



Investování v brownfieldech má svá specifika a rizika

Development brownfieldových projektů nepochybně má značný potenciál a ekonomickou atraktivitu. Nicméně vykazuje určitá specifika, která je nutné důkladně zvážit předem a provést jejich důslednou analýzu tak, aby povinnost k odstranění ekologické zátěže, která bývá zpravidla značně nákladná, nestíhala investora.

Pod pojmem brownfield se rozumí obecně nemovitost, která je nedostatečně využívána, zanedbaná, případně (a to zpravidla) kontaminovaná. Takovou nemovitost nelze efektivně využívat a dosud neproběhla její regenerace a revitalizace. Nejvíce brownfieldů je podle očekávání pozůstatkem průmyslové činnosti (zhruba 40 procent celkového počtu), dále zemědělské činnosti (zhruba 30 procent především ve venkovských oblastech) a armádních objektů (okolo šesti procent celkové plochy brownfieldů). Zhruba polovina ze všech brownfieldů se musí potýkat s ekologickou zátěží různého charakteru. Poslední číslo, které stojí za uvedení, je to, že přibližně 70 procent veškerých brownfieldů je ve vlastnictví třetích osob, odlišných od státu. Uvedené je zčásti způsobeno tím, že část

brownfieldových projektů byla v minulosti s větší či menší mírou úspěchu privatizována. V poslední době je však patrný i nárůst zájmu investorů o takovéto lokality. Důvodů pro zvýšený zájem o brownfielde je několik. Předně je třeba uvést, že greenfieldových lokalit relativně ubývá. Zvláště pak těch, které mají atraktivní polohu vzhledem ke sledovanému záměru investora.

Velmi zajímavé lokality v centrech měst

Naproti tomu léta opomíjené brownfielde jsou velice často umístěny v mimořádně atraktivních lokalitách. Vzhledem k tomu, že brownfieldové nemovitosti byly v minulosti využívány jako průmyslové podniky, jsou zpravidla situovány v oblasti s dobrým napojením na infrastrukturu (dopravní,



energetickou či jinou). Nelze dále opomenout ani pro českou urbanistickou zástavbu tolik typický jev, jako je opuštěný výrobní objekt, popř. celý výrobní areál, nedaleko městských center či přímo v nich, což z hlediska rezidenčního (či obchodního) developmentu představuje v porovnání s bydlením kdesi za městem s nutností každodenního dojíždění a chybějící infrastrukturou lokalitu velice zajímavou. Vedle toho je pak klíčovou otázkou pořizovací cena, která je v případě brownfieldů často velice nízká. V neposlední řadě pak možnost při rekultivaci brownfieldů dosáhnout na dotace poskytované z fondů Evropské unie je dalším benefitem pro případného investora.

Specifikum developmentu brownfieldů

Již ze samotné definice brownfieldů uvedené v úvodu tohoto článku vyplývá jasný a logický závěr, že případný development týkající se brownfieldové nemovitosti nutně má svá specifika a problémy, kterým je třeba věnovat mimořádnou pozornost ještě před samotnou realizací projektu. Často velice lákavá lokalita, výhodná pořizovací cena a možnost za splnění určitých podmínek čerpání dotací na rekultivaci brownfieldu jsou samozřejmě odrazem skutečnosti, že brownfieldové nemovitosti jsou zhruba z poloviny ekologicky zatížené, a to často těžkou ekologickou zátěží. Konkrétní rozsah ekologické zátěže musí být předmětem znaleckého posouzení, neboť teprve na základě takto zjištěného skutečného stavu je možná kalkulace celkových nákladů na sanaci uvedené zátěže. Předpokladem jakéhokoli developmentu na

brownfieldu je nepochybně jeho předchozí sanace, přičemž její míra (a s tím související náklady) je úměrně závislá na druhu projektu, který má namísto brownfieldu vzniknout. Nejprísnejší kritéria se pochopitelně uplatní pro rezidenční projekty či projekty spojené se zemědělskou (potravinářskou) produkcí, naopak některé provozní činnosti nebudou vyžadovat v zásadě žádnou rekultivaci.

Odpovědnost za ekologickou zátěž

Pro investory do brownfieldových projektů je zcela zásadní informace, kdo nese odpovědnost za existující ekologickou zátěž, a kdo tedy bude subjektem povinným k její sanaci. Odstranění ekologické zátěže se řídí zásadou „polluter pays principle“ (tj. volně přeloženo zásada placení znečišťovatelem). První její právní zakotvení vychází z tzv. Deklarace z Ria de Janeiro. Tento krátký dokument, na kterém se usnesli účastníci Konference o životním prostředí a rozvoji, byl přijat v roce 1992 a obsahuje 27 zásad udržitelného rozvoje. Princip byl právně zakotven směrnicí Evropského parlamentu a Rady 2004/35/ES ze dne 21. dubna 2004. Základní zásadou této směrnice je, že provozovatel, jehož činnost způsobila škodu na životním prostředí nebo bezprostřední hrozbu takové škody, je finančně odpovědný za její odstranění. Tímto mají být provozovatelé nuceni přijímat opatření a rozvíjet postupy ke snižování škod na životním prostředí, aby riziko jejich finanční odpovědnosti bylo sníženo. Odpovědnost původce znečištění vyplývá také z článku 174 Smlouvy o Evropské unii z roku 1993. Do českého právního řádu byla

směrnice transponována zákonem č. zákona 167/2008 Sb., o předcházení ekologické újmy a o její nápravě a o změně některých zákonů (vybraná, v zásadě stěžejní, ustanovení teprve nabudou k 1. lednu 2013). Zákon tak přímo zavádí do českého právního řádu tuto zásadu, podle které nápravná opatření provádí primárně znečišťující provozovatel (původce ekologické újmy). Pokud tento původce ekologické újmy nezjedná nápravu, příslušná opatření přijme příslušný správní úřad a konečné náklady na nápravná opatření bude uplatňovat po původci ekologické újmy. Uvedený zákon se však vztahuje pouze na ekologické škody vzniklé po datu jeho účinnosti.

Za škody odpovídá vždy znečišťovatel či jeho nástupce

Podstatné zůstává, že jak podle předchozí právní úpravy, tak i podle té současné přechází odpovědnost na právní nástupce povinného subjektu. Ekologická škoda, resp. povinnost k jejímu odstranění, je spojena s osobou znečišťovatele, nikoli s vlastnictvím znečištěné nemovitosti. Z této zásady existuje pouze jediná výjimka stanovená v zákoně č. 254/2001, vodní zákon, vztahující se k privatizaci bývalých státních podniků. Pokud vlastník znečištěné nemovitosti nabyt vlastnictví k předmětné nemovitosti v rámci privatizačního procesu dle zákona č. 92/1991 Sb., věděl o znečištění a obdržel z titulu existence ekologické zátěže slevu z kupní ceny v rámci privatizačního procesu nebo uzavřel s Českou republikou smlouvu o odstranění ekologické škody, je vlastník takovéto nemovitosti odpovědný za rekultivaci zasažené nemovitosti. Uvedené má zásadní důsledek pro případnou investici do brownfieldového projektu. Pokud investor koupí nemovitost, která je zatížena ekologickou škodou, není odpovědný za její odstranění. Odpovědnou osobou zůstává nadále osoba znečišťovatele (či jeho právní nástupce) a v případě, že takováto osoba není, pak je odpovědný za rekultivaci stát. Naopak pokud investor koupí obchodní podíl ve společnosti, která sama byla v minulosti původcem ekologické zátěže dané nemovitosti nebo takováto společnost sama byla předmětem privatizačního procesu či nabytá nemovitost v rámci privatizačního procesu, pak při splnění zákonem stanovených podmínek bude investor v důsledku povinen k vynaložení nákladů na rekultivaci znečištěné nemovitosti, což se samozřejmě promítne do ekonomické stránky zamýšleného projektu.

Mgr. Jiří Bárta

partner a advokát, *bpv Braun Partners*