

Krajský business park Sokolov

Technická proveditelnost projektu

dle preafisibility study

**Příloha**

*Technická proveditelnost*

**Příloha č. text**



04 / 2021

|  |
| --- |
| **Realizovatelnost projektu** |

* Je k dispozici (KVK je v jednání s vlastníkem pozemků) významné (20 ha) území připravené k zásadní transformaci.
* Máme ideu využítí území s jedinečným potenciálem pro posilování a kombinování různých ekonomických forem využití centra města (zejména pro udržitelné zvyšování HPH).
* Intenzivně jednáme se všemi klíčovými aktéry území (vlastník pozemku, město, KARP, vysoké školy , podnikatelé apod.).
* Jednáme s řadou potenciálních investorů, kteří mají zájem o aktivity v území, zejména ve vazbě na potenciál kvalifikované pracovní síly (kombinace podnikání, vzdělávání, atraktivity prostředí).
* Disponujeme detailní znalostí socio-ekonomického prostředí kraje i přeshraničí.
* Známe názory obyvatel i podniků regionu.
* S potenciálními uživateli prostoru (podnikateli, školami, městem) máme zájem využít území k tomu, aby rozvíjelo ekonomiku, zvýšilo sociální soudržnost a zlepšilo životní prostředí.

Předkládaný projekt bude zahájen **1.1.2023 a ukončen 31.12.2028.**

V níže uvedené tabulce je uveden harmonogram projektu.

Tabulka 1: Harmonogram projektu

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | | **Začátek fáze** | **Konec fáze** |
|
| **1.** | Vymezení rolí | 1. pol. 2023 | 1. pol. 2023 |
| **2.** | Zajištění Institucionálního zabezpečení projektu | 1. pol. 2023 | 1. pol. 2023 |
| **3.** | Rozpracování projektu, harmonogramu | 1. pol. 2023 | 1. pol. 2023 |
| **4.** | Výběr multioborového týmu expertů | 1. pol. 2023 | 1. pol. 2024 |
| **5.** | Provedení detailní analýzy potřeby využití území | 2. pol. 2023 | 1. pol. 2024 |
| **6.** | Provedení odborných ekol. průzkumů, měření ovzduší, vody | 2. pol. 2023 | 1. pol. 2024 |
| **7.** | Vytvoření koncepční rozvahy, modelace limitních scénářů rozvoje , vytvoření vizualizace apod. | 1. pol. 2024 | 2. pol. 2025 |
| **8.** | Zpracování studie proveditelnosti, socio-ekonomické a finanční analýzy | 2. pol. 2024 | 2. pol. 2025 |
| **9.** | Zpracování studie (urbanistické, územní studie) | 1. pol. 2025 | 1. pol. 2026 |
| **10.** | Zapojení stakeholders (veřejnost, podnikatelé..) | 2. pol. 2024 | 2. pol. 2026 |
| **11.** | Sjednání konsensu o polyfunkčním využití území | 2. pol. 2025 | 2. pol. 2026 |
| **12.** | Vytvoření procesů a postupů k nastavení vlastních a finanačních prostředků k revitalizaci | 2. pol. 2025 | 2. pol. 2028 |
| **13.** | Vytváření magentů - marketing projektu | 2. pol. 2025 | 2. pol. 2028 |
| **14.** | Změna územního plánu města | 1. pol. 2026 | 1. pol. 2027 |
| **15.** | Příprava kombinace (projektová dokumentace ve všech stupních) a pokračující realizace výstupů (investiční fáze projektu), tedy realizace územní připravenosti (budování infrastruktury, příprava území k dalším aktivitám) | 1. pol. 2027 | 2. pol. 2028 |

Zdroj: Nositel, 2021

|  |
| --- |
| **Institucionální kapacita nositele projektu** |

Ve prospěch Krajského úřadu hovoří skutečnost, že jak Krajský úřad, tak jeho organizace mají dlouhodobé zkušenosti s realizací dotačních neinvestičních/investičních projektů. Lze tak předpokládat, že Krajský úřad disponuje dostatečnými zkušenostmi a znalostmi pro realizaci neinvestičních a investičních projektů. Úspěšnost projektu bude záviset na kvalitě realizačního týmu. Dlouhodobé zkušenosti nositele s jinými náročnými investičními projekty, které jsou představeny v bodě 13 studie, naznačují vysokou kvalitu týmu nebo osob, které se touto problematikou na úrovni kraje zabývají, případně také na kvalitu spolupracujících externích dodavatelů. Z těchto důvodů bude realizační tým složen z dostatečného počtu zkušených pracovníků (cca 10 osob po dobu realizace projektu).

Zvýše uvedeného vyplývá, že nositel má dostatečnou kapacitu pro realizaci předkládaného projektu.

|  |
| --- |
| **Popis technického a technologického řešení** |

Nositel při realizaci projektu bude naplňovat cíle a účel projektu realizací následujících aktivit projektu: Řízení projektu probíhá po celý projektový cyklus, současně tato aktivita není primárně spojena s náročnou materiálně-technickou a infrastrukturní připraveností aktivity. Při realizaci aktivity budou využity stávající prostory nositele a vybavení členů realizačního týmu je v projektu oceněno na 2 mil. Kč po dobu realizace projektu (zejména notebooky, stolní počítače, telefony, náklady na volání apod.). Aktivita Zapojení expertů (odborníků z praxe a zahraničí) není taktéž primárně spojena s náročnou materiálně-technickou a infrastrukturní připraveností. Veškeré uvažované náklady na nutnou činnost expertů jsou obsaženy v předpokládané hodnotě 50 mil. Kč (při přípravě projektu se uvažuje o realizaci výběrového řízení na tuto část aktivity). Aktivita marketingové aktivity bude probíhat v druhé polovině realizace projektu a bude realizována realizačním týmem projektu a týmem expertů v oblasti marketingových aktivit.

Aktivita projektu tedy - Ekologické výzkumy lokality, vytvoření koncepční rozvahy, modelace limitních scénářů rozvoje, vytvoření vizualizace ve variantním řešení, analýza/screening území, benchmarking, konvergentní scénář jako zadání pro územně plánovací dokumentace, zpracování studií (urbanistické, územní studie), studie proveditelnosti, socio-ekonomické a finanční analýzy, projektová dokumentace ve všech stupních řízení bude zpracována týmem expertů, poradců realizačního týmu a dalšími subjekty, které budou osloveny (popř. bude realizováno výběrové řízení na určité části této fáze projektu).

Aktivita: 2. fáze – Územní připravenost (investiční aktivity projektu) - náklady na tuto fázi byly vytvořeny na základě odborné znalosti nositele projektu (zkušenosti z velkých investičních projektů) a také z průzkumu trhu, kdy byli osloveni domácí a zahraniční experti s představou o finančním nákladu na 2. fázi projektu. Současně byly vzaty do úvahy i náklady, které byly realizovány u některých podobně velkých investičních akcí v Evropě, konkrétně můžeme zmínit projekty:

* Revitalizace Nová Zbrojovka, Brno,
* Revitalizace a projekt Spielberk, Brno;
* Projekt CoataYner, Olomouc;
* Gong Dolní oblast Vítkovic, Ostrava;
* Rheinauhafen, Kolín, SRN;
* Industrial Park Hoechst, Frankfurt, SRN;
* Backfabrik, Berlín, SRN.

Objem infrastruktury a pořizovaného vybavení v projektu je stanoven na jejich minimální nutné množství, aby nebyly ohroženy plánované výstupy a cíle nositele. Pro vybavení byly odhadnuty náklady (na spotřební materiál, nezbytnou údržbu apod.) na základě podrobné znalosti konkrétního nebo obdobného vybavení. Počet členů realizačního týmu a týmu expertů je dán už získanou praktickou zkušeností z dlouhodobých zkušeností nositele projektu.

|  |
| --- |
| **Předběžná analýza trhu** |

Vytváření magnetů, které do centra přilákají nové investory, podnikatelské subjekty (zájemci o využití prostoru, malé a střední podnikatelské záměry) a realizace marketingových aktivit pro oslovení a lákání budoucích uživatelů (marketing v domácích a zahraničních podmínkách), jsou součástí aktivit projektu.

**Dopad na lokální ekonomiku**

Na území připravíme podmínky, aby zde vznikly prostory (budovy, kanceláře) pro podnikový sektor se zaměřením zejména na realizaci nových technologií a konkurenceschopných výrobků a služeb nebo se zaměřením na greenjobs. Projektem vytvoříme podmínky pro vznik zázemí pro firmy i jednotlivce, provozující tzv. kreativní řemesla (IT, architektura, marketing, umění, design atd.). Realizace aktivit projektu přispěje k trvale udržitelnému rozvoji post těžebních, marginalizovaných a jinak narušených krajin v návaznosti na krajiny okolní. Po konci projektu zde budou vedle sebe fungovat například kreativní dílny a vedle nich umělecké salony, zařízení i nabídky ekologických a high-tech produktů. Zahraniční zkušenosti ukazují, že vypracování souboru přípravných a rozvojových aktivit pro úspěšnou revitalizace center měst, jsou taková, jejichž další rozvoj pohání investice do znalostní ekonomiky.

**Dopad na zaměstnanost**

Region je orientován na část produkčního řetězce s poměrně nízkou přidanou hodnotou. Ovšem za pomoci přípravných a rozvojových nástrojů projektu a navazujícími investičními aktivitami v území vzniknou vhodné podmínky a příležitosti pro vývoj, výrobu, distribuci a prodej produktů s vysokou přidanou hodnotou ve vysoce kvalifikovaných oborech a s potenciálem exportu ve spolupráci se všemi relevantními partnery. V rámci projektu vznikne cca 10 prac. míst a díky navazujícím inv. aktivitám může revitalizace prostoru zapříčinit vznik až 2 500 nových pracovních pozic, která budou vyžadovat i mnohem kvalifikovanější pracovníky, než region nabízí. Rozvoj kreativních oborů a zvýšení atraktivity regionu pro specifické služby v kreativních odvětvích bude znamenat zastavení odlivu mladých lidí z regionu a postupnou změnu vzdělanostní skladby obyvatelstva celého kraje.

**Dopad na udržitelný rozvoj**

Při realizaci projektu se přípravnými a rozvojovými nástroji vytvoří podmínky pro udržitelný rozvoj území se zaměřením na odvětví s vyšší přidanou hodnotou. V nově vybudovaném prostoru se předpokládá realizace aktivit přispívajících k trvale udržitelnému rozvoji posttěžebních, marginalizovaných a jinak narušených krajin v návaznosti na krajiny okolní (urbanizované, lázeňské, rekreační, hospodářsky využívané apod.) a včasného podchycení ekologických i socioekologických rizik a změn v posttěžebních a marginalizovaných krajinách. Bude se jednat o aplikovaný výzkum v oborech přímo souvisejících s problematikou rekultivace a revitalizace postěžebních a strukturálně poškozených krajin. V projektu vytvořená finální územní koncepce představí záměr evropského významu.

Tři výše uvedené oblasti, které podporují transformační potenciál, jsou vizualizovány v příloze Posters - vizualizace str. 1 až 3, kde je představena uvažovaná podoba a zaměření území.

|  |
| --- |
| **Předběžný finanční plán a ekonomická analýza (v Kč bez DPH)** |

Projekt vytvoří podmínky pro následnou investiční realizaci. Potřeba finančních zdrojů (ať už veřejných nebo soukromých) bude vymezena ve studii proveditelnosti, která je jedním z výstupů. V rámci předprojektové přípravy byly analyzovány příležitosti na zajištění vlastních zdrojů a finančních zdrojů zejména z Národního plánu obnovy, IROP, OP TAK. Pro vytvoření komplexní infrastruktury se předpokládá zapojení vlastních zdrojů kraje, 3. pilíře Mechanismu pro spravedlivou transformaci (MST) - finančního nástroje EIB. Pro soukromé investice se předpokládá využití 2. pilíře MST.

Po konci všech nutných investičních aktivit budou jednotlivé vzniklé prostory pronajímány podnikatelským, vědecko-výzkumných a dalším subjektům. Hodnota nákladů a příjmů v další fázi, která bude následovat po konci projektu, bude odvislá od velikosti podoby návrhu revitalizovaného území, od počtu kancelářských, výrobních a výzkumných ploch, od návrhu technické a dopravní infrastruktury (tedy od výstupů vyplývajících z analýz, studií, povolení, územních dokumnetací apod.)

Nositelem projektu byla při přípravě projektu realizována finanční analýza, jejíž výsledkyjsou uvedeny níže:

* Čistá současná hodnota je záporná a činí 445 000 000
* Vzhledem k výši investice a projektového cash-flow nelze ukazatel finančního IRR vypočítat. Index rentability projektu dosahuje hodnoty -0,96.

S ohledem na pozitivní výstupy projektu (počet vytvořených studií, analýz, dokumentací apod., uvažovaný počet pracovních míst, uvažovaný počet podniků v budoucnu využívající vybudovanou infrastrukturu, plocha revitalizovaného území, revitalizací zlepšené mikroklima na území, počet km vybudované a zmodernizované infrastruktury na území) jsou predikovány pozitivní socioekonomické dopady. Tedy čistá současná hodnota v rámci ekonomické návratnosti je kladná, výsledek projektu je vyhovující.

|  |
| --- |
| **Vyhodnocení finanční udržitelnosti projektu** |

Udržitelnost projektu bude vyžadovat zajištění personální, prostorové a finanční. Základní garancí udržitelnosti je odpovědnost kraje, který bude realizátorem projektu. Finanční zajištění bude vycházet ze zajištění vlastních zdrojů a finančních zdrojů zejména z Národního plánu obnovy, IROP, OP TAK. Pro vytvoření komplexní infrastruktury se předpokládá zapojení vlastních zdrojů kraje, 3. pilíře Mechanismu pro spravedlivou transformaci (MST) - finančního nástroje EIB. Pro soukromé investice se předpokládá využití 2. pilíře MST

|  |
| --- |
| **Základní analýza rizik** |

**Analýza rizik**

**Nositel:** Karlovarský kraj

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Čís-lo** | **Typ rizika/podskupina typu rizika** | **Hodnocení** | | | **Eliminace rizika ze strany nositele** |
| **P** | **D** | **V** |
| **1.** | **Technická rizika realizace** |  |  |  |  |
| 1.1 | Riziko technických problémů při realizaci projektu  *Popis rizika: Pokud budou v dokumentech obsaženy nedostatky a nedostatečné údaje k realizaci, může dojít ke zpoždění při realizaci projektu, vyšším finančním nákladům nositele a nezpůsobilosti výdajů* | 2 | 3 | 6 | Riziko je eliminováno pečlivou a dlouhodobou přípravou prací k projektu, současně budou zpracovatelé studií, analýz, dokumentací, povolení vybráni na základě zkušeností s rozsáhlými investičními projekty. |
| 1.2 | Riziko nesprávnosti resp. nedosažitelnosti plánovaných indikátorů (počet nových pracovních míst, vytvořených dokumentací, studií a analýz)  *Popis: Nedodržení monitorovacích indikátorů projektu, které jsou v projektu nastaveny, ohrozí nesplnění podmínek projektu* | 2 | 2 | 4 | Monitorovací indikátory vycházejí z reálných předpokladů, které byly důsledně zvažovány v předinvestiční fázi. Realizační tým bude mít plnou odpovědnost za zajištění jejich splnění v souladu se žádostí o dotaci |
| 1.3 | Riziko nesouladu uskutečněného/probíhajícího zadávacího řízení s platným zákonem o veřejných zakázkách resp. s interními předpisy příjemce.  *Popis: Pokud nebudou veškerá zadávací řízení v rámci projektu realizována v souladu s legislativou, vystavuje se nositel riziku sankcí ze strany poskytovatele dotace* | 2 | 2 | 4 | Nositel má četné zkušenosti s prováděním výběrových řízení, za která budou zodpovídat zkušení pracovníci nositele. |
| 1.4 | Riziko majetkoprávních vztahů  *Popis: Pokud nejsou vlastnické vztahy vyjasněny, není vyloučen výskyt nevyřešených majetkoprávních vztahů v průběhu realizace projektu a s tím souvisejí negativní dopad na plnění aktivit projektu.* | 2 | 3 | 6 | Nositel má rozjednaný proces přípravy koupě pozemků nutných k realizaci projektu. Koupě pozemků vyplývá z oboustranného záměru uskutečnit realizaci. |
| 1.5. | Riziko limitů využití území  *Popis: Pokud nejsou nedrženy limity využití území, není vyloučen negativní dopad na plnění aktivit v projektu.* | 2 | 3 | 6 | Nositel bude na rizika vyplývající z daných limitů využití území reagovat správnými technickými opatřeními a návrhem funkčního využití území. |
| **2.** | **Finanční rizika realizace** |  |  |  |  |
| 2.1 | Riziko nedostatečného finančního krytí projektu  *Popis: V případě, že by nositel neměl v návaznosti na finanční plán projektu vytvořenou rozpočtovou rezervu, může nedostatek finančních prostředků ohrozit samotnou realizaci projektu.* | 1 | 2 | 2 | Nositel disponuje dostatečnou výší finančních zdrojů (vlastní zdroje i finanční rezervou), které mu umožní předfinancovat realizaci projektu i případné nezpůsobilé výdaje projektu. |
| 2.2 | Riziko nezpůsobilosti výdajů  *Popis: V případě, že by nositel realizoval projekt a nerespektoval podmínky dotace, vystavil by se riziku sankcí.* | 1 | 2 | 2 | Nositel bude v průběhu realizace projektu dodržovat veškeré povinnosti vyplývající z uzavřených smluv. |
| 2.3 | Riziko nedovolené veřejné podpory |  |  |  | Projekt nemá charakter nedovolené veřejné podpory. |
| **3.** | **Dokladová rizika realizace** |  |  |  |  |
| 3.1 | Riziko neúplnosti dokladů  *Popis: Pokud se nositel nebude řídit aplikací právních forem ČR a EU a nebude vykonávat dostatečný dohled nad právními aspekty projektu, vystavuje se riziku sankcí a možnému nenaplnění dílčích cílů projektu.* | 2 | 2 | 4 | Předložené dokumenty budou vyhovovat nárokům na zpracování projektu. Nositel má s tímto typem projektů dlouhodobé zkušenosti a zkušený tým účetních a ekonomů. |
| **4.** | **Časová rizika realizace** |  |  |  |  |
| 4.1 | Riziko nezrealizování projektu v plánovaném termínu  *Popis: Termíny realizace jednotlivých aktivit jsou nastaveny s časovou rezervou. Pokud by aktivity neměly postupovat dle harmonogramu projektu, ke kterému se nositel zaváže, může to ohrozit návaznost aktivit projektu.* | 2 | 2 | 4 | Riziko bude eliminováno zahrnutím patřičných sankcí do zadávacích podmínek výběrových řízení a následně do smluv s dodavateli. Tímto způsobem budou odstraněny také problémy, které by v důsledku nedodržení termínů vyvstaly vzhledem k povinnostem příjemce dotace. |
| **5.** | **Organizační rizika realizace** |  |  |  |  |
| 5.1 | Riziko organizačního nezvládnutí realizace projektu a nedostatečný projektový tým  *Popis: Nekvalitní projektový tým může zapříčinit nenaplnění účelu projektu, pokud bude vybrán nezkušený tým.* | 2 | 2 | 4 | Zkušenosti a odborná zaměření členů realizačního týmu budou poskytovat dostatečné zázemí k organizačnímu zvládnutí projektu. |
| **6.** | **Rizika udržitelnosti** |  |  |  |  |
| 6.1 | Udržitelnost projektu vzhledem k poptávce po výstupu projektu  *Popis: V případě nedostatečně realizovaných aktivit projektu v době udržitelnosti projektu hrozí riziko nenaplnění účelu projektu (indikátory a cíle)* | 1 | 3 | 3 | Výstupy a výsledky projektu jsou založeny a nastaveny na dlouholetých zkušenostech nositele s realizací obdobných projektů včetně nastavených podmínek pro udržitelnost projektu. |
| 6.2 | Finanční riziko udržitelnosti  *Popis: Popis: V případě nedostatečně realizovaných aktivit projektu v době udržitelnosti projektu hrozí riziko nedostatečného finančního krytí (indikátory a cíle)* | 1 | 1 | 1 | Po konci realizace projektu budou jednotlivé prostory pronajímány podnikatelským, vědecko-výzkumných a dalším subjektům. |
|  | **Celková rizikovost projektu (součet významnosti vlivu rizik V u všech podskupin typu rizik)** | | | **44** |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **Počet rizik s významností vlivu rizika ≤ 4 (zanedbatelná)** | **9** |
| **Počet rizik s významností vlivu rizika 4 – 8 (přípustná)** | **3** |
| **Počet rizik s významností vlivu rizika 9 – 14 (nežádoucí)** | **0** |
| **Počet rizik s významností vlivu rizika ≥ 15 (nepřípustná)** | **0** |

Formulář umožňuje ohodnotit pravděpodobnost výskytu a dopad každé podskupiny typu rizik pro jednotlivé projekty na škále od 1 do 5, kdy 5 znamená nejvyšší úroveň. U podskupiny typu rizik provede pracovník hodnocení dle popisu podskupiny typu rizika. Při každém ohodnocení musí pracovník provádějící analýzu rizik uvést vysvětlující komentář. Pokud je dané riziko irelevantní pro daný typ projektu, hodnocení se neprovede a pracovník musí uvést vysvětlující komentář

**Stupnice pravděpodobnosti výskytu rizika a dopadu rizika:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Pravděpodobnost výskytu rizika (P)** | | |
| **Úroveň** | **Označení** | **Popis** |
| 5 | Téměř jisté | vyskytne se skoro vždy |
| 4 | Pravděpodobné | pravděpodobně se vyskytne |
| 3 | Možné | někdy se může vyskytnout |
| 2 | Nepravděpodobné | někdy se může vyskytnout, ale není to pravděpodobné |
| 1 | Téměř vyloučené | vyskytne se pouze ve výjimečných případech |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Dopad rizika (D)** | | |
| **Úroveň** | **Označení** | **Popis** |
| 5 | Katastrofické | Riziko, které ohrožuje realizaci projektu závažným způsobem a vyžaduje okamžité řešení |
| 4 | Významné | Riziko, které ohrožuje realizaci projektu závažným způsobem |
| 3 | Střední | Riziko, které zásadním způsobem neohrožuje realizaci projektu |
| 2 | Nevýznamné | Riziko, které neovlivňuje realizaci projektu a lze ho popř. odstranit přijetím nápravných opatření |
| 1 | Zanedbatelné | Riziko neovlivňuje realizaci projektu a lze ho ignorovat |