

**BROWNFIELDS**

BY CZECHINVEST

David Petr

# Stát v roli developera

06.06.2023

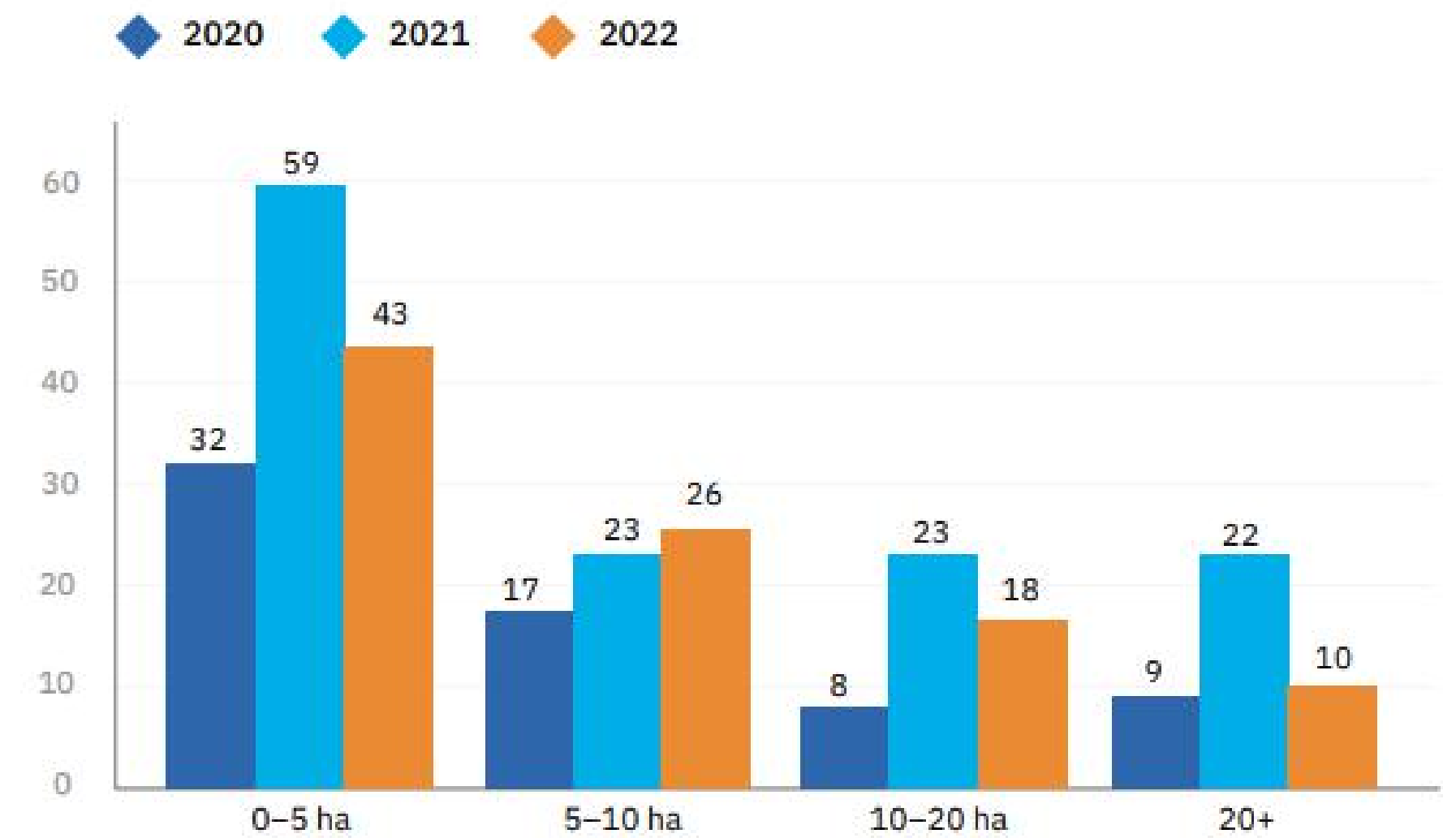
[www.brownfieldy.cz](http://www.brownfieldy.cz)



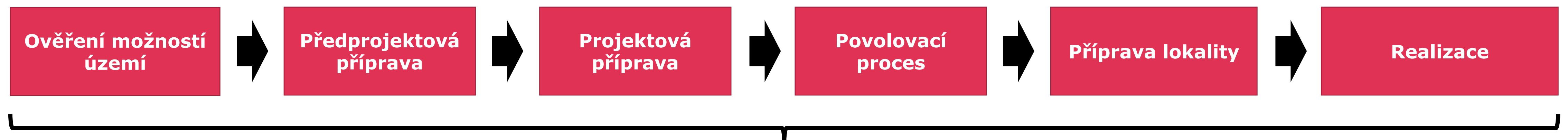
# Jaký je aktuální stav?

- ▶ V České republice se aktuálně **nenacházejí rozsáhlejší investičně a technicky připravené plochy** pro umístění strategických investorů či realizaci rozvojových projektů
- ▶ Investiční plochy nad 30 ha a složitější brownfieldové území nejsou schopny být v horizontu 5 let v adekvátně připraveném stavu -> **investor ztrácí zájem a jde ke „konkurenci“**
- ▶ V minulosti vytvořené veřejné průmyslové plochy mají **aktuálně 85 % obsazenost**
- ▶ Výše strategických investic, o které ČR přišla v důsledku nepřipravených strategických ploch činí **717 mld. Kč**

Poptávka po pozemcích podle velikosti (2020–2022)



Zdroj: CzechInvest



Průměrně 7-10 let

# Návrh řešení

- ▶ **Proaktivní příprava** vhodných ploch je jedinou možností jak omezit negativní dopad aktuálního povolovacího procesu v ČR na strategické investiční projekty
- ▶ **Inspirace** – Pražská developerská společnost, Land development u projektu Hafen City Hamburg, francouzské pozemkové banky pro rozvoj brownfieldů, Anglie – Urban development agency, Irská land development agency atd.
- ▶ Stát budou prostřednictvím vlastních institucí investovat přímo do přípravy lokalit s **cílem dostat je do stavu nula**
- ▶ Tím dojde ke zkrácení doby pro realizaci strategických projektů a **zvýšení konkurenceschopnosti** v rámci soutěže o strategické investiční projekty
- ▶ **Příprava lokalit by měla být pro stát dlouhodobě návratná**
- ▶ **Usnesením vlády č. 95 z 1.2.2023 se zakládá nová divize Land development na CzechInvestu – pilotním projektem je příprava Strategického podnikatelského parku Plzeň - Líně**

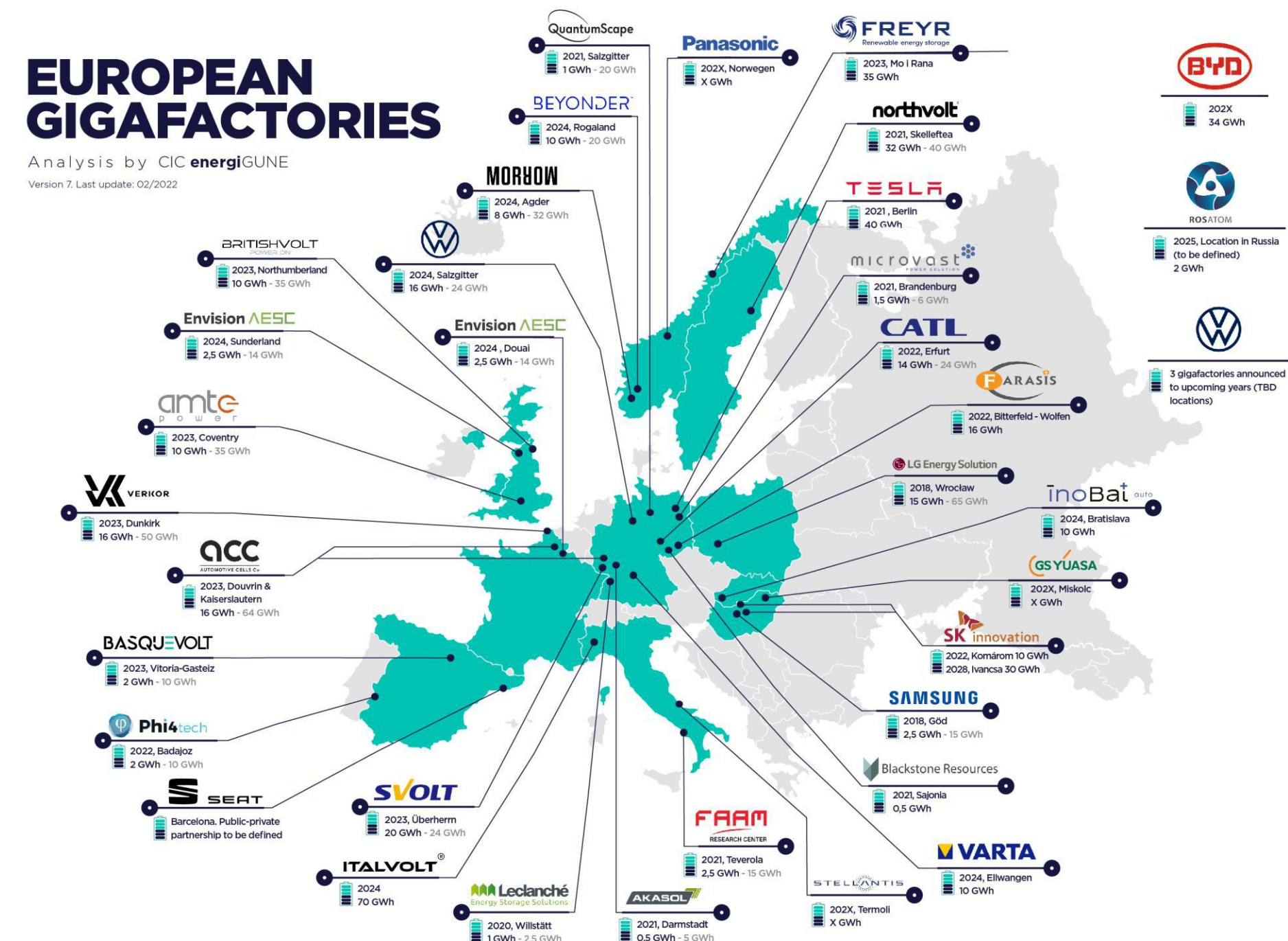
# Vymezení činnosti

| Fáze | Předmět činnosti                | Popis  |
|------|---------------------------------|--|
| 1    | Výběr pozemků                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• prověření stávajících státního, veřejného a soukromého majetku</li> <li>• ohodnocení rozvojového potenciálu jednotlivých lokalit pro případné využití na umístění strategických investic</li> <li>• Koncentrace na brownfieldové lokality</li> </ul>                                    |
| 2    | Due diligence lokality          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zadání prověřovacích studií (ekologický audit, biodiverzita, dopravní studie, geoinženýrský průzkum, hydrogologický průzkum atd.)</li> <li>• Vyhodnocení rozvojového potenciálu</li> <li>• Zpracování odhadu prodejní ceny reziduální metodou</li> </ul>                                |
| 3    | Majetkoprávní vztahy            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• zajištění jednání s majiteli pozemků</li> <li>• vyhodnocení vhodného modelu spolupráce (výkup vs. společný podnik)</li> <li>• majetkoprávní zcelení</li> </ul>  |
| 4    | Koncept území                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• vznik Masterplanu pro budoucí využití lokality v úzké provázanosti s partnery z území (město, kraj atd.).</li> </ul>  |
| 5    | Příprava dokumentace a povolení | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zadání vypracování konceptu stavby</li> <li>• Zadání vypracování dokumentace EIA</li> <li>• Zadání vypracování projektové dokumentace pro všechny stupně povolení</li> <li>• Komunikace s dotčenými úřady a subjekty státní správy a samosprávy v rámci povolovacího procesu</li> </ul> |
| 6    | Výběr dodavatele                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zadání zakázky na demolice</li> <li>• Zadání zakázky na leveling lokality, kácení dřevin a další přípravné práce</li> <li>• Zadání zakázky na přípravu technické a dopravní infrastruktury</li> </ul>   |
| 5    | Realizace                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Výběr vhodného modelu pro realizaci (klasické zadávání, PPP, společný podnik)</li> <li>• Prodej pozemků</li> </ul>  |

Zdroj: CzechInvest

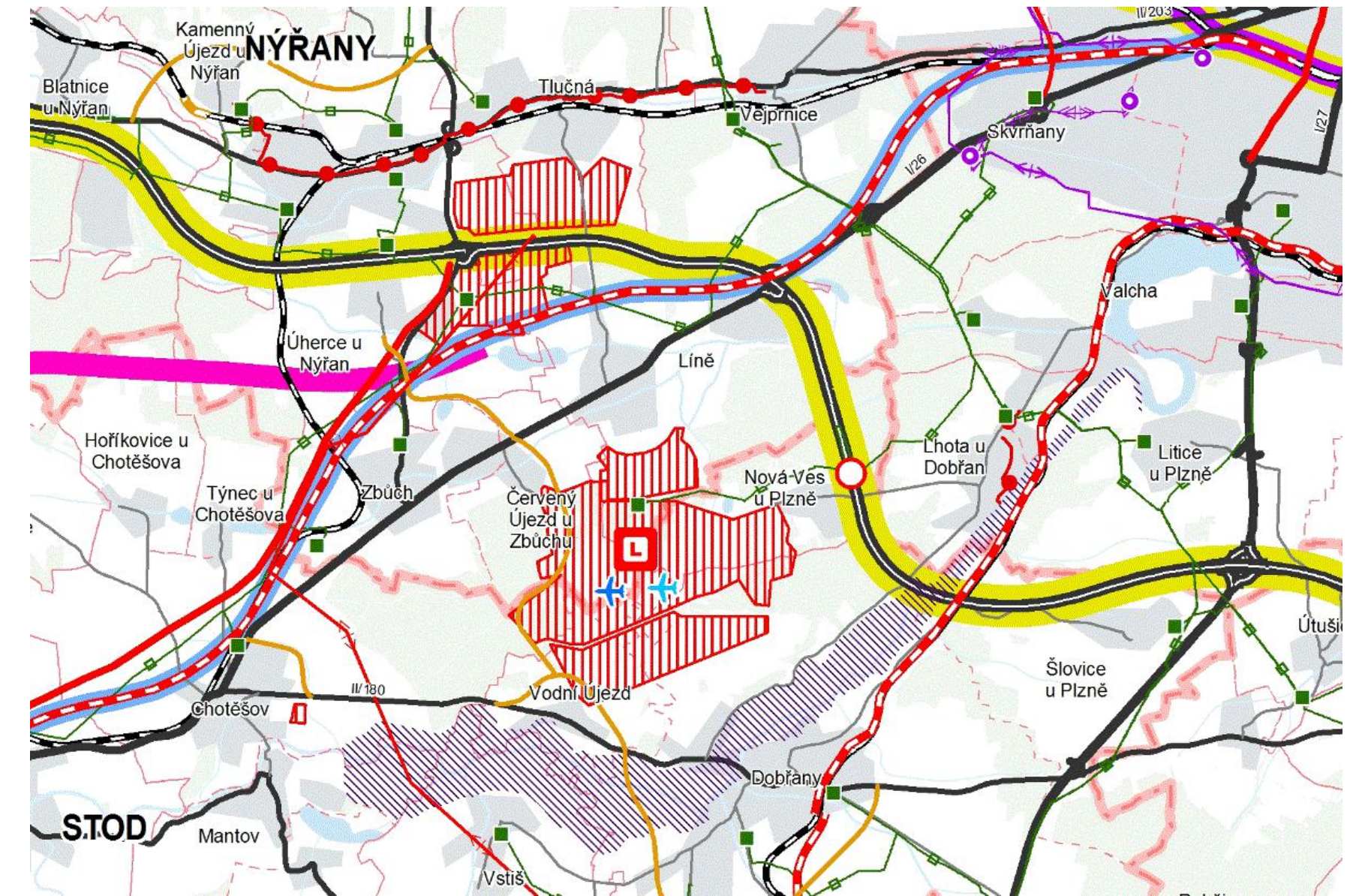
# Projekt gigafactory

- ▶ Automobilový průmysl **tvoří 10 % HDP a 25 % exportu České republiky**
- ▶ **Česko by díky gigafactory získalo v rámci regionu střední a východní Evropy konkurenční výhodu a neztratilo konkurenceschopnost.**
- ▶ Aktuálně nejintenzivněji řeší MPO a CzechInvest projekt **gigafactory společnosti VW**
- ▶ Pro tento projekt **bylo prověřeno celkem 15 lokalit**, jediná lokalita letiště Plzeň – Líně splňuje potřebné parametry a je technicky připravená v požadovaném harmonogramu
- ▶ **Stát, kraje a obce** by jen na daňových výnosech do roku 2033 rozdělili **71 mld. Kč**
- ▶ **Celkový přínos projektu pro českou ekonomiku je 269 mld. Kč**



# Lokalita Plzeň - Líně

- ▶ Od roku 1872 dobývání kaolinu, v květnu 1952 uvedeno do provozu vojenské letiště
- ▶ 1. prosince 2000 zahájen civilní provoz – letiště na 99 let pronajato firmě PlaneStation
- ▶ V roce 1971 vznikla **kontaminace ropnými látkami** v okolí bunkrů 1,2 a 5 (dle databáze SEKM kategorie A3.3)
- ▶ Kontaminace je dlouhodobě monitorována. V případě realizace projektu SPP Líně bude ze **strany státu urychleně sanována**
- ▶ **Nález zakopaných kusů letadel** – spolupráce s Vojenským historickým ústavem Praha o výkopech
- ▶ Aktuálně již zhruba 10 let probíhá soudní spor o vyklizení se stávajícím nájemcem – ukončení civilního provozu bez ohledu na projekt SPP Líně



# Strategický podnikatelský park Líně

**Jak bude vypadat  
strategický  
podnikatelský park**

Plzeň-Líně

**BROWNFIELDS**

BY CZECHINVEST

# Děkuji za pozornost!

**David Petr**

Koordinátor projektu SPP Líně

[david.petr@czechinvest.org](mailto:david.petr@czechinvest.org)

[www.linkedin.com/in/petrdav](https://www.linkedin.com/in/petrdav)

**www.brownfieldy.cz**

Agentura pro podporu podnikání a investic  
Štěpánská 15, 120 00 Praha 2, Česká republika