

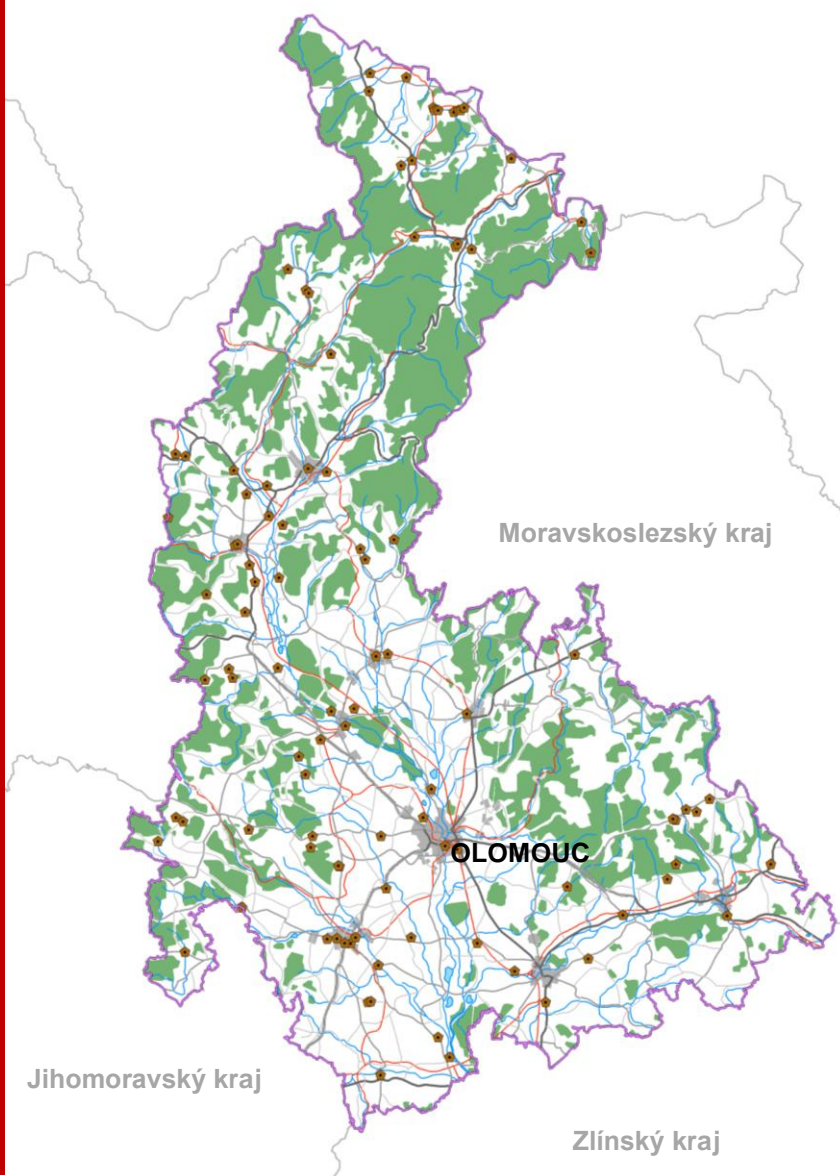


Podpora rozvoje
Olomouckého kraje



VYHLEDÁVACÍ STUDIE LOKALIT BROWNFIELDS V OLOMOUCKÉM KRAJI

2011





Podpora rozvoje
Olomouckého kraje



Vyhledávací studie lokalit brownfields v Olomouckém kraji byla vytvořena v rámci projektu Podpora rozvoje Olomouckého kraje 2010 – 2012 financovaného z Regionálního operačního programu Střední Morava.

Studii zpracovala společnost PROCES - Centrum pro rozvoj obcí a regionů, s.r.o. Švabinského 1749/19, 702 00 Moravská Ostrava IČ: 28576217, Tel.:+420 595 136 023, <http://rozvoj-obce.cz/>, e-mail: info@rozvoj-obce.cz ve spolupráci se společností Atelier T-plan, s.r.o., Na Šachtě 9, 170 00 Praha 7, IČ: 26483734, Tel.: +420 220 877 240, <http://t-plan.cz/>, e-mail: atelier@t-plan.cz.

Autorský kolektiv:

- Andrea Hrušková – tvorba koncepce studie a koordinace týmu
- Ing. Lubor Hruška-Tvrдый, Ph.D. – odborný garant, metodik, kontrola výstupů
- Ing. Ivana Foldynová – organizace terénního průzkumu
- Ing. Radek Fújak – GIS a tvorba mapových výstupů
- Ing. Michal Samiec – GIS a tvorba mapových výstupů
- Ing. Kamila Frenová – interpretace výstupů
- Bc. Jakub Ohanka – návrh databáze, terénní průzkum
- Bc. Jan Prášek – tvorba mapových výstupů, terénní průzkum



Obsah

1	Úvod	4
2	Problematika brownfieldů v Olomouckém kraji	6
3	Zmapování lokalit brownfieldů s rozlohou nad 0,5 ha na území Olomouckého kraje	7
4	Analýza lokalit brownfieldů zavedených v Databázi podnikatelských nemovitostí/sekcí Brownfieldů	10
4.1	Charakteristika území a širší podmíněnost pro využití brownfieldů	12
4.2	Analýza podnikatelských nemovitostí v Olomouckém kraji	17
5	Identifikace zdrojů financování regenerace brownfieldů	23
5.1	Evropské finanční zdroje	23
5.1.1	ROP Střední Morava	23
5.1.2	JESSICA	24
5.1.3	Finanční mechanismus EHP/Norsko (2009 – 2014)	26
5.1.4	Švýcarský finanční mechanismus	26
5.1.5	Programovací období 2014 – 2020	26
5.1.6	Program Nemovitosti	27
5.2	Národní finanční zdroje	27
5.2.1	Státní rozpočet - Národní program podpory zón	27
5.2.2	Návrh novely zákona č. 72/2000 Sb., o investičních pobídkách	28
6	Návrhy opatření a doporučení námětů	29
6.1	Návrhy konkrétních opatření	29
6.2	Doporučující náměty	30
7	Závěr	32
8	Použité zkratky	34
9	Seznam zdrojů a použitá literatura	35
10	Přílohy	36



1 Úvod

Od poslední čtvrtiny 20. století přecházejí ekonomicky vyspělé země ze stadia průmyslové společnosti na postindustriální. Dochází k výrazné polarizaci území a růstu regionálních disparit. Situace vede k proměně stávajících sociálních struktur a způsobů práce.

Mechanismy tohoto děje způsobují proměnu dosud známých sociálních struktur společnosti. Dochází k úpadku tradičních oblastí ekonomiky a tradičních profesí, které jsou úzce spjaty s prostorem. Zároveň dochází k hlubším majetkovým, mocenským a sociálním nesouměřitelnostem (Keller, 2010), které se projevují i v prostorové struktuře osídlení. Aktéři regionálního rozvoje nejsou tak jako dřív, úzce spjati s územím, protože sídla jejich firem jsou mimo region. Procesy globalizace tak zmenšují možnosti veřejné správy regulovat procesy v území, což zvyšuje tlak na management obcí při plánování budoucího vývoje území a jeho udržitelnosti. Mění se rozložení ekonomických aktivit v prostoru i jejich struktura. Na jedné straně vznikají nové periferie a sociálně vyloučené oblasti a na straně druhé se zvyšuje neregulovaná zástavba v procesu suburbanizace v okolí měst.

Suburbanizace v důsledku nedostatku účinných regulativních nástrojů se vyznačuje vysokými nároky na zábor půdy i náklady na budování dopravní a technické infrastruktury. V porovnání s kompaktní zástavbou jsou takto lokalizované objekty příčinou mnohem vyšší spotřeby energie, vody i jejich ztrát v rozvodných sítích. Lidé zde bydlící jsou mnohem více závislí na používání individuální automobilové dopravy. Doprovodným jevem zde vznikajícím je sociální segregace. Klesá celková rozloha částečně přirozených ekosystémů, biocenter a biokoridorů i půd vhodných pro zachování udržitelného stupně zemědělského, lesnického a rekreačního využívání krajiny

V souvislosti s pohybem lidí v území dochází i k opouštění některých míst (pozemek, stavba, objekt, areál atd.), a to z důvodu ukončení průmyslové, zemědělské, rezidenční, vojenské či jiné aktivity. Památkem těchto aktivit v území však zůstávají brownfieldy, které v některých případech jsou i kontaminované a jejich úprava a příprava na další účel vyžaduje značné finanční prostředky, naopak některé brownfieldy lze považovat za kulturní a architektonické dědictví, které by se mělo zachovat a rekonstruovat.

Vzhledem k tomu, že brownfieldy způsobují vážné problémy v území, brzdí jeho rozvoj a přispívají ke špatnému obrazu celého územního celku, nabízí se, jako vhodné řešení, jejich regenerace. Podpora podnikatelských subjektů při regeneraci brownfieldů povede k nárůstu ekonomické aktivity spojené s tvorbou nových pracovních míst a odstraňování environmentálních zátěží.

Z urbanistického hlediska jsou brownfieldy výraznou estetickou závadou ve struktuře osídlení a ze sociologického úhlu pohledu v jejich okolí může narůstat kriminální činnost. Regenerace brownfieldů spočívá v přetvoření nevyužitého objektu pro nové využití. Tento proces často zahrnuje dvě fáze – fázi rekultivace (vyčištění území pokud zde byla ekologická zátěž) a fázi obnovy (uvedení lokality k efektivnímu využití). Kvůli vysokým nákladům však často soukromý sektor nemá o investování do regenerace zájem. Z tohoto důvodu je v případě potřeby vhodné, aby fázi rekultivace (příp. celý proces regenerace) podpořil veřejný sektor ze svých prostředků nebo z prostředků, na které může dosáhnout.



Práce se skládá ze dvou částí. První částí je aktualizace databáze podnikatelských nemovitostí sekce brownfieldů Olomouckého kraje a vytvoření nové databáze brownfieldů a druhá část je samotná studie, kde je podrobně rozepsán postup mapování, analýza lokalit brownfieldů uvedených v databázi podnikatelských nemovitostí, identifikace možných zdrojů financování a návrhy možných opatření. Studie i databáze bude veřejně přístupná a bude sloužit pro rozvoj veřejné správy a podnikání pro lepší informovanost problematiky brownfieldů na území Olomouckého kraje veřejnosti.



2 Problematika brownfieldů v Olomouckém kraji

Jak již bylo zmíněno v úvodu, definicí brownfieldu rozumíme – brownfield je nemovitost (pozemek, stavba, objekt, areál), která je opuštěná nebo nedostatečně využitá, je zanedbaná a může být případně i kontaminovaná. Vzniká jako pozůstatek průmyslových, těžebních, zemědělských, armádních, rezidenčních, dopravních či jiných aktivit nebo občanského vybavení.

Cílem Vyhledávací studie lokalit brownfieldů v Olomouckém kraji, zpracovávané na základě požadavků Olomouckého kraje, je zmapovat lokality typu brownfield nad 0,5 hektaru. Tvorba vyhledávací studie probíhala od září do prosince roku 2011.

Vyhledávací studie navazuje na spolupráci Olomouckého kraje a všech krajů ČR, mimo hl. m. Prahy, s Agenturou pro podporu podnikání a investic CzechInvest. Tyto subjekty společně v letech 2005-2007 zpracovaly Vyhledávací studii pro lokalizaci brownfieldů v ČR. Tato studie pro lokalizaci brownfieldů v ČR mapovala brownfieldy od velikosti cca 1 ha a stala se podkladem pro zpracování Národní strategie regenerace brownfieldů ČR z roku 2008. Národní strategie byla Vládou ČR a usnesením č. 857 ze dne 9. 7. 2008 vzata na vědomí.

Olomoucký kraj si je vědom skutečnosti, že v území zůstávají nezmapované lokality o velikosti do 0,5 hektaru a že celkový počet brownfieldů je tak ve skutečnosti ještě vyšší. I z tohoto důvodu si Olomoucký kraj v Zásadách územního rozvoje stanovil při rozhodování o lokalizaci nového podnikatelského záměru v území zohledňovat i možnost umístění v nevyužívaných plochách výroby a skladů, tj. brownfield. Využívat plochy brownfieldů, které jsou vymezeny v územně analytických podkladech obcí s rozšířenou působností, jako plochy k opětovnému využití je prioritou územního plánování. K aktualizaci územně analytických podkladů lze využít mnoha prostředků Evropské unie, např. Integrovaného operačního programu. Z území Olomouckého kraje této možnosti využilo 12 obcí s rozšířenou působností. I pro další programové období EU 2014-2020 lze předpokládat, že téma územního plánování ve spojitosti s problematikou brownfieldů bude významným podporovaným tématem.

Olomoucký kraj se touto problematikou kromě Zásad územního rozvoje zabývá i ve svých dalších stěžejních strategických a rozvojových materiálech. Např. v Programu rozvoje územního obvodu Olomouckého kraje pro roky 2012-2015, v rámci oblasti podpory A. 2 Internacionalizace ekonomiky kraje. Vychází přitom z dokumentů Evropské unie pro další programovací období, např. ze Strategie Evropa 2020. Jedním z hlavních směrů EU do roku 2020 je zlepšení podnikatelského a spotřebitelského prostředí a modernizace průmyslové základny.

Podkladem pro zpracování díla byly údaje získané z Databáze podnikatelských nemovitostí Olomouckého kraje/sekce Brownfieldů, kterou Olomoucký kraj provozoval na svých webových stránkách od roku 2007. V této databázi byly seřazeny všechny brownfieldy z daného území vyhledané v rámci Vyhledávací studie pro lokalizaci brownfieldů v ČR. Při lokalizaci ploch a identifikaci vlastníka byly dále využívány údaje z katastru nemovitostí. Z důvodu zastaralosti a nefunkčnosti této databáze byla v rámci projektu vytvořena nová databáze ve formátu Access 2010.



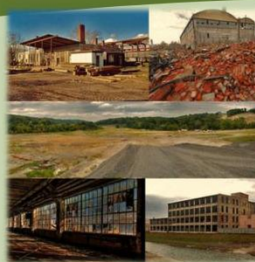
3 Zmapování lokalit brownfieldů s rozlohou nad 0,5 ha na území Olomouckého kraje

Mapování brownfieldů probíhalo ve třech na sobě navazujících etapách v období od června do listopadu roku 2011, ve kterých byly zjištěny všechny základní potřebné informace pro naplnění databáze – lokalizace, vlastník, fotodokumentace.

První etapou bylo telefonické a elektronické oslovení všech 399 obcí a obcí s rozšířenou působností. E-mail obsahoval informační leták, který popisuje hlavní rysy mapování lokalit brownfieldů. Byl proveden průzkum databáze podnikatelských nemovitostí poskytnuté Olomouckým krajem a následná selekce objektů, které neodpovídaly zadání.

Vyhledávací studie lokalit Brownfields v Olomouckém kraji

Tento informační prospekt slouží k předběžnému informování o probíhajícím mapování Brownfields v Olomouckém kraji. Touto cestou Vás chceme oslovit a požádat o spolupráci na zakázce „Vyhledávací studie lokalit brownfields“. Tuto zakázku zpracovává společnost **PROCES-Centrum pro rozvoj obcí a regionů, s.r.o.** a **Atelier T - plan, s.r.o.**



Zmapování lokalit s hlavními rysy Brownfields

Zmapování takovýchto lokalit bude probíhat prostřednictvím telefonických rozhovorů a elektronických dotazníků. Kontaktovanými osobami budou samotní starostové obcí Olomouckého kraje a pracovníci městských a obecních úřadů obcí Olomouckého kraje pohybujících se v problematice územního plánování a výstavby. Kontaktované osoby budou dotazovány na hlavní rysy Brownfields, otázky zjišťující výskyt potenčních Brownfields v jednotlivých obcích a jejich přibližná lokalizace a popis.

PROCES

-Centrum pro rozvoj obcí a regionů, s.r.o. firma je zaměřena na práci v oblasti regionálního rozvoje v širším pojetí, postaveném na principech prostorového plánování, které integruje plánovací postupy, pracovní procesy, rozvoj lidských zdrojů, jako komplexní přístup k řízení událostí v území. Rozvíjíme komunikační dimenzi v práci architektů, regionalistů, územních plánovačů a urbanistů, pracovníků v sociálních a zdravotnických službách. Vyvíjíme socioekonomické modely regionů na základě moderních matematicko – statistických metod, multikriteriálních analýz, prostorových analýz, GIS, s jejich pomocí vytváříme rozvojové scénáře, predikce a analyzujeme dopady, scénáře nejen krizových situací (ekonomická recese, povodně, progresivní změny v území, nová sociální rizika apod.). Společnost uplatňuje nové přístupy k plánování, vznikající na základě současných transformačních změn.



Obrázek 1.1: Leták k vyhledávací studii brownfieldů v Olomouckém kraji



Tato etapa měla malou zpětnou odezvu, kdy většina malých obcí nereagovala na e-mailový ani telefonní kontakt. Žádná zpětná vazba nepřišla z více jak poloviny obcí. V druhém kole byly tyto obce znovu telefonicky kontaktovány. Níže uvedená tabulka popisuje výsledky obou kol kontaktování obcí.

Tabulka 1.1: Komunikace s obcemi

Výsledek komunikace	Počet obcí
Není brownfield	62
Je brownfield	82
Obec se nezdařilo kontaktovat	12
Není zpětná vazba	243
Celkem	399

Zdroj: PROCES

Tabulka 1.2: Statistika podnikatelských nemovitostí v Olomouckém kraji

Statistiky	Počet brownfieldů	Počet dalších ploch připravených k podnikání	Celkem
Počet podnikatelských nemovitostí v původní databázi	126	7	133
Vyřazeno z původní DB	50	1	51
Původní objekty v aktuální databázi	76	6	82
Nové objekty v aktuální databázi	18	0	18
Objekty, kde byl proveden terénní průzkum	113	6	119
Následně vyřazeno	19	0	19
Konečný počet objektů v aktuální databázi	94	6	100

Zdroj: PROCES

Z tohoto průzkumu bylo zjištěno 119 potencionálních brownfieldů, z toho 26 nových, které doposud nebyly zařazeny do databáze podnikatelských nemovitostí Olomouckého kraje. Z 26 nově identifikovaných objektů podmínku pro zařazení do kategorie brownfieldů splňovalo pouze 18 objektů. Počet 119 objektů byl základem pro druhou etapu mapování.

V druhé etapě byl proveden terénní průzkum brownfieldů identifikovaných v první etapě. Všech 119 objektů bylo navštíveno a lokalizováno GPS zařízením a pořízená příslušná fotodokumentace. Mapováním bylo zjišťováno, zda je možné stále tyto objekty považovat za brownfieldů.

Třetí etapa spočívala ve zpracování naměřených údajů a zapracováním nově získaných údajů do vytvořené databáze. Při této fázi bylo zjištěno, že 19 z těchto objektů neodpovídá zadání z těchto důvodů: nedostatečné velikosti, daný objekt už našel své využití, a proto byly vyřazeny z databáze.

Lokality typu brownfields v rámci této studie byly lokalizovány nad účelovou katastrální mapou Olomouckého kraje 2010. Prostorová lokalizace bude využita pro územně analytické podklady.

Shrnutí:

Z tabulky 1.2 je vidět celý postup tvorby aktuální databáze. Celkový počet původních podnikatelských nemovitostí byl 126 a dalších 7 bylo označeno za plochy, které byly



připraveny ihned k podnikání. Celkem se tedy jednalo o počet podnikatelských nemovitostí ve výši 133. Z databáze podnikatelských nemovitostí bylo vyřazeno 50 brownfieldů a 1 plocha připravená k podnikání, jelikož nesplňovaly podmínku rozlohy větší než 0,5 ha. Bylo přidáno 18 nových objektů. Po provedení terénního průzkumu zůstalo v aktuální databázi 100 objektů, z čehož je 94 brownfieldů a 6 objektů tvoří další plochy pro podnikání. Nejvíce podnikatelských nemovitostí se nachází v okrese Šumperk, jak je patrné z tabulky 1.3.

Tabulka 1.3: Statistika podnikatelských nemovitostí v jednotlivých okresech Olomouckého kraje

Okres	Brownfieldů	Plochy připravené k podnikání	Celkem
Olomouc	17	0	17
Prostějov	19	0	19
Přerov	12	5	17
Jeseník	19	0	19
Šumperk	27	1	28
celkem	94	6	100

Zdroj: PROCES



4 Analýza lokalit brownfieldů zavedených v Databázi podnikatelských nemovitostí/sekcí Brownfieldů

Na základě projektu byla vytvořena jednotná databáze ve formátu MS Access 2010, ve které jsou popsány jednotlivé podnikatelské nemovitosti v rámci Olomouckého kraje, které mají plochu větší než 0,5 ha. Jsou zde doplněny i fotografie a další důležité informace pro investory. V 94 % nemovitostí pro podnikatelské účely se jedná o brownfieldy.

Pro možnost okamžité realizace podnikatelských záměrů v území je nutnost soustředit brownfieldy v jednotné databázi. Pro možnost okamžitého rozhodnutí o umístění investičního projektu je podstatné, aby tato databáze byla aktuální a aby obsahovala maximum známých údajů a potřebných informací. Databáze obsahuje všechny informace vyžádané Olomouckým krajem.

Základní údaje		Technická infrastruktura	
Název lokality:	Zámek	Kanalizace:	<input checked="" type="checkbox"/>
Číslo lokality:	0000-001	Plynovod:	<input type="checkbox"/>
Obec:	Velké Kunčice	Elektrřina:	<input checked="" type="checkbox"/>
Obec s rozšířenou působností:	Jeseník	Tepelné sítě:	<input checked="" type="checkbox"/>
Okres:	Jeseník	Vodovod:	<input checked="" type="checkbox"/>
Číslo parcel/v:	1436, st. 57/17-21, 57/1-2		
Využití lokality		Ostatní hlediska	
Původní využití:	občanská vybavenost	Počet vlastníků:	2
Současné využití:		Vlastník:	soukromý
Budoucí využití:		Rok výstavby*:	
Využití okolních pozemků:	bytová zástavba	Rok rekonstrukce*:	
Plánované využití dle ÚPD:		Záplavová oblast:	<input type="checkbox"/>
Dopravní infrastruktura (název/ vzdálenost v km)		Pam. chráněný objekt:	<input type="checkbox"/>
Dálnice:	R35 90	Ekologická zátěž:	<input type="checkbox"/>
Silnice I. třídy:	44 7	Stav objektu/lokality:	
Žel. stanice/vlečka:	<input type="checkbox"/> 0		
* Odhad v případě chybějících informací			
Další charakteristiky			

Obrázek 3.1: Náhled karty z databáze brownfieldů

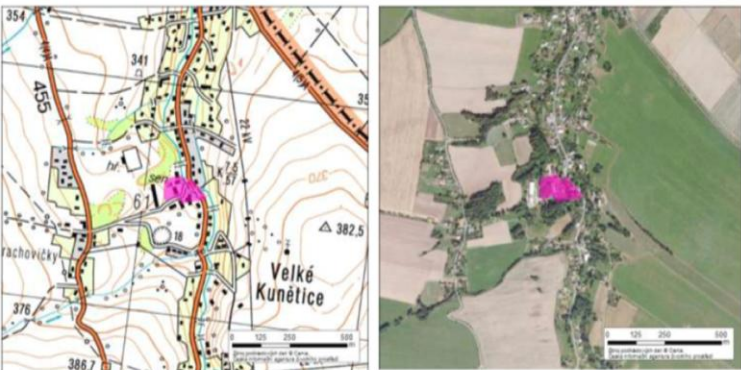


Současný vlastník:	Pánek Martin, Pánková Kateřina Ing.
Adresa:	Lipovská 211/71, Jeseník, 790 01
Kontakt:	
Připravenost lokality k využití:	

Fotodokumentace



Mapa širší souvislosti



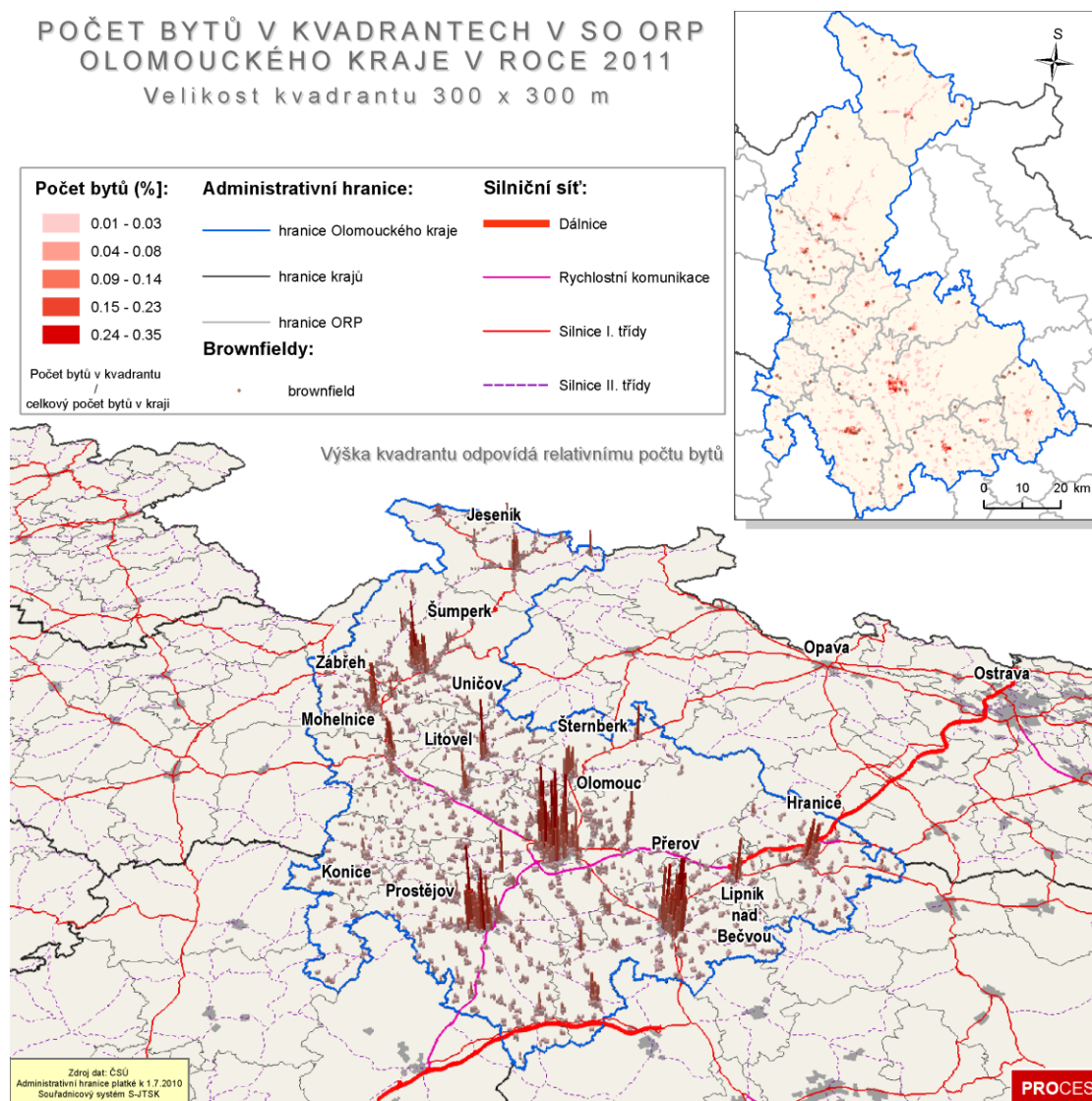
Obrázek 3.2: Náhled karty z databáze brownfieldů

Pro analýzu brownfieldů je nutné vyjít ze širší podmíněnosti území, čemuž se věnuje následující podkapitola, a následně pak ze specifikace jednotlivých lokalit. Byla provedena základní klasifikace všech brownfieldů v Olomouckém kraji a její výsledky jsou uvedeny v podkapitole 3.2.



4.1 Charakteristika území a širší podmíněnost pro využití brownfieldů

Olomoucký kraj se administrativně dělí do správních obvodů 13 obcí s rozšířenou působností. Pokud se podíváme od severu, správní obvody ORP Jeseník a Šumperk se nacházejí v podhůří Jeseníků a jedná se o oblasti, kde jsou lokality jako CHKO Jeseníky a lokality Natura, což jsou oblasti s vysokou hodnotou koeficientu ekologické stability území. V těchto oblastech je však umístěno také významné množství brownfieldů, např. v obcích Velká Kraš nebo Staré Město. Regenerace těchto brownfieldů a opětovné využití by mohlo vést ke snížení poměrně vysoké míry nezaměstnanosti, která v těchto oblastech dosahuje v mnoha obcích i nad 18 %. Osídlení v Olomouckém kraji je soustředěno především do centrální části kraje tvořené městy Olomouc, Přerov a Prostějov, jak to ukazuje následující obrázek.



Mapa 3.1: Počet bytů v kvadrantech v SO ORP Olomouckého kraje v roce 2011

Z uvedeného mapového výstupu, který zobrazuje počet bytů v kvadrantech 300 x 300 metrů ve správních obvodech Olomouckého kraje, je vidět koncentrace bytů do centrální a



jižní části kraje, což ovlivňuje i možnosti opětovného využití brownfieldů v jednotlivých oblastech. V těchto lokalitách bude i větší tlak podnikatelských subjektů na dané nemovitosti, které mohou být využity jednak k podnikatelským účelům, tak i k občanské vybavenosti. Největší potenciál je možno vidět ve správních obvodech ORP Olomouc, Prostějov, Přerov a v okolí dalších větších měst – Lipník nad Bečvou, Hranice, Uničov, Zábřeh, Šumperk nebo Jeseník. Brownfieldy v obcích jako Potštát, Skřípov, Horní Štěpánov, Skorošice, Velká Kraš, Bernartice a další v méně zalidněných lokalitách, budou zřejmě z tohoto hlediska mít menší využití.

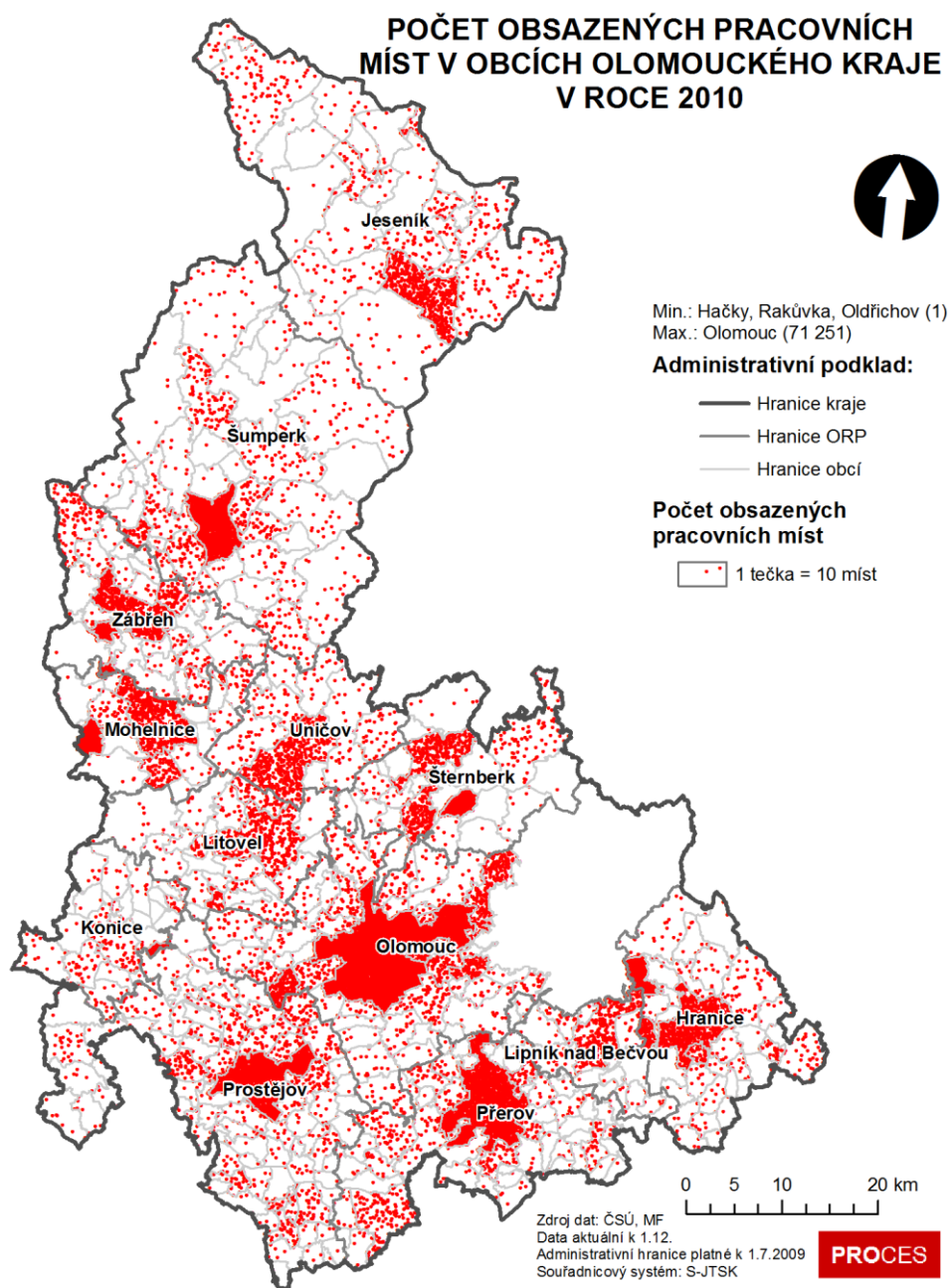
Tabulka 3.1: Hrubá průměrná měsíční mzda v krajích České republiky

Kraje	Průměr		Medián (Q2)		1 decil (D1)		9 decil (D9)		Rozdíl		Asymetrie	
	2004	2010	2004	2010	2004	2010	2004	2010	2004	2010	2004	2010
PHA	28 703	37 568	22 057	28 631	11 596	14 397	47 861	64 189	36 265	49 793	2,47	2,50
SCK	20 699	27 478	18 187	23 366	10 321	13 468	31 107	41 052	20 786	27 584	1,64	1,79
JMK	19 292	26 586	16 282	21 723	9 689	12 870	30 375	42 056	20 686	29 187	2,14	2,30
PLK	19 476	25 475	17 434	22 331	10 884	13 540	28 705	38 229	17 820	24 689	1,72	1,81
LBK	18 827	25 339	16 572	22 167	9 945	13 347	28 321	38 220	18 376	24 873	1,77	1,82
ULK	19 304	25 077	17 143	21 591	10 101	12 355	28 504	38 308	18 403	25 953	1,61	1,81
MSK	19 310	24 568	17 275	21 581	10 068	11 909	28 594	37 721	18 526	25 812	1,57	1,67
VYS	18 456	23 860	16 134	20 589	10 343	12 626	27 274	35 938	16 931	23 312	1,92	1,93
OLK	19 007	23 777	16 263	20 880	9 691	12 370	27 618	35 037	17 927	22 667	1,73	1,66
KHK	18 301	23 682	15 985	20 545	10 021	12 311	26 966	35 473	16 945	23 162	1,84	1,81
PAK	17 973	23 534	15 605	20 300	9 695	12 305	27 422	35 000	17 727	22 695	2,00	1,84
JCK	18 586	23 266	16 446	19 895	10 688	12 152	26 836	35 916	16 148	23 764	1,80	2,07
ZLK	18 707	23 230	16 294	20 351	9 878	12 505	28 639	34 064	18 761	21 559	1,92	1,75
KVK	17 986	22 025	15 741	19 184	9 665	11 791	26 679	33 638	17 014	21 846	1,80	1,96

Zdroj: MPSV, Regionální statistika cen práce – podnikatelská sféra, údaje za rok 2010 a 2004

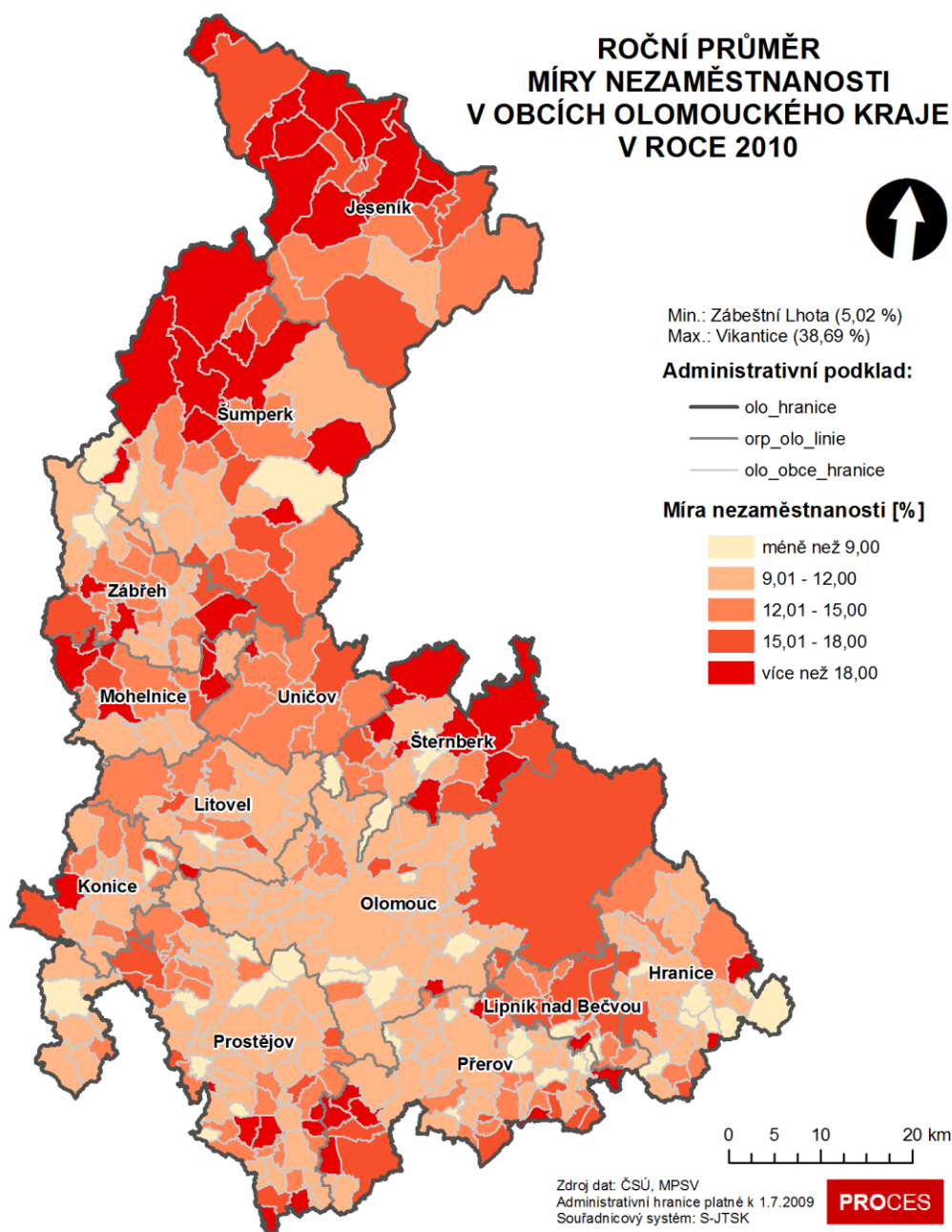
Pozn.: Rozdíl = D9 – D1, Asymetrie = (D9 – Q2)/(Q2 – D1), kde D1 je spodní decil a D9 je horní decil – horních 10 příjmů je vyšší než tato hodnota a Q2 je medián, neboli střední hodnota. Označení krajů je následující: PHA - Praha; SCK - Středočeský kraj; JHC - Jihočeský kraj; PLK - Plzeňský kraj; KVK - Karlovarský kraj; ULK - Ústecký kraj; LBK - Liberecký kraj; KHK - Královéhradecký kraj; PAK - Pardubický kraj; VYS - Vysočina; JMK - Jihomoravský kraj; OLK - Olomoucký kraj; ZLK - Zlínský kraj; MSK - Moravskoslezský kraj;

V rámci České republiky dochází k snižování průměrné mzdy v Olomouckém kraji a k zvyšování mzdových rozdílů. Nejnížší mzdy byly v rámci ORP Jeseník (poslední dostupný údaj na této prostorové úrovni je z roku 2001) a patřily k nejnižším i v rámci republiky. Od roku 2004 dochází k nárůstu mezd, nicméně v krajském srovnání byl Olomoucký kraj předstížen krajem Vysočina, oproti kterému jsou v Olomouckém kraji i vyšší mzdové rozdíly. Kraj se musí soustředit na rozvoj centrální části kraje, která by měla být tahounem i pro ostatní ORP. SO ORP Jeseník a Šumperk, které se vyznačují nízkou koupěschopnou poptávkou, která limituje další rozvoj těchto oblastí a omezuje i možnosti využití brownfieldů.



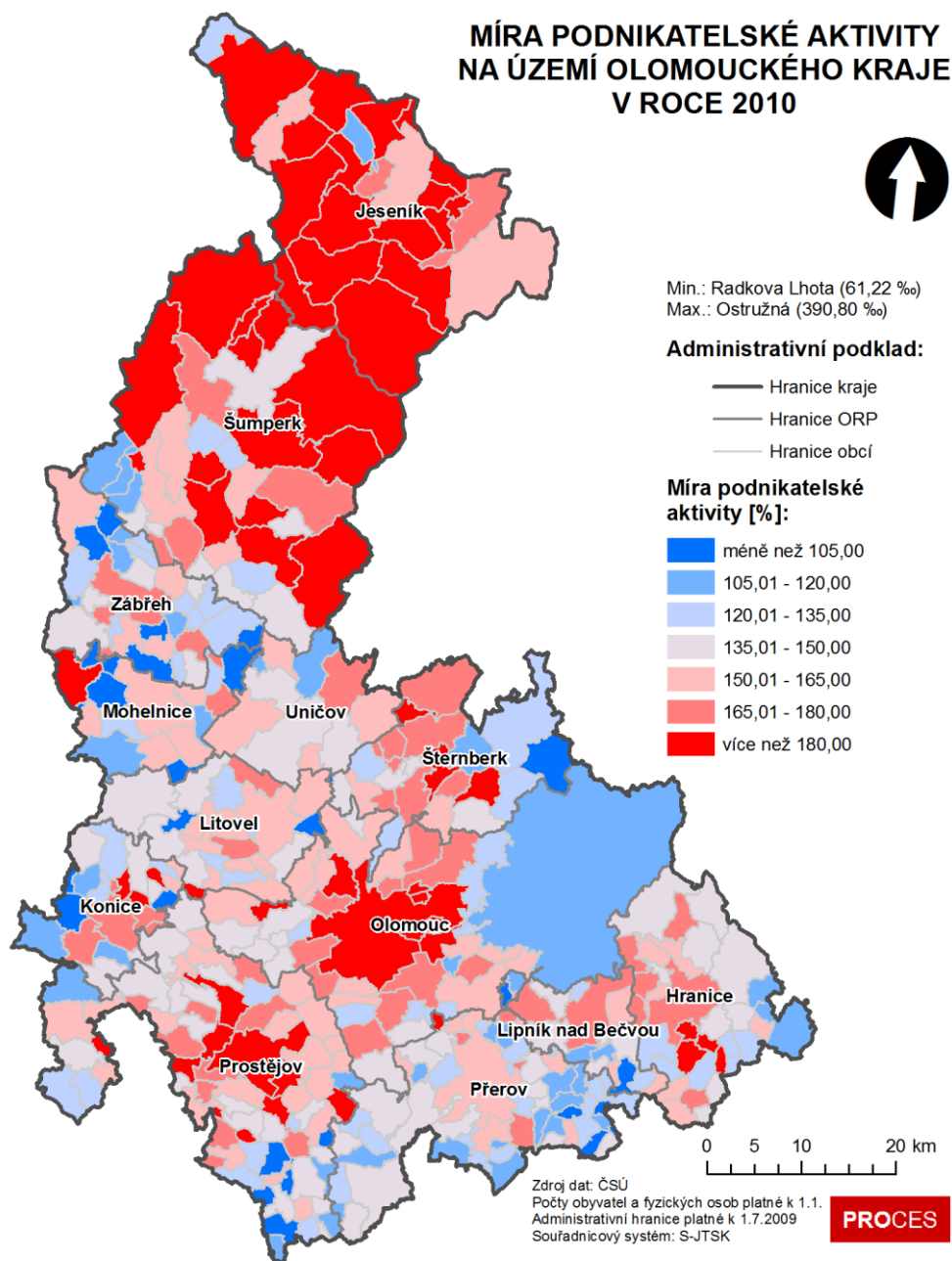
Mapa 3.2: Počet obsazených pracovních míst v obcích Olomouckého kraje v roce 2010

Obsazená pracovní místa jsou koncentrována do měst, jež jsou sídly obcí s rozšířenou působností, a dále je zde patrný výskyt pracovních míst v centrální části kraje. Z hlediska působení trhu dochází k posilování této centrální části na úkor podhorských oblastí SO ORP Jeseník a Šumperk.



Mapa 3.3: Roční průměr míry nezaměstnanosti v obcích Olomouckého kraje v roce 2010

V oblastech SO ORP Jeseník a Šumperk je vysoká nezaměstnanost, přesto však hodnota míry podnikatelské aktivity je vysoká. Je to dáno tím, že se jedná o horské oblasti a existuje zde mnoho fyzických osob podnikajících v oblasti rekreačních a stravovacích služeb. Další oblastí podnikání jsou zemědělství a stavebnictví. Tento potenciál však pro opětovné uvedení brownfieldů do provozu využít zřejmě nebude. Brownfieldy (a pro účely této studie se jedná o objekty nad půl hektaru) mohou najít využití spíše v různých průmyslových odvětvích než ve službách, i když ani tato možnost nejde zcela vyloučit.



Mapa 3.4: Míra podnikatelské aktivity na území Olomouckého kraje v roce 2010

Další lokalitou, kde je vyšší počet brownfieldů a kde je tedy v případě jejich regenerace nebo opětovného využití naděje na nová pracovní místa a podnícení hospodářské základny, je oblast na západě kraje při hranicích s Pardubickým krajem – jedná se o pás od města Šumperk na jih, tedy o ORP Zábřeh, Mohelnice, Uničov, Litovel až po Konice. V této oblasti je nezaměstnanost nižší než na severu kraje, avšak i zde jsou obce s více než 18% mírou nezaměstnanosti. Oblast s mnoha nevyužitými brownfieldy je na hranici ORP Šumperk a Zábřeh, která je poměrně dobře dopravně dostupná a tedy



využitelná. Jihozápadní část kraje a ORP Konice je však lokalitou bez vybaveného lokálního centra a se špatnou dopravní dostupností.

Nejlepší situace z hlediska míry nezaměstnanosti je v oblasti okolo centra kraje, města Olomouc. Tedy správní obvody obcí s rozšířenou působností Olomouc, Prostějov a Přerov. Z hospodářského hlediska je to jádro kraje, neboť se jedná o oblast, kde již historicky existovala průmyslová a hospodářská centra regionálního významu. Nižší míra podnikatelské aktivity (kromě bezprostředního okolí měst Olomouc a Prostějov) ukazuje na to, že zde nefunguje takové množství fyzických osob samostatně podnikajících (jako např. na severu kraje) a je zde tedy větší počet podniků s větším počtem zaměstnanců. Toto může být faktor, který vypovídá o větší možnosti využití těchto objektů např. firmami působícími v průmyslových odvětvích.

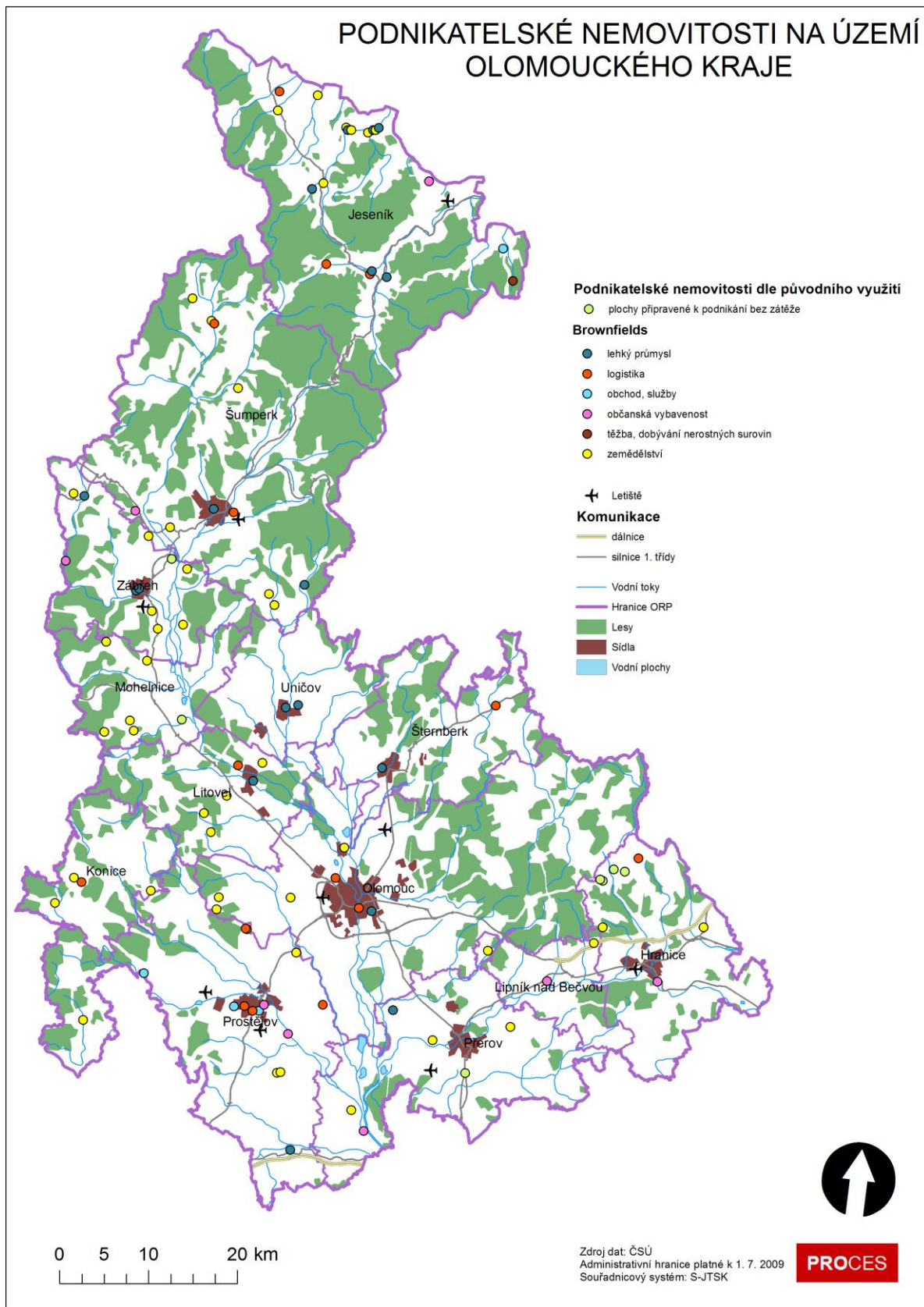
4.2 Analýza podnikatelských nemovitostí v Olomouckém kraji

Následující část je zaměřena na analýzu 100 identifikovaných podnikatelských nemovitostí, které jsou obsaženy v aktuální databázi. Největší počet objektů je umístěn v severní části kraje, tj., ORP Jeseník, Šumperk a Zábřeh. Druhý největší výskyt objektů je v centrální části kraje ORP Prostějov a Olomouc. Přesná lokalizace objektů je provedena na následujícím mapovém výstupu.

Tabulka 3.2: Rozložení podnikatelských nemovitostí v Olomouckém kraji

Správní obvod obce s rozšířenou působností	Počet brownfieldů	Počet dalších ploch připravených k podnikání	Celkem
Jeseník	19	0	19
Prostějov	15	0	15
Šumperk	11	0	11
Zábřeh	11	0	11
Olomouc	7	0	7
Litovel	6	0	6
Mohelnice	5	1	6
Přerov	5	1	6
Hranice	4	4	8
Konice	4	0	4
Lipník nad Bečvou	3	0	3
Šternberk	2	0	2
Uničov	2	0	2
Celkem	94	6	100

Zdroj: PROCES



Mapa 3.5: Podnikatelské nemovitosti na území Olomouckého kraje



Dále byly objekty rozděleny podle původního využití, jak ukazuje následující tabulka, přičemž zcela převažují bývalé zemědělské objekty a pak s velkým odstupem následují objekty dříve využívané pro lehký průmysl a logistiku, do které spadají i objekty využívané armádou.

Tabulka 3.3: Rozdělení podnikatelských nemovitostí dle původního využití

Rozdělení podnikatelských nemovitostí dle původního využití		Počet
Brownfieldy	Zemědělství (rostlinná i živočišná výroba)	49
	Lehký průmysl	17
	Logistika	15
	Občanská vybavenost	8
	Obchod, služby	4
	Těžba, dobývání nerostných surovin	1
Plochy připravené k podnikání bez zátěže (průmyslové zóny, pozemky)		6
Celkem		100

Zdroj: PROCES

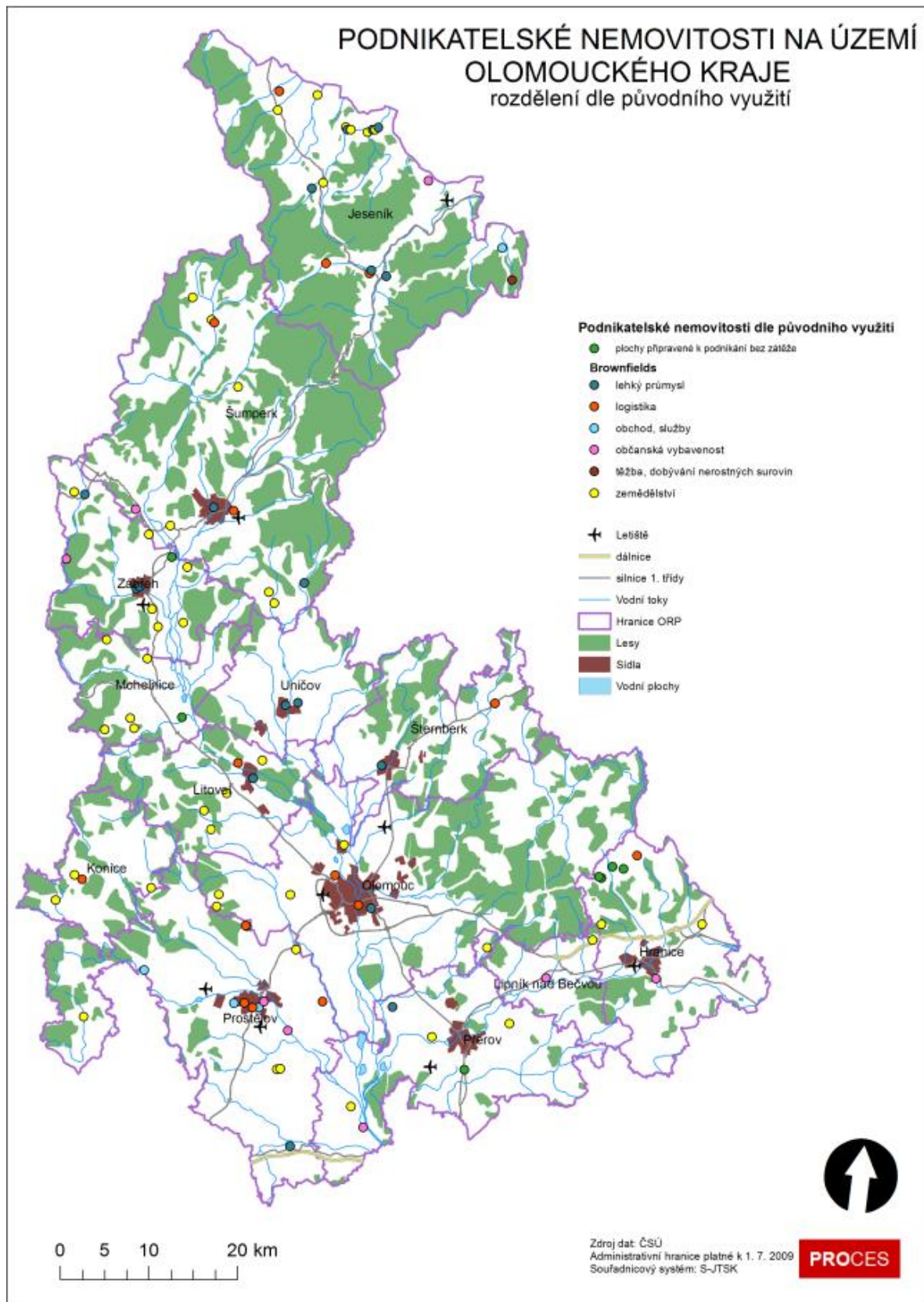
Další mapové výstupy znázorňují objekty rozdělené dle původního využití a dle převažujícího vlastnictví ve vztahu k vybavenosti Olomouckého kraje letišti, dálnicemi, silnicemi I. třídy a rovněž vzhledem k tomu, kde se v kraji nacházejí lesy, sídla, vodní toky a plochy.

Většina objektů má komplikované vlastnictví. Vlastníky podnikatelských nemovitostí jsou z cca 37% fyzické osoby, 45% právnické osoby a 18% veřejná a státní správa.

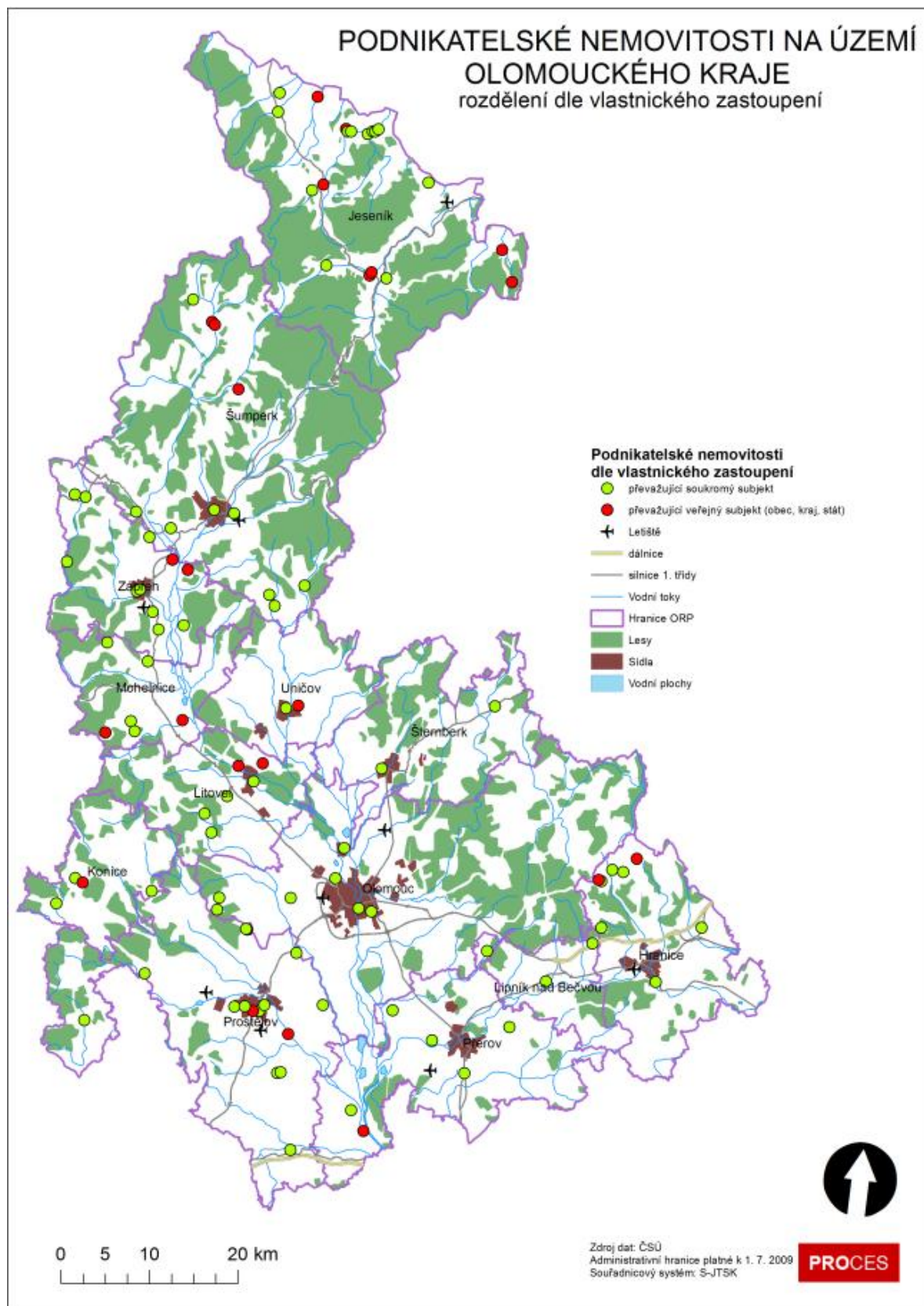
Tabulka 3.4: Rozdělení podnikatelských nemovitostí dle vlastnictví

Vlastník	Podnikatelské nemovitosti (%)
Fyzická osoba	37 %
Právnická osoba	45 %
Veřejná a státní správa	18%

Zdroj: PROCES



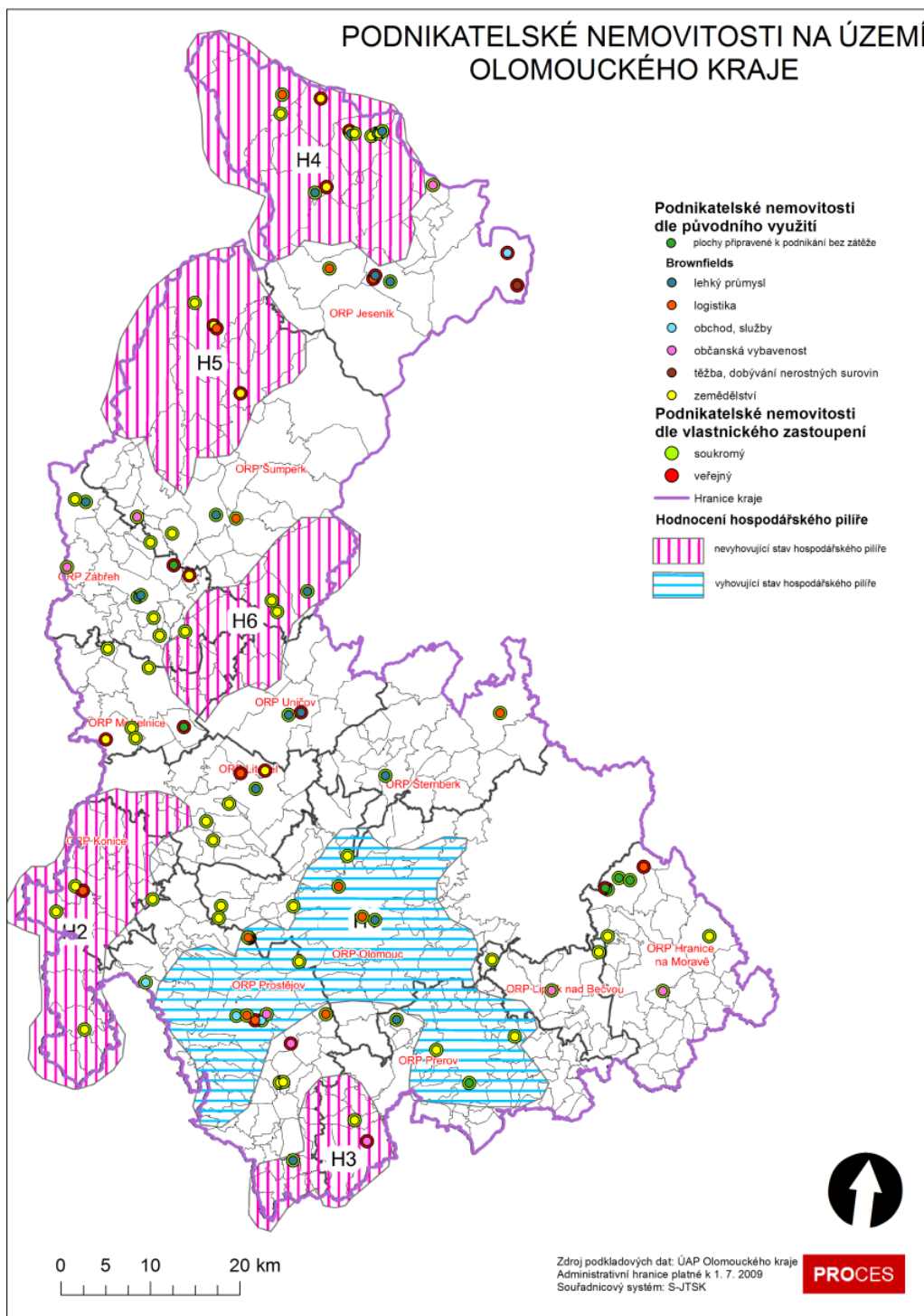
Mapa 3.6: Podnikatelské nemovitosti na území Olomouckého kraje podle původního využití



Mapa 3.7: Podnikatelské nemovitosti na území Olomouckého kraje podle vlastnictví



V závěrečném mapovém výstupu jsou jednotlivé objekty porovnány s oblastmi s vyhovujícím, resp. nevyhovujícím stavem hospodářského pilíře, což je hodnocení vycházející z rozboru udržitelného rozvoje území obcí Olomouckého kraje (2. aktualizace územně analytických podkladů Olomouckého kraje 2011).



Mapa3.8: Podnikatelské nemovitosti v porovnání s hodnocením hospodářského pilíře z rozboru udržitelného rozvoje území (Zdroj:Územně analytické podklady Olomouckého kraje - 2. aktualizace 2011)



5 Identifikace zdrojů financování regenerace brownfieldů

K financování regenerace brownfieldů pro období 2007 až 2013 lze dle Národní strategie regenerace brownfieldů, využít několika základních zdrojů:

1. Evropské fondy, zejména:

- Operační program podnikání a inovace (především v rámci programu Nemovitosti)
- Operační program životní prostředí
- Program rozvoje venkova
- Operační program Praha Konkurenceschopnost
- Regionální operační programy (ROP Střední Morava)

2. Rozpočtové dotace, zejména:

- programy Ministerstva průmyslu a obchodu
- programy Ministerstva pro místní rozvoj
- programy Ministerstva životního prostředí

3. Soukromé zdroje:

- investice developerů
- partnerství veřejného a soukromého sektoru

4. Dluhové financování:

- mezinárodní a české finanční instituce

Jako další možné evropské zdroje financování regenerace a revitalizace brownfields se jeví nový nástroj regionální politiky a finančního inženýrství JESSICA, finanční mechanismus EHP/Norsko a Švýcarsko. Financování v příštím programovacím období 2014-2020 je v současné době v jednání EU.

5.1 Evropské finanční zdroje

5.1.1 ROP Střední Morava

ROP SM spadá mezi regionální operační programy v cíli Konvergence a bylo pro něj vyčleněno 657,39 mil. €, což činí přibližně 2,46 % veškerých prostředků určených z fondů EU pro Českou republiku. Z českých veřejných zdrojů mělo být financování programu navýšeno o dalších 116,01 mil. €. ROP SM je financován z Evropského fondu pro regionální rozvoj (ERDF).

K září roku 2011 je stav prostředků krytých Rozhodnutím / Smlouvou o poskytnutí dotace ve výši 59,9 %¹, stav proplacených prostředků příjemcům je ve výši 46,2 %² v obou případech vzhledem k celkové alokaci OP v programovém období 2007–2013. Stav certifikovaných finančních prostředků, tzn. finanční prostředky vyčerpané ze SF/FS a národních zdrojů, činí vzhledem k celkové alokaci OP v programovém období 2007–2013 k 5.10.2011 43,2 %.

¹ Zahrnuty individuální projekty (IP), grantové projekty (GP) a EK neschválené velké projekty

² Zahrnuty ex-ante, průběžné a ex-post platby



V rámci ROP SM pro regeneraci a revitalizaci brownfieldů je aktuální **prioritní osa 2 „Integrovaný rozvoj a obnova regionu“**. Zaměření osy je např. na odstranění nevyužitelných staveb a ekologických zátěží, hrubé terénní úpravy a úpravy veřejných prostranství vč. výsadby okrasné zeleně, obnova a rekonstrukce stávajících objektů, pořízení vybavení ke zvýšení kvality poskytovaných služeb a technologický rozvoj, rekonstrukce, *modernizace a revitalizace objektů pro podnikání vč. brownfieldů*, infrastruktura pro zvýšení bezpečnosti, prevenci a řešení rizik apod.

Pro danou oblast podpory byly v ROP SM vyhlášeny již dvě výzvy a z území Olomouckého kraje bylo schváleno 6 projektů za téměř 240 mil. Kč dotace. Projekty jsou zaměřeny na stavební úpravy a případné rozšíření, modernizaci a revitalizaci stávajících objektů pro podnikání ve vymezených odvětvích (např. ubytování, stravování, pohostinství, vzdělávání, zdravotní péče, kulturní, zábavní a rekreační činnosti). Dalšími aktivitami s tím spojenými jsou investice do dopravní a technické infrastruktury, ale také odstranění nevyužitelných staveb. Předkladatelem těchto projektů jsou podnikatelské subjekty, a protože se jedná o projekty zakládající veřejnou podporu, výše dotace dosahuje max. 60 % u malých podniků, 50 % u středních a u velkých podniků se jedná o 40 % dotace.

Vzhledem k úspěšnosti výzev může být ROP SM do konce roku 2013 už pouze okrajově finančním zdrojem, jelikož finanční prostředky jsou v tomto ROP více méně vyčerpány.

5.1.2 JESSICA

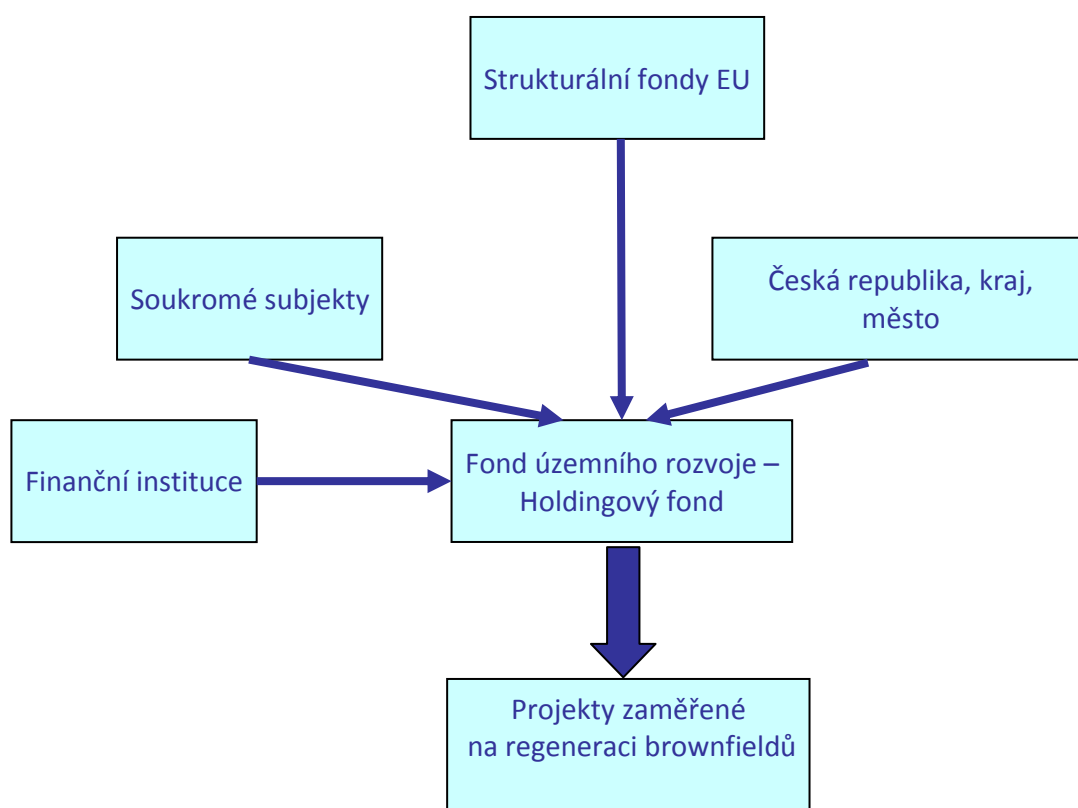
Iniciativa JESSICA – Společná evropská podpora udržitelných investic do městských oblastí – vznikla na popud Evropské komise ve spolupráci s Evropskou investiční bankou (EIB) a Rozvojovou bankou Rady Evropy (CEB). Pomocí mechanismů finančního inženýrství podporuje udržitelný městský rozvoj a obnovu. Země EU se mohou rozhodnout, že investují část finančních prostředků jim přidělených strukturálními fondy EU do revolvingových fondů, aby pomohly opětovnému využití finančních prostředků a urychlily tak investice do městských oblastí Evropy.

Jedná se v podstatě o zvýhodněný úvěr, který se dá použít na financování regenerace a revitalizace brownfields. Jedná se o fond územního rozvoje - holdingový fond a ne o dotace, nicméně v rámci příštího období se bude jednat o velice důležitý zdroj financování, jelikož dotačních finančních prostředků z Evropských fondů už nebude zdaleka tolik, jako v období současném.



JESSICA prosazuje udržitelný městský rozvoj tím, že podporuje projekty v následujících oblastech:

- městská infrastruktura – včetně dopravy, vody / odpadních vod, energie
- kulturní dědictví a památky – pro účely turistického ruchu a další udržitelné způsoby využití
- **nové využití bývalých průmyslových prostor – včetně asanace a dekontaminace**
- vytváření nových komerčních podlahových ploch pro MSP, odvětví IT a/nebo výzkumu a vývoje
- univerzitní budovy – lékařská, biotechnologická a další specializovaná zařízení
- zlepšování energetické účinnosti.



Obrázek 11: Schéma nástroje JESSICA

Výhody tohoto systému:

- + Jsou financovány jen smysluplné a potřebné projekty (resp. ty, na kterých se shodne volený management)
- + Systém umožňuje zafinancovat velké množství projektů (pokud je tedy portfolio projektů dobře postavené, tj. nejprve je podpořen projekt nejziskovější, následně ty méně ziskové.
- + Velká efektivita investovaného kapitálu z pohledu celého fondu

Nevýhody tohoto systému:

- Velká efektivita investovaného kapitálu z pohledu projektu a investora
- Realizují se projekty, které jsou podporovány z dotace, ale vlastně je nikdo nechce (deformační účinek dotačního způsobu financování)



- Projekty jsou uměle ohýbány, aby získaly co největší dotaci, bez ohledu na finanční udržitelnost
- Města se zbavila či se houfně zbavují posledních zbytků rozvojových aktiv (sítě, pozemky, byty) výnosy z těchto prodejů rozpouštějí v běžném rozpočtu, což do budoucna ovlivní jejich schopnost cokoliv řídit či rozvíjet a města se tak stanou pouze vykonavateli státní správy
- Projekty generující příjmy a zisk se v portfoliu měst vyskytují jen zřídka a MF ČR tlačí města do toho, aby města nepodnikala
- Legislativa brání efektivnímu uplatnění partnerství veřejného a soukromého sektoru
- Holdingový fond by se musel soutěžit podle zákona č. 137/2006
- Jakékoliv zapojení politických vlivů do systému je ke škodě věci (několik revolvingových fondů už tady bylo a vůbec nedopadly dobře z důvodu selhání kontrolních mechanismů)

5.1.3 Finanční mechanismus EHP/Norsko (2009 – 2014)

Finanční mechanismus EHP/Norska umožňuje finanční podporu menších projektů v rozsahu 25.000 – 250.000 EUR a mohou trvat 8 – 18 měsíců. Prostřednictvím Finančního mechanismu Evropského hospodářského prostoru a Norska je možné poskytovat českým subjektům granty na investiční a rozvojové projekty v prioritních oblastech, mezi něž patří např. ochrana a obnova kulturního dědictví, ochrana životního prostředí, podpora soudnictví. Žádat o grant mohou české subjekty, které musejí mít alespoň jednoho projektového partnera z některé z dárcovských zemí programu (Norsko, Island, Lichtenštejnsko). Finanční mechanismus EHP a Norska může být zajímavou alternativou pro toho, kdo nedosáhne na dotace ze strukturálních fondů. **V oblasti financování regenerace a revitalizace brownfieldů by mohlo jít o prioritu 2 Ochrana životního prostředí nebo prioritu 5 Podpora udržitelného rozvoje.**

5.1.4 Švýcarský finanční mechanismus

Program je prioritně určen subjektům Olomouckého, Moravskoslezského a Zlínského kraje a je v něm alokováno 110 milionů CHF do roku 2017. Výzvy v jednotlivých oblastech zaměření Programu švýcarsko-české spolupráce nejsou primárně určeny k revitalizaci brownfieldů, ale investice do rekonstrukcí a modernizací prostor jsou možné. Vždy pouze v souvislosti s naplněním konkrétního cíle projektu. Zde je žadatel povinen logicky a realisticky zdůvodnit svoji konkrétní situaci projektového záměru.

5.1.5 Programovací období 2014 – 2020

Mezi základní výchozí podklady patří tzv. **Barcova zpráva**, která poukazuje na integrovaný teritoriální/územní přístup k řešení problémových oblastí a dále doporučuje koncentraci intervencí kohezní politiky na menší počet priorit než tomu je v současné době. Zásadním strategickým dokumentem pro přípravu kohezní politiky 2014+ pak byla tzv. **Pátá kohezní zpráva**, která byla zveřejněna v listopadu 2010. Tento materiál reaguje na aktuální ekonomickou situaci světa a EU a stav čerpání kohezní politiky v současném plánovacím období EU. Aktuálně je schválena Strategie Evropa 2020, což je nově formulovaná strategie EU, která je reakcí na nedostatečné plnění tzv. Lisabonské strategie. Cílem **Strategie Evropa 2020** je celkový rozvoj EU a kohezní politika by měla být jedním z klíčových nástrojů k jeho dosažení. Národním koordinátorem pro přípravu programovacího období 2014 – 2020 je



Ministerstvo pro místní rozvoj, které připravilo **Národní rozvojové priority pro období 2014+**, kterými jsou:

1. Zvýšení konkurenceschopnosti ekonomiky;
2. Rozvoj páteřní infrastruktury;
3. Zvyšování kvality a efektivity veřejné správy;
4. Podpora sociálního začleňování, boje s chudobou a systému péče o zdraví;
5. Integrovaný rozvoj území.

Tyto národní rozvojové priority byly v srpnu 2011 vzaty Vládou ČR na vědomí a bylo uloženo Ministerstvu pro místní rozvoj jejich dopracování do podoby návrhů vymezení operačních programů do konce dubna 2012.

Budoucí programovací období bude mít zřejmě jinou podobu než stávající programovací období 2007-2013. Větší důraz je kladen na integrované přístupy a je snaha o větší koncentraci priorit. Bohužel na úrovni ČR zatím nedošlo ke shodě, které oblasti budou podporovány prostřednictvím kohezní politiky a které bude nutné řešit prostřednictvím jiných intervencí. Většina krajů prosazuje zaměření na regiony a podporuje pokračování existence regionálních operačních programů. Na druhé straně však prosazují své zájmy jednotlivé sektory a „bojují“ za vlastní operační programy.

Problematiku revitalizace a využití brownfieldů je možné řešit integrovaným způsobem, nejlépe ve spojení s městskou urbánní tematikou. MMR plánuje pro příští programovací období systémově vyřešit požadavky měst na případné změny. Tyto vize, cíle a opatření budou uvedeny ve vlastním IPRM, což bude jejich pevně stanovený závazek.

5.1.6 Program podpory Nemovitosti

Jedná se o zdroj financování z EU. Program podpory Nemovitosti je součástí Operačního programu Podnikání a inovace a umožňuje získat finanční podporu na přípravu podnikatelských zón, rekonstrukci staveb a částečně i na výstavbu nájemních objektů v sektoru zpracovatelského průmyslu (CZ-NACE 10-33), dále také strategických služeb a technologických center.

Cílem programu Nemovitosti je podněcovat vznik a rozvoj podnikatelských nemovitostí včetně související infrastruktury, a přispět tak ke vzniku funkčního trhu nemovitostí a ke zlepšení investičního a životního prostředí České republiky. Program je zaměřen na podporu projektů realizovaných ve všech hlavních fázích životního cyklu nemovitosti, tj. projektů přípravy, výstavby, rozvoje i regenerace nemovitostí, přičemž důraz bude kladen zejména na rekonstrukci nemovitostí. Podrobnější informace viz příloha č. 1.

5.2 **Národní finanční zdroje**

5.2.1 Státní rozpočet - Národní program podpory zón

Program na podporu podnikatelských nemovitostí a infrastruktury je zaměřený především na podporu rozvoje strategických průmyslových zón (pro strategického



investora), dále pak na projekty výstavby, regenerace nemovitostí pro podnikání, včetně příslušné infrastruktury pro většinou již známé investory.

Cílem Programu na podporu podnikatelských nemovitostí a infrastruktury je stimulovat vznik a rozvoj podnikatelských nemovitostí včetně související infrastruktury a přispět tak ke vzniku funkčního trhu nemovitostí a k zlepšení investičního a životního prostředí. Program je zaměřen na podporu projektů realizovaných ve všech hlavních fázích životního cyklu nemovitosti, tj. projektů přípravy, výstavby, rozvoje i regenerace nemovitosti. Podrobnější informace viz příloha č. 2.

5.2.2 Návrh novely zákona č. 72/2000 Sb., o investičních pobídkách

Ministerstvo průmyslu a obchodu připravilo návrh novely zákona o investičních pobídkách, který předpokládá jednak změny ve stávající podpoře výroby ve zpracovatelském průmyslu, tak i začlenění podpory technologických center a center strategických služeb. „Navrhované změny v novele zákona č. 72/2000 Sb., o investičních pobídkách, reagují na zvyšující se konkurenci okolních států v soutěži o přímé zahraniční investice v oblasti střední Evropy, na potřebu směřovat realizaci projektů do méně rozvinutých regionů ČR a podporovat projekty s vysokou přidanou hodnotou. Dále je v návrhu počítáno s poskytováním hmotné podpory na školení zaměstnanců ve všech regionech ČR. Nově se v návrhu novely objevuje institut „**strategického investora**“, který bude mít výhodnější podmínky podpory vzhledem k tomu, že takovýto významný investor bude mít větší přínosy pro ekonomiku ČR a o tento typ projektů je také mezi státy největší konkurenční boj (Wokoun a kol., 2011).

Tento návrh novely zákona o investičních pobídkách představuje hlavní parametry nastavení podpory investic v ČR pro následující období. Jednou z významných změn je také možnost prodloužit čerpání slev na dani z pěti na deset let. Současná právní úprava (pět let) totiž není pro společnosti s investičně náročnými projekty motivační. **Při hledání strategického investora preferovat projekty, které využijí regenerace brownfieldů.**



6 Návrhy opatření a doporučení námětů

Vhodně provedená realizace regenerace nejen zkvalitní a rozšíří podnikatelskou infrastrukturu, čímž celkově podpoří i okolní podnikatelské prostředí, ale také nabídne volná pracovní místa a stane se tak impulsem pro další rozvoj obce/regionu. Regenerace brownfieldů má také příznivý vliv na zlepšování životního prostředí. Níže uvedená opatření jsou navržena k regeneraci brownfieldů za přispění Olomouckého kraje.

6.1 Návrhy konkrétních opatření

Konkrétní opatření k regeneraci brownfieldů musí vycházet z územní podmíněnosti, kde se brownfield vyskytuje, a rovněž z předchozího využití a současného technického stavu brownfieldu.

Olomoucký kraj patří mezi území s vysokou polarizací jednotlivých částí, proto byl pro vyhodnocení využití Rozbor udržitelného rozvoje území obcí Olomouckého kraje, který definoval nevyhovující stav hospodářského pilíře především v oblasti severní části kraje a vyhovující stav hospodářského pilíře v zázemí ORP Olomouc, Prostějov a Přerov. Tento pól rozvoje je dobře dopravně dostupný ze všech ORP s výjimkou ORP Šumperk a Jeseník. Z výše uvedeného důvodu je vhodné soustředit podporu do této části území, a tím podpořit hospodářský růst celého Olomouckého kraje. Specifický přístup musí být zaměřen na oblast ORP Jeseník a Šumperk pro stabilizaci osídlení rozvojem podnikatelských aktivit v tomto regionu s využitím regenerace brownfieldů.

V oblastech ORP Jeseník a ORP Šumperk, které patří mezi ekonomicky velmi slabá území, je pro regeneraci brownfieldů nutno využít rozvoje aktivity vycházející z endogenního potenciálu území, což se projevuje také vyšší mírou podnikatelské aktivity v daném území, a to především u objektů, které jsou alespoň částečně ve vlastnictví veřejné správy. V těchto oblastech je nutné pro jejich další rozvoj iniciovat větší integrované projekty, které by využily potenciál daného území, rovněž podpořit rozvoj agroturistiky (environmentální výchova základních škol a naučné pobyty pro děti v rámci celé republiky - vzdělávací centra), případně zhodnotit jejich využití v oblasti občanské infrastruktury a sociálních služeb. Při regeneraci brownfieldů je vhodné zaměřit projekt na oblast sociální ekonomiky, např. nastavení sítě sociálních podniků³ (v aktuální výzvě OP LZZ do 30. 11. 2012 je celkem 250 mil Kč).

Ke každému brownfieldu je nutné však přistupovat individuálně, což přesahuje rámec tohoto projektu, nicméně na základě analýzy v rámci RURÚ, resp. jeho aktualizace v roce 2012, by bylo vhodné věnovat právě zjištěným brownfieldům intenzivní pozornost v oblasti územního plánování.

³OP LZZ 3.1 Podpora sociální integrace a sociálních služeb, Prioritní osy 3 Sociální integrace a rovné příležitosti. Cílem podpory je sociální začleňování sociálně vyloučených osob a osob ohrožených sociálním vyloučením, včetně odstraňování bariér v jejich přístupu k zaměstnání. Aktuální výzva platí do 30. listopadu 2012, 12:00 hodin. Celková částka pro tuto výzvu je 248 801 970,89 Kč



6.2 Doporučující náměty

Námět na zaměření další výzvy z ROP SM oblasti podpory 2.4 Podpora podnikání, případně výzvy z prostředků rozpočtu Olomouckého kraje formou samostatného dotačního titulu Olomouckého kraje.

Bylo by vhodné vyhlásit výzvu na možnosti využití daného brownfieldu prostřednictvím soutěže s relativně volnými pravidly pro občany, místní podnikatelé a neziskové organizace, přičemž by byla zohledněna inovativnost jednotlivých projektů a vhodnost lokálního kontextu.

Navrhujeme výzvu s finanční alokací 100 až 300 milionů Kč zaměřenou dle území do centrální části kraje, anebo naopak do necentrálních okrajových částí kraje, ve kterých je problémem neatraktivnost území a nevhodnost brownfieldů pro podnikatelské záměry, např. zemědělské státní statky, domy služeb v malých obcích, bývalé vojenské objekty sousedící s vojenskými prostory apod. Doporučujeme minimální výši projektu je 5 milionů Kč, maximální 50 milionů Kč. Nedoporučujeme omezovat danou podporu pro určité odvětví (v případě výzvy z prostředků Olomouckého kraje). Spíše doporučujeme preferovat inovativní podnikatelské záměry, které by diverzifikovaly současnou podnikovou strukturu kraje a tím minimalizovaly dopady ekonomické recese na tento region.

Olomoucký kraj v aktuálně platném Programu rozvoje územního obvodu Olomouckého kraje, oblasti podpory A. 2 Internacionalizace ekonomiky kraje téma řešení brownfieldů předpokládá. Záměr vyhlásit dotační titul z prostředků Olomouckého kraje je tedy v souladu s tímto programem. Nevýhodou záměru vyhlásit vlastní dotační program z prostředků rozpočtu Olomouckého kraje je vysoká finanční náročnost.

Zároveň Olomoucký kraj již v současné době podporuje územní plánování obcí formou Programu pro obnovu venkova a je možné uvažovat o zpracování samostatné územní studie zaměřené na řešení brownfieldů, např. v souvislosti se zúžením vojenských újezdů Libavá a Březina.

Námět na využití iniciativy JESSICA

Novým finančním nástrojem by byl **holdingový fond pro regeneraci brownfieldů** vytvořeným ve spolupráci s Evropskou investiční bankou (možnost využití iniciativy Jessica), který by spravoval prostředky nad 1,5 miliardy Kč a sloužil by pro podnikatele k rozvoji podnikatelských aktivit v lokalitách brownfieldů. Správcem tohoto fondu by mohla být Českomoravská záruční a rozvojová banka. Jednalo by se o projekt typu Public Private Partnership.

Finanční nástroj JESSICA představuje iniciativu Evropské komise, Evropské investiční banky a Rozvojové banky Rady Evropy. Nově umožňuje využití části finančních prostředků alokovaných prostřednictvím strukturálních fondů EU na návratné investice. Podpora může nabývat formy úvěru, bankovní záruky, kapitálové účasti.

Podstatou nástroje JESSICA je přesměrování částí alokace Strukturálních fondů EU, které dosud běžely čistě dotační linií do „Fondu územního rozvoje“, který by měl mít charakter holdingového fondu. Holdingový fond je nejlepší si představit jako banku, která



může poskytovat zvýhodněné úroky, záruky nebo dokonce na projektech kapitálově participovat. Holdingový fond tak poskytuje investorům levné peníze, které se ale musí vrátit do „revolvingového systému“ – v opačném případě by fondu došly záhy peníze. Klíčovým předpokladem pro návratnost finančních prostředků je, že projekty generují nějaké provozní příjmy, které jsou použity ke krytí splátek jistiny a úroků (je tak zachována účelovost).



7 Závěr

Tato studie měla za cíl zmapovat podnikatelské nemovitosti na území Olomouckého kraje. V průběhu zpracování studie bylo zpracovatelem ověřeno, které objekty jsou i nadále brownfieldy, do nichž bude tedy třeba dále, v případě zájmu o využití, investovat, a které objekty je možno začít využívat poměrně bez problémů v krátké době. Bylo zjištěno, že některé z mapovaných objektů byly plochami připravenými k podnikání (budoucí průmyslové zóny), jež byly dosud využívány maximálně pro zemědělské účely.

Olomoucký kraj tedy díky této studii dostává k dispozici také databázi těchto subjektů. Jsou zde uvedeny zejména ty objekty, které je možno označit za brownfieldy a které je možno nabídnout investorům. Hlubší analýza využitelnosti každého jednotlivého brownfieldu přesahuje rámec této studie a Olomoucký kraj by měl zvolit individuální přístup. To znamená při posuzování využitelnosti objektů postupovat jednotlivě, analyzovat možnosti využití každého brownfieldu zvlášť. V souvislosti se získáním potenciálních investorů by se kraj měl angažovat také na poli marketingu a propagace a pravidelně vydávat nejen tiskové materiály, ale také iniciovat jednání mezi zainteresovanými osobami, tj. majitelem vhodného objektu a potencionálním investorem nebo developerem. K podpoře a zviditelnění brownfieldů z území určitě přispěje i snaha Olomouckého kraje na propojení získané databáze Microsoft Access 2010 s Národní databází brownfieldů v ČR, která je spravována Agenturou pro podporu podnikání a investic CzechInvest. Budoucí vizí je naplňovat Národní databázi brownfieldů aktuálními a platnými údaji. Tuto roli by zastávali jednotliví pracovníci ze všech krajů, resp. krajských úřadů, ČR. Pracovník by byl mj. zodpovědný za organizaci a vedení jednání se všemi dotčenými subjekty za účelem regenerace brownfieldů. Dále povede přehled o všech podnikatelských aktivitách v území týkajících se využití stávajících objektů a se souhlasem majitele bude aktualizovat údaje v databázi a nabízet jeho lokalitu k využití. V případě Olomouckého kraje tento úkol připadá na odbor strategického rozvoje kraje, oddělení regionálního rozvoje.

Podle této studie největší možnost dalšího využití budou mít objekty v okolí centra kraje, tedy v ORP Olomouc, Prostějov a Přerov. Je to přirozené hospodářské centrum kraje s výbornou dopravní dostupností a také s dostupností pracovní síly, neboť se zde soustřeďuje většina obyvatel kraje. Kraj by měl svou pomoc soustředit zejména sem a investorům nabízet objekty v této lokalitě a zvolit raději větší finanční injekci menšímu počtu projektů, než rozdrobit pomoc do více projektů.

Naproti tomu využití brownfieldů v podhorských oblastech ORP Šumperk a Jeseník bude složitější. V této oblasti se budou v budoucnu brownfieldy regenerovat zejména z vnitřních zdrojů, to znamená: místní podnikatelé, neziskové organizace nebo veřejný sektor. Rovněž zde je nutná podpora kraje především formou integrovaných projektů (ať již jako integrovaných plánů rozvoje území, měst nebo krajinného celku), které by stabilizovaly pracovní místa v této části kraje a tím i strukturu osídlení. V souvislosti s přípravou programovacího období EU pro roky 2014 - 2020 a možností využívat integrovaného plánování je vhodné do jednání zapojit i zainteresovaná ministerstva (např. Ministerstvo průmyslu a obchodu, Ministerstvo životního prostředí, Ministerstvo pro místní rozvoj), Agenturu pro podporu podnikání a investic CzechInvest, i aktéry na místní úrovni jako obce

a odbornou veřejnost (podnikatele, možné investory a developery a další osoby zájímající se o danou problematiku).

Tato studie poskytuje Olomouckému kraji také podklady pro aktualizaci územně analytických podkladů, resp. pro vytvoření rozboru udržitelného rozvoje území. Data o brownfieldech, které mohou v případě budoucího využití přispět k rozvoji území, mohou být důležitým zdrojem informací o hospodářském potenciálu území.



8 Použité zkratky

EHP	Evropský hospodářský prostor
ERDF	Evropský fond pro regionální rozvoj
EU	Evropská unie
HTÚ	Hospodářsko-technická úprava
CHKO	Chráněná krajinná oblast
IPRM	Integrovaný plán rozvoje měst
MF ČR	Ministerstvo financí České Republiky
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
MPO	Ministerstvo průmyslu a obchodu
MSP	Malý a střední podnikatelé
OP	Operační program
OP LZZ	Operační program lidské zdroje a zaměstnanost
ORP	Obec s rozšířenou působností
ROP SM	Regionální operační program Střední Morava
RURÚ	Rozbor udržitelného rozvoje území
SF/FS	Strukturální fondy/ fond soudržnosti
SO	Správní obvod
ÚAP	Územně analytické podklady
ÚSC	Územně samosprávné celky



9 Seznam zdrojů a použitá literatura

Národní strategie regenerace brownfieldů [online]. 2008 [cit. 2011-11-15] *CzechInvest*. Dostupné z WWW: <<http://www.czechinvest.org/data/files/strategie-regenerace-vlada-1079.pdf>>.

CzechInvest [online]. c1994-2011 [cit. 2011-11-15] *CzechInvest*. Dostupné z WWW: <<http://www.czechinvest.org/>>.

JESSICA: společná evropská podpora udržitelných investic do městských oblastí [online]. 2011 [cit. 2011-11-16] *Evropská komise*. Dostupné z WWW: <http://ec.europa.eu/regional_policy/thefunds/instruments/jessica_cs.cfm#4>.

Strukturální fondy EU [online]. 2011 [cit. 2011-11-15] *Fondy Evropské unie*. Dostupné z WWW: <<http://www.strukturalni-fondy.cz/getdoc/1710c440-3634-4aa8-9266-e8c9a1b7bbcb/Strucny-prehled-cerpani>>.

KELLER, J. (2010) *Tři sociální světy. Sociální struktura postindustriální společnosti*. Praha: Sociologické nakladatelství, 2010. ISBN 978-80-7419-031-5.

Finanční mechanismus EHP/Norska [online]. c2008 [cit. 2011-11-15] *Masarykova univerzita*. Dostupné z WWW: <http://projekty.rect.muni.cz/?Mezinarodni-schemata/EHP_Norsko>.

Program česko-švýcarské spolupráce [online]. 2011 [cit. 2011-11-16] *Ministerstvo financí České republiky*. Dostupné z WWW: <http://mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/hs.xsl/fin_pomoc_svy.html>.

Návrh novely zákona o investičních pobídkách z roku 2011 [online]. 2011 [cit. 2011-11-16] *Ministerstvo průmyslu a obchodu*. Dostupné z WWW: <<http://www.mpo.cz/dokument89785.html>>.

Prováděcí dokument ROP Střední Morava, verze 0.9 [online]. 2011 [cit. 2011-11-15] *Regionální rada regionu soudržnosti Střední Morava*. Dostupné z WWW: <<http://www.rr-strednimorava.cz/file/2471>>.

Fondy Evropské unie [online]. 2011 [cit. 2011-11-15] *Strukturální fondy EU*. Dostupné z WWW: <<http://www.strukturalni-fondy.cz/Glosar/J/JESSICA>>.

WOKOUN, R. a kol. *Analýza navrhované novely zákona o investičních pobídkách*. Praha: VŠE. 2011. Dostupné z WWW: <<http://www.mpo.cz/dokument89785.html>>

Program rozvoje územního obvodu Olomouckého kraje 2012-2015 (2011). Dostupné na <http://www.kr-olomoucky.cz/program-rozvoje-uzemniho-obvodu-olomouckeho-kraje-cl-537.html>

Zásady územního rozvoje Olomouckého kraje.- Aktualizace č.1 (2011) Dostupné na <http://www.kr-olomoucky.cz/zasady-uzemniho-rozvoje-cl-185.html>



10 Přílohy

Příloha č. 1: Základní charakteristiky programu Nemovitosti

Kdo může žádat (příjemci podpory)	<ul style="list-style-type: none"> územní samosprávné celky podnikatelské subjekty
Kolik lze získat na jeden projekt (forma a výše podpory)	<ul style="list-style-type: none"> dotace; % z nákladů projektu (způsobilých výdajů); dotace se řídí Regionální mapou intenzity podpory pro ČR na období let 2007-2013 a činí maximálně: 60 % pro malé podniky, 50 % pro střední a 40 % velké podniky. U územně samosprávných celků je výše stanovena na maximálně 40 %; pokud je Příjemcem podpory ÚSC je výše podpory navíc omezena výší Nákladové mezery;
Na co lze získat podporu (podporované aktivity)	<ul style="list-style-type: none"> podnikatelské zóny: příprava zóny - realizace nové investičně připravené plochy nebo zvýšení kvality a rozvoj stávající podnikatelské zóny; objekty (velikost min. 500 m² podlahové plochy po realizaci projektu): rekonstrukce objektu na podnikatelský objekt; výstavba nájemního objektu - stavba nového objektu určeného k pronájmu. Příjemce podpory zde může být pouze ÚSC; projektová příprava: vyhotovení projektové dokumentace - samostatný dotační titul zaměřený na vytvoření dokumentace projektu výstavby, rekonstrukce nebo regenerace podnikatelské nemovitosti;
Jaké výdaje je možné podpořit (způsobilé výdaje)	<ul style="list-style-type: none"> projektová příprava a dokumentace (může tvořit samostatný projekt); kupní cena nemovitosti (jen v případě, kdy je Příjemcem podpory podnikatelský subjekt); příprava území (hrubé terénní úpravy, přeložky, demolice atd.); výstavba a rekonstrukce podnikatelských nemovitostí; odstranění nevyužitých staveb inženýrské sítě a účelové komunikace
Specifika a omezení	<ul style="list-style-type: none"> nemovitost, která je předmětem projektu, musí být ve vlastnictví příjemce dotace; velikost území min. 500 m² podlahové plochy objektu (po realizaci projektu); soulad s územním plánem; uživatel nemovitosti spadá do oboru zpracovatelského průmyslu nebo technologických center a strategických služeb;
Systém sběru žádostí	<ul style="list-style-type: none"> kontinuální (žádosti jsou vyhodnocovány průběžně)

Zdroj: www.czechinvest.org/nemovitosti



Příloha č. 2: Základní charakteristiky Programu na podporu podnikatelských nemovitostí a infrastruktury

<p>Kdo může žádat (příjemci podpory)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • územní a samosprávné celky a jejich svazky • rozvojová společnost, podporovaný podnik
<p>Kolik lze získat na jeden projekt (forma a výše podpory)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • přímé dotace • dotace na hrazení úroků z bankovních úvěrů • dotace na hrazení splátek jistiny z bankovních úvěrů formou návratné finanční výpomoci • výše podpory - Nákladová mezera (rozdíl mezi náklady na přípravu projektu a výnosy z něj) - liší se podle typu projektu a příjemce podpory - zpravidla ve výši 46 % uznatelných nákladů, 75 % u některých projektů měst a obcí, v případech rozvoje, regenerace, či výkupu u Strategického podnikatelského parku až 100 % uznatelných nákladů • výše podpory na marketing a management podnikatelských nemovitostí - podpora je poskytována formou dotace v maximální výši 400 000 Kč na úhradu až 80 % účelně vynaložených nákladů spojených s účastí na školení, s pořízení technického a programového vybavení s přípravou a pořízením marketingových materiálů
<p>Na co lze získat podporu (podporované aktivity)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • výstavba a rekonstrukce objektů - příprava a realizace výstavby nebo rekonstrukce podnikatelských objektu včetně související infrastruktury • marketing a management podnikatelských nemovitostí - školení zajišťované určenou organizací, nákup technického vybavení, programového vybavení, pořízení a příprava marketingových materiálů podnikatelských nemovitostí • podnikatelské parky - příprava a realizace podnikatelského parku - realizace nové zainvestované plochy včetně související technické a dopravní infrastruktury nebo zvýšení kvality a rozvoj stávajícího podnikatelského parku • regenerace nevyužívaných území - brownfieldů - příprava a realizace projektu regenerace brownfieldů - přeměna podnikatelské nemovitosti ve stavu brownfield na podnikatelský park nebo podnikatelský objekt
<p>Jaké výdaje je možné podpořit (způsobilé výdaje)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • kupní cena nemovitostí • projektová příprava a dokumentace • technická a dopravní infrastruktura • příprava území (HTÚ, přeložky, demolice, odstranění ekologických zátěží atd.) • výstavba či rekonstrukce podnikatelských objektů



Specifika a omezení

- projekt je v souladu s platnou územně plánovací dokumentací
- nemovitost příjemce dotace
- velikost území podnikatelského parku min. 5 ha
- uživatel nemovitosti spadá do oboru zpracovatelského průmyslu v oborech strategických služeb, v technologických centrech, vědeckotechnických parcích a v oblasti výzkumu a vývoje a souvisejících služeb
- příjemce dotace není odpovědný za stav nemovitostí, které jsou předmětem projektu regenerace podnikatelské nemovitosti

Zdroj: www.czechinvest.org/nemovitosti