

**Podpora podnikatelského prostředí v Jihomoravském kraji –
souhrnná zpráva za rok 2019**



2020

1. Systematická podpora v roce 2019

Díky dlouhodobé komunikaci se zástupci municipalit Jihomoravského kraje při realizaci místní podnikatelské infrastruktury je RRAJM vybavena znalostí o rozsahu a připravenosti ploch vhodných pro zainvestování. Cílem aktivity je definovat nástroje pro přípravu podnikatelských ploch tak, aby bylo možné umísťovat do regionu investice, které odpovídají dlouhodobým koncepčním záměrům obcí, rozložení kvalifikované pracovní síly v regionu a jsou v souladu s klíčovými dokumenty kraje (např. Regionální inovační strategií JMK). Důležité je také zohlednit sektorovou specializaci jednotlivých částí regionu, jejich specifika a rozvojový potenciál.

V první fázi bylo nutné zhodnotit současný stav rozvojových nemovitostí v regionu, u vybraných obcí (výběr vychází z předchozích šetření, zejména ORP, POÚ) prověřit plochy, které by v budoucnu mohly pokrýt poptávku po kvalitní podnikatelské infrastruktuře. Jedná se o pozemky i zastavěné nemovitosti, které jsou takto vymezeny v územních plánech nebo jiných koncepčních dokumentech obcí (např. územně analytické podklady, územní studie, místní strategie), a pro něž města a obce nachází uplatnění v podobě podnikatelského zázemí. Předmětem zájmu byly nemovitosti, které jsou zpravidla alespoň částečně ve vlastnictví obcí, případně na ně obec má předkupní práva nebo je ze strany stávajícího vlastníka deklarována ochota k prodeji či směně (nebo se jedná o společný veřejno-soukromý projekt). Výběr obcí a nemovitostí byl rovněž proveden na základě schválené typologie území, která byla sestavena dle charakteristických rysů ekonomické základny JMK. Vznikl tak soubor lokalit, u nichž je předpokládána vysoká atraktivita pro investory a perspektiva budoucího rozvoje. Následně byla navržena opatření, kterými by se měly jednotlivé subjekty na regionální a národní úrovni podílet na přípravě a dalším zatraktivnění těchto lokalit pro budoucí investiční záměry. Byl navržen akční plán včetně časového a finančního rámce a vhodné marketingové podpory.

2. Základní typologie území

Území JMK se vyznačuje rozdíly v charakteru ekonomické základny a s tím související atraktivitou pro potenciální investice, lze je rozdělit na čtyři typy území (výjimky mohou představovat silně progresivní podniky s lokálním až regionálním významem v úzkém tržním segmentu):

I. město Brno, vedle tradiční vyspělé průmyslové základny je zde významná koncentrace služeb a VaV infrastruktura, vyznačuje se velmi exponovaným trhem práce zejména v progresivních ekonomických odvětvích (IT, výroba přesných přístrojů, pokročilé strojírenství); Brno je tak vysoce atraktivní pro příchod aktivit s vyšší přidanou hodnotou - existují pro ně silné vazby ve VaV a terciárním vzdělávání, ale dosud se neodráží odpovídajícím způsobem ve struktuře podnikatelské základny (life science), nebo mohou vhodně doplnit stávající obory a mohou s nimi generovat synergické efekty.

II. Brněnská metropolitní oblast, mikroregionální centra v integrovaném zázemí Brna vyznačující se intenzivní spádovostí do moravské metropole s rozvinutým a diverzifikovaným hospodářstvím; je rezidenčním zázemím vysoce a středně kvalifikované pracovní síly s nabídkou kvalitního technického zázemí v kombinaci s příznivější cenovou mapou nemovitostí; je atraktivní zejména pro sofistikovanou

výrobu a centra strategických či sdílených služeb (software, high-tech opravárenská centra, datová centra, centra zákaznické podpory), je vhodným zázemím pro relokaci části výroby a služeb z metropole a je atraktivní pro menší projekty nových zahraničních podniků.

III. Střední velká a vybraná menší regionální centra, střediska se základní obslužností, z hlediska znalostní struktury ekonomiky převažují tradiční odvětví, díky nižší nabídce kvalifikovaných pracovních pozic mohou být regionální centra charakterizovaná odlivem kvalifikované pracovní síly do Brna a jeho bezprostředního zázemí; u středně velkých měst lze uvažovat s lokalizací pracovních příležitostí se středně vysokou kvalifikací (např. centra sdílených služeb, technologická centra menšího rozsahu), umístováním sofistikované výroby, technologických a menších službových investic.

IV. Periferní oblasti a hospodářsky slabé regiony, oblasti s nepříznivou demografickou strukturou v kombinaci s nadprůměrnou strukturální nezaměstnaností, nezářídka i s horší dopravní dostupností; odlehlejší části JMK a hospodářsky slabší mikroregiony; mohou nicméně nabízet dosud relativně dostupnou pracovní sílu, která je však často nucena dojíždět za prací větší vzdálenosti; vhodnou strategií je příprava průmyslových nemovitostí pro lokalizaci výroby a dodavatelů navázaných na domácí i zahraniční technologické firmy z jádra JMK (příprava ploch a související technické infrastruktury pro výrobní a servisní aktivity), dále uplatňování volnějších pravidel veřejné podpory a směřování investičních pobídek; typově se jedná o menší investice do zpracovatelského průmyslu, případně integrovaných služeb.

3. Prověřené lokality 2018-2020

Již v roce 2018 byl ve spolupráci s agenturou CzechInvest a Jihomoravským inovačním centrem (JIC) vytvořen koncept podpory podnikatelských investic s operačním plánem lokalizace investic (schválen ZJMK, 05/2018). Dle tohoto operačního plánu proběhly v následujících měsících návštěvy vybraných lokalit (podle typologie území) za účelem ověření aktuálního stavu a metodou srovnávací analýzy byla se znalostí parametrů připravenosti stanovena prioritizace nemovitostí a jejich následná selekce. V roce 2019 pak se zástupci obcí a měst, na jejichž katastru se takto vybrané rozvojové plochy nachází (Kyjov, Znojmo, Veselí nad Moravou, Letovice, Kuřim), proběhla jednání s účastí vedení JMK (19. 7.), byl představen akční plán s časovým a finančním rámcem. Předběžně byla deklarována (12. 8.) možnost kofinancování předprojektové přípravy a projektové dokumentace z krajského rozpočtu. RRAJM byla Jihomoravským krajem pověřena specifikací potřebných aktivit a studií (v součinnosti se zástupci jednotlivých municipalit, které připravují plochy pro podnikatelské nemovitosti). Seznam výdajů na studie a dokumentace byl RRAJM předložen (18. 11.) a schválen (10. 2. a 2. 3. 2020).

V období od března 2019 do února 2020 byly navštíveny lokality v dalších obcích (převážně v úrovni ORP, POÚ), u nichž byla prověřena současná situace z pohledu dostupnosti podnikatelských nemovitostí, ať už vhodných volných ploch, nebo nevyužívaných objektů či areálů vhodných k regeneraci (brownfieldy). Rovněž byly zjišťovány některé socio-ekonomické charakteristiky, stav dopravní obslužnosti, základní struktura zaměstnanosti či kapacita vzdělávací či sociální infrastruktury. Podle vyjádření zástupců obcí se jako nejčastější překážka v realizaci ploch využitelných pro investice jeví vysoká finanční náročnost. U nových rozvojových ploch je to především nutnost vybudování potřebné dopravní a technické infrastruktury a u brownfieldů pak samotná příprava nemovitosti

(demolice či sanace). V obou případech mohou být zásadní komplikací vlastnické vztahy. Bezproblémová příprava podnikatelských nemovitostí vyžaduje scelení majetku (navýšení o náklady spojené s výkupem) nebo jednotný přístup majitelů při nakládání s pozemky. V území chybí strukturovaná informace o skladbě trhu práce a disponibilní pracovní síle na lokální úrovni a také na příklad podrobnější data o kapacitě datových sítí v jednotlivých lokalitách, což jsou v obou případech parametry stěžejní pro rozhodovací proces investora.

Šetření probíhalo ve spolupráci s regionální kanceláří agentury CzechInvest a ve sledovaném období byly navštíveny tyto lokality:

- ORP – Blansko, Boskovice, Břeclav, Bučovice, Hodonín, Hustopeče, Ivančice, Kuřim, Kyjov, Mikulov, Moravský Krumlov, Pohořelice, Slavkov u Brna, Tišnov, Veselí nad Moravou, Znojmo;
- POÚ – Ivanovice na Hané, Letovice, Miroslav, Velké Opatovice, Ždánice;
- a obec Zaječí.

Podrobně je stav jednotlivých lokalit popsán níže. Pro obce Boskovice, Moravský Krumlov, Slavkov u Brna, Ivanovice na Hané, Velké Opatovice a Ždánice nejsou podrobnější rozborů uvedeny, z šetření v místě vyplývá, že v současnosti nejsou v těchto lokalitách žádné vhodné nemovitosti k dispozici.

4. Struktura informací prověřovaných lokalit

Prověřené lokality jsou rozděleny do tří skupin dle typologie území (brněnská metropolitní oblast, středně velká a vybraná menší regionální centra, periferní oblasti a hospodářsky slabé regiony). Lokality na území města Brna jsou v gesci Magistrátu města Brna, a proto nebyly do šetření zahrnuty. Níže je uveden přehled šetřených lokalit, které byly zařazeny do hodnocení - srovnávací analýzy – se základními parametry včetně souhrnné informace o připravenosti nemovitosti pro investice, návrhu postupu a návrhu zapojení institucí na regionální a národní úrovni. Podrobné informace k lokalitám jsou k dispozici v databázi RRAJM.

II. Brněnská metropolitní oblast

Blansko-Ráječko

[Mapa](#)

Rozloha	cca 10 ha
Typ nemovitosti	Plocha pro průmyslovou zónu vymezená na k. ú. Blanska a Ráječka
Připravenost nemovitosti	Město Blansko doposud nepodniká žádné kroky k realizaci PZ, ale reguluje záměry vlastníků, aby do budoucna nekomplikovaly výstavbu. Lokalita je v ÚP vedena jako zemědělská plocha (ZPF), nachází se v záplavovém území a je majetkově roztržštěna (až 150 vlastníků). Součinnost s OÚ Ráječko.
Návrh postupu	Nutná formulace společného postupu obou měst - scelení pozemků, dořešení protipovodňových opatření, vynětí ze ZPF a také změna ÚP.
Participace JMK	příprava dokumentace pro vynětí ze ZPF, územní studie či vybudování infrastruktury.

Blansko-Vojánky

[Mapa](#)

Rozloha	13,4 ha (disponibilní 4,6 ha)
Typ nemovitosti	Průmyslová zóna v severovýchodní části Blanska. Většina disponibilních ploch blokována pro expanzi spol. Pyrotek – smlouva o smlouvě budoucí.
Připravenost nemovitosti	V lokalitě jsou k dispozici veškeré technické sítě a dopravní napojení. O dalším postupu bude rozhodnuto po dokončení výstavby fy Pyrotek. PZ je tak již téměř zaplněna nebo smluvně zaplněna (zůstane cca 0,3 ha, zatím bez záměru)
Návrh postupu	V případě, že nebude dotažena expanze, může být plocha dále předmětem nabídky. Možné rozšíření PZ v případě odkupu a scelení pozemků sousedících se stávajícími plochami.
Participace JMK	Nabídka na podnikatelských portálech JMK.

Kuřim – ul. Zámecká

[Mapa](#)

Rozloha	9 ha
Typ nemovitosti	Pozemky se nachází v západní části katastru Kuřimi (ul. Zámecká a Knínická) ve vlastnictví MMB. Lokalita je vedena jako plocha pro doplnění komerčně-výrobního využití. Zájemem města je umístování investic s vyšší přidanou hodnotou.
Připravenost nemovitosti	Dle ÚP (3,92 ha) se jedná o rozvojovou plochu pro výrobu a skladování, zbylých cca 5 ha jsou plochy určené pro zemědělství a bude nutná změna ÚP. Inženýrské sítě jsou vybudovány, nutné vybudování doprovodné infrastruktury (zastávky IDS, bus, cyklostezky – projekt má územní rozhodnutí). Realizace není prioritou vlastníka (MMB), o prodeji neuvažuje, jednání s MÚ Kuřim dosud bez výsledků.
Návrh postupu	Návrh společného postupu MMB a MÚ Kuřim (společný projekt). Vynětí ze ZPF (I. třída ochrany) – žádost již vyřizuje OŽP Kuřim. Změna zemědělských ploch v územním plánu. Zpracování územní studie (vyplývá z ÚP) a studie využitelnost území pro podnikatelské aktivity. Studie kvality internetového připojení.
Participace JMK	Facilitace jednání mezi MMB a MÚ Kuřim (společný management území, formou zřízení právnické osoby), finanční podpora nezbytných studií a předprojektové přípravy.

Hustopeče – Starovice

[Mapa](#)

Rozloha	18 ha
Typ nemovitosti	Plánovaná průmyslová zóna na katastru obcí Hustopeče a Starovice je zčásti v majetku firmy Cosmonde (k. ú. Hustopeče) a Uniport (k. ú. Starovice). Dříve evidovaní zájemci (Dermacol, Erba Lachema) od svého záměru upustili v roce 2019.
Přípravenost nemovitosti	V ÚP je lokalita vedena jako plocha pro výrobu a skladování (ZPF I. třída). Nutné vybudování kruhové křižovatky pro napojení zóny (společné financování města a vlastníků; MÚ má stavební povolení do konce roku 2020). Inženýrské sítě na hranici dotčených ploch, velmi atraktivní lokalita.
Návrh postupu	Zpracování podkladů pro vynětí ploch ze ZPF (ÚP s vynětím počítá). Zahájení řízení na výstavbu dopravní obslužnosti zóny.
Participace JMK	Při realizaci zóny (dopravní infrastruktura, kladná stanoviska orgánu ochrany přírody k možnosti existenci významného vlivu záměru na ŽP), vyjádřená podpora vedení JMK pro přemísťování investic z Brna.

Bučovice – Hvězdy

[Mapa](#)

Rozloha	35 ha
Typ nemovitosti	Plocha na JZ okraji města je ve stávajícím ÚP definována pro výrobu, ale v připravovaném ÚP je plánovaný obchvat I/50 (priorita města).
Přípravenost nemovitosti	Ve V části areálu rezerva pro expanzi areálu AČR. V současnosti není využitelnost možná – plocha navíc není dopravně a technicky obsloužena. V novém ÚPn navrženy nové výrobní plochy severně od stávající lokality (Q100 Litavy – nutná protipovodňová opatření). Město podporuje spíše lokální menší podniky.
Návrh postupu	Zpracování nezbytné dokumentace (územní studie). Sledovat disponibilní plochy pro možné umístění výroby po vyhotovení nového ÚP.
Participace JMK	Kofinancování tvorby přípravných dokumentů - územní studie, projektová dokumentace, budování základní infrastruktury

Pohořelice – průmyslová zóna východ

[Mapa](#)

Rozloha	23 ha
Typ nemovitosti	Plocha ve východní části Pohořelic při II/416. Roztříštěná majetková struktura, asi 30 vlastníků (předkupní právo jedné z FO). V ÚPn je lokalita vedena jako plocha pro výrobu, je v širším zázemí průmyslové zóny (CPI Moravia).
Přípravenost nemovitosti	FO hledá investora pro realizaci (jen výkup pozemků se odhaduje na 300 mil. Kč), závazek k vybudování průmyslové zóny do konce roku 2019. Technická infrastruktura na hranici pozemku, nutno dobudovat dešťovou kanalizaci a posílit splaškovou.
Návrh postupu	Nutné ověření současného stavu záměru realizace PZ. Propagace plochy při atrakci partnera pro realizaci.

Participace JMK Spolupráce při hledání vhodného partnera (investora), propagace na podnikatelských portálech JMK.

Pohořelice – Dolní Štíngary

[Mapa](#)

Rozloha 8,3 ha

Typ nemovitosti Průmyslová zóna při D52 je již téměř zaplněna. Většinou v majetku CTP Invest, poslední volný pozemek Bites Group (spol. Outulný) a v současnosti je dokončována stavba haly pro logistiku.

Návrh postupu Propagace lokality na webu podnikatelských nemovitostí RRAJM.

Participace JMK -

Pohořelice – Smolín

[Mapa](#)

Rozloha 3,8 ha

Typ nemovitosti Pozemek se nachází při výjezdu z Pohořelic (k. ú. Smolín) a je v majetku města Pohořelice. Záměr města je umístění výroby s vyšší přidanou hodnotou. V územním plánu je lokalita vedena jako plocha pro výrobu.

Připravenosti nemovitosti Sítě technické infrastruktury jsou na hranici pozemku (plán napojení na vodovodní síť, VN, STL).

Návrh postupu Vypracování územní studie, nutné vynětí ze ZPF (I. třída).

Participace JMK Spolupráce na přípravě územní studie, širší propagace lokality

Tišnov – Díly pod městem

[Mapa](#)

Rozloha 15,3 ha

Typ nemovitosti Lokalita se nachází na jižní hranici města, v ÚP je vedena jako změnová plocha pro výrobu a skladování. Z ÚP vyplývá i závazné rozdělení pro realizaci (A = 3,3 ha s většinovým podílem města; B = 12 ha v soukromém vlastnictví).

Připravenost nemovitosti V západní části zasahuje do záplavového území (bez protipovodňových opatření). Nevyhovující pro nákladní automobily (kapacitní limity komunikace). Dalším limitem je ochranné pásmo železnice. MÚ v jednání s investorem v části B, v případě progresu možnost změny prioritizace etap.

Návrh postupu Vyřešení protipovodňových opatření (lokalita zasažena záplavovým územím), vybudování dopravní infrastruktury vyhovující pro nákladní automobily v Z části.

Participace JMK Financování přípravy území (územní studie, projektová dokumentace), budování dopravní infrastruktury.

Tišnov – Mlýnsko

[Mapa](#)

Rozloha	11,3 ha
Typ nemovitosti	Plochy jižně od průmyslové zóny Díly pod městem při ul. Olbrachtova, Hradčanská. V ÚPn jako návrhové plochy pro smíšenou výrobu (Z36 - 4,6 ha, Z37 - 6,7 ha). Pozemky částečně v majetku města, v soukromém a církevním vlastnictví.
Přípravenost nemovitosti	Rozvojová lokalita se dosud bez konkrétního záměru využití, na hranici rozlivové plochy Q100, plán zbudování přeložky VTP. Výstavba při JV okraji města umožňuje i velkoplošné maloobchodní zařízení. Spadá do dlouhodobé koncepce města – posílení hospodářského pilíře udržitelného rozvoje města a zajištění pracovních příležitostí.
Návrh postupu	Zahájení předprojektové přípravy (územní studie), zahájení řízení o vynětí ze ZPF (1. třída ochrany).
Participace JMK	-

Ivančice

[Mapa](#)

Rozloha	2,5 ha
Typ nemovitosti	Lokalita na okraji města u silnice II/394 jižně od areálu bývalého ZD.
Přípravenost nemovitosti	V ÚP plocha pro výrobu (zpracovávána územní studie na využití). Možnost vybudování přípojek inženýrských sítí. Hlavní bariérou v rozvoji je vlastnictví státu (ÚZSVM, SPÚ) u části pozemků, město aktivní při vypořádání směny pozemků. Komplikovanější dopravní napojení města pro náročnější provoz, jinak velmi vhodné pro lehkou výrobu.
Návrh postupu	Příprava územní studie na dispoziční a funkční řešení území.
Participace JMK	Facilitace příprav dokumentů pro výkup či směnu pozemků od státu, financování přípravy studií, projektové dokumentace

III. Středně velká a vybraná menší regionální centra

PZ Veselí nad Moravou

[Mapa](#)

Rozloha	31 ha (disponibilní 8,6 ha)
Typ nemovitosti	Plochy PZ leží v okrajové JV části města Veselí nad Moravou mezi ul. Kollárova (III/4994) a Blatnická (I/54). Z východní strany je území vymezeno budoucí propojovací komunikací a z jihu výhledovou trasou obchvatu silnice I/55.
Přípravenost nemovitosti	Realizace průmyslové zóny v pokročilé fázi, město bude čerpat dotaci z MPO. Je dokončena 1. etapa výstavby (8,6 ha), 2. fáze nutný výkup pozemků (4 ha) v roce 2020 (již téměř ukončen), 3. fáze (výkup 17,4 ha) proběhne 2021, je však nutné ÚŘ k registraci žádosti o dotaci, což bude nejdříve v roce 2023. Zahájena příprava PD pro stavební povolení, VŘ na realizátora stavebních prací. PZ připravena k nabídce,

atrakce nových MSP investic (lehká výroba) do PZ Veselí má v JMK jednu z nejvyšších priorit.

Návrh postupu	Vyřešení dopravní obslužnosti – dopravní napojení přes areál Železáren – vybudování přejezdu přes trať Hodonín – Veselí nad Moravou, realizace přeložky pro napojení na komunikaci I/55. Širší propagace PZ (RRAJM, CzechInvest).
Participace JMK	Kofinancování DÚR pro dopravní napojení (2020), v dalších fázích DSP na výstavbu dopravního napojení, DÚR pro obslužnou komunikaci (mezi I/54 a III/4994). CzechInvest – vypořádání dotace z MPO, atrakce investic

Kyjov – mlékárna a pivovar

[Mapa](#)

Rozloha	0,8 ha
Typ nemovitosti	Nevyužívaná lokalita v centru Kyjova v majetku města. Dříve provoz mlékárny a pivovaru, nyní chce město záměr využití směřovat do oblasti bydlení, služeb a komerce, žádná výroba.
Přípravenost nemovitosti	Byly zahájeny demoliční práce a příprava připojení areálu na dopravní infrastrukturu, inženýrské sítě jsou dostupné. Je připravován záměr pro využití, který by měl být zveřejněn v 1Q/2020.
Návrh postupu	Stanovení jasného konceptu lokality (záměr využití), napojení areálu na dopravní infrastrukturu. Širší propagace areálu na webu RRAJM, CzechInvestu
Participace JMK	JMK připraven kofinancovat územní studii, v další etapě i PD na regeneraci areálu

Kyjov – Traktorka

[Mapa](#)

Rozloha	cca 3 ha
Typ nemovitosti	Průmyslová zóna při jihozápadním okraji Kyjova (ul. Svatoborská, II/422). Navazuje na stávající komerční zónu a zónu veřejného vybavení a plochy bydlení.
Přípravenost nemovitosti	Město má zájem na posílení výrobní a provozní kapacity stávající PZ a rozšíření o nové rozvojové plochy. V ÚP plochy smíšené výrobní (přípustné je i skladování, velkoobchod a maloobchod). Nutná etapizace přípravy, v 1. fázi scelování a směna pozemků pro dosažení 3 ha rozlohy (podmínka pro dotace MPO). Začátek realizace v roce 2021.
Návrh postupu	Nutné dobudování obslužné komunikace pro příjezd ke stávajícím i budoucím objektům, dále realizace IS, veřejného osvětlení a sítě sdělovacích kabelů.
Participace JMK	Příprava projektové dokumentace pro dílčí fáze stavební přípravy, kofinancování technické infrastruktury. CzechInvest – využití programu Smart Parks for the Future.

Břeclav – Poštorná

[Mapa](#)

Rozloha	36 ha
Typ nemovitosti	Plocha při JZ okraji města (MČ Poštorná), vymezena I/55 a ul. Hájová. V centrální části již zastavěna fotovoltaikou, zbylé plochy slouží jako zemědělská půda (ZPF – V. třída ochrany). V ÚP plocha smíšená výrobní.
Připravenost nemovitosti	Zásadním problémem dalšího vývoje je roztržitá majetková struktura. Ze sousedního areálu Fosfa je možné vybudovat přípojky IS. Prioritou města je však spíše regenerace brownfieldů.
Návrh postupu	Pro pokrok v realizaci je nutné scelení pozemků a podpora záměru vybudování zóny ze strany města Břeclav.
Participace JMK	Kofinancování přípravy územní studie.

Zaječí

[Mapa](#)

Rozloha	5,5 ha (k dispozici 2,2 ha)
Typ nemovitosti	Společnost Rosso Steel je vlastníkem pozemků o rozloze 9,6 ha. Na cca polovině plochy je vybudován její výrobní areál včetně potřebné infrastruktury (IS, dopravní napojení na komunikaci).
Připravenost nemovitosti	K dispozici je pozemek o rozloze 2,2 ha, k němuž je nutno dobudovat splaškovou kanalizaci. Příjezdová cesta bude vybudována v případě, že dotčený pozemek bude po roce 2023 (vypršení ochranné lhůty – bez vlastníka) k dispozici. Zatím využití příjezdové cesty Rosso Steel. Další pozemky (3 ha) jsou zasaženy plánovaným VRT koridorem – spol. podala námitku na obec pro změnu ÚP. Atraktivní lokalita s výbornou dopravní dostupností.
Návrh postupu	Zjištění současného stavu vypořádání námítky na možnost změny ÚP a výstavby na pozemku. Dobudování kanalizace, příjezdové komunikace.
Participace JMK	Zapojení obce Zaječí (JMK) do budování příjezdové komunikace – uvolnění pozemku bez vlastníka.

Znojmo – areál býv. Městská zeleň

[Mapa](#)

Rozloha	0,22 ha
Typ nemovitosti	Pozemek (ul. Dvořákova, Boční) ve vlastnictví města v centru Znojma. Původní objekty většinou zdemolovány (charakter stavební proluky). Záměr města na výstavbu parkovacího domu. Díky své poloze v centru města je rovněž vhodná pro stavbu administrativního centra, service hub ap.
Připravenost nemovitosti	V ÚP je plocha určena pro dopravní infrastrukturu. Inženýrské sítě k napojení v místě.

Návrh postupu	Formulace hlavních priorit města v místě. V případě zaměření na podnikatelské aktivity, může být zvažován dotační titul MPO/CzechInvest.
Participace JMK	CzechInvest – výběr vhodného dotačního programu

Mikulov – rezerva průmyslové zóny

[Mapa](#)

Rozloha	8 ha
Typ nemovitosti	Navazující plochy v jižní části PZ Mikulov-západ, které jsou ÚP vedeny jako rezerva pro průmyslovou zónu, nejsou však ve vlastnictví města.
Přípravenost nemovitosti	Další rozvoj podmíněn výkupem a majetkovým scelením. Plocha není infrastrukturně zajištěna, sítě lze dotáhnout ze sousední PZ (již zaplněna). Je vhodně situována, není však prioritou města, spíše pro developera.
Návrh postupu	V případě, že bude prioritována pro intenzivní rozvoj, je nutné zahájit jednání s vlastníky, zpracování územní studie apod.
Participace JMK	-

IV. Periferní oblasti a hospodářsky slabé regiony

Letovice – Na Hrbech

[Mapa](#)

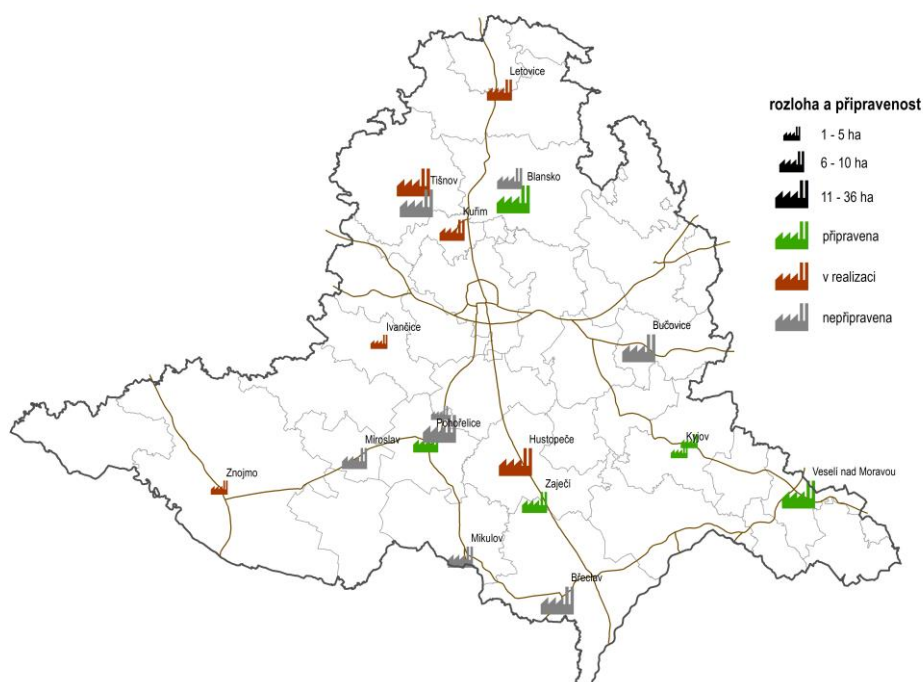
Rozloha	10 ha
Typ nemovitosti	Plocha (jediný pozemek p. č. 2001/1) se nachází při silnici III. třídy (ul. Komenského) ve směru na obec Podolí (lokalita Na Hrbech) je ve vlastnictví města Letovice (10 ha). Jedná se o alternativní řešení k původní variantě průmyslové zóny Letovice – Roviny při ulici Albína Krejčího.
Přípravenost nemovitosti	Kanalizace, napojení na el. energii a plyn do 300 m od hranice pozemku v dostatečné kapacitě. Kromě vynětí ze ZPF (třída ochrany V.) vyžaduje také změnu územního plánu, tj, cca 12 měsíců. Nutná příprava územní studie, SEA. Průmyslová zóna je jednou z priorit města, je aktivně podporována vedením.
Návrh postupu	Zahájit řízení o návrhu změny územního plánu (zahájeno 09/2019). Studie předprojektové přípravy, územní studie – rozdělení území a konfigurace terénu, geodetické zaměření, rozmístění technických sítí a dopravní infrastruktury komplexní pasport lokality – definování vstupních podkladů a formulace konečného investičního záměru.
Participace JMK	Financování studie předprojektové přípravy, dokumentace pro územní rozhodnutí. CzechInvest/MPO – dotační titul na financování realizace průmyslové zóny, registrace v rámci programu.

Mirotlav – Zadní Lány

[Mapa](#)

Rozloha	10,4 ha
Typ nemovitosti	Plocha 4 pozemků je vymezena komunikacemi I/53 a II/400 ve směru na Miroslav. V ÚP je lokalita vedena jako plocha pro výrobu.
Připravenost nemovitosti	Cca 3 ha je ve vlastnictví města, část ve vlastnictví Agrodružstvo Miroslav a FO. Jednání s vlastníky o možnosti výkupu či směny pozemků. Výstavba je vedením města podporována, chybí však technická infrastruktura. Dobrá logistická dostupnost s vhodným terémem.
Návrh postupu	Scelení pozemků (směna či výkup do vlastnictví města) a zpracování podkladů pro vynětí ze ZPF (třída ochrany I.). Pro splnění podmínky minimální rozlohy zóny pro dotační program MPO (Smart Parks for the Future) je plocha min. 3 ha (pro financování napojení inženýrských sítí).
Participace JMK	Facilitace jednání s dalšími 2 vlastníky. Kofinancování dokumentace pro územní rozhodnutí. Širší propagace areálu při hledání vhodného partnera, investora.

Plošná výměra a připravenost prověřovaných nemovitostí v JMK



5. Faktory investiční atraktivity

U prověřovaných lokalit byly zjišťovány typické charakteristiky dokumentující jejich stav (parametry a dostupnost technických sítí, dopravní napojení, majetkové vztahy, limity v území ap.), které byly dále porovnávány a byla hodnocena atraktivita ploch pro nové investiční záměry. Součástí hodnocení lokalit

je komparační analýza, která vychází právě z kvalitativního hodnocení obdržených informací a specifických vlastností lokalit. Podle typologie území byly rozřazeny následovně:

I. město Brno

- 0 lokalit – podnikatelské nemovitosti na území města Brna nejsou v majetku Magistrátu města Brna nebo nejsou určeny pro podporu podnikání, proto nebyly zařazeny do šetření

II. Brněnská metropolitní oblast

- 11 lokalit – 2 lokality v Blansku, Kuřim, Hustopeče, Bučovice, Ivančice, 3 lokality v Pohořelicích a 2 v Tišnově

III. Střední velká a vybraná menší regionální centra

- 7 lokalit – 2 lokality v Kyjově, Znojmo (celkem 4 lokality, relevantní pro hodnocení jen 1), Veselí nad Moravou, Břeclav, Zaječí, Mikulov

IV. Periferní oblasti a hospodářsky slabé regiony

- 2 lokality – Miroslav, Letovice

V jednotlivých skupinách byly vyhodnoceny zjištěné informace za pomoci předem stanovených kritérií, která mají v jednotlivých skupinách rozdílnou váhu. Výslednou sledovanou hodnotou je tzv. vážený rating.

U všech lokalit byly hodnoceny stejné charakteristiky, pro něž byly v jednotlivých skupinách dle typologie území stanoveny váhy. Pro hodnocení se používaly body v rozmezí 0-10 (0 = minimálně vyhovuje; 10 = maximálně vyhovuje). Následným porovnáním výsledného bodování bylo stanoveno pořadí lokalit, prostý a (s použitím vah) i vážený rating.

Výstupem je přehled jednotlivých úrovní vytipovaných lokalit se základními parametry, bodovým ziskem z hodnocení.

parametr	Participace JMK	zapojení ČR	typ 1. - váha	typ 2. - váha	typ 3. - váha	typ 4. - váha
1 - územní plán (ano/ne) - reálnost souladu s ÚP (i výhledově)	X	X	30	25	20	15
2 - vyřešené majetkové vztahy (preferenze veřejného vlastnictví, případně s možností podpory odkupu - majitel je jednoznačný)	X	X	20	25	20	30
3 - připravenost vlastníka (majitel je ochoten - podpora místní samosprávy, strategie podpory podnikání)	X	X	10	10	10	10
3 - připravenost vlastníka (majitel je připraven - akceschopnost, v jakém čase může být k dispozici)	O	O	15	20	20	15
4 - dotace (reálná dosažitelnost a využitelnost pro pokrytí realizace)	X	X	10	15	15	20
4 - dotace (objem, míra spoluúčasti)	O	O	0	0	0	0
5 - technická infrastruktura (stav a kapacita inženýrských sítí)	X	X	10	10	15	20
6 - datové sítě (stav a kapacita)	X	X	10	10	5	5

7 - atraktivita lokality (kvalita života - nabídka dalších funkcí v místě - residenční, volnočasové..)	X	X	10	5	15	5
7 - atraktivita lokality (site feeling)	O	O	10	5	5	5

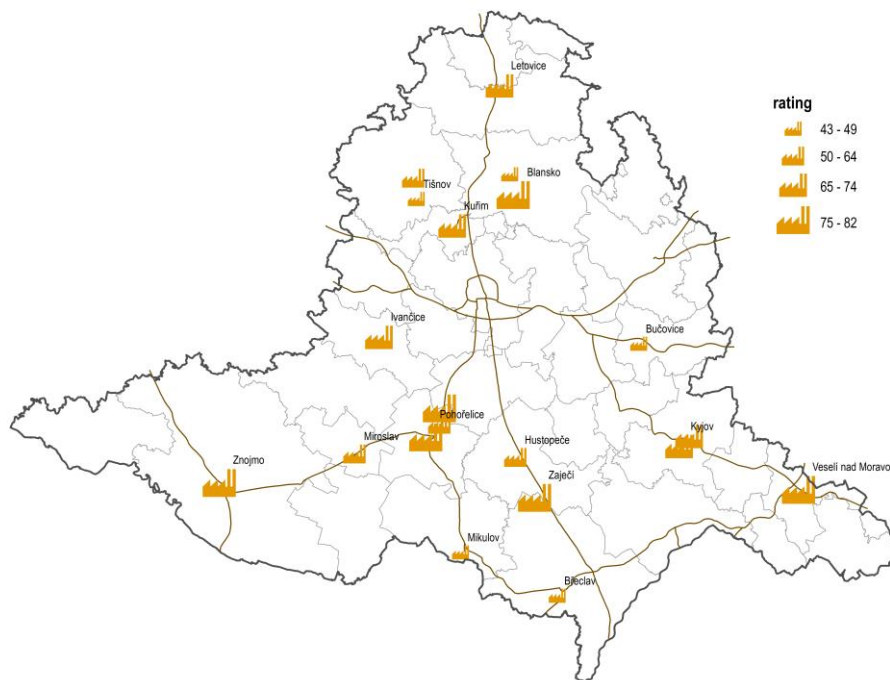
o - garance podpory minimální nebo žádná; x - garance podpory očekávaná

Výsledné hodnocení jednotlivých lokalit

název	místo	1	2	3	3	4	4	5	6	7	7	rating
PZ Vojánky	Blansko	10	10	10	10	0	0	8	6	6	7	82
Dolní Štngary	Pohořelice	10	8	10	10	0	0	9	7	7	8	78
Smolín	Pohořelice	10	9	9	7	3	3	8	7	5	7	78
ul. Zámecká, Knínická	Kuřim	9	9	6	4	2	2	8	7	7	7	69
PZ Ivančice	Ivančice	9	6	9	8	0	0	7	7	7	8	66
PZ Hustopeče-Starovice	Hustopeče	10	4	10	7	3	3	6	5	8	7	62
PZ východ	Pohořelice	10	4	9	4	3	3	7	7	6	6	62
Díly pod městem	Tišnov	9	3	6	5	3	3	6	6	7	7	52
Mlýnsko	Tišnov	9	2	5	5	2	2	6	6	7	7	49
PZ Blansko-Ráječko	Blansko	4	4	9	7	3	3	8	5	6	7	48
PZ Hvězdy	Bučovice	10	0	6	3	2	2	5	4	6	5	43
Průmyslová zóna	Veselí n. M.	10	10	10	8	8	6	8	5	6	8	79
býv. areál Městské zeleně	Znojmo	10	10	8	7	3	3	9	8	8	9	77
Rosso Steel	Zaječí	10	10	10	9	0	0	8	7	8	7	75
Mlékárna a pivovar	Kyjov	9	10	10	6	5	5	8	6	7	6	74
Traktorka	Kyjov	10	4	10	6	5	5	9	7	7	6	66
Poštorná	Břeclav	9	1	2	3	3	3	6	6	7	6	43
rezerva PZ	Mikulov	7	0	5	5	0	0	7	6	8	8	43
PZ Letovice II	Letovice	10	10	9	5	3	3	5	0	4	6	68
PZ Miroslav	Miroslav	10	6	8	4	3	3	3	0	5	5	51

Na základě hodnocení mohou být vybrány lokality s nejvyšším bodovým hodnocením (pro každý ze tří typů), pro něž bude proveden rozbor nedostatků v klíčových parametrech a navrženy možnosti sjednání nápravy a další postup. V této fázi bude možné problematické charakteristiky jednotlivých lokalit také individuálně komplexněji rozvést. Součástí postupu bude i návrh možného zapojení Jihomoravského kraje a dalších subjektů, např. na národní úrovni.

Výsledné hodnocení prověřovaných nemovitostí v JMK - rating



6. Akční plán

Obecně není připravenost lokalit dosud taková, aby bylo možné využít jejich kapacity pro nové investice. I v případě nemovitostí, které byly vyhodnoceny a vybrány jako nejlépe připravené a pro které je uvažováno využití finanční intervence Jihomoravského kraje, připadá v úvahu zahájení atrakce investorů nejdříve za několik let. Důvodem je současné nastavení priorit obcí, které z důvodu ekonomické konjunktury v posledních letech upřednostňuje podporu jiných ekonomických opatření, než je příprava podnikatelských ploch. Projektování průmyslových zón je také často vnímáno jako ryze soukromá iniciativa, do které jsou obce zapojeny pouze v roli pořizovatele územního plánu. Nižší preference municipalit pro tento typ aktivit jsou však v neposlední řadě spojeny s jejich investičními závazky v tradičních rozvojových projektech nezbytných pro základní obslužnost měst - občanská vybavenost, vzdělávací a sociální infrastruktura, dopravní infrastruktura. Výjimkou jsou z prověřovaných města Veselí nad Moravou a Kyjov, kde lze zahájit proces nabídky nemovitostí s možností uzavření smlouvy do konce roku 2020.

Realizace naprosté většiny nemovitostí pro investice je závislá na existenci a dostupnosti veřejných subvencí. Od projektové přípravy přes výkupy pozemků až po financování nezbytné základní dopravní a technické infrastruktury je nutné hledat zdroje nejprve v obecních rozpočtech, následně také v národních. Pro tyto účely je dosud k dispozici pouze jediný dotační titul - Program na podporu podnikatelských nemovitostí a infrastruktury (PPNI) v gesci MPO -, nově Smart Parks for the Future,

zatím s jasným územním vymezením (strukturálně postižené kraje a hospodářsky problémové regiony) a do budoucna nejistým financováním.

RRAJM již v roce 2019 pro vybrané lokality definovala návrh možného postupu, který byl jednotlivými obcemi připomínkován a schválen. U těch nejlépe připravených (Letovice, Kyjov, Kuřim, Veselí nad Moravou) byla následně (v součinnosti se zástupci vybraných měst, která připravují plochy pro podnikatelské nemovitosti) specifikována opatření na úrovni projektové přípravy a 12/2019 byla představena všem partnerům (JMK, CzechInvest, zástupci vybraných měst) včetně nezbytných finančních alokací. Výše kofinancování ze strany JMK by se dle propočtu měla pohybovat okolo 4 mil. Kč. Pro další roky (2020 počínaje) byl zpracován následující akční plán:

- další výběr lokalit dle hodnocení atraktivity pro investice,
- návrh postupu pro přípravu a realizaci podnikatelských nemovitostí dle matice problémů (specifikace nedostatků v klíčových charakteristikách), asistence vybraným obcím,
- monitoring a vypořádání podpůrných aktivit Jihomoravského kraje u podnikatelských nemovitostí vybraných v roce 2019,
- průběžné prověřování dalších lokalit, koordinace jednání s vlastníky nemovitostí (osobní setkání, zápis z průběhu komunikace),
- formulace dalších kroků a vhodných nástrojů JMK pro rozvoj podnikatelského prostředí, spolupráce na přípravě podpůrných koncepčních dokumentů,
- organizace pracovní skupiny a jednání s hlavními aktéry.

7. Propagace lokalit

U všech lokalit, které jsou v pokročilé fázi připravenosti, je účelná širší propagace dosažitelnými prostředky (webové prezentace lokální, regionální – RRAJM, národní – CzechInvest).

Na webu RRAJM jsou prezentovány evidenční listy podnikatelských nemovitostí a internetové odkazy na další podnikatelské příležitosti v kraji (sekce Podpora podnikání), pro prezentaci brownfieldů je připraven web www.brownfield-jmk.cz. V rámci pravidelné aktualizace je ověřován stav všech uvedených lokalit, v roce 2019 byl spojen právě s aktivitou systematické podpory podnikatelských nemovitostí v JMK. Aktualizované informace byly pořízeny a zveřejněny i v anglickém překladu webu www.rrajm.cz/en/.