

Zpráva o činnosti společnosti Klimentovská a.s. za období 4–9/2008

Zpracovatel:

Klimentovská a.s.

Klimentov 147,
354 71 Velká Hleďsebe,
IČ: 28014049
zapsána v OR Krajského soudu v Plzni oddíl B, vložka 1430

Velká Hleďsebe, 15. 9. 2008

Obsah:

1. Úvod	3
2. Podnikatelský plán	4
2.1. Představený koncept	4
2.2. Současný stav	4
2.2.1. Žádosti o dotaci z Operačního programu Nadnárodní spolupráce Střední Evropa	5
2.2.2. Projektové dokumenty	5
2.3. Další aktivity projektu	6
2.3.1. LEADER	6
2.3.2. TECHNOPARK	6
2.3.3. Vzdělávací složka	7
2.3.4. Sociální sféra a zdravotnictví	7
2.3.5. Bydlení	8
2.3.6. Úvěrový rámec	8
2.4. Další aktivity pro Obec Velká Hleďsebe	8
2.4.1. Koncese na kotelnu Klimentov 97	8
2.4.2. Problematika kotelny K302	8
2.4.3. Přínos společnosti GOLFER - vyúčtování projektu MISTER	9
2.4.4. Přínos společnosti GOLFER pro projekt ONK	9
2.4.5. Přínos AK HOLEC, ZUSKA & Partneři	9
3. Zhodnocení majetku kasáren	10
3.1. Územní plán	10
3.2. Pasportizace objektů kasáren	10
3.3. Projektová příprava	10
4. Propagace projektu	11
4.1. Veřejnost	11
4.1.1. Webové stránky	11
4.1.2. Veletrh FOR ARCH Karlovy Vary	11
4.1.3. Články v periodikách	11
4.1.4. Rozhlas	11
4.2. Odborná veřejnost	11
4.2.1. Konference	11
4.2.2. Odborné články	12
5. Shrnutí a závěr	13
5.1. Dosavadní náklady Společnosti	13
5.2. Dosavadní přínos Společnosti	13
5.3. Požadavky	13

1. Úvod

Cílem tohoto dokumentu je představit souhrnně Obci Velká Hleďsebe (dále Obec) činnost akciové společnosti Klimentovská (dále Společnost) za období duben až září letošního roku. Po danou dobu byla Obec, jako zakladatel Společnosti, pravidelně seznamována s činností Společnosti. Společnost má rovněž své oficiální webové stránky, na kterých je podrobně zachycena a zdokumentována celá její činnost, mimo jiné zveřejněním zápisů z jednání představenstva a dozorčí rady Společnosti.

Společnost představila svůj podnikatelský plán postavený na realizaci projektu Opravdu Nový Klimentov (dále ONK) na zasedání zastupitelstva Obce dne 9.4.2008. Podnikatelský plán Společnost naplňuje způsobem, který je popsán v tomto materiálu. Kromě toho jsou v dokumentu představeny další aktivity Společnosti ve prospěch Obce, které jsou mimo rámec podnikatelského plánu i ONK.

ONK byl do struktury územně plánovacích dokumentů Obce vložen schválením územní studie zastupitelstvem Obce 22. 11. 2007 a ta se stala součástí schvalovaného územního plánu. Pro naplnění strategických záměrů Obce, zvláště v areálu bývalých kasáren, byla Obcí v březnu 2008 založena Společnost, která právně vznikla 10. 4. 2008, skutečná činnost byla zahájena v květnu 2008. Za dobu prvních pěti měsíců existence Společnost dokázala při prozatímním vkladu Obce 1,3 mil. Kč do jejího základního kapitálu zvýšit svou prací hodnotu projektu ONK o necelých 26 mil. Kč a připravit pokračování realizace projektu s cílem zhodnocení především nemovitého majetku Obce o minimálně 200 mil. Kč.

Tento dokument předkládaný Obci jako zakladateli Společnosti se skládá ze stručného slovního popisu, tabulek s číselným vyjádřením zhodnocení majetku a pro přehlednost i z grafického znázornění základních zdrojů a výstupů projektu v čase.

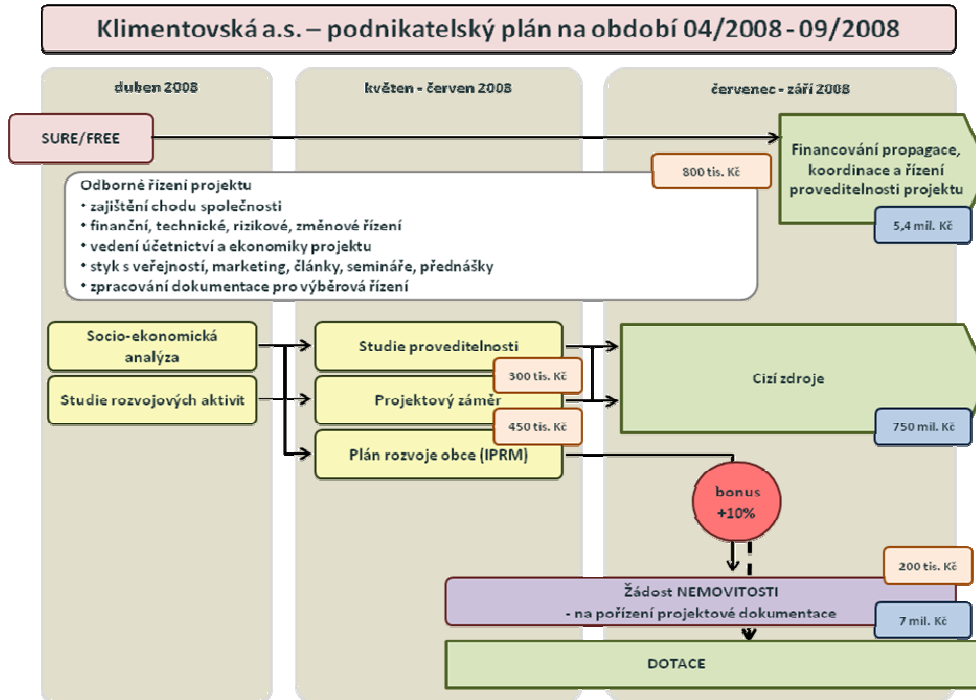
Součástí dokumentu je i zmapování a finanční zhodnocení přínosů jednotlivých aktivit, včetně zhodnocení pozemků areálu kasáren. S ohledem na odbornost managementu projektu ONK a standardní postupy při oceňování podobných prací v České republice i v rámci EU jsou údaje o zhodnocení stanovené buď metodou expertního odhadu, nebo se zakládají na kvalifikovaných výpočtech a jejich číselné vyjádření je vždy na dolní hranici daného rozpětí intervalu hodnot předmětného údaje.

Ověření výše uvedených zhodnocení je možné buď srovnáním s obdobnými projekty v ČR či v EU nebo znaleckými posudky. Znalecké posouzení není v současné době nezbytné, vytvářelo by zbytečné vícenásobky a znalci budou přibráni všude tam, kde si to čistota právního stavu příslušného kroku vyžaduje. Se znaleckými posudky, např. na zhodnocení pozemků, ale i v řadě jiných případech se počítá v druhé etapě realizace projektu ONK.

2. Podnikatelský plán

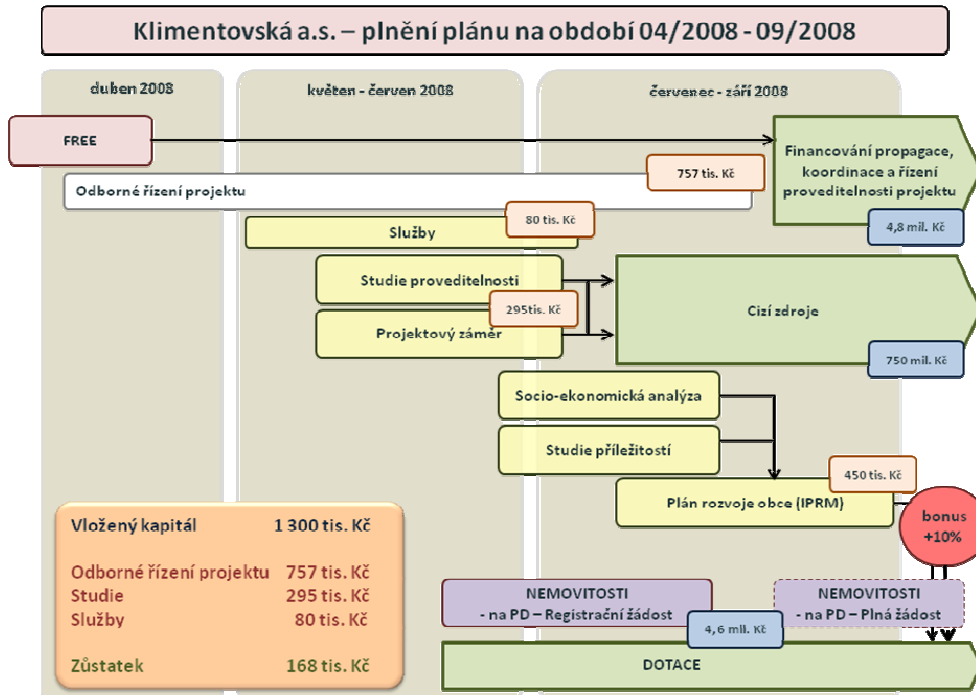
2.1. Představený koncept

Duben 2008



2.2. Současný stav

Září 2008



2.2.1. Žádosti o dotaci z Operačního programu Nadnárodní spolupráce Střední Evropa

SURE – SUstainable REgeneration od brownfields (Udržitelná regenerace brownfieldů)

Projekt nebyl vybrán k podpoře. Bylo doporučeno přizvat mezi partnery projektu vysokoškolskou, či výzkumnou instituci zabývající se udržitelným rozvojem, urbanistickým plánováním nebo environmentalistikou. Nová žádost se bude podávat ve druhém kole výzev.

Zhodnocení projektu ONK: 39 750,- Kč

FREE - From Research to Enterprise (Od výzkumu k podnikání)

Projekt FREE byl vybrán k financování; v rámci aktualizace dat byla Společnost vyzvána Společným technickým sekretariátem ve Vídni k upřesnění žádosti a snížení rozpočtu o 10 %. Podpis smlouvy se předpokládá na začátku listopadu.

Zhodnocení projektu ONK: 2 400 000,- Kč

2.2.2. Projektové dokumenty

Studie proveditelnosti (Projektový záměr) – součást žádosti o úvěr ve výši 30 mil. € u EIB

Pracovní verze	Finální verze	Cena	Poznámka
30. 6. 2008	30. 10. 2008	295 000,- Kč	Pracovní verze dokumentu byla v červenci odeslána na Evropskou investiční banku (EIB) k připomínkování. Osobní projednání je plánováno na 24. 9. 2008. (Ing. Libor Jirásek).

Zhodnocení projektu ONK: 11 250 000,- Kč

Socio-ekonomická analýza a Studie příležitostí mikroregionu Mariánskolázeňsko

Pracovní verze	Finální verze	Cena	Popis
31. 8. 2008	30. 10. 2008	- 340 000,- Kč	Získaná zakázka od DSO Mariánskolázeňsko. Výstup bude použit jako podkladový materiál pro zpracování Plánu rozvoje obce/území (IPRM). Pracovní verze dokumentů byla postoupena zpracovateli IPRM.

Zhodnocení projektu ONK: 340 000,- Kč

Plán rozvoje obce (IPRM)

Pracovní verze	Finální verze	Cena	Popis
30. 9. 2008	30. 11. 2008	450 000,- Kč	Tento dokument odráží výsledky Socio-ekonomické analýzy a Studie příležitostí.

Zhodnocení projektu ONK: 913 800,- Kč

Registrační žádost do programu NEMOVITOSTI (na pořízení projektové dokumentace – TECHNOPARK)

Pracovní verze	Finální verze	Cena	Popis
4. 9. 2008	13. 9. 2008	0,- Kč	Registrační žádost o dotaci na projekt „Vyhotovení projektové dokumentace pro podnikatelskou zónu v Klimentově“ byla elektronicky podána formou aplikace eAccount na agenturu CzechInvest dne 13. 9. 2008.

Zhodnocení projektu ONK: 46 000,- Kč

2.3. Další aktivity projektu

2.3.1. LEADER

V rámci vybudovaných partnerských vztahů nabídli italsí partneři prostřednictvím Společnosti možnost účasti v mezinárodním projektu s dotací 1 milion EUR pro dva partnery (IT, CZ). Společnost, která se sama nemohla podle daných pravidel projektu účastnit, tuto možnost nabídla MAS 21 o.p.s. prostřednictvím ing. Švajgla, který v časovém horizontu 2 dnů nezajistil předání potřebných informací, čímž znemožnil čerpání této dotace.

Z tohoto důvodu hledala Společnost alternativní řešení, které se zčásti podařilo nalézt v nabídce spolupráce s Národní observatoří venkova, o.p.s. Společnost bude nadále sledovat vyřešení této záležitosti a v případě pozitivního výsledku vyvine úsilí k možnému využití části dotace pro projekt Opravdu Nový Klimentov.

Zhodnocení projektu ONK: 360 000,- Kč

2.3.2. TECHNOPARK

Tento záměr je pro realizaci projektu Opravdu Nový Klimentov zcela zásadním a podmiňujícím. Areál Technoparku je ideově rozdělen do tří funkcí.

Vědeckotechnický park Klimentov

Nosnou ideou Technoparku je aplikace výsledků výzkumu a vývoje do komerční sféry. V závislosti na tuto skutečnost se připravuje žádost o dotaci na vybudování Vědeckotechnického parku v Klimentově z Operačního programu Podnikání a inovace, programu PROSPERITA. Předpokládané investice se odhadují na 400 mil. Kč. V současné době probíhají jednání s implementační agenturou CzechInvest ohledně náplně, funkce a zabezpečení chodu Technoparku, aby tento záměr co nejlépe vyhovoval podmínkám dotačního programu. V rámci tohoto projektu se bude žádat o 75 % celkové investice. Partneři by měli zabezpečit nejen potřebný kofinanční podíl, ale i potřebnou odbornost a know-how. Na doporučení agentury by měla být nositelem záměru Obec Velká Hleďsebe.

Účelem Vědeckotechnického parku je výzkumná a vývojová činnost se zaměřením na komunikační a navigační technologie, nanotechnologie a zdravotnictví.

V současné době je již domluvena spolupráce s následujícími partnery:

- **Akademická sféra**
 - Západočeská Univerzita v Plzni
 - Středočeský vysokoškolský institut, s.r.o
- **Podnikatelské prostředí**
 - Gala-Con GmbH, Berlin
 - VAKOS XT a.s., Praha



Zhodnocení projektu ONK: 2 550 000,- Kč (záměr)

Zhodnocení projektu ONK: 2 250 000,- Kč (dotace)

Inovační podnikání

Zde se nachází prostor pro partnery z privátní sféry, kteří budou zapojeni do vybudování a provozu Vědeckotechnického parku, kde se budou podílet na výzkumu a vývoji. Následně budou moci výsledky své výzkumné a vývojové činnosti (např. patentované produkty) vyrábět a uvádět na trh. Nositeli jednotlivých projektových záměrů vybudování inovativních provozů budou nositelé výzkumných a vývojových aktivit, resp. samotné společnosti. Obec pouze zabezpečí potřebnou investici do infrastruktury, která se odhaduje na cca 50 mil. Kč.

Tato část Technoparku by měla zabezpečit největší podíl nově vytvořených pracovních míst.

Zhodnocení projektu ONK: 375 000,- Kč

Podnikatelská zóna pro místní podnikatele

Tato část Technoparku bude určena pro výrobu a sklady s využitím zejména pro místní podnikatelské subjekty. Investice se předpokládá ve výši cca 210 mil. Kč, o kterou se podělí jak Obec, tak podnikatelé.

Zhodnocení projektu ONK: 1 575 000,- Kč

2.3.3. Vzdělávací složka

Byl zpracován koncept vzdělávacího a tréninkového centra s úzkou vazbou na plánované aktivity Vědeckotechnického parku včetně přípravy smluv s kooperačními partnery. Součástí konceptu je i otázka zabezpečení lidských a finančních zdrojů. Management Společnosti vedl jednání s potenciálním manažerem tohoto sektoru, který disponuje dostatečnými zkušenostmi jak v řízení, tak i financování těchto projektů.

Zhodnocení projektu ONK: 900 000,- Kč (záměr)

Zhodnocení projektu ONK: 750 000,- Kč (financování)

2.3.4. Sociální sféra a zdravotnictví

Management Společnosti vyjednal spolupráci s manažerem, který má zkušenosti desítky let v oblasti řízení a financování sociálních a zdravotních služeb a je ochoten své know-how a odbornost uplatnit v Klimentově v rámci projektu Opravdu Nový Klimentov.

Zhodnocení projektu ONK: 525 000,- Kč

2.3.5. Bydlení

Executive Summary a One Pager

Pro jednání s potenciálními partnery a investory byl zpracován souhrnný materiál o projektu Executive Summary a stručný jednostránkový prezentační materiál One Pager. Materiály jsou výstupem spolupráce s potenciálními partnery ze strany jak developerů (investorů), realitního trhu, tak i financujících institucí.

Zhodnocení projektu ONK: 225 000,- Kč

2.3.6. Úvěrový rámec

Managementem Společnosti byl předjednan úvěrový rámec ve výši 5 mil. Kč k zabezpečení potřebného předfinancování projektových a dotačních akcí.

Zhodnocení projektu ONK: 75 000,- Kč

2.4. Další aktivity pro Obec Velká Hleďsebe

2.4.1. Koncese na kotelnu Klimentov 97

Dosavadní provoz plynové kotelny Klimentov 97 zabezpečovala Správa vojenského bytového fondu Praha, se kterou byla prodloužena smlouva do konce roku 2008. V návaznosti na nutnost zajištění dodávek tepla a teplé vody na sídlišti Klimentov je nutné vybrat budoucího provozovatele této kotelny. Společnost ve spolupráci s AK HOLEC, ZUSKA & Partneři vypracovala koncesní projekt na řešení této situace a doporučila Obci najít budoucího provozovatele formou koncesního řízení. Zastupitelstvo Obce jej schválilo dne 11. 9. 2008.

Přidaná hodnota Obci: 235 500,- Kč

2.4.2. Problematika kotelny K302

Na základě pověření zastupitelstva Obce vyvolala Společnost jednání s provozovatelem kotelny společností Vytápění Mariánské Lázně, s.r.o. (VTML). Předmětem byl návrh řešení provozu plynové kotelny v Tyršově ulici č. 302 ve Velké Hleďsebi. Před jednáním, které se uskutečnilo dne 18. 8. 2008, provedla VTML hodnocení současného stavu kotelny a rozvodů ÚT a TUV a s jeho výsledky seznámila přítomné.

Hodnocení současného stavu kotelny a rozvodů ÚT a TUV (VTML):

- kotelna je v odpovídajícím technickém stavu,
- rozvody ÚT jsou v pořádku,
- rozvody TUV jsou špatně izolovány, neodborné uložení v topném kanálu, izolace rozvodů v objektech neodpovídají ČSN.

V důsledku zjištěných skutečností je příliš vysoká spotřeba tepla pro TUV (0,517 GJ/m³), spotřeba tepla pro ÚT je odpovídající (0,348GJ/m³). Hlavním cílem pro zajištění optimálního provozu kotelny je dosáhnout snížení ztrát v rozvodech TUV o cca 30 % (hodnota 0,36 GJ/m³).

Společnost Vytápění Mariánské Lázně, s.r.o. navrhla následující řešení:

- dlouhodobý pronájem tepelného zařízení na 15-25 let,
- obecní rozpočet nebude zatěžován opravami a investicemi,
- snížení ročního nájemného na 50 000 Kč,
- opravy a investice k tíži nájemce (ještě v roce 2008),
- dohled obce nad „spravedlivou“ cenou tepelné energie,
- po uplynutí doby nájmu buď prodloužení, nebo vyrovnání neodepsaného technického zhodnocení,
- úspora pro zákazníky ve výši cca 280 tis. Kč/rok (cenová úroveň roku 2008).

Tento návrh byl představen a projednán na zastupitelstvu Obce konaného dne 11. 9. 2008.

Přidaná hodnota Obci: 50 000,- Kč

2.4.3. Přínos společnosti GOLFER - vyúčtování projektu MISTER

Představenstvo Společnosti si je vědomo závazku vůči společnosti GOLFER s.r.o., která pomáhala Obci Velká Hleďsebe při vyúčtování projektu MISTER. Závazek odpovídá 500 člověko/hodinám.

Přidaná hodnota Obci: 190 000,- Kč

2.4.4. Přínos společnosti GOLFER pro projekt ONK

Společnost GOLFER s.r.o. pomáhá s překlenutím nedostatku lidských i finančních zdrojů v uplynulých pěti měsících. Závazek odpovídá 650 člověko/hodinám.

Přidaná hodnota Obci: 250 000,- Kč

2.4.5. Přínos AK HOLEC, ZUSKA & Partneři

Advokátní kancelář, která je dosavadním poradcem Obce, pomáhala mimo vlastní mandát navíc v zájmu Obce i obcí zřízené společností Klimentovská a.s. s celou řadou administrativních a právních záležitostí (např. návrhy zápisů orgánů Společnosti, účast na akcích, jednáních, konferencích, odborné publicitě projektu apod.) bez nároku na odměnu, a to s ohledem na omezený rozpočet Klimentovské a.s. Závazek odpovídá 150 člověko/hodinám.

Přidaná hodnota Obci: 375 000,- Kč

3. Zhodnocení majetku kasáren

3.1. Územní plán

- Koordinace předpokládaného záměru s Konceptem nového územního plánu Velké Hleďsebe (úprava textové a grafické části ve stupni koncept)
- Dokumentace k rozšíření zastavitelného území NEŘEŠENÉHO v současném územním plánu Velké Hleďsebe (podání dle § 59 stavebního zákona č. 183/2006 Sb.)

Zhodnocení projektu ONK: 80 000 000,- Kč

3.2. Pasportizace objektů kasáren

- Pasportizace – (zpracovává J. Preisler za 50 tis. Kč)

Zhodnocení projektu ONK: 20 000 000,- Kč

3.3. Projektová příprava

- Sítě pro areál v Klimentově
(zpracovává se - výškopisné a polohopisné zaměření celého areálu - návrh os páteřních komunikací)
- Návrh oddílné dešťové a splaškové kanalizace
- Návrh rozvodu telekomunikačního vedení, datové sítě
- Návrh rozvodu páteřního vedení silno- a slaboproudu včetně dimenzování trafostanic
- Návrh rozvodu plynu včetně dimenzování spotřeby
- Podnikatelská zóna v Klimentově
(studie průmyslové zóny s etapizací v rozsahu investičního záměru, propočet investic)

Zhodnocení projektu ONK: 100 000 000,- Kč

Pro přesné vyčíslení zhodnocení pozemků je potřeba zajistit znalecký posudek.

4. Propagace projektu

4.1. Veřejnost

4.1.1. Webové stránky

Zřízení webových stránek Klimentovské a.s.: www.klimentovska.as

4.1.2. Veletrh FOR ARCH Karlovy Vary

V rámci soutěže Stavby Karlovarského kraje pořádané při příležitosti veletrhu FOR ARCH Karlovy Vary 2008 obsadil projekt Opravdu Nový Klimentov v kategorii projektů **2. místo**.

4.1.3. Články v periodikách

Navržená tisková konference byla nahrazena vydáním tiskových zpráv, které vyšly v Mariánskolázeňských listech (08. 05. 2008) a v Právu (22. 05. 2008).

- Z kasáren má být město, Michal Houdek, MF Dnes, 28. 03. 2008, [PDF](#)
- Mezinárodní konference o revitalizaci, Mariánskolázeňské listy, 08. 05. 2008, [PDF](#)
- Bývalá kasárna změnila tvář za pět miliard, František Kšajt, PRÁVO, 22. 05. 2008, [PDF](#)
- Kasárna pro lidi, HN Reality 18. 06. 2008, [PDF](#)

4.1.4. Rozhlas

- Velká Hleďsebe se chystá změnit tvář obce, Jiří Brechliček, ČRo Plzeň, 28. 04. 2008, [MP3 audio](#)
- Design, architektura, stavebnictví, ČRo 1 - Radiožurnál, 05. 05. 2008, [MP3 audio](#)

4.2. Odborná veřejnost

4.2.1. Konference

Odborná konference: Veřejné zakázky a PPP projekty – problémy aplikační praxe

Příspěvek: Praktické problémy PPP při realizaci projektů obnovy a rozvoje venkova – projekt Velká Hleďsebe
Prezentující: JUDr. Karel Zuska

Místo, termín konference: Mendelova zemědělská a lesnická univerzita v Brně, 15. - 16. 5. 2008

Odborná konference: Czech PPP Forum 2008

Příspěvek: Velká Hleďsebe: Netradiční ekologicko-sociální projekt – revitalizace bývalého vojenského areálu
Prezentující: JUDr. Karel Zuska

Místo, termín konference: Hotel Diplomat – Praha, 18. – 19. 6. 2008

Odborná konference: Public Private Partnership 2008

Příspěvek: Seznamte se s netradičním ekologicko-sociálním projektem ve Velké Hleďsebi

Prezentující: Ing. Libor Jirásek, JUDr. Karel Zuska

Místo, termín konference: Hotel Don Giovanni – Praha, 23. - 24. 6. 2008

4.2.2. Odborné články**Odborný časopis: Development news 4/2008**

Téma: Opravdu Nový Klimentov: důchodce nebo senior?

Autor: Ing. Libor Jirásek

Odborný časopis: Development news 7/2008

Téma: Úloha občanských iniciativ a jiných sdružení v revitalizačním projektu

Autor: JUDr. Karel Zuska

Odborný časopis: OBEC & finance 1/2008

Téma: Průmysl stáří – revitalizace vojenského brownfieldu v obci Velká Hleďsebe

Autor: Ing. Libor Jirásek

Odborný časopis: OBEC & finance 2/2008

Téma: Revitalizace v obci Velká Hleďsebe

Autor: JUDr. Karel Zuska

Odborný časopis: OBEC & finance 3/2008

Téma: Urbanistický přístup k revitalizaci kasáren Klimentov

Autor: Ing. arch. Miroslav Míka

Bulletin PPP – číslo 1/2008

Téma: Velká Hleďsebe – ambiciózní projekt mezinárodního významu

Autor: JUDr. Karel Zuska

Sborník z konference Mendelovy zemědělské a lesnické university v Brně (bude vydán podzim 2008)

Téma: 1. pilotní PPP město Nový Klimentov

Autor: JUDr. Karel Zuska

5. Shrnutí a závěr

5.1. Dosavadní náklady Společnosti

Náklady na projekt Opravdu Nový Klimentov	období 4 – 9 / 2008	období 10 – 12 / 2008 (předpoklad)
Odborné řízení projektu	756 905 Kč	504 143 Kč
Studie	295 000 Kč	450 000 Kč
Projektová dokumentace na síť (studie kapacit sítě)	0 Kč	952 500 Kč
Služby	80 000 Kč	5 000 Kč
Celkové náklady společnosti	1 131 905 Kč	1 911 643 Kč

Náklady jsou kryty vkladem Obce (zakladatele) do základního jmění Společnosti (k 15. 9. 2008 prozatím 1,3 mil. Kč) a navýšením kapitálových fondů Společnosti (vkladem mimo základní kapitál).

5.2. Dosavadní přínos Společnosti

Zhodnocení pozemků	200 000 000 Kč
Přínos pro projektový záměr a jeho finanční potenciál	24 624 550 Kč
Přínos pro Obec Velká Hleďsebe	1 100 500 Kč
Celkový přínos společnosti Klimentovská a.s.	225 725 050 Kč

5.3. Požadavky

1. Zabezpečení financování

- prodej pozemků Obcí s následnou reinvesticí 95 % získaných finančních prostředků do projektu prostřednictvím Klimentovské a.s.
- souhlasné stanovisko zastupitelstva Obce s úvěrovým rámcem pro Společnost (je předjednáno)

2. Mandát

- mandát – schválený plán a rozpočet minimálně do 31. 12. 2010
- politická a morální podpora projektu

3. Spolupráce

- aktivní spolupráce zastupitelstva a občanů Obce (např. formou vytvoření pracovních skupin, občanských iniciativ spojených s projektem, rozšířením Dozorčí rady Společnosti)