



INVESTORSKO INŽENÝRSKÁ A.S.

KONSTRUKCE 2/2005

„STALI JSME SE PRAKTICKY KONKURENTEM STÁTU,“

popisuje v rozhovoru pro časopis KONSTRUKCE průběh financování průmyslové zóny v Liberci Petr Kupf, předseda představenstva společnosti Investorská inženýrská a. s.



Přibližte zajímavé realizace průmyslových zón v loňském roce.

Naší největší a i nejobtížnější realizací byla průmyslová zóna v Krupce u Teplic. Obtížná proto, že jsme se setkali s výraznými obstrukcemi u orgánů státní správy, které rychlost výstavby komplikovaly. Záměr ale nakonec dopadl podle našich představ. Nyní je připraven vstoupit do této průmyslové zóny strategický partner, který zde na 26 hektarech postaví halu, kde bude vyrábět stavební hmoty.

Další průmyslová zóna v Liberci byla specifická tím, že poprvé po všech stránkách připravil a postavil průmyslovou zónu privátní developer, který vše navíc i financoval. Stali jsme se tím vlastně takovým konkurentem státu, který doposud plnil funkci investora. Protože to bylo poprvé, šli jsme do velkého neznáma, ale výsledek naší aktivity hodnotím z ekonomického hlediska pozitivně. Na tento způsob developmentu se chceme zaměřit i v budoucnu.

Jak hodnotíte komunikaci s orgány státní správy?

Komunikace se státními orgány, především na krajích, je vesměs na dobré úrovni. Výjimky, především u některých úředníků na úrovni okresních úřadů, existovaly, ale po zrušení okresních úřadů nám v tomto směru odpadlo mnoho překážek. Odpovědné krajské orgány si velmi správně uvědomují, že investice do průmyslových zón přinese následné synergické efekty ve snížení počtu nezaměstnaných. Spolu s místními orgány i orgány státní správy vytvářejí velmi dobré prostředí pro podnikání. Města, se kterými spolupracujeme se nechovají jako realitní kanceláře, ale vyhodnotila, že významnější přínos bude z nově vzniklých pracovních příležitostí než z prodeje pozemků. Proto se nám daří pozemky vykupovat za cenu, která dělá projekt životaschopný.

Proč jste se rozhodli, že se zaměříte na realizace průmyslových zón nebo dokonce na financování těchto projektů, což běžně provádí stát nebo obce?

V tomto oboru jsme shledali ekonomickou efektivitu, která naší společnosti přináší zisk. Ano, budování průmyslových zón byla doména státu a obcí, my nejsme schopni nabízet zainvestované pozemky za symbolickou cenu, ale držíme se v konkurenceschopných cenách a snažíme se nabízením dalších služeb spojených s realizací daných investic umístit investory do našich průmyslových zón. Navíc cítíme určitou výhodu v rychlosti a flexibilitě při jednání s investory, a s ohledem na fakt, že nejsme povinni postupovat dle některých zákonných norem, např. dle zákona o obcích, vede většina jednání přímočařeji k cíli. Mnohdy je brzdou proces schvalování v kolektivních orgánech, zastupitelé se často obávají vzít odpovědnost na sebe, bojí se chyby a následné medializace, obvinění z korupce. Veřejné diskuse, petice a podobně jsou mnohdy pouhou příležitostí, jak zvýšit cenu pozemku. Privátní developer bere veškeré tyto drobné, ale velmi komplikující závazky a rizika od počátku do konce projektu na sebe. Proces je rychlejší, operativnější.

Jaké vidíte překážky rychlejšího rozvoje výstavby průmyslových zón?

V mnoha případech jsou překážkou v rozvoji průmyslových zón majetkoprávní vztahy a následně nepřiměřené požadavky majitelů pozemků. Potom spatřujeme velkou překážku v územních plánech. Územně plánovací dokumentace většiny měst a obcí v dobách pořizování většinou nepočítaly s přítomností rozsáhlejších území pro realizace průmyslových zón. Tím je investor i developer postaven před problém pořízení změny územního plánu, což je činnost trvající minimálně rok a v těchto případech většinou investor odchází do lokality



INVESTORSKO INŽENÝRSKÁ A.S.

připravené. Druhým extrémem jsou územní plány, které jsou naopak tak podrobné a s tolika limity území, že umístit do nich plochu pro aktivity výrobního charakteru je obtížné. Proces změny územního plánu je velmi náročný nejen na čas, ale na legislativní projednání s orgány státní správy a veřejností. To vše podnikáme s nejasným výsledkem, a pro investory, kteří chtějí zahájit výrobu během několika měsíců, je to příliš dlouhá prodleva. Proto naše společnost připravuje plochy pro umístění investorů v předstihu a investory přivádí do lokalit legislativně připravených.

Zabýváte se přímo i stavební činností?

Jen velmi ojediněle. Několik drobnějších stavebních zakázek, v řádu jednotek milionů, jsme realizovali. Z pohledu našich klientů a investorů vše dopadlo dobře, ale samostatná stavební činnost není a nebude v budoucnu předmětem našich aktivit. Zkráceně, jde nám především o zajištění komplexní činnosti, nutně k zahájení každé stavby – zajištění územních rozhodnutí, stanovisek EIA, stavebních povolení, kolaudačních řízení, následné doporučení stavebních firem, vypsání a vyhodnocení soutěží .

Podle čeho si vybíráte zhotovitele, stavební firmy?

Na prvním místě jsou dosažené reference, dále cena, kvalifikační předpoklady a pro každou realizaci specifická kritéria, která hodnotí naši specialisté.

Jaký vývoj v oblasti výstavby průmyslových zón očekáváte do budoucna?

Příliv zahraničních investic má dlouhodobě vzrůstající trend. Mění se skladba investorů a začínají převažovat investice do činností s vysokou přidanou hodnotou včetně vývoje a výzkumu. Útlum je možné registrovat u aktivit představujících třeba jen montáž či kompletaci. Tento trend je významně podporován investičními pobídkami. Pokud by mělo dojít dle návrhu na zrušení zákona o investičních pobídkách a na změnu zákona o daních z příjmu k jejich ukončení, netroufnu si odhadnout, co se bude dít dále. Jsem pro výrazné změny v původním zákoně a zejména pro jeho přiblížení k podnikům s českým kapitálem, které prodělaly revitalizace a ozdravení a zachovaly výrobu.

Ted' ten „praktický“ pohled ...

Česká republika má velký potenciál v připravených plochách pro umístění výrobních aktivit. Většina průmyslových zón je ovšem schopna nabídnout ucelenou plochu v řádu 10-ti, 20-ti hektarů. Připravené strategické průmyslové zóny nad 100 hektarů, které by byly schopny přijmout investory strategického rozsahu ovšem chybí. Tímto směrem se nyní ubírají naše průzkumné a analytické činnosti. Rádi bychom v dohledné době takto rozsáhlou a připravenou průmyslovou zónou disponovali. Například plocha bývalého žateckého letiště, které je unikátní polohou a rozlohou nemá dostatečně vyřešenu kvalitní dopravní infrastrukturu a napojení na hlavní tahy. Také vybavení lokality kvalitní technickou infrastrukturou bude finančně velmi náročné. Věříme, že Ústecký kraj tuto zónu dobuduje, což by mělo pro celý kraj ohromný význam.

Může se třeba i na severu Čech opakovat situace z Kolína, kdy automobilka nemohla získat kvalifikované lidi pro svou výrobu? To bohužel hrozí. S tímto vědomím pracujeme na rozsáhlém projektu, který by měl ve své konečné podobě podobným situacím předcházet.

Jedná se o Centrum vzdělanosti Libereckého kraje (CVLK), které je ojedinělé svým rozsahem a záběrem řešených oblastí. Jeho úkolem bude vytvoření příhodných podmínek pro další vzdělávání v regionu. Předsevzali jsme si vytvořit atmosféru a zázemí, které by umožnilo každému zájemci rychle se zapojit do vzdělávacího procesu, kde si bude moci bez komplikací zvýšit nebo doplnit kvalifikaci.

Pro zajímavost uvedu zvláštní fakt, který nás zaujal při zpracování jedné z analýz pro projekt CVLK. Z jednoho šetření jasně vyplynulo, že vysoká míra nezaměstnanosti je mezi lidmi ze středních škol strojírenského zaměření. Paralelně s tímto zjištěním jsme ale ze strany zaměstnavatelů a investorů registrovali velkou poptávku právě po pracovnících se středním strojírenským vzděláním.

Odpovědí na tento paradox jsou zřejmě odlišné výstupní parametry studenta při opuštění školy od těch kterými je podmíněn jeho nástup do profese.

Rozhraním mezi těmito dvěma světy by mohlo být CVLK.

Absolventi škol se nesetkávají s novými technologiemi, s kterými záhy po škole potřebují pracovat. Je jasné, že školy až na výjimky na moderní technologie nedosáhnou. Nemají dostatek financí a mnohdy ani prostor.

Není to kritika systému našeho školství nebo dokonce snaha o náhradu fungující praktické výuky. Nejedná se o vsouvání nových systémových článků mezi již existující, chceme dosáhnout jejich hladkého propojení, chcete-li prolnutí.



INVESTORSKO INŽENÝRSKÁ A.S.

Pokud v regionu existuje významný zaměstnavatel, který dokáže formulovat profesní požadavky na své potenciální zaměstnance, nenaleznete logičtější řešení, než zprostředkovat tyto informace vzdělávacím institucím a ve spolupráci se zmíněným zaměstnavatelem předem připravit zájemce o zaměstnání na jejich konkrétní činnosti. Obnáší to, mimo jiné, zajištění dostatku kvalitních lektorů z praxe, i na to v projektu CVLK pamatujeme.

Na míru postavený krátkodobý odborný kurz nebo stáž mají obrovskou informační hodnotu. Jejich absolventi dostanou koncentrovanou odbornou výbavu, kterou budou moci bezzbytku použít v praxi. To je naše vize. Mohl bych na toto téma ještě dlouze hovořit, ale to by asi bylo na samostatný článek.

Stanislav Cieslar - Konstrukce