

Žádost

Číslo organizace:

Zkratka svodného odboru:

Číslo projektového záměru:

901

KR

PZ_000371/2024

Název akce:

SPZ Triangle - Výstavba nájemních hal

☒ Stavební akce

☐ IT technika

☐ Ostatní akce

Kdo realizuje projektový záměr:

☒ Krajský úřad Ústeckého kraje (investiční záměr)

☐ Příspěvková organizace (finanční záměr)

☐ Zapojení finančních zdrojů mimo rozpočet kraje - dotace

☒ Žádost o vyhledání dotačního zdroje

☐ Generují se energetické úspory

Místo akce (adresa, další upřesnění):

Vytipované pozemky v průmyslové zóně Triangle

Název předkladatele záměru:

IČ předkladatele záměru:

SPZ Triangle, příspěvková organizace

71295011

Sídlo předkladatele záměru:

Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, Ústí nad Labem 400 01

Informace o majetkoprávních vztazích, soulad s územním plánem obce:

Majitelem pozemků pro realizaci záměru je Ústecký kraj. Budoucím majitelem záměru bude Ústecký kraj. Přípravu a realizaci záměru zajistí Ústecký kraj. Záměr je v souladu s příslušným územním plánem.

Způsob ochrany nemovitosti (jedná se o nemovitou kulturní památku, o objekt v památkové zóně apod.):

Bez ochrany

Věcný obsah záměru, podrobný popis cílového stavu, včetně rozsahu akce (rozměry, počty), ze kterého bude možno odvodit výši předpokládaných nákladů:

Jedná se o projekt postupné výstavby malých nájemní hal na vytipovaných pozemcích v průmyslové zóně Triangle (příloha-Vizualizace a Finanční analýza), který svým charakterem zajistí podporu malého a středního podnikání ať už pro začínající nebo rozvíjející se podnikatelské záměry z oblastí výroby příp. služeb. Základní důvodem je skutečnost, že velké developerské skupiny sice nabízejí pronájmy hal, ale s velkou rozlohou pronajímané plochy (nad 5000m2) a malé subjekty jsou tak pro ně neatraktivní. Pokud se adekvátní malé plochy na regionálním trhu objevují, pak v technicky či energeticky nevhodných stavbách. (příloha - Analýza přínosů)

Významnou podporou této myšlenky je i skutečnost, že pozemky v průmyslové zóně nelze zatížit majetkovým právem 3 osoby, není tedy možná zástava věřitele (nejčastěji banky) k pozemku Akce či stavbě na pozemku Akce a právě začínající, drobní a střední podnikatelé mají zcela zásadní problém s financováním svých investičních záměrů z vlastních zdrojů. Záměr se tak stává konkrétním fyzickým nástrojem k zajištění podpory malého a středního podnikání, v souladu s programem rozvoje Ústeckého kraje, realizovaný ze zdrojů, které mu bez rozhodnutí Správce programu nepřísluší a nejsou tak fakticky součástí příjmů Ústeckého kraje.

Současně se jedná o nástroj, který může přímo navazovat na podporu podnikatelského prostředí ze strany ICUK, regionální agentury Czechinvest, API - Agentura pro Podnikání a Inovace, aj.

Zdůvodnění nezbytnosti záměru, cíle a přínosy (havarijní stav, KHS, EA, atd.):

Ústecký kraj pro vznik a rozvoj průmyslové zóny využil celkem ve třech vlnách finanční zdroje z Programu na podporu podnikatelských nemovitostí a infrastruktury („Program“) Nedílnou součástí každého Rozhodnutí jsou Správcem programu (MPO) určeny Podmínky dle Programu.

V současné době se jedná, v rámci III. vlny, o poslední aktivní a platné Podmínky Rozhodnutí k realizaci Akce. Realizace Akce je dokončena a profinancována. Podmínky jsou platné do doby majetkového vypořádání posledního podporovaného pozemku Akce. Veškeré realizované výnosy musí být vráceny na účet správce programu nebo vynaloženy zpět se souhlasem Správce programu.

V současné době lze konstatovat, že průmyslová zóna Triangle je dostatečně technicky zajištěna pro standardní potřeby všech stávajících a potenciálních klientů. K 11.12.2024 činí výše volných výnosů v rezervě SPZ Triangle odboru investičního cca 142 mil. Kč vč. DPH. Celkový objem majetkově nevypořádaných pozemků Akce je cca 106,7 ha, což při současných prodejních cenách 750 Kč bez DPH/m² znamená předpokládaný budoucí výnos v objemu cca 800,25 mil. Kč bez DPH. Aby Ústecký kraj tyto budoucí výnosy ve výši cca 800 mil. Kč bez DPH a již uložené prostředky v rezervě SPZ Triangle ve výši 142 mil. Kč vč. DPH nevracel na účet Správce programu, lze předpokládat min. 2 možnosti:

- Ústecký kraj vyvine úsilí k zajištění přijatelné úpravy Podmínek Programu
- Ústecký kraj zajistí dostatečně smysluplný projekt v průmyslové zóně Triangle, kterým se souhlasem Správce programu vynaloží

realizované výnosy zpět do průmyslové zóny - předkládaný investiční záměr

Soulad s Programem rozvoje ÚK (oblast rozvoje a opatření):

9. Podnikání, konkurenceschopnost a transformace regionu (Odbor podpory podnikání, inovací a transformace)

Charakter akce:

novostavba

Typ výdajů:

kapitálové

Předpokládané celkové náklady bez DPH:

595 000 000,00

Předpokládané celkové náklady vč. DPH:

720 000 000,00

Stav připravenosti akce (studie, projektová dokumentace, stavební povolení, apod.):

vizualizace (studie), finanční analýza a Analýza přínosů

Vliv na provozní náklady (úspory, zvýšení provozních nákladů včetně jejich krytí):

Předpokládané provozní náklady budou plně kryty příjmem z nájmu

Podmíněné, navazující nebo související stavební akce, záměry, projekty (ÚK i cizí):

ne

Investiční akce realizované z finančních prostředků ÚK za poslední 3 roky:

III. vlna rozvoje průmyslové zóny

Dovybavení dopravní a technické infrastruktury („Akce“) (technologická čistírna odpadních vod, hasičská stanice, vodojemy užitkové vody, tlaková stanice, regulační stanice plynu, doplnění komunikací a inženýrských sítí, aj.).

Požadavek na časový průběh projektu:

Předpokladem je zahájení prací na zajištění projektové dokumentace k Rozhodnutí o povolení záměru v roce 2025 - cca 30 mil. Kč bez DPH.

samotná Etapovitá výstavba dle aktuální poptávky a finančních možnostech Ústeckého kraje v návaznosti na získaných či očekávaných výnosech průmyslové zóny.

Priorita organizace:

běžná

Fotodokumentace a jiné přílohy:

1. Příloha č. 1 - Analýza přínosů.pdf
2. Příloha č. 2 - Vizualizace.pdf
3. Příloha č. 3 - Finanční analýza.pdf
4. Příloha č. 4 - souhlasné stanovisko MPO.pdf

5. Příloha č. 5 - úplné znění investičního záměru.pdf

Datum zpracování:

16. 12. 2024

Zpracovatel:

Švecová Kateřina (901_pikalova.k)



Švecová Kateřina (901_pikalova.k)

Svodný odbor

Stanovisko k trvalé udržitelnosti záměru:

Podporujeme tento projektový záměr. Na pozemky v průmyslové zóně jsou vázány podmínky které říkají, že veškeré realizované výnosy musí být vráceny na účet správce programu nebo vynaloženy zpět se souhlasem Správce programu. Aby ÚK nevracel peníze správci programu musí ÚK zajistit dostatečně smysluplný projekt v průmyslové zóně Triangle, kterým se souhlasem Správce programu vynaloží realizované výnosy zpět do průmyslové zóny, předkládaný investiční záměr proto považujeme za smysluplný. Záměr zajistí podporu malého a středního podnikání ať už pro začínající nebo rozvíjející se podnikatelské záměry z oblastí výroby příp. služeb. Základní důvodem je skutečnost, že velké developerské skupiny sice nabízejí pronájmy hal, ale s velkou rozlohou pronajímané plochy (nad 5000m2) a malé subjekty jsou tak pro ně neatraktivní.

Priorita Svodného odboru:

běžná

Datum:

18. 12. 2024

Doporučení:

Doporučuji



Bláhová Tereza (blahova.t)

Odbor investic

Seznámení s rozsahem akce:

Odbor INV nemá žádné připomínky.

Datum:

8. 1. 2025

Doporučení:

Doporučuji



Svítilová Pavla (svitilova.p)

Odbor PIT

Stanovisko z pohledu energetické úspory:

ECUK nemá připomínky.

Datum:

21. 1. 2025

Doporučení:

Doporučuji



Skalník Vladimír (7920_skalnik.v)

Odbor regionálního rozvoje

Stanovisko k zapojení dotačních prostředků a souladu s PRÚK:

V souladu s PRÚK. V současné době neexistuje vyhlášená vhodná výzva pro tento projektový záměr.

Datum:

29. 1. 2025

Doporučení:

Doporučuji



Bláhová Denisa (8001_blahova.d)

Svodný odbor

Stav záměru:

Stav realizace:

Schváleno

V orgánech kraje

Datum:

10. 2. 2025



Bláhová Tereza (blahova.t)

10. 2. 2025 - 11:40