

# Analýza k pripravovanému projektu na realizáciu revitalizácie areálu bývalej tehelne v Košeci

Vypracoval: Radomír Brtáň – starosta obce Košeca

Január 2010

Základnou ideou projektu je vytvorenie priestoru pre malých a stredných podnikateľov, ktorí by sa sústredili na jedno miesto, do revitalizovaného areálu bývalej tehelne. Išlo by o tzv. podnikateľský inkubátor, kde by našli vhodné podmienky malé výrobné spoločnosti, prípadne obchodné spoločnosti s prislúchajúcou administratívou. Celková plocha areálu je takmer 2 hektáre. Zo súčasných budov by sa zachovali len administratívna budova pri vstupe do areálu /aj s neokožovanou prístavbou/. Ostatné stavby by boli odstránené a areál vyčistený a pripravený na novú infraštruktúru. Naším zámerom je vytvorenie kompaktného priestoru, ktorý by bol univerzálne prispôsobiteľný pre rôzne potreby záujemcov o prenájom priestorov.

Investície, ktoré by boli realizované v súvislosti s projektom:

1. Zlepšenie dostupnosti areálu zabezpečiť úpravami miestnej komunikácie - ulica športovcov /jej zošírenie a presun v časti ústia Dolinského potoka do zatrubnenia /. OPRÁVNENÁ AKTIVITA!
2. Vymedzenie hraníc areálu novým oplotením. OPRÁVNENÁ AKTIVITA!
3. Odstránenie ekologických záťaží – búracie práce /odstránenie starého komína, polorozpadnutých budov atď./, úpravy terénu, odvoz a uloženie odpadov na skládku odpadov. OPRÁVNENÁ AKTIVITA!
4. Vybudovanie nových účelových komunikácií v areáli. Cesty, chodníky, inžinierske siete – elektrina, plyn, voda, kanalizácia,... OPRÁVNENÁ AKTIVITA!
5. Vybudovanie skladových hál s príslušenstvom /administratívne priestory/. Pokiaľ bude možné, realizovať univerzálne haly s možnosťou rozdelenia na samostatné celky s vlastnými

vstupmi a nakladacími priestormi. Všetko na kľúč, podľa predstáv potenciálnych záujemcov o prenájom. OPRÁVNENÁ AKTIVITA!

6. Vybudovanie administratívnej budovy /budov/ s prislúchajúcimi parkovacími miestami pre poskytovanie služieb, ktoré si nevyžadujú skladové priestory. Tiež dodávka na kľúč, kompletne priestory bez nábytku. OPRÁVNENÁ AKTIVITA!
7. Nárokovanie zdrojov, ktoré sme použili na nákup pozemkov od pôvodných vlastníkov. /3,8 mil. Sk/ a preplatenie vzniknutých potrieb na nákup pozemkov pod plánovanú prístupovú komunikáciu. OPRÁVNENÁ AKTIVITA!
8. Po dokončení by sa nehnuteľnosti v areáli stali vlastníctvom obce, ktoré následne bude obec prenajímať a prijímať do rozpočtu obce prostriedky z prenájmu nehnuteľností a priestorov.

Dopad účasti na projekte „revitalizácia hnedého priemyselného parku /bývalej tehelne/“ pre obecný rozpočet.

Predpokladaná vstupná investícia 100.000,- EUR /použitie na projektovú dokumentáciu, ekologický audit, ostatné súvisiace platby,.../  
NEOPRÁVNENÁ AKTIVITA!

Predpokladaný časový rámec prvá polovica roka 2010 – faktúra za projektovú dokumentáciu /možnosť splátok, prípadne dlhších splatností faktúr/

Predbežný úverový rámec – výška v závislosti od výšky celkovej plánovanej investície /je to 5 % z oprávnených výdavkov/ Príklad: ak investícia bude za 5.000.000,- EUR tak spoluúčasť obce bude 250.000,- EUR/ . Bude potrebné si jasne určiť maximálnu hranicu investície. Podľa dostupných informácií a približných odhadov – 5.000.000,- EUR môžeme považovať za strop našich plánov.

Na splácanie tohto úveru budú v budúcnosti použité zdroje z prenájmu nehnuteľností postavených v rámci projektu. Bližšie čísla budú až v prípade, že projekt dostane „zelenú“ a budeme pripravovať žiadosť o získanie zdrojov, kde bude potrebné vytvoriť aj podrobný cash-flow – výšku a toky nájomu atď.

Dopad úveru na projektovú dokumentáciu na rozpočet môžeme čiastočne porovnať s celoročným preklenovacím úverovaním na rekonštrukciu ZŠ! Dokonca bude ešte o cca polovicu menší, pretože

preklenovací úver sme čerpali vo výške cca 222.400,- EUR! Ak sme zvládli splácať úroky a istinu z preklenovacieho na ZŠ, splácanie istiny a úrokov z plánovaného úveru budeme zvládať tiež. Je to len otázka nastavenia rozpočtu na ďalšie roky.

V prípade úspešnosti projektu možná forma tzv. predfinancovania, t.j. platby za vykonané práce na realizácii investície len vo výške 5 % /t.j. spoluúčasti obce/. Zvyšných 95 % by bolo hradené na základe faktúr od dodávateľa priamo prostredníctvom Ministerstva hospodárstva SR.

V skratke to môže vyzerať aj takto:

Budeme potrebovať 100.000,- EUR na začatie príprav /projektová dokumentácia a ostatné výdavky/

Toto môžeme zabezpečiť prostredníctvom klasického úveru. Zákonný priestor na to je a ešte to nebude vyčerpané maximum, ktoré obec v zmysle zákona o obecnom zriadení môže čerpať.

V prípade úspešnosti projektu sa prvá žiadosť o platbu môže realizovať prakticky hneď, ešte nebude potrebné mať nič zrealizované, pretože oprávneným výdavkom je aj nákup pozemkov už spomenutých za cca 126.136,- EUR. Do rozpočtu sa nám vráti 95% z tejto sumy = cca 120.000,- EUR.

Tieto prostriedky si môžeme vinkulovať na použitie pre spoluúčasť na projekte. Celkovo to bude ½ potrebnej sumy na spoluúčasť. Zvyšnú sumu sa budeme buď snažiť v priebehu 2 rokov ušetriť /očakávame napr. ešte vrátenie cca 30.000,- EUR z poslednej žiadosti o platbu z Ministerstva výstavby za ZŠ, počítame v rozpočte na 2010 s rezervou cca 35.000,- EUR.../, alebo ju môžeme doúverovať. Realizácia projektu môže trvať aj spomínané dva roky, takže je to naozaj len otázka nastavenia tokov v rozpočte obce. V rámci projektu sa môžu dokonca vyskytnúť možnosti uskutočniť aj iné aktivity v obci /napr. spevnenie komunikácií poľných ciest drveným stavebným odpadom, vysprávky ciest a chodníkov z nadbytočného a neupotrebitelného materiálu pri realizácii komunikácií v areáli tehelne, opravy a úpravy krajníc ciest a chodníkov prebytočnou hlinou z areálu,.../

V niektorých vzniká obava, že areál nebude využitý dostatočne na to, aby sme mohli platiť súvisiace prevádzkové náklady. Táto obava môže byť spôsobená aj tým, že súčasná kríza rozhodne nepomáha malým a stredným podnikateľom. Po kríze však vždy príde rast ekonomiky a to naštartuje aktivity potrebné na zaplnenie priestorov nájomcami. Títo sa budú hľadať už v čase, keď sa bude pripravovať žiadosť o získanie prostriedkov. Celková plocha areálu však nie je natoľko veľká, že by sa dala považovať za zbytočne prehnanú pre potreby našej obce. A hlavne, budú to nové priestory, ktoré budú prenajímané za ceny zodpovedajúce trhovým možnostiam. Podnikateľ, alebo spoločnosť isto uprednostní nové pred starým za rovnakú cenu.

Dôležitým faktom je aj neprestávajúci rozmach podnikania v mieste obydľí, hlavne v priestoroch pri rodinných domoch, v hospodárskych budovách atď. Ponukou priestorov v „malom priemyselnom parku“ odbremeníme susedov od výskytu výrobných hál a servisov v zástavbe určenej na bývanie.

Nehovoriac o tom, že priestory sa môžu v budúcnosti využívať aj ako priestory pre umiestnenie miestnej obecnej prevádzky služieb a údržby. Je potrebné začať rozmýšľať o tom, že služby, ktoré poskytujeme prostredníctvom obce – obecného úradu, budú musieť byť v budúcnosti presunuté na rozpočtovú organizáciu obce, ktorá by mala vzniknúť v priebehu roka, maximálne dvoch.

Tiež môžu zrekonštruované priestory slúžiť ako miesto na garážovanie obecného požiarneho auta a príslušenstva dobrovoľného hasičského zboru Košece. Nehovorím o ďalších možnostiach využitia administratívnej budovy /budov/ na schôdzkovú činnosť pre organizácie pôsobiace v obci a iné využitia. Chýbajú nám priestory pre záujmové skupiny /napr. mladí hudobníci/, môžeme vytvoriť podmienky pre fungovanie denného stacionára pre dôchodcov v zrekonštruovaných priestoroch, otvárajú sa možnosti dotiahnuť do administratívnych budov lekárov, ktorí by tu vykonávali služby pre obyvateľstvo. Služby, ako kaderníctvo, kozmetika, masáže, či iné nenáročné služby na priestory. Možností je veľmi veľa, len treba chcieť porozmýšľať o výhodách a nemať stále pred očami len krízové scenáre.

Na koniec....

**V hre sú zdroje, ktoré máme reálnu možnosť získať . Tieto prostriedky však na nás nemusia čakať večne! A verte, neverte, oni čakajú. Je len na vás, či budete schopní akceptovať určitú zdravú mieru rizika.**

Ďakujem za pochopenie.