

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
FILOZOFICKÁ FAKULTA
ÚSTAV ČESKO-NĚMECKÝCH AREÁLOVÝCH STUDIÍ A GERMANISTIKY

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE
ANALÝZA BROWNFIELDS NA PŘÍKLADU JIHOČESKÉHO KRAJE

Vedoucí práce: Ing. Petra Pártlová, Ph.D.

Autor práce: Michaela Stejskalová

Studijní obor: Evropská teritoriální studia – ČR a německy mluvící země

Ročník: 3

2013

PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že svoji bakalářskou práci na téma Analýza brownfields na příkladu Jihočeského kraje jsem vypracovala samostatně, pouze s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury.

Prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své bakalářské práce, a to v nezkrácené podobě elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách, a to se zachováním autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb. zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledky obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

České Budějovice 17. května 2013

.....
Michaela Stejskalová

ANOTACE

Práce se zabývá problematikou brownfields v České republice. V teoretické části jsou popsány základní informace o brownfields, jejich typologie, negativní vliv na životní prostředí i společnost, příčiny vzniku, problematika evidence brownfields a možnosti financování projektů regenerace těchto objektů. V praktické části jsou zmapovány a analyzovány objekty brownfields v Jihočeském kraji a dále je v této části analyzován zrealizovaný projekt revitalizace brownfields na území Jihočeského kraje. Na skutečném zrealizovaném projektu jsou sledovány konkrétní postupy při realizaci, financování projektu a závěrem je zhodnocena úspěšnost a užitek realizace.

KLÍČOVÁ SLOVA: brownfields, greenfields, revitalizace, regenerace, Jihočeský kraj

ANNOTATION

This thesis deals with the issue of brownfields in the Czech Republic. The theoretical part gives the basic information about brownfields and their typology. Secondly, the negative impact on the environment and society, the causes of origin, the issue of brownfields evidence and the funding opportunities for the regeneration of these facilities are described. In practical part, the brownfield land in the South Bohemian Region is mapped and analyzed and there is also a realized revitalization project. It focuses on the concrete procedures during realization and the project financing. In conclusion, the success and benefits of the revitalization are evaluated.

KEY WORDS: brownfields, greenfields, revitalization, regeneration, South Bohemian Region

OBSAH

ÚVOD A CÍL PRÁCE.....	7
SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK.....	8
LITERÁRNÍ REŠERŠE	9
1 ÚVOD DO PROBLEMATIKY	9
1.1 BROWNFIELDS Z HLEDISKA UDRŽITELNÉHO ROZVOJE	9
1.2 BROWNFIELDS Z HLEDISKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE.....	11
2 VYMEZENÍ POJMU BROWNFIELDS	12
2.1 PROBLEMATIKA PŘESNÉ DEFINICE	12
2.2 DEFINICE PRO POTŘEBY PRÁCE.....	12
2.3 GREENFIELDS	13
3 PŘÍČINY VZNIKU BROWNFIELDS.....	14
4 NEGATIVNÍ VLIV BROWNFIELDS	15
5 ZNOVUVYUŽITÍ BROWNFIELDS.....	16
5.1 BARIÉRY SPJATÉ SE ZNOVUVYUŽITÍM BROWNFIELDS.....	16
5.2 VYTYČENÍ HLAVNÍCH DŮVODŮ PRO ZNOVUVYUŽITÍ BROWNFIELDS.....	16
5.3 PARTNEŘI PRO ČESKOU REPUBLIKU	17
5.4 MOŽNÉ VYUŽITÍ BROWNFIELDS	17
6 PROBLEMATIKA EVIDENCE BROWNFIELDS.....	19
6.1 NÁRODNÍ STRATEGIE REGENERACE BROWNFIELDŮ	19
6.1.1 HARMONOGRAM NÁRODNÍ STRATEGIE REGENERACE BROWNFIELDŮ	21
6.2 VYHLEDÁVACÍ STUDIE PRO LOKALIZACI BROWNFIELDŮ	21
6.3 NÁRODNÍ DATABÁZE BROWNFIELDŮ V ČESKÉ REPUBLICE	21
7 TYPOLOGIE BROWNFIELDS.....	23
7.1 ROZDĚLENÍ DLE EKONOMICKÉ ATRAKTIVITY.....	23
7.2 ROZDĚLENÍ DLE ROZLOHY	24
7.3 ROZDĚLENÍ DLE POLOHY V URBÁNNÍ STRUKTUŘE.....	24
7.4 ROZDĚLENÍ DLE PŮVODNÍ FUNKCE.....	24
7.5 ROZDĚLENÍ DLE MÍRY KONTAMINACE	24
8 FINANCOVÁNÍ PROJEKTU REGENERACE	26
METODIKA A HYPOTÉZY	28

PRAKTICKÁ ČÁST	29
9 BROWNFIELDS V JIHOČESKÉM KRAJI.....	29
9.1 CHARAKTERISTIKA JIHOČESKÉHO KRAJE.....	30
9.1.1 CESTOVNÍ RUCH V JIHOČESKÉM KRAJI	30
9.1.2 VZDĚLÁNÍ V JIHOČESKÉM KRAJI.....	30
9.1.3 BYDLENÍ V JIHOČESKÉM KRAJI.....	31
9.1.4 PRACOVNÍ ZÁZEMÍ V JIHOČESKÉM KRAJI.....	31
9.2 ROZDĚLENÍ PODLE OKRESŮ	32
9.3 ANALÝZA BROWNFIELDS V JIHOČESKÉM KRAJI.....	41
9.3.1 ROZLOHA BROWNFIELDS V JIHOČESKÉM KRAJI.....	41
9.3.2 ROZMÍSTĚNÍ BROWNFIELDS V JIHOČESKÉM KRAJI	42
9.3.3 TYPY LOKALIT BROWNFIELDS V JIHOČESKÉM KRAJI.....	43
9.3.4 PŘEDCHOZÍ VYUŽITÍ BROWNFIELDS V JIHOČESKÉM KRAJI.....	44
10 PROJEKT TECHNOLOGICKOU INOVACÍ A VYUŽITÍM BROWNFIELDS K ROZVOJI FIRMY ELIM SPOL. S R.O. A KE SNÍŽENÍ NEZAMĚSTNANOSTI NA VOLARSKU	46
10.1 MĚSTO VOLARY.....	46
10.2 INFORMACE O FIRMĚ ELIM SPOL. S R.O.....	48
10.2.1 ZKUŠENOSTI FIRMY S PROJEKTY PODOBNÉHO TYPU.....	48
10.3 TECHNOLOGICKOU INOVACÍ A VYUŽITÍM BROWNFIELDS K ROZVOJI FIRMY ELIM SPOL. S R.O. A KE SNÍŽENÍ NEZAMĚSTNANOSTI NA VOLARSKU.....	50
10.3.1 PARTNERSTVÍ S JIHOČESKOU UNIVERZITOU	51
10.3.2 CÍLE PROJEKTU	51
10.3.3 ANALÝZA TRHU, ODHAD POPTÁVKY, MARKETINGOVÁ STRATEGIE A MARKETINGOVÝ MIX.....	52
10.3.4 PRŮBĚH PROJEKTU	56
10.3.5 FINANCOVÁNÍ PROJEKTU	61
10.3.6 PŘÍNOSY PROJEKTU	63
10.3.7 VLIV PROJEKTU NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....	64
10.3.8 ZÁVĚREČNÉ HODNOCENÍ PROJEKTU.....	65
ŘEŠENÍ VÝSLEDKŮ.....	67
ZÁVĚR	69
LITERATURA A JINÉ ZDROJE	70
INTERNETOVÉ ZDROJE.....	72

SEZNAM TABULEK A GRAFŮ	73
SEZNAM PŘÍLOH.....	74

ÚVOD A CÍL PRÁCE

Celý svět je nucen řešit problematiku brownfields. Staré plochy ztratily své využití, chátrají a přináší negativní dopady na životní prostředí a na celý region. Existují různé typy brownfields, ale řada z nich je rovnocennou alternativou výstavby „na zeleném poli“ a jejich existencí zbytečně poškozují životní prostředí, obyvatele, podnikatele a okolí.

Hlavním cílem práce je poskytnout základní informace o problematice a na příkladu z praxe analyzovat úspěšně zrealizovaný projekt.

Teoretická část práce si klade za cíl informovat o problematice brownfields, upozornit na negativní vlivy těchto objektů a naznačit možná řešení. V této části bakalářské práce budou také zmíněny příčiny vzniku brownfields, problematika jejich přesné evidence, bariéry investorů k uskutečnění projektů a možná rozdělení dle literárních zdrojů. Revitalizace brownfields je problematikou složitou a pro její řešení jsou nutné určité zkušenosti a hlubší znalosti, proto si práce neklade za cíl podrobné řešení problematiky, ale vzhledem k nedostatku informací o brownfields je cílem teoretické části bakalářské práce informovat o problematice každého čtenáře, který o ní chce získat základní znalosti. V práci budou také zmíněny instituce zabývající se touto problematikou, a tak se v případě zájmu o podrobnější informace může čtenář obrátit na některé z nich.

V praktické části práce budou zmapovány brownfields na území Jihočeského kraje a dále analyzovány. O objektech budou udány základní dostupné informace, které objekt blíže charakterizují. Druhou kapitolou této části bude uvedený příklad zrealizovaného projektu firmy ELIM spol. s r.o., vlastní průběh projektu, způsob financování a vyhodnocení. Cílem uvedení zrealizovaného projektu je představit čtenářům průběh revitalizace brownfields v praxi a konkrétní dopady na danou lokalitu. Uvedený příklad hodnotím jako přínosný především pro laiky, kteří hodnotí problematiku brownfields jako příliš složitou a nemají o ní dostatek správných informací. Dalším přínosem analýzy zrealizovaného projektu by mohla být motivace pro eventuální investory, kteří považují brownfields za problém spíše politický a nehledí na staré nevyužité budovy jako na příležitost.

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

EHP – Evropský hospodářský prostor

EIB – Evropská investiční banka

EMS (politika) – Environmentální politika

ERDF – Evropský fond pro regionální rozvoj

HDP – Hrubý domácí produkt

MMR ČR – Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky

MPO ČR – Ministerstvo průmyslu a obchodu České republiky

MŽP ČR – Ministerstvo životního prostředí České republiky

NUTS II – Nomenklatura územních statistických jednotek – region

OPPI – Operační program Podnikání a inovace

OPŽP – Operační program Životní prostředí

PC – Personal computer (počítač)

PHM – Pohonné hmoty

PS – Pohraniční stráž

PVC – Polyvinylchlorid (umělá hmota)

ROP – Regionální operační program

SRN – Spolková republika Německo

SROP – Společný regionální operační program

SW – Software

LITERÁRNÍ REŠERŠE

1 ÚVOD DO PROBLEMATIKY

Objekty s velkou rozlohou, nevyřešeným vlastnictvím, postrádající využití, často s ekologickou zátěží se rozšířily především po průmyslové revoluci. Existence těchto objektů není záležitostí jen České republiky, jedná se o celosvětovou problematiku. Bohužel ani v dnešní době není problematika dostatečně rozšířená. Neinformovanost o možnostech regenerace způsobuje nedostatečné řešení. Nevyužívané objekty přináší často nebezpečí, ať už pro danou lokalitu, její obyvatele, podnikatele, ale především pro životní prostředí. Vzhledem k přibývání výstavby na zelené louce, zůstává stále více brownfields nevyužitých. Přitom pro investory může být tato cesta velkým přínosem. V řadě případů je projekt spolufinancován z veřejného sektoru, investor může získat objekt v daleko atraktivnější lokalitě, než kdyby se rozhodl pro výstavbu na zelené louce a v neposlední řadě je to přínosem pro životní prostředí, určitou lokalitu a její obyvatele, ale i pro budoucí generace. Problematika brownfields úzce souvisí s udržitelným rozvojem, územním rozvojem, ale týká se i každého obyvatele, zaměstnance, investora nebo i turisty.

1.1 BROWNFIELDS Z HLEDISKA UDRŽITELNÉHO ROZVOJE

Řešení problematiky brownfields je nutné už z hlediska udržitelného rozvoje. Evropský parlament v roce 2000 definuje udržitelný rozvoj jako zlepšování životní úrovně a blahobytu lidí v mezích kapacity ekosystému při zachování přírodních hodnot a biologické rozmanitosti pro současné a příští generace. Není to jedna z nejjednodušších a nejpoužívanějších definic, ale pro potřeby práce je nejpřesnější. Dle zákona číslo 183/2006 Sb. o územním plánování spočívá udržitelný rozvoj ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích¹.

Další možnou definici nabízí Agenda 21. Na úrovni státu definuje udržitelný rozvoj mírou podpory environmentálního průmyslu, podporou místních tradic na úkor modernizace a monitorováním situace v oblasti rozvojové pomoci. Dále je nutné zajistit ochranu domácích trhů, komunikaci mezi státem a občany a snížit rozdíly mezi oblastmi

¹ § 18 odst.1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákoník)

na regionální i světové úrovni. K tomu má pomoci především jednotná spravedlivá legislativa, společné financování z peněz Evropské unie a transparentnost hospodaření.²

Pro dosažení trvale udržitelného rozvoje je nutné dodržet několik zásad:³

- Oživení hospodářského růstu
- Změna kvality růstu
- Uchování a obohacení báze přírodních zdrojů
- Zajištění udržitelné úrovně populace
- Nová orientace techniky
- Integrace ekonomických a ekologických aspektů
- Reforma mezinárodních hospodářských vztahů
- Posílení mezinárodní spolupráce

Koncept udržitelného rozvoje závisí na třech základních pilířích. Prvním z nich je ekonomika, kterou ovlivňuje především zaměstnanost, růst HDP, rozvoj podnikání, turismus a daňová výtěžnost. Druhý pilíř představují sociální podmínky jako např. dostupnost a kvalita služeb, kvalitní vzdělávací a zdravotnické instituce, dostupnost bydlení, ale i kultury a další možnosti využití volného času pro všechny sociální i věkové skupiny. Třetím neméně důležitým pilířem je environmentální prostředí, které závisí na urbanizaci a architektonice území, kvalitním životním prostředí a udržitelných energiích.

Problematika brownfields souvisí se všemi pilíři udržitelného rozvoje. Existence brownfields v určité lokalitě má negativní ekonomické, sociální i environmentální důsledky. Z ekonomického hlediska je to především vyšší nezaměstnanost, nezájem podnikatelů a investorů o území a v neposlední řadě úbytek až zánik turismu v oblasti. Ze sociálního hlediska je nejnebezpečnějším aspektem ohrožení bezpečí a zdraví obyvatel. Dalšími aspekty jsou např. úbytek obyvatel, méně služeb, kultury a dalšího sociálního využití. Pilíř environmentálního prostředí úzce souvisí s problematikou brownfields. Upřednostňování výstavby na zelené louce namísto regenerace již urbanizovaných ob-

² KOČIKOVÁ, Pavla. *Evropská unie a životní prostředí: Politiky, strategie, legislativa*. 1.vyd. Ostrava: Montanex, 1998, 182 s. ISBN 80-857-8098-4.

³ VITURKA, Milan. *Základy environmentální ekonomie*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 1997, 167 s. ISBN 80-210-1514-4.

jektů má negativní vliv na životní prostředí, v řadě případů přináší nebezpečí jako např. kontaminace vody a půdy.⁴

1.2 BROWNFIELDS Z HLEDISKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Územním rozvojem rozumíme jakoukoli investici vedoucí ke zvýšení hodnoty určité nemovitosti. Může se jednat o výstavbu nové budovy, ale také o rekonstrukci, přestavbu či modernizaci starších budov. Územní rozvoj je reakcí na poptávku po objektech na bydlení nebo podnikání.⁵

V souvislosti s problematikou brownfields je důležité, aby investoři, v případě nutnosti za podpory veřejných prostředků, využívali především již urbanizované objekty, a to i ty s větším rozsahem, které nesou znaky brownfields.

⁴ KADEŘÁBKOVÁ, Jaroslava a Zuzana KHENDRICHE TRHLÍNOVÁ. *Region a regionální vědy: (vybrané sociální, kulturní a environmentální aspekty)*. Vyd. 1. Praha: Vysoká škola finanční a správní, 2008, 77 s. ISBN 978-807-4080-098.

MAIER, Karel. *Udržitelný rozvoj území: summary*. 1. vyd. Praha: Grada, 2012, 253 s. ISBN 978-80-247-4198-7.

Progress report on the Czech Republic sustainable development strategy: summary. 1st ed. Prague: Ministry of the Environment, 2009, 31 s. ISBN 978-80-7212-492-3.

⁵ MAIER, Karel a Vít ŘEZÁČ. *Ekonomika v území: urbanistická ekonomika a územní rozvoj*. Vyd. 3., přeprac. V Praze: Nakladatelství ČVUT, 2006c1994, 91 s. ISBN 80-010-3447-X.

2 VYMEZENÍ POJMU BROWNFIELDS

Vymezení pojmu brownfields není jednoduchou záležitostí. Pojem vznikl z anglického jazyka ze slovního spojení brownfield sites. Tento výraz znamená v českém jazyce hnědá pole. Český ekvivalent se u nás ale nevyužívá na rozdíl třeba od Slovenské republiky. Vzhledem k celosvětové problematice je praktičtější používání mezinárodního termínu brownfields. Přináší to výhody z hlediska informovanosti a výstižnosti, ale také je tento pojem pro mnoho investorů symbolem problémů.

2.1 PROBLEMATIKA PŘESNÉ DEFINICE

Přesná definice brownfields není ve světě pevně stanovena, a tak není jednoduché přesně definovat a určit, který objekt je brownfield.

Agentura CzechInvest, která je velmi zainteresovaná do problematiky, definuje brownfield jako staré opuštěné průmyslové, zemědělské, obytné, vojenské a další objekty, které již nemají své využití, nejsou udržovány, mohou nést ekologickou zátěž a přináší nutnost regenerace před znovuvyužitím.⁶

Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky užívá pro brownfields název „deprimující zóny“. Ministerstvo životního prostředí nazývá objekty narušenými pozemky.⁷

Institut pro trvale udržitelný rozvoj sídel označuje brownfields jako již urbanizované objekty, které ztratily své původní využití, mohou nést ekologickou zátěž a odrazují investory složitým způsobem znovuvyužití.

2.2 DEFINICE PRO POTŘEBY PRÁCE

Brownfields je označení pro pozemky a budovy, které ztratily své původní využití nebo jsou nedostatečně využívány. Dále se vyznačují velkou rozlohou. Zpravidla sídlí v centru měst či obcí, to má negativní vliv na město a obec nebo i region. Často se v těchto případech vyskytuje ekologická zátěž, která je jedním z důvodů, proč investoři volí raději výstavbu na zelené louce. Další zátěží mohou být nevyřešené majetkové spory o objekt nebo budovy v demoličním stavu.

⁶ Agentura CzechInvest: [online]. 1994-2013 [cit. 2013-05-06]. Dostupné z: <http://www.czechinvest.org/brownfieldy>

⁷ KADERÁBKOVÁ, Božena a Marian PIECHA. *Brownfields: jak vznikají a co s nimi*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2009, xiv, 138 s. C.H. Beck pro praxi. ISBN 978-80-7400-123-9.

2.3 GREENFIELDS

Ústav pro ekopolitiku, o.p.s. definuje greenfields (greenfield sites) jako „*pozemky a volné plochy mimo kompaktně zastavěná území měst původně určené k zemědělskému, lesnickému a rekreačnímu využívání, které byly změnou územně plánovací dokumentace definovány jako rozvojové lokality určené k rezidenční, komerční nebo průmyslové zástavbě. Po změně funkce dochází k jejich vybavení dopravní a technickou infrastrukturou s využitím soukromých či veřejných rozpočtů. Takto připravené plochy jsou postupně zastavovány*“.(Ústav pro ekopolitiku, 2006)

Dále mohou být greenfields definovány jako pozemky, které leží mimo zastavěnou plochu měst a nejsou původně určeny k rezidenčním nebo komerčním účelům.

Řadě investorů z důvodu neinformovanosti, složitosti procesu regenerace brownfields, obav z výrazně vyšších nákladů a delší lhůty na realizaci projektu volí raději pro své záměry greenfields. To způsobuje nekontrolovatelný růst měst a obcí, zábor zemědělské půdy, úbytek zeleně a přírodních oblastí určených k rekreaci a také nevyužití již urbanizovaných objektů, často v atraktivnější lokalitě.

Cestu k řešení tohoto problému vidím především k vyšší informovanosti, a to na všech úrovních. Ve městech i obcích, kde se brownfields vyskytují, by měl být odborník, který se bude řešením problému zabývat, informovat investory a hledat cesty k realizaci regenerace. Informovanost se netýká jen odborníků na problematiku a investorů, ale základní povědomí o konkrétních brownfields v okolí a o problematice by měl mít každý občan. Každý může být potenciální investor, ale především existence brownfields v obci, městě či okolí má vliv na každého občana. Regenerace objektu může každému přinést novou možnost podnikání, zaměstnání nebo bydlení a služeb.

3 PŘÍČINY VZNIKU BROWNFIELDS

Jak již bylo zmíněno, brownfields jsou staré, rozlehlé, nevyužívané objekty. Jedná se především o průmyslové objekty, které po změně českého průmyslu ztratily své využití, a nové se pro ně již nenašlo. Dále je velký počet zemědělských objektů. Po roce 1989 nastal obrovský zlom v majetkoprávních vztazích (privatizace, restituce) a rozpad velkých organizací, který postihl především zemědělství. Svůj podíl mají dnes již také nevyužívané armádní a železniční objekty. Od doby, kdy není povinná vojenská služba, zůstaly rozsáhlé objekty nevyužité a zchátralé. Železniční objekty nemají dnes už také své využití. Budovy z dob, kdy v téměř každé stanici byl výpravčí, zůstaly také opuštěné a ve většině případů se jen těžko hledá nové využití, vzhledem ke specifické poloze budov, neúplné evidenci objektů a nevyřešeným majetkovým vztahům. V neposlední řadě je nutné uvést také objekty, které zůstaly po těžbě a důlní činnosti, které jsou z uvedených časově nejnáročnější na revitalizaci.⁸

*Můžeme tedy shrnout, že brownfields vznikají jako důsledek reakce trhu na re-
strukturalizační tlaky ve společnosti, jejichž řešení soukromý sektor sám nezvlád-
ne.* (Kadeřábková, 2009, s. 12)

⁸ ŠTĚDRÝ, František. *Nauka o stavbách*. 2. přeprac. vyd. Praha: ČVUT, 2001, 116 s. ISBN 80-010-2427-X.

4 NEGATIVNÍ VLIV BROWNFIELDS

Existence těchto objektů má velmi negativní vliv nejen na čtvrť, ve které se vyskytuje, ale na celou obec i kraj. Nedostatečné řešení revitalizace vrhá špatné světlo i na celou Českou republiku.

Ale jaký je konkrétní vliv na danou oblast. Investoři ztrácejí o taková místa zájem, ani pro současné obyvatele není oblast dostatečně atraktivní. Nezájem turistů způsobuje pokles cestovního ruchu, který je pro řadu obcí jeden z hlavních zdrojů financí. Ve vážnějších případech se obyvatelé stěhují, minimálně není zájem o bydlení v této oblasti. Důsledkem toho poklesne výnos z daní, místních poplatků, sníží se místní rozpočty. Vzhledem k celkovému poklesu území klesnou sponzorské dary, pro různé kulturní, společenské nebo sportovní akce si organizátoři vybírají atraktivnější oblasti, což má negativní finanční, ale také sociální dopad. Podpora přibývání stále nových staveb „na zelené louce“ má také negativní dopad na obce. Neregulovatelný růst měst a obcí způsobuje jen zbytečné zásahy do stále menší krajinné plochy. Existence brownfields a neřešení problému způsobuje ekologické škody, znečištění půd a vod, kontaminaci staveb. V neposlední řadě je nutné zmínit sociální aspekty této situace. Nevyužívané oblasti často vznikly zrušením podniků, které dávaly práci mnoha lidem z okolí. V případě revitalizace objektu by se zvýšila zaměstnanost a obec by byla atraktivnější z hlediska možnosti zaměstnání. V opuštěných objektech je možné nalézt ledacos, co k atraktivnímu životu v obci určitě nepatří. Často se v takových místech usazují narkomani a bezdomovci nebo objekty slouží jako skládka. V důsledku množství odpadu se zde vyskytuje pouliční zvěř (toulaví psi, kočky, ale také potkani, krysy), která působí hrozbu pro zdraví občanů, turistů nebo třeba obchodníků. V souvislosti s bezdomovci a narkomany je typický nárůst kriminality a tím další ohrožení pro člověka. Zvyšují se krádeže, často i napadení a v neposlední řadě snadná dostupnost drog v místě je velkou hrozbou především pro děti a mládež.

Negativních vlivů existence brownfields je řada. Ale většina z nich je dobrým důvodem pro to, proč v té obci nebydlet, nepracovat a proč do ní neinvestovat. Dlouhodobé neřešení problému způsobí degradaci oblasti.

5 ZNOVUVYUŽITÍ BROWNFIELDS

Revitalizace je výraz převzatý z latiny a znamená znovu životaschopný. Revitalizací brownfields tedy rozumíme znovuoživení opuštěných nebo nevyužívaných oblastí.

5.1 BARIÉRY SPJATÉ SE ZNOVUVYUŽITÍM BROWNFIELDS

Obecně je známo, že hlavními bariérami znovuvyužití brownfields jsou finance. Ať už je to z důvodu ekologické zátěže, často výrazně časově náročnějšího projektu nebo nevyřešených majetkových vztahů. Faktem ale zůstává, že finance samy o sobě problém nevyřeší. V zemích daleko zasvěcenějších do této problematiky (Velká Británie, Německo) nepřinesl dostatek financí řešení, naopak přichází další problémy v podobě zničeného historického dědictví, vzniku dalších brownfields apod.

Odborníci vidí bariéry jinde. Jeden z hlavních problémů v naší zemi z hlediska této problematiky je nedostatečná vzdělanost a informovanost. Neexistuje dostatek odborníků, kteří by byli schopni revitalizaci starých nevyužitých objektů vést a zrealizovat. Stejně tak nedostatek informací o problematice ať už mezi zastupiteli obcí, investory, ale i obyčejnými obyvateli přináší překážky. Často i málo odborníků v tomto oboru, kteří se zde angažují, nedisponují dostatkem zkušeností.

Nedostatek vzdělanosti a informovanosti přináší také nedostatek koordinace a motivace. Brownfields často nejsou vnímány v celém rozsahu, s jejich sociálními, ekologickými a ekonomickými důsledky. Instituce mezi sebou v tomto ohledu nespoupravují, veřejný sektor není dostatečně zainteresován, ať už z hlediska možnosti veřejných investic do projektů nebo informovanosti eventuálních investorů.

Další bariéry přináší neexistence jednotného rejstříku oblastí se všemi potřebnými informacemi, nedostatečné nástroje k vyjasnění vlastnických vztahů ale také nedostatečná transparentnost a vymahatelnost práva.

5.2 VYTYČENÍ HLAVNÍCH DŮVODŮ PRO ZNOVUVYUŽITÍ BROWNFIELDS

Nutnost revitalizace brownfields je zřejmá z mnoha ohledů. Z ekologického hlediska je jistě přínosem odstranění možné ekologické zátěže a využití již urbanizovaného území. Neustálá výstavba na zelené louce není správnou ekologickou volbou.

Z hlediska regionálního rozvoje je revitalizace přínosem pro celou obec. Region se stane atraktivnějším. Znovuvyužití oblasti často přináší vytváření nových pracovních

míst. Tím jsou do regionu přilákáni noví obyvatelé, ale také investoři, podnikatelé a v neposlední řadě se oblast stane atraktivnější pro turisty, sport a kulturu. To přináší obci nemalé ekonomické výhody.

Řešením problému ubývá také negativních sociálních aspektů. Jak již bylo zmíněno, opuštěné oblasti jsou v obcích nejen neestetické, ale mohou být i zdrojem nebezpečí (bezdomovci, narkomani, toulavá zvěř).

Důsledky revitalizace jsou v každém případě pozitivní. Představují přínos pro obec, ale i region a celou Českou republiku. Vznikají nové průmyslové a podnikatelské zóny nebo vědeckotechnické parky. Zvýší se rozvoj obce, nabídka služeb, vzdělání a pracovních míst.⁹

Řešení brownfields je problematikou po celém světě. A každá země si s ní nejen z důvodu trvale udržitelného rozvoje a regionálního rozvoje musí poradit.

5.3 PARTNEŘI PRO ČESKOU REPUBLIKU

Partnery pro revitalizaci pro celou Českou republiku jsou ústřední orgány státní správy (Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky, Ministerstvo životního prostředí České republiky, Ministerstvo průmyslu a obchodu České republiky, Ministerstvo zdravotnictví České republiky, Ministerstvo dopravy České republiky, Ministerstvo obrany České republiky, Ministerstvo kultury České republiky, Ministerstvo školství mládeže a tělovýchovy České republiky) a agentura CzechInvest. Na úrovni krajů je možné se obrátit s touto problematikou na Regionální rozvojové agentury, na úrovni obcí na zpracovatelské územně plánovací dokumentace, odborné instituce, nestátní neziskové organizace, developerské firmy a realitní kanceláře.

5.4 MOŽNÉ VYUŽITÍ BROWNFIELDS

Regenerace brownfields přináší mnoho výhod. Řada objektů se nachází v atraktivní lokalitě, ve které již není prostor pro výstavbu na zelené louce. Dalším znakem brownfields je velká rozloha. Pokud má investor zájem o větší prostory v atraktivní lokalitě, bývá regenerace brownfields jedinou možností. Využití již urbanizovaného objektu přinese užitek nejen investorovi samotnému, ale i obci, kraji, celé České republice, obyvatelům města, dalším podnikatelům a v každém případě životnímu prostředí. Také díky tomu je možné na projekt regenerace brownfields využít některou z možných

⁹ŠTĚDRÝ, František a Marian PIECHA. *Nauka o stavbách: jak vznikají a co s nimi*. 2. přeprac. vyd. Praha: ČVUT, 2001, 116 s. C.H. Beck pro praxi. ISBN 80-010-2427-X.

dotací. Vzhledem k tomu, že se jedná o ne příliš známou problematiku, není žádostí o dotace příliš a tím se zvyšuje šance pro každého možného budoucího investora.

Regenerace brownfields ale přináší i své nevýhody. V řadě případů je stavba nebo oblast kontaminovaná a vyřešení této situace stojí čas a peníze. Stavba je většinou časově náročnější a v případě dotací je postup zdlouhavější. Další negativní ukazatel souvisí s neinformovaností o problematice. V České republice se regenerací brownfields zabývá velmi málo odborníků a není jednoduché získat o problematice dostatek informací. Už z toho důvodu investoři nechtějí riskovat a raději volí výstavbu na zelené louce.

Dalším případem jsou kulturní a historické památky. Ty je z hlediska zachování vhodné regenerovat i za cenu vyšších nákladů. Jedná se především o historické stavby, chrámy, muzea, zámky a další.

6 PROBLEMATIKA EVIDENCE BROWNFIELDS

Přehledná a jednotná evidence brownfields je základním krokem k informovanosti a možnosti využití. Existuje řada seznamů brownfields v určitém kraji nebo na území České republiky, ale většinou se obsahově neshodují. To může být matoucí pro investory. Regenerace brownfields s sebou přináší mnoho bariér, často složitých a zdlouhavých procesů, a tak je nutné zjednodušit každou možnou část procesu. Relevantní a oficiální databáze brownfields jistě zjednoduší vyhledání správného objektu pro uskutečnění projektu.

Agentura CzechInvest proto vytvořila Národní databázi brownfieldů v České republice. Databáze byla vytvořena na základě Vyhledávací studie pro lokalizaci brownfieldů za spolupráce všech krajů kromě Prahy. V databázi je možné vyhledat konkrétní objekt podle místa. Dále jsou zde informace nejen o lokalitě, ale o typu, stávajícím využití, předchozím využití a rozloze.

6.1 NÁRODNÍ STRATEGIE REGENERACE BROWNFIELDŮ

V Praze dne 20. června 2008 byla přijata nezbytná Národní strategie regenerace brownfieldů. Strategie byla vypracována agenturou CzechInvest a Ministerstvem průmyslu a obchodu České republiky. Odpovědnými za řešení situace ohledně brownfields se stalo Ministerstvo průmyslu a obchodu České republiky ve spolupráci s Ministerstvem životního prostředí České republiky a Ministerstvem financí České republiky. Tato strategie se stala výchozím dokumentem pro revitalizaci brownfields v České republice.

Strategie představuje jednotný návrh při postupu revitalizace a řešení konkrétních problémů, který má přinést nejen zpřehlednění problematiky, ale také zjednodušení komunikace všech aktérů, a tím i zrychlení a zefektivnění revitalizace.

Cíle Národní strategie regenerace brownfieldů

Hlavním cílem Strategie je zajistit rychlou a efektivní realizaci revitalizace brownfields a prevence dalšího vzniku.

Střednědobé cíle

Mezi střednědobé cíle Strategie patří především maximální využití fondů Evropské Unie, s tím spojené vytipování a zpracování detailních projektů k využití prostředků k revitalizaci. Dalším z cílů je možnost nového využití brownfields k jiným než prů-

myslovým účelům, např. zemědělství, občanská vybavenost, bydlení. V neposlední řadě střednědobé cíle Strategie upozorňují na nutnost informovanosti a vzdělanosti v této oblasti nejen pro veřejnou správu, ale i pro veřejnost. Na vzdělávání je možné využít prostředky z jiných operačních programů než přímo na revitalizaci. Jedná se o programy zaměřené na rozvoj lidských zdrojů (Operační program vzdělávání pro konkurenceschopnost, Operační program lidské zdroje a zaměstnanost, Regionální operační programy) nebo technické asistence operačních programů.

Dlouhodobé cíle

Mezi dlouhodobé cíle patří především snížení počtu existujících brownfields, prevence vzniku, zlepšení kvality oblastí poškozených existencí brownfields, efektivní využití veřejných prostředků k revitalizaci v případech, kde je nutná veřejná intervence a v neposlední řadě podpora řízení projektů profesionály.

Dopady Národní strategie regenerace brownfieldů

Při dodržení střednědobých i dlouhodobých cílů je možné očekávat přínos nejen pro investory, životní prostředí nebo veřejný sektor, ale i pro obyčejnou veřejnost a celou Českou republiku. Mezi hlavní dopady patří lepší podnikatelské prostředí, efektivní využití dostupných finančních prostředků, spolupráce soukromého a veřejného sektoru, což přináší více financí do projektu, vyšší vzdělanost na mezinárodní úrovni.

Dodržení cílů přinese samozřejmě snížení počtu brownfields, které omezí výstavbu na zelené louce, což přispěje k cílům trvale udržitelného rozvoje, dále zvýšení hodnoty a atraktivity obce a regionu, zlepšení životního prostředí, vznik nových pracovních míst, snížení kriminality, zvýšení ekonomické aktivity, snížení regionálních disparit, příval investic, v dlouhodobém období růst HDP a v neposlední řadě zvýšení konkurenceschopnosti.¹⁰

¹⁰ *Město, region a velké průmyslové zóny: [sborník ze semináře AUÚP, Ostrava 8.-9. října 2009].* 1. vyd. Brno: Ústav územního rozvoje, 2010, 61 s. ISBN 978-80-87318-08-9.

6.1.1 HARMONOGRAM NÁRODNÍ STRATEGIE REGENERACE BROWNFIELDŮ

V následující tabulce je popsán harmonogram Národní strategie regenerace brownfieldů. Tabulka 1 popisuje činnosti Strategie, kdo má za tuto činnost odpovědnost a časový rámeček činnosti.

Tabulka 1: Harmonogram Národní strategie regenerace brownfieldů

Činnosti/kroky	Odpovědnost	Časový harmonogram
Spravovat Národní databázi brownfieldů v ČR (jako součást specializovaného webového portálu), průběžně ji aktualizovat, shromažďovat informace o brownfieldových lokalitách k usnadnění kategorizace a prioritizace projektů. Zvýšit informovanost o dostupných podnikatelských nemovitostech v ČR.	CzechInvest	Od 1. 1. 2008, průběžná aktualizace
Vytvořit specializovaný webový portál zastřešující komplexně problematiku regenerace brownfieldů.	CzechInvest	Prosinec 2008
Proces SEA, podle zák. č. 100/2001 Sb.	CzechInvest	2008
Pořádat konference, semináře pro širokou veřejnost i odborná školení pro státní správu.	CzechInvest	2. pololetí 2008
Vytvořit síť krajských koordinačních skupin.	CzechInvest	2008/2009

Zdroj: *Město, region a velké průmyslové zóny: [sborník ze semináře AUÚP, Ostrava 8.-9. října 2009].* 1. vyd. Brno: Ústav územního rozvoje, 2010, 61 s. ISBN 978-80-87318-08-9. str. 29

6.2 VYHLEDÁVACÍ STUDIE PRO LOKALIZACI BROWNFIELDŮ

Tato studie položila základy pro vznik Národní strategie regenerace brownfieldů a zároveň je první dokumentem takového typu v České republice. Největší podíl na vzniku Studie má agentura CzechInvest ve spolupráci s kraji mimo Prahu. Studie identifikovala 2 355 brownfields, o rozloze 10 326 hektarů, se zastavěnou plochou 4 206 930 metrů čtverečních. Další důležitou informací, kterou Studie přinesla, je, že více než polovina oblastí je prokazatelně ekologicky nezatížena. Hrubý odhad na revitalizaci těchto oblastí je 200 mld. Kč. Celkový počet brownfields je ale daleko větší než eviduje Strategie.

6.3 NÁRODNÍ DATABÁZE BROWNFIELDŮ V ČESKÉ REPUBLICĚ

V roce 2008 spustila Agentura CzechInvest Národní databázi brownfieldů v České republice. Databáze je nejrelevantnějším zdrojem, který informuje o existenci brownfields v jednotlivých krajích, včetně důležitých informací pro eventuální investory, jako je např. rozloha objektu, ale také původní a stávající využití objektu.

Národní strategie regenerace brownfieldů definuje brownfield jako *nemovitost (pozemek, objekt, areál), která je nedostatečně využívána, zanedbaná a může být i kontaminovaná. Vzniká jako pozůstatek průmyslové, zemědělské, rezidenční, vojenské či jiné aktivity. Brownfield nelze vhodně a efektivně využívat, aniž by proběhl proces jeho regenerace.* (Sborník ze semináře AUÚP, Ostrava 8.-9. října 2009)

7 TYPOLOGIE BROWNFIELDS

Brownfields je možné dělit dle různých kritérií. Dělení objektů se liší i v publikacích zaměřených na problematiku brownfields. Není tedy stanoveno žádné oficiální závazné členění objektů. Zpravidla se rozdělují podle potřeby z určitého hlediska. Mezi nejčastější členění patří rozdělení dle ekonomické atraktivity, které se používá po celém světě. Dalším důležitým členěním je dělení dle ekologické zátěže, ale existuje i více variant.

7.1 ROZDĚLENÍ DLE EKONOMICKÉ ATRAKTIVITY

1) Projekt s nulovou bilancí

Tento typ brownfields, v Anglii také označován jako whitefields, není nutné financovat z veřejných financí. Díky dobré poloze je objekt velmi atraktivní pro investory. Jedná se především o objekty v centrech nebo na okraji měst, které se dají poměrně snadno regenerovat nebo jsou svojí polohou nebo rozlohou natolik atraktivní, že se o ně postará trh samotný.

2) Projekt s mírnou podporou

Projekt, v Anglii také označován jako greyfields, již vyžaduje intervenci veřejných prostředků, zpravidla v poměru 1:5. Objekt již není na tak atraktivním místě, a proto mezi investory bez veřejné intervence není velký zájem. Jedná se ale o objekt, který má velkou šanci na regeneraci při částečném financování z veřejných prostředků.

3) Nekomerční projekty

V tomto případě je nutné větší zapojení veřejných prostředků, obvykle 1:1 až 1:4, které jsou často čerpány ze strukturálních fondů. Revitalizace těchto objektů je ve většině případů z důvodu sociálních nebo jako ochrana životního prostředí. Jedná se o brownfields, které už představují pro oblast problém a které ani při částečném financování z veřejných prostředků, nejsou pro investory dostatečně atraktivní. Obvykle je nutné větší zapojení veřejných prostředků, aby byl projekt realizován.

4) Nebezpečné projekty

Nebezpečnými projekty jsou označovány brownfields, které pro své okolí představují jistou hrozbu. Pokud není možné přimět viníka stavu objektu k nápravě, je placena z veřejného sektoru z prostředků daňových poplatníků. Nebezpečné brownfields

představují největší problém. Obvykle se jedná o objekty, pro které není možné nalézt adekvátní znovuvyužití, ať už z důvodu nebezpečné kontaminace, nevyřešených vlastnických vztahů nebo nevhodné polohy.

5) Ostatní projekty

Projekty tohoto typu již ztratily své využití a pravděpodobně pro ně již nebude možné najít jiné. Objekty se nacházejí zpravidla v nekomerčních oblastech. Ve většině případů je jediné možné řešení navrácení oblasti k nezastavěným přírodním plochám¹¹.

7.2 ROZDĚLENÍ DLE ROZLOHY

- 1) Malé – do 1 ha
- 2) Středně rozsáhlé – cca 10 ha
- 3) Velmi rozsáhlé – cca 100 ha a více
- 4) Obzvláště rozsáhlé – několik km² (Šilhánková, 2009, s. 11)

7.3 ROZDĚLENÍ DLE POLOHY V URBÁNNÍ STRUKTUŘE

- 1) Zastavěné území měst – v centrech měst
- 2) Zastavěné území měst – ve větší vzdálenosti od centra
- 3) Příměstské zóny
- 4) Okrajové části malých obcí a vesnic
- 5) Mimo urbanizované území

7.4 ROZDĚLENÍ DLE PŮVODNÍ FUNKCE

- 1) Armádní (bývalá kasárna, sklady)
- 2) Zemědělské (bývalé kravíny, sklady, stáje)
- 3) Průmyslové (opuštěné továrny, haly)
- 4) Administrativní (především budovy)
- 5) Rezidenční
- 6) Dopravní (převážně drážní nemovitosti)
- 7) Důlní a těžební
- 8) Ostatní (např. nemovitosti občanské vybavenosti)

7.5 ROZDĚLENÍ DLE MÍRY KONTAMINACE

- 1) Pravděpodobnou – Ekologickou zátěž je možné předpokládat vzhledem k dřívějšímu využití objektu.

¹¹ KADEŘÁBKOVÁ, Božena a Marian PIECHA. *Brownfields: jak vznikají a co s nimi*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2009, xiv, 138 s. C.H. Beck pro praxi. ISBN 978-80-7400-123-9.

- 2) Prokazatelnou – Ekologická zátěž byla prokázána odborným výzkumem.
- 3) Prokazatelnou ohrožující životní prostředí – Ekologická zátěž byla prokázána odborným průzkumem a byla označena jako ohrožující lidské zdraví nebo životní prostředí.

8 FINANCOVÁNÍ PROJEKTU REGENERACE

Financování regenerace brownfields je možné několika možnými způsoby. Také je možné některé způsoby kombinovat. Vždy záleží na konkrétním objektu, jeho ekonomické atraktivitě, ekologické zátěži nebo třeba lokalitě.

V následující tabulce budou popsány možné způsoby financování regenerace brownfields.

Tabulka 2: Možnosti financování brownfields

Rozpočty obcí a krajů		
Dotace kraje obcím		
Státní rozpočet	Dotace schválené rozpočtovým zákonem	
	Mimořádné dotace	
	Dotace ze státních účelových fondů	
Programy ústředních orgánů státní správy	Fond národního majetku ČR	
	Ministerstvo kultury ČR	
	MMR ČR	
	MPO ČR	
	Ministerstvo vnitra ČR	
Úvěry finančních institucí	Úvěrové produkty bank pro obce	
Mezinárodní zdroje	Financování pro programovací období 2007 - 2013	OPPI
		OPŽP
		ROP
	Finanční mechanismus EHP/Norska	
	Financování z prostředků EIB	
Soukromé zdroje		
Partnerství veřejného a soukromého sektoru		
Vícezdrojové financování		

Zdroj: JÁČ, Ivan. *Metodika pro revitalizaci brownfields*. Vyd. 1. Liberec: VÚTS Liberec, 2006, 55 s. ISBN 80-239-7639-7.

Financování brownfields je možné z rozpočtu obcí a krajů, dále z dotací obcí. Největší složkou financování je státní rozpočet. Ze státního rozpočtu je možno financovat dota-

cemi, které byly schváleny rozpočtovým zákonem, mimořádnými dotacemi a dotacemi z účelového fondu.

Další hlavní složkou financování jsou programy ústředních orgánů státní správy, mezi které patří Fond národního majetku ČR, Ministerstvo kultury ČR, Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR a Ministerstvo životního prostředí.

Mezi další možné zdroje financování patří úvěry finančních institucí, mezinárodní zdroje, soukromé zdroje, partnerství veřejného a soukromého sektoru a vícezdrojové financování.

Do úvěrů finančních institucí patří zejména úvěrové produkty bank pro obce. Do mezinárodních zdrojů řadíme Financování pro programovací období mezi lety 2007 a 2013 – konkrétně Operační program podnikání a inovace, Operační program životní prostředí a Regionální operační programy. Dále pak finanční mechanismus EHP/Norska a financování z prostředků EIB.

METODIKA A HYPOTÉZY

V teoretické části bakalářské práce jsem sbírala informace z dostupných zdrojů o problematice, ať už literárních nebo elektronických. Získané informace jsem analyzovala a zpracovala do teoretické části.

V praktické části bych ráda seznámila čtenáře s brownfields v Jihočeském kraji a základními informacemi o nich získaných z Národní databáze brownfieldů v České republice. Dále bych chtěla situaci brownfields analyzovat. Pro lepší představivost a kontrast budou použity grafy vlastního zpracování. V další kapitole bude analyzován konkrétní projekt „Technologickou inovací a využitím brownfields k rozvoji firmy ELIM spol. s r.o. a ke snížení nezaměstnanosti na Volarsku“. Zdrojem informací k této části budou dokumenty získané z uvedené firmy, především Studie proveditelnosti a informace získané z osobních jednání s jednatelem firmy.

Na základě obecného mínění o brownfields jsem stanovila tři hypotézy.

Hypotéza č. 1:

Brownfields v Jihočeském kraji jsou především bývalé vojenské areály.

Hypotéza č. 2:

Regenerace brownfields je více časově náročná.

Hypotéza č. 3:

Projekt regenerace brownfields je možné financovat z více zdrojů.

PRAKTICKÁ ČÁST

9 BROWNFIELDS V JIHOČESKÉM KRAJI

V následující kapitole jsou zpracovány brownfields v Jihočeském kraji dle Národní databáze brownfieldů v České republice agentury CzechInvest. Databáze obsahuje základní informace, o které se investoři v první řadě zajímají.

Mezi nejrozsáhlejší brownfields v Jihočeském kraji patří Švamborský dvůr v Ševětíně s 390 000 m², bývalý vojenský areál v Českém Krumlově s 211 600 m², a průmyslový areál ve Volarech s 111 687 m².

Řada brownfields se nachází v atraktivní lokalitě, to by mohlo být velkou příležitostí pro investory. Hluboká nad Vltavou leží nedaleko Českých Budějovic a je jedním z turistických a sportovních center. Volary zase leží nedaleko hranic s Německem, to přináší možnost jednoduché přeshraniční spolupráce pro podnikatele. Obec Omlenice leží nedaleko hraničního přechodu v Dolním Dvořišti, to nabízí pro podnikatele také možnost přeshraniční spolupráce, tentokrát s Rakouskem. Vimperk na Šumavě navštěvuje každoročně příval turistů, jedná se o oblast vhodnou k výstavbě ubytování a služeb pro turisty. Město Písek nabízí mnoho památek, nachází se v atraktivní lokalitě, nedaleko do Českých Budějovic, nedaleko do Prahy. Horní Planá se každé léto stává turistickým centrem a ceny objektů v této obci se blíží cenám srovnatelného objektu v hlavním městě. Jedná se tedy o velmi žádanou lokalitu. Brownfield v Horním Dvořišti přináší také možnost přeshraniční spolupráce. Brownfield v Ševětíně, již zmíněný z hlediska velikosti, se nachází nedaleko krajského města Českých Budějovic. Obec Halámky leží na hlavním tahu do Vídně a je vzdálená pouhých 5 km od hraničního přechodu. Dalším lákadlem může být atraktivní příroda Třeboňska nebo oblast vyhledávaná v létě turisty kvůli možnosti koupání. Města jako Český Krumlov, Veselí nad Lužnicí nebo Jindřichův Hradec není třeba představovat, jedná se o poměrně velká města v atraktivní lokalitě, a tak je možností využití brownfields mnoho.

9.1 CHARAKTERISTIKA JIHOČESKÉHO KRAJE

Jihočeský kraj se svými 10 056 km² představuje 12,8% rozlohy České republiky. Sousedí s Plzeňským krajem, Středočeským krajem, krajem Vysočinou, Německem a Rakouskem. Oblast je atraktivní pro bydlení, cestovní ruch, vzdělání i podnikání, tedy i pro investory.

9.1.1 CESTOVNÍ RUCH V JIHOČESKÉM KRAJI

Milovníci přírody jistě rádi navštíví Národní park Šumavu, tzv. české moře – Lipenskou přehradu, proslulé jihočeské rybníky nebo třeba krásu Novohradských hor. Jižní Čechy přilákají každoročně mnoho turistů.

Jižní Čechy nabízí nejenom překrásnou přírodu, ale také historii a tradici. Návštěvník Jihočeského kraje si jistě nenechá ujít krásu a historický nádech města Český Krumlov a krajského města České Budějovice. Příznivci hradů a zámků mohou navštívit zámek v Hluboké nad Vltavou, zámek v Třeboni, zámek Orlík, hrad Zvíkov, zámek v Českém Krumlově nebo třeba klášter v Milevsku a ve Zlaté Koruně. Město Písek a most přes řeku Otavu je také z historického hlediska pro turisty velmi atraktivní. Historiky jistě bude zajímat památník Edvarda Beneše v Sezimově Ústí nebo Žižkův Trocnov.

Milovníci filmového plátna nezapomenou navštívit zámek Červená Lhota, kde se točila Zlatovláska nebo Hoštice známé z trilogie Slunce, seno. Děti určitě ocení návštěvu Zoologické zahrady v Hluboké nad Vltavou nebo Krokodýlí ZOO v Protivíně.

Příznivci pivovarů mohou navštívit světoznámý Budějovický Budvar nebo například pivovar Eggenberg v Českém Krumlově.

9.1.2 VZDĚLÁNÍ V JIHOČESKÉM KRAJI

Jihočeský kraj nabízí mnoho variant vzdělání. Existuje zde velký výběr kvalitních středních škol i učilišť. Ze středních škol jsou oblíbeny gymnázia, střední zdravotnické školy, střední školy průmyslové a automobilní nebo třeba umělecká střední škola v Českém Krumlově. Vyšší odborné školství nabízí studentům také mnoho variant – Vyšší odborná škola automobilní a technická v Českých Budějovicích, Vyšší odborná škola vodního hospodářství ve Vodňanech, Vyšší odborná škola restaurátorská v Písku, Vyšší odborná škola filmová v Písku, Vyšší odborná škola lesnická v Písku, Vyšší odborná škola Bílá vložka, Vyšší odborná škola zdravotnická v Českých Budějovicích, Vyšší odborná škola cestovního ruchu, Vyšší odborná škola průmyslová v Písku, Vyšší

odborná škola sociální v Prachaticích a další. Dominantou vzdělání je Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích nabízí mnoho oborů, ze kterých si mohou studenti vybrat. Na univerzitě studují nejen studenti z jižních Čech, ale i z celé republiky nebo ze zahraničí. Další variantou je Vysoká škola technická a ekonomická v Českých Budějovicích nebo středisko Cevro institutu v Českém Krumlově, případně fakulta managementu v Jindřichově Hradci Vysoké školy ekonomické.

9.1.3 BYDLENÍ V JIHOČESKÉM KRAJI

Jihočeský kraj je z mnoha důvodů atraktivní pro bydlení. Oblast přináší pro obyvatele různé možnosti, ať už pracovní, kulturní, společenské, zábavní, turistické nebo vzdělávací. O krajském městě Českých Budějovicích se často mezi místními obyvateli říká, že je to město s mentalitou vesnice. Často je tento slogan používán v negativním smyslu, ale v podstatě je takový požadavek většiny rodin – bydlení v přátelské lokalitě, která nabízí možnosti města a zároveň přírodu jako na vesnici.

Jižní Čechy přináší možnosti pro všechny věkové kategorie a různé sociální skupiny. Ve zkratce by se dalo říct, že jižní Čechy jsou oblastí, ve které by mohl žít každý, a žil by tam rád.

9.1.4 PRACOVNÍ ZÁZEMÍ V JIHOČESKÉM KRAJI

Hospodářská a ekonomická krize postihla i jižní Čechy. Průměrná míra nezaměstnanosti v roce 2012 byla 7,5%. Jihočeský kraj je všestranná oblast. Nachází se zde široká škála podniků a možnosti uplatnění. Vzhledem k vysokému zájmu turistů o jižní Čechy cestovní ruch poskytne zaměstnání mnoha pracovníkům. Pokud by pracovník nenašel vhodnou práci na území jižních Čech, může jít pracovat do zahraničí. V posledních letech se tato varianta stává čím dál více oblíbenou. Pracovníci v cizině získají nové možnosti a často vydělávají více peněz. Pracují většinou blízko hranic, a tak ve většině případů do práce do zahraničí denně dojíždějí. Je to jistě zajímavá možnost, jak získat nové zkušenosti a pracovní místo odpovídající kvalifikaci. Možná i z toho důvodu je v jižních Čechách ve školách stále velký zájem o německý jazyk.

9.2 ROZDĚLENÍ PODLE OKRESŮ

České Budějovice

- Areál bývalé odchovny drůbeže
 - Obec: Hluboká nad Vltavou
 - Typ lokality: Areál (plocha s budovami)
 - Stávající využití: Bez využití
 - Přechozí využití: Zemědělství, odchovna drůbeže
 - Rozloha: 23 753 m²

- Areál pohraniční stráže, Dlouhá Stropnice
 - Obec: Horní Stropnice
 - Typ lokality: Areál (plocha s budovami)
 - Stávající využití: Bez využití, probíhá pouze údržba objektu a parkové práce
 - Předchozí využití: Vojenské areály, kasárny, střelnice, pohraniční stráž o počtu cca 150 mužů plus technika
 - Rozloha: 27 000 m²

- Bývalá kasárna v Husově ulici
 - Obec: České Budějovice
 - Typ lokality: Areál (plocha s budovami)
 - Stávající využití: Bez využití
 - Předchozí využití: Vojenské areály, kasárny, střelnice, vojenský objekt
 - Rozloha: 5 000 m²

- Průmyslová zóna Švamberský dvůr/Ševětín
 - Obec: Ševětín
 - Typ lokality: Areál (plocha s budovami)
 - Stávající využití: Zemědělství, areál bez využití
 - Předchozí využití: Zemědělství, zahradnictví, pension, sklady, parkoviště, prodejny zemědělské techniky
 - Rozloha: 390 000 m²

Český Krumlov

- Areál zámku včetně plochy bývalého kravínu, Omlenice
 - Obec: Omlenice
 - Typ lokality: Areál (plocha s budovami)
 - Stávající využití: Bez využití a zchátralé
 - Předchozí využití: Zemědělství, zámek
 - Rozloha: 14 000 m²

- Gabrielka, Benešov nad Černou
 - Obec: Benešov nad Černou
 - Typ lokality: Areál (plocha s budovami)
 - Stávající využití: Bez využití
 - Předchozí využití: Průmysl, pila
 - Rozloha: 6 700 m²

- Objekt bývalého útvaru PS, Český Heršlák
 - Obec: Horní Dvořiště
 - Typ lokality: Areál (plocha s budovami)
 - Stávající využití: Bez využití
 - Předchozí využití: Vojenské areály, kasárny, střelnice, bývalý objekt PS
 - Rozloha: 1 100 m²

- Statky, Pernek
 - Obec: Horní Planá
 - Typ lokality: Areál (plocha s budovami)
 - Stávající využití: Bez využití
 - Předchozí využití: Bydlení, rekreační objekty
 - Rozloha: 2 151 m²

- Uhliště, Rapotice u Malont
 - Obec: Malonty
 - Typ lokality: Areál (plocha s budovami)
 - Stávající využití: Bez využití

- Předchozí využití: Průmysl, pila a obytná budova
- Rozloha: 23 393 m²
- Vojenský areál, Český Krumlov
 - Obec: Český Krumlov
 - Typ lokality: Areál (plocha s budovami)
 - Stávající využití: Bez využití, armádou opuštěno
 - Předchozí využití: Vojenské areály, kasárny, střelnice
 - Rozloha: 211 600 m²

Jindřichův Hradec

- Bývalé překladiště, Jindřichův Hradec
 - Obec: Jindřichův Hradec
 - Typ lokality: Pozemek (plocha bez objektů)
 - Stávající využití: Bez využití
 - Předchozí využití: Doprava, skladovací plocha, překladiště
 - Rozloha 24 444 m²
- Fruta Popelín
 - Obec: Popelín
 - Typ lokality: Areál (plocha s budovami)
 - Stávající využití: Pronajato na skaldy s drobnou výrobou palet
 - Předchozí využití: Průmysl, do roku 1997 zpracování zeleniny
 - Rozloha: 7 057 m²
- Kulturní dům Nová Včelnice
 - Obec: Nová Včelnice
 - Typ lokality: Objekt (jedna budova)
 - Stávající využití: Bez využití
 - Předchozí využití: Občanská vybavenost (kulturní domy, služby, obchod, atd.) Kulturní funkce, restaurace, kino, učebna hudby a cizích jazyků, byt správce
 - Rozloha: 900 m²

- Statek Hejnice, Staré Hobzí
 - Obec: Staré Hobzí
 - Typ lokality: Areál (plocha s budovami)
 - Stávající využití: Zemědělská výroba
 - Předchozí využití: Zemědělství
 - Rozloha: 16 700 m²

- Textilní továrna, Horní Meziříčko
 - Obec: Horní Meziříčko
 - Typ lokality: Areál (plocha s budovami)
 - Stávající využití: Bez využití, funguje pouze malá vodní elektrárna
 - Předchozí využití: Průmysl, textilní továrna – výroba ukončena v roce 2001
 - Rozloha: 13 100 m²

- Venkovská usedlost Halámky
 - Obec: Halámky
 - Typ lokality: Objekt (jedna budova)
 - Stávající využití: Bez využití – havarijní stav
 - Předchozí využití: Bydlení, obytný venkovský dům a hospodářská usedlost
 - Rozloha: 3 500 m²

- Zámecký pivovar Jindřichův Hradec
 - Obec: Jindřichův Hradec
 - Typ lokality: Areál (plocha s budovami)
 - Stávající využití: Sklady, zpracování ovoce
 - Předchozí využití: Průmysl, zámecký pivovar
 - Rozloha: 2 904 m²

Písek

- Areál s budovami, Horosedly
 - Obec: Horosedly
 - Typ lokality: Areál (plocha s budovami)
 - Stávající využití: Restaurace v rekonstrukci, ostatní objekty bez využití
 - Předchozí využití: Zemědělství, jatka se zpracovnou, garáže a restaurace
 - Rozloha: 18 451 m²

- Bývalá sklárna Remar, Písek
 - Obec: Písek
 - Typ lokality: Areál (plocha s budovami)
 - Stávající využití: Částečně provozovny firem
 - Předchozí využití: Průmysl
 - Rozloha 3 000 m²

- Střední odborná škola, Veselíčko u Milevska
 - Obec: Veselíčko
 - Typ lokality: Areál (plocha s budovami)
 - Stávající využití: Občanská vybavenost
 - Předchozí využití: Občanská vybavenost (kulturní domy, služby, obchod, atd.)
 - Rozloha: 19 000 m²

- Výrobní, skladový a administrativní objekt v Mirovicích
 - Obec: Mirovice
 - Typ lokality: Areál (plocha s budovami)
 - Stávající využití: Bez využití
 - Předchozí využití: Zemědělství, skladování a manipulace obilovin
 - Rozloha: 11 603 m²

Prachatice

- Areál ke komerčnímu využití, Volary
 - Obec: Volary
 - Typ lokality: Areál (plocha s budovami)
 - Stávající využití: Pořádání motoristických akcí
 - Předchozí využití: Průmysl, výroba dřeva
 - Rozloha: 111 689 m²

- Bývalá kasárna U Sloupu, Vimperk
 - Obec: Vimperk
 - Typ lokality: Areál (plocha s budovami)
 - Stávající využití: Lokalita – zčásti prodána či pronajata (restaurace, truhlářství, autodoprava,...), kompaktní část stále města
 - Předchozí využití: Vojenské areály, kasárny, střelnice
 - Rozloha: 99 664 m²

- Bývalá sklárna, Lenora
 - Obec: Lenora
 - Typ lokality: Areál (plocha s budovami)
 - Stávající využití: Částečně obchod a služby
 - Předchozí využití: Průmysl, sklárna
 - Rozloha: 43 300 m²

- Bývalý průmyslový areál n. p. Šumavan, Vimperk
 - Obec: Vimperk
 - Typ lokality: Areál (plocha s budovami)
 - Stávající využití: Částečně využito k průmyslovým účelům
 - Předchozí využití: Průmysl
 - Rozloha: 27 200 m²

- Hotel Nová Pec
 - Obec: Nová Pec
 - Typ lokality: Objekt (jedna budova)
 - Stávající využití: Bez využití
 - Předchozí využití: Občanská vybavenost (kulturní domy, služby, obchod, atd.)
 - Rozloha: 6 871 m²

- Knížecí pivovar
 - Obec: Prachatice
 - Typ lokality: Objekt (jedna budova)
 - Stávající využití: Bez využití
 - Předchozí využití: Průmysl
 - Rozloha: 1 400 m²

- Průmyslový areál Prachatice
 - Obec: Prachatice
 - Typ lokality: Areál (plocha s budovami)
 - Stávající využití: Bez využití
 - Předchozí využití: Průmysl
 - Rozloha: 57 700 m²

- Státní statky, Horní Vltavice
 - Obec: Horní Vltavice
 - Typ lokality: Areál (plocha s budovami)
 - Stávající využití: Bez využití
 - Předchozí využití: Bydlení
 - Rozloha: 3 670 m²

- Stavení u benzinky, Horní Vltavice
 - Obec: Horní Vltavice
 - Typ lokality: Areál (plocha s budovami)
 - Stávající využití: Bez využití

- Předchozí využití: Bydlení, občanská vybavenost
- Rozloha: 2 500 m²
- Základní škola, Záblatí u Prachatic
 - Obec: Záblatí
 - Typ lokality: Areál (plocha s budovami)
 - Stávající využití: Bez využití
 - Předchozí využití: Občanská vybavenost (kulturní domy, služby, obchod, atd.)
 - Rozloha: 900 m²

Strakonice

- Bývalá sokolovna č. p. 108, Štěkeň
 - Obec: Štěkeň
 - Typ lokality: Objekt (jedna budova)
 - Stávající využití: Občanská vybavenost
 - Předchozí využití: Občanská vybavenost (kulturní domy, služby, obchod, atd.)
 - Rozloha: 2 000 m²
- Bývalý lihovar Štěkeň
 - Obec: Štěkeň
 - Typ lokality: Areál (plocha s budovami)
 - Stávající využití: Bez využití
 - Předchozí využití: Průmysl
 - Rozloha: 1 207 m²
- Statek Štěkeň
 - Obec: Štěkeň
 - Typ lokality: Areál (plocha s budovami)
 - Stávající využití: Bez využití
 - Předchozí využití: Zemědělství
 - Rozloha: 1 746 m²

Tábor

- Bývalá cihelna Drahnětice
 - Obec: Jistebnice
 - Typ lokality: Areál (plocha s budovami)
 - Stávající využití: Bez využití, některé plochy vysekávány na seno, jinak honitba místního MS
 - Předchozí využití: Průmysl, výroba pálených cihel a těžba hlíny v místě výroby
 - Rozloha: 6 000 m²

- Jitex Písek, Bechyně
 - Obec: Bechyně
 - Typ lokality: Areál (plocha s budovami)
 - Stávající využití: Bez využití
 - Předchozí využití: Průmysl
 - Rozloha: 10 900 m²

- Výrobní skladovací areál s administrativní částí ve Veselí nad Lužnicí
 - Obec: Veselí nad Lužnicí
 - Typ lokality: Areál (plocha s budovami)
 - Stávající využití: Bez využití
 - Předchozí využití: Zemědělství, skladování obilí
 - Rozloha: 4 670 m²

- Výrobní, skladový a administrativní objekt v Soběslavi
 - Obec: Soběslav
 - Typ lokality: Objekt (jedna budova)
 - Stávající využití: Bez využití
 - Předchozí využití: Zemědělství, sklad obilí
 - Rozloha: 671 m²

- Zámek (domov mládeže), Želeč u Tábora
 - Obec: Želeč
 - Typ lokality: Areál (plocha s budovami)
 - Stávající využití: Bez využití
 - Předchozí využití: Bydlení
 - Rozloha: 8 100 m²

9.3 ANALÝZA BROWNFIELDS V JIHOČESKÉM KRAJI

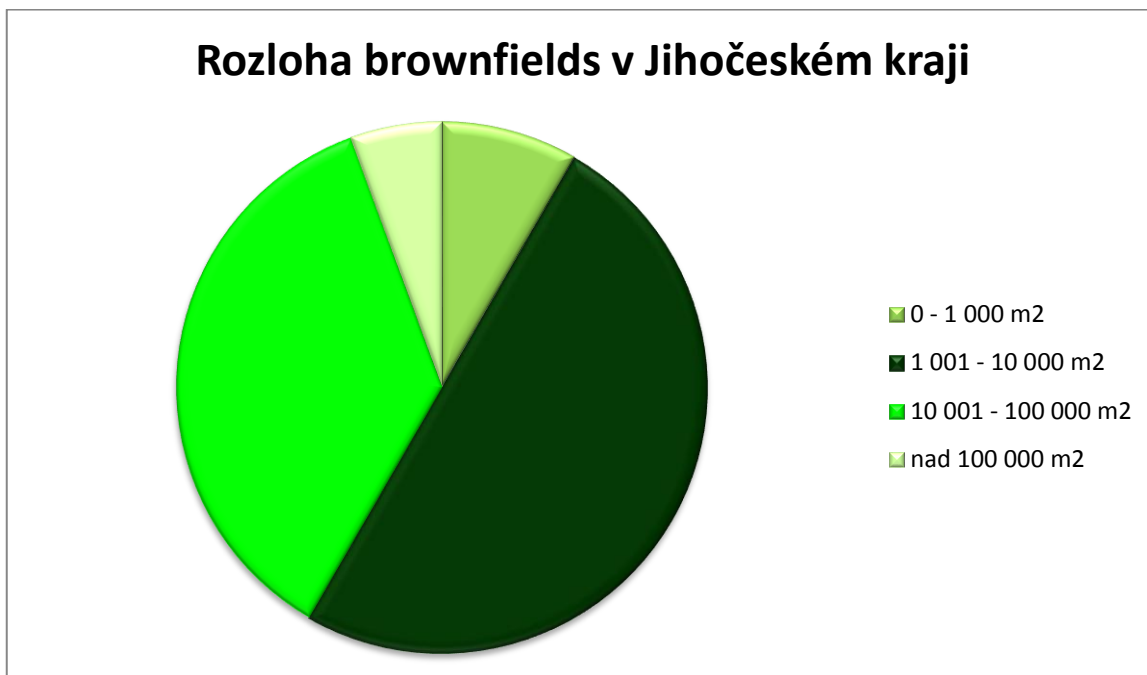
Následující grafy vlastního zpracování jsou vytvořeny v programu Microsoft Office Word a Microsoft Office Excel na základě informací získaných z Národní databáze brownfieldů.

9.3.1 ROZLOHA BROWNFIELDS V JIHOČESKÉM KRAJI

Rozdělení rozlohy brownfields bylo stanoveno pro potřeby práce, není tedy stejné jako klasické rozdělení brownfields dle rozlohy, které je v práci již uvedené. Brownfields o rozloze do 1 000 m² není v Jihočeském kraji mnoho, pouhé tři. Jedná se o kulturní dům v Nové Včelnici o rozloze 900 m², výrobní, skladový a administrativní objekt v Soběslavi, který má 671 m² a základní školu v Záblatí u Prachatic o rozloze 900 m². Největší zastoupení v Jihočeském kraji mají brownfields o rozloze od 1 000 m² do 10 000 m². Takových je možné najít v Jihočeském kraji osmnáct. Jedná se o bývalou cihelnu v Drahněticích, bývalá kasárna v Husově ulici v Českých Budějovicích, bývalou sklárnu Remar v Písku, bývalou sokolovnu v Štětkni, bývalý lihovar v Štětkni, areál Frutta Popelín, Gabrielku v Benešově nad Černou, hotel Nová Pec, Knížecí pivovar v Prachaticích a objekt bývalého útvaru pohraniční stráže v Českém Heršláku. Další poměrně rozsáhlou skupinou jsou brownfields o rozloze od 10 000 m² do 50 000 m². Do této kategorie patří areál bývalé odchovny drůbeže v Hluboké nad Vltavou, areál pohraniční stráže v Horní Stropnici, areál s budovami v Horosedlích, areál zámku včetně plochy bývalého kravínu v Omlenicích, bývalá sklárna v Lenoře, bývalé překladiště v Jindřichově Hradci, bývalý průmyslový areál ve Vimperku, areál Jitexu Písek v Bechyni, Statek Hejnice ve Starém Hobzí a areál střední odborné školy ve Veselíčku u Milevska. Třetí skupinu představují brownfields o rozloze od 50 000 m² do 100 000 m². Do této skupiny se řadí pouze dva brownfields, a to bývalá sklárna U Sloupu ve Vimperku a průmyslový areál v Prachaticích. Do čtvrté skupiny brownfields o rozloze nad 100 000 m² patří tři areály – areál ke komerčnímu využití ve Vola-

rech, průmyslová zóna Švamberský dvůr v Ševětíně a vojenský areál v Českém Krumlově. Rozloha brownfields v Jihočeském kraji je zpracována v Grafu 1.

Graf 1: Rozloha brownfields v Jihočeském kraji

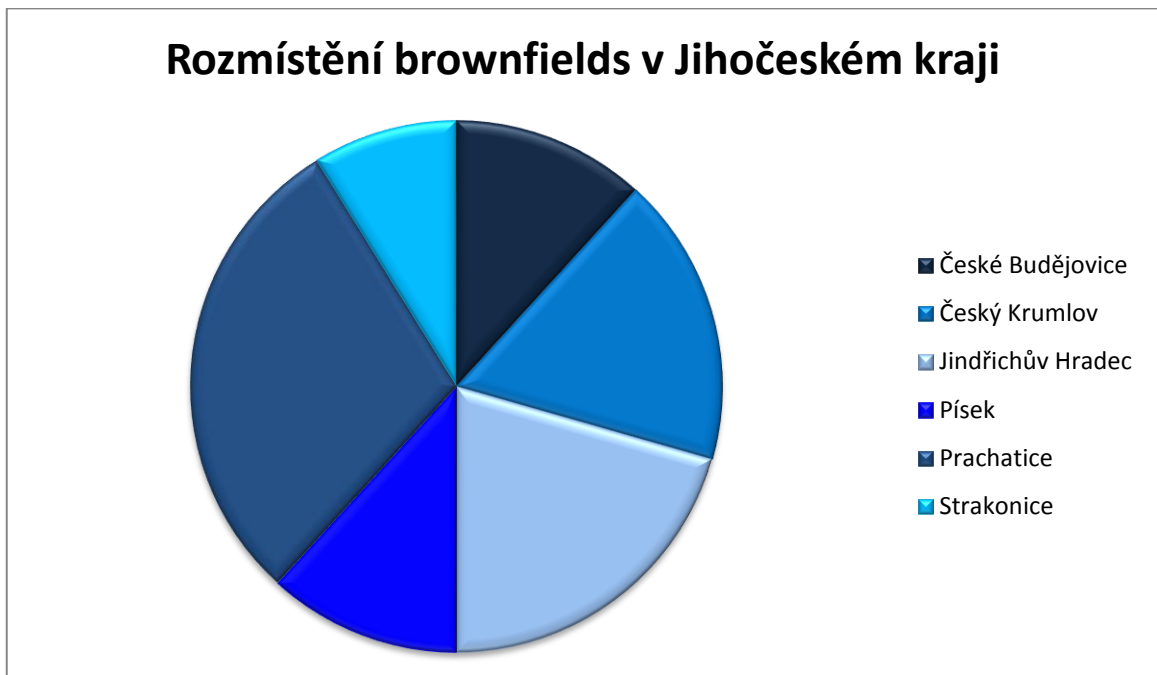


Zdroj: vlastní zpracování

9.3.2 ROZMÍSTĚNÍ BROWNFIELDY V JIHOČESKÉM KRAJI

V práci již byly brownfields rozdělené dle bývalých okresů. Níže je vypracován graf pro představu zastoupení objektů v jednotlivých oblastech. Největší počet brownfields se nachází v Prachaticích, jedná se o deset objektů. V Jindřichově Hradci se nachází sedm brownfields, v Českém Krumlově šest, v Táboře pět, v Českých Budějovicích stejně jako v Písku čtyři a ve Strakoniciích tři. Rozmístění brownfields v Jihočeském kraji je zpracováno v Grafu 2.

Graf 2: Rozmístění brownfields v Jihočeském kraji

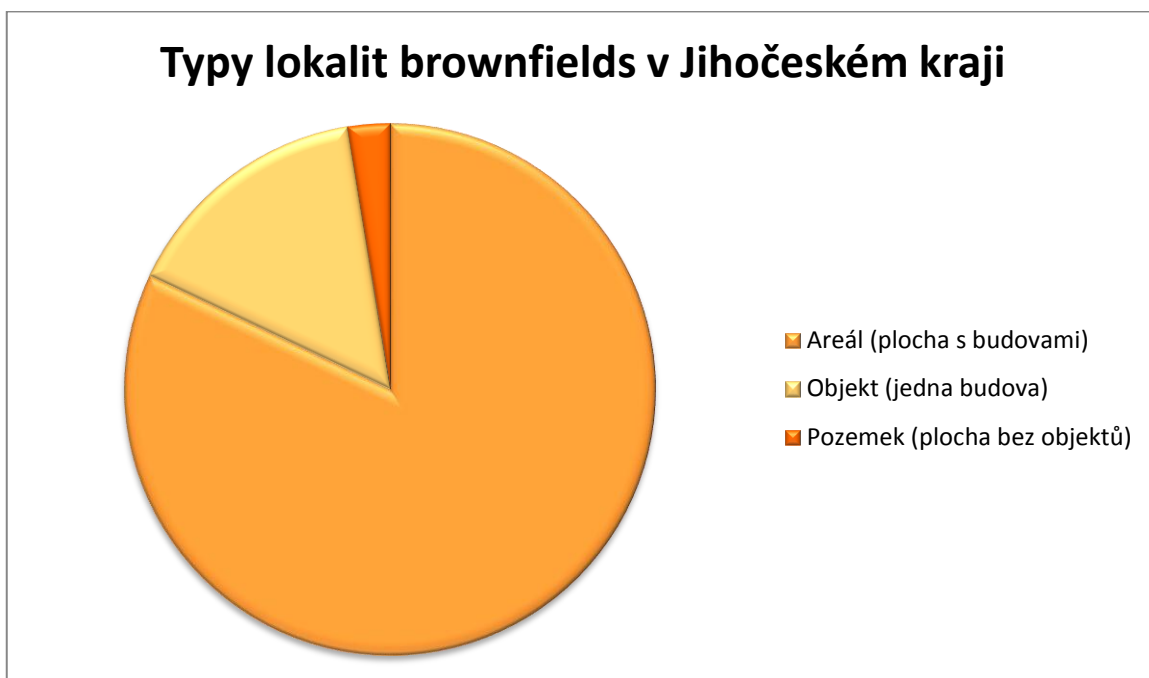


Zdroj: vlastní zpracování

9.3.3 TYPY LOKALIT BROWNFIELDS V JIHOČESKÉM KRAJI

Lokality se dělí na areály, objekty a pozemky. Areály rozumíme určitou plochu, na které stojí budovy. Objekt představuje jedna budova bez dalších ploch. Pozemkem rozumíme pouze plochu, na které nestojí žádná budova. Nejvíce brownfields, a to třicet dva, se řadí mezi areály, zpravidla se jedná o zemědělské, vojenské a průmyslové areály. Šest brownfields patří mezi objekty. Jedná se především o objekty občanské vybavenosti nebo určené k bydlení, zřídka se jedná o zemědělské či průmyslové budovy. Mezi jihočeskými brownfields se nachází pouze jeden pozemek, a to překladiště v Jindřichově Hradci. Typy lokalit brownfields v Jihočeském kraji jsou zpracovány v Grafu 3.

Graf 3: Typy lokalit brownfields v Jihočeském kraji

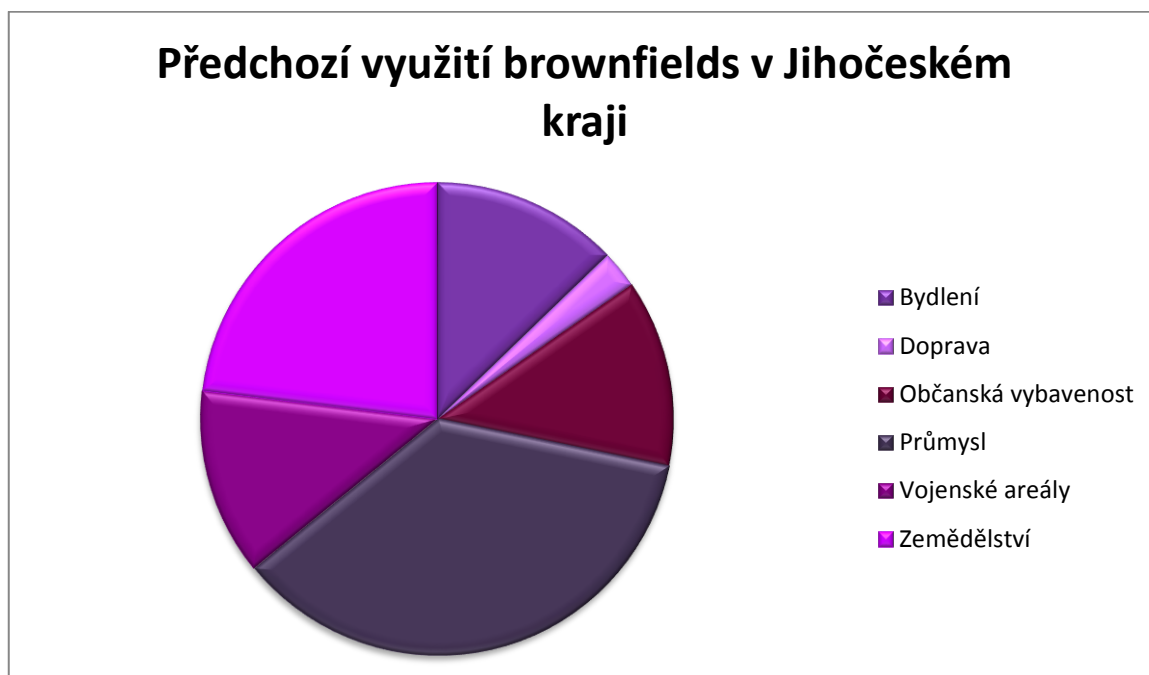


Zdroj: vlastní zpracování

9.3.4 PŘEDCHOZÍ VYUŽITÍ BROWNFIELDS V JIHOČESKÉM KRAJI

Nejvíce jihočeských brownfields mělo původní využití jako průmyslové oblasti. Jedná se o čtrnáct areálů a objektů. Dalších devět dříve sloužilo zemědělství. Pět areálů sloužilo jako vojenské areály, střelnice a kasárna. Pět objektů bylo původně vystavěno, aby sloužily jako občanská vybavenost. Pět brownfields poskytovaly původně bydlení. Jediné překladiště v Jindřichově Hradci sloužilo k dopravním účelům. Předchozí využití brownfields v Jihočeském kraji je zpracováno v Grafu 4.

Graf 4: Předchozí využití brownfields v Jihočeském kraji



Zdroj: vlastní zpracování

10 PROJEKT TECHNOLOGICKOU INOVACÍ A VYUŽITÍM BROWNFIELDS K ROZVOJI FIRMY ELIM SPOL. S R.O. A KE SNÍŽENÍ NEZAMĚSTNANOSTI NA VOLARSKU

10.1 MĚSTO VOLARY

Město Volary se nachází v okrese Prachatice 760 m n. m. na křižovatce silnic Prachatice – Strážný – SRN a Lipno – Volary na území Šumavy. Starostkou města je aktuálně Martina Pospíšilová, místostarostou Ing. Robert Pročka.

Historie

Poprvé bylo jméno Volary zmíněno v roce 1395. Volary jsou městem od roku 1871. Mapu je možné vidět v přílohách (viz Příloha 1).

Zlatá stezka

Volary jsou důležitým místem Zlaté stezky, která vedla z Německého města Passau do Prachatic, proto se jim také někdy říkalo „Dítě Zlaté stezky“. Název Zlatá stezka se ujal především z hlediska ekonomického přínosu, nikoliv kvůli obchodu se zlatem. Jednalo se o obchodní stezku, o které byly zmínky již v desátém století, výrazně prosperovala ale až ve třináctém a čtrnáctém století. Největší bohatství Zlaté stezce přineslo ale až století šestnácté. Obchodní stezka měla několik tras, ale trasa z Passau do Prachatic byla nejdůležitější a nejúspěšnější. Nejdůležitější Zlatá stezka vedla z Passau přes Ilzstadt, Grubweg, Salzweg, Leoprechting, Grossthanensteig, Salzgartern, Deching, Waldkirchen, Schiefweg, Böhmzwiesel, Fürholz, Grainet, Leopoldsreut, Bischofsreut, Marchhäuser, České Žleby, Soumarský most, Volary, Cudrovice, hrad Hus, Albrechtovice, Perlovice do Prachatic. Volary byly největším soumarským sídlištěm na české straně. Do Čech byla převážena především sůl a luxusnější zboží z Itálie a Orientu. Z Čech byly vyváženy potraviny. Na počátku Třicetileté války se Zlatá stezka stala vojenskou komunikací a díky následkům Třicetileté války také zanikla. Ideou obnovení této stezky bylo vytvořit stezku železnou, tak se nazývala železnice z Volar a Želnavy do Bavorska. Železná stezka fungovala od roku 1910, ale po skončení Druhé světové války zanikla. V meziválečném období ve Volarech fungoval hostinec, který nesl název Zlatá stezka. Alois Meerwald v roce 1928 napsal divadelní hru s názvem Zlatá stezka. V souvislosti se Zlatou stezkou vznikla v roce 2008 hořká bylinná lihovina Volarská zlatá.

Vojenské památky

- Volarská šance – malá vojenská pevnost z Třicetileté války chránící Soumarský most, národní kulturní památka
- Pomník četnického strážmistra J. Vrabce – pomník z meziválečného období na Krásné Hoře
- Řopíky – malé betonové pevnosti z konce třicátých let dvacátého století
- Pomník posledního padlého amerického vojáka v Čechách – památník na počest amerického vojáka Charlese Havlata z Nebrasky z Druhé světové války
- Samostatný hřbitov obětí pochodu smrti – hřbitov 95 židovských žen a dívek
- Pomníky čtyř pohraničnicků – zahynuli při výkonu služby (M. Mutinský, J. Pekař, R. Kočí a V. Vágner)
- Pamětní kámen „Všem obětem násilí 1938 – 89“ – za Českými Žlaby

Tradice a další památky

Když se Volary v roce 1871 staly městem, začala výstavba městského pivovaru. Dle dostupných informací byl pivovar oficiálně založen v roce 1875 a v provozu byl do přelomu roku 1960 a 1961. Místní pivo bylo vyhlášené, a tak v roce 2011 byla k příležitosti Slavností dřeva uvařena ještě jedna várka.

Pro návštěvníky města je otevřené muzeum, které nabízí pět stálých expozic: Pochod smrti, Zlatá stezka, Staré Volary ve fotografiích, Střípky z naší historie... a Dětský ráj.

Jedny z nejzajímavějších objektů města jsou tzv. alpské domy, které měly představovat iluzi Alp. Nejstarší z nich je starý téměř čtyři století. Díky těmto domům se Volarům říkalo také „Alpská vesnice“ nebo „Alpské městečko“.

Pro turisty i obyvatele jsou jistě zajímavé i Volarské menhiry, které byly převezeny z Krušných hor v roce 2007. Volarský rondel tvoří jedenáct kamenů.

Příjemnou tradicí pro obyvatele a návštěvníky města se staly Slavnosti dřeva, které se konají každoročně, předposlední víkend v srpnu. První slavnosti se konaly v roce 1993 a díky velkému zájmu se staly městskou tradicí. Slavnosti slouží k představení města a okolí, k ohlédnutí za historií, ale také k pobavení účastníků.

Návštěvníci se mohou těšit na řemeslnický jarmark, soutěže v dřevařských disciplínách, ale také na hudbu a večerní tancovačku.

Důležitou památkou Volar je také barokní kostel Sv. Kateřiny.

Volnočasové aktivity na Volarsku

Pro děti ve městě funguje Dům dětí a mládeže, který jim nabízí mnoho aktivit. Pro milovníky zimních sportů existuje mnoho variant, kam vyrazit lyžovat. Nejoblíbenějšími nedalekými Ski areály jsou Kubova Huť, Kvilda, Nová Pec, Zadov, České Žleby, Libínské sedlo, Rohanov, lyžařský areál Nad Kovárnou v Horní Vltavici, Strážný nebo Hochficht. Pro sportovce město nabízí plavecký bazén, posilovnu, bowling, fitness a tenisový kurt. Milovníci odpočinku mohou využít saunu nebo wellness studio. Za kulturou je možné jít do kina nebo do městské knihovny¹².

10.2 INFORMACE O FIRMĚ ELIM SPOL. S R.O.

Firma ELIM spol. s r.o. vznikla v roce 1993 a stala se jedním z předních zaměstnavatelů ve městě Volary a okolí. Firma se zabývá výrobou elektrických zařízení pro elektrotechnický průmysl. Konkrétně se jedná o montáže a opravy kancelářské a reprodukcí elektroniky, výrobu a montáž elektronických modulů, výrobu, montáž a opravu výrobků a zařízení spotřební elektroniky, obchodní činnost a montáž plastových výrobků. Součástí projektu je rekonstrukce budovy (brownfields) a její přestavba na dílnu, která umožní výrobu nízkoenergetických světelných zdrojů „ledkovek“.

10.2.1 ZKUŠENOSTI FIRMY S PROJEKTY PODOBNÉHO TYPU

Firma v minulosti úspěšně realizovala šest projektů podobného typu, jednalo se o rozšíření výroby a pořízení nových technologií. V následujících tabulkách jsou popsány základní informace o realizovaných projektech.

Tabulka 3: Realizovaný projekt firmy 1

Název projektu	Investiční projekt – pořízení výrobních prostor cca 1 000 m ²
Investor	ELIM spol. s r.o.
Termín zahájení realizace	1994

¹² *Město Volary* [online]. 2013 [cit. 2013-05-15]. Dostupné z: <http://mestovolary.cz>

Volary [online]. 2013 [cit. 2013-05-15]. Dostupné z: <http://www.volary.eu>

Výše investic	7 000 000 Kč
Popis projektu	Firma ELIM odkoupila bývalé výrobní prostory společnosti Chirana Praha ve Volarech, z důvodu realizace výroby na základě vlastního Know-How.

Zdroj: Studie proveditelnosti projektu – vlastní zpracování

Tabulka 4: Realizovaný projekt firmy 2

Název projektu	Investiční projekt – rozšíření výrobních prostor nástavba a přístavba montážní dílny v areálu firmy ELIM spol. s r.o.
Investor	ELIM spol. s r.o.
Termín zahájení realizace	1995
Výše investic	1 200 000 Kč
Popis projektu	Firma ELIM spol. s r.o. realizovala výstavbu výrobní dílny z důvodu rozšíření vlastních výrobků a tím vytvořila deset nových pracovních míst.

Zdroj: Studie proveditelnosti projektu – vlastní zpracování

Tabulka 5: Realizovaný projekt firmy 3

Název projektu	Investiční projekt – Přístavba skladu a hotových výrobků na pozemku firmy ELIM spol. s r.o.
Investor	ELIM spol. s r.o.
Termín zahájení realizace	1995
Výše investic	1 050 000 Kč
Popis projektu	Firma ELIM spol. s r.o. realizovala výstavbu skladových prostor z důvodu rozšíření vlastních výrobků.

Zdroj: Studie proveditelnosti projektu – vlastní zpracování

Tabulka 6: Realizovaný projekt firmy 4

Název projektu	Investiční projekt – výstavba kotelny
Investor	ELIM spol. s r.o.
Termín zahájení realizace	1999
Výše investic	1 500 000 Kč
Popis projektu	Projekt řeší náhradu stávající horkovodní výměňkové stanice olejovým teplovodním kotlem spalujícím extra lehký topný olej včetně osa-

	zení nádrží pro uložení extra lehkého topného oleje, potřebných stavebních úprav a napojení na stávající rozvody ústředního vytápění.
--	---

Zdroj: Studie proveditelnosti projektu – vlastní zpracování

Tabulka 7: Realizovaný projekt firmy 5

Název projektu	Investiční projekt – Přístavba montážní haly pro rozšíření výroby
Investor	ELIM spol. s r.o.
Termín zahájení realizace	2002
Výše investic	6 000 000 Kč
Popis projektu	Montážní hala byla vystavěna za účelem rozšíření výroby, zavedení dvou-směnného provozu pro třicet zaměstnanců.

Zdroj: Studie proveditelnosti projektu – vlastní zpracování

Tabulka 8: Realizovaný projekt firmy 6

Název projektu	Investiční projekt – Změna stavby na montážní halu pro ruční a strojní montáž na stavební parcele č. 1902 v k. ú. Volary
Investor	ELIM spol. s r. o.
Termín zahájení realizace	2003
Výše investic	3 000 000 Kč
Popis projektu	Projekt byl realizován za účelem dalšího rozšíření výroby. Ve výrobní hale probíhá dvou-směnný provoz se čtyřiceti zaměstnanci.

Zdroj: Studie proveditelnosti projektu – vlastní zpracování

10.3 TECHNOLOGICKOU INOVACÍ A VYUŽITÍM BROWNFIELDS K ROZVOJI FIRMY ELIM SPOL. S R.O. A KE SNÍŽENÍ NEZAMĚSTNANOSTI NA VOLARSKU

Informace o projektu jsou získané od pana Petra Mráze a z dokumentů, které mi poskytl k potřebám práce, především ze Studie proveditelnosti pro projekt „Technologickou inovací a využitím brownfields k rozvoji firmy ELIM spol. s r.o. a ke snížení nezaměstnanosti na Volarsku“, kterou zpracovali pan Petr Hedinger z Kanceláře projektového poradenství a pan Mgr. Michal Jarolímek Jihočeské univerzity v Českých Budějovicích.

10.3.1 PARTNERSTVÍ S JIHOČESKOU UNIVERZITOU

Partnerem projektu se stalo Projektové oddělení Jihočeské univerzity v Českých Budějovicích, konkrétně Mgr. Michal Jarolímek. Mgr. Michal Jarolímek, který pracoval jako metodik SROP na regionálním pracovišti MMR pro region NUTS II Jihozápad, přinesl do projektu cenné znalosti a zkušenosti se strukturálními fondy, speciálně ERDF, a postaral se o bezproblémové administrativní řízení projektu. Mgr. Michal Jarolímek je také spoluautorem Studie proveditelnosti pro projekt.

10.3.2 CÍLE PROJEKTU

Cíle projektu jsou rozděleny na cíl všeobecný a cíle specifické. Dosažením specifických cílů má být dosaženo cíle všeobecného.

Všeobecný cíl projektu

Všeobecným cílem projektu bylo propojení zájmů firmy a zájmů regionu. Realizace projektu přinesla užitek jak firmě, v podobě rozvoje technologických a výrobních kapacit, dosažení vyššího obrátu a zvýšení konkurenceschopnosti podniku, tak regionu, v podobě nových pracovních míst ve fázi realizační i provozní a dále ve zlepšení životního prostředí a zvýšení prestiže mikroregionu.

Specifické cíle projektu

Specifické a dílčí cíle uvedené ve Studii proveditelnosti byly formulovány takto:

- 1) Prvním specifickým cílem bylo zvýšení konkurenceschopnosti firmy, a to jak na českých tak i na evropských trzích. Tím bylo dosaženo posílení ekonomické stability firmy.

Dílčí cíle, pomocí kterých byl dosažen první specifický cíl, byly následující:

- Dle nově platných závazných norem zavedení nové inovační technologie bezolovnatého pájení.
- Z nevyužívané budovy vytvoření nové dílny včetně pořízení potřebné techniky. Obrázek brownfield je k dispozici v přílohách (viz Příloha 2).
- Zvýšení hygienických standardů rekonstrukcí kanalizace
- Zavedení nového výrobku – „ledkovek“, inovativních v úspoře energie, vyšší účinnosti a delší životnosti.
- Zvýšení obrátu a ziskového potenciálu o 15%.

- 2) Druhým specifickým cílem prospěšným pro region bylo snížení nezaměstnanosti.

 - Tohoto specifického cíle bylo dosaženo vytvořením deseti nových pracovních míst.

Cílové skupiny, na které měla realizace projektu pozitivní vliv, byly následující:

- Majitelé firmy
- Stávající zaměstnanci firmy a nově přijatí zaměstnanci
- Odběratelé a dodavatelé

Realizace projektu měla pozitivní dopad také na životní prostředí, a to především využitím objektu brownfield.

10.3.3 ANALÝZA TRHU, ODHAD POPTÁVKY, MARKETINGOVÁ STRATEGIE A MARKETINGOVÝ MIX

Analýza trhu a odhad poptávky

Pro analýzu trhu a odhad poptávky bylo nutné zjistit současný stav trhu a momentální postavení firmy na trhu. Pro to bylo nutné vytvořit analýzu nabídky, poptávky a analýzu konkurenčního prostředí.

Analýza nabídky

Analýza nabídky firmy sledovala dvě základní činnosti – výrobu a vývoj.

Výroba

Firma se zabývá výrobou elektroniky, světelných zdrojů a svítidel. Výroba nového produktu „ledkovky“ byla zajištěna uskutečněním projektu. Nové svítidlo působilo inovativně především díky výrazně delší životnosti, vyšší úspoře energií a zároveň většímu výkonu. Je možné jej využít k osvětlení chodeb, schodišť, dekorativnímu osvětlení pokojů a díky nižší spotřebě energií třeba také k osvětlení reklamních ploch a vitrín.

Vývoj

Vývoj probíhá na základě zadaných zakázek. Pokud zakázku zadává přímo firma ELIM spol. s r.o., musí se také postarat o marketing a uvedení výrobku na trh. V případě zadání zakázky od externího zadavatele je starostí firmy pouze samotný vý-

voj. Již zmíněný produkt „ledkovka“ je produktem vyvinutým na zakázku samotnou firmou ELIM spol. s r.o., a tak zajišťovala firma i marketing. Následující tabulka informuje o realizovaném vývoji od roku 1993 do roku 2003.

Tabulka 9: Realizovaný vývoj elektronických zařízení pro automobilový, letecký a tiskařský průmysl od roku 1993 do roku 2003

Zadavatel	Produkt	Datum zahájení vývoje
ELIM spol. s r.o.	Automobilový palubní počítač – měření spotřeby PHM	1994
ELIM spol. s r.o.	Tester	1996
ŠKODA AUTO Mladá Boleslav	Procesorem řízená elektronická záťaž	1998
ŠKODA AUTO Mladá Boleslav	CAN převodník pro čtení dat z motoru vozidla	1999
REALPROGRES Letiště Praha Kbely	Řízení leteckého motoru (automatika)	1999
MODEL OBALY, a.s. OPAVA	Náhrada kazetopáskové datové jednotky MT-2	2000
Čistící a rozmrazovací technika - Kubát	Řízení leteckého motoru M701 (automatika)	2003

Zdroj: Studie proveditelnosti projektu

Analýza poptávky

Firma má převážně stálé odběratele, takže je nabídka ovlivněna poptávkou. Spolupráci se stálými odběrateli mohlo ale ohrozit nesplnění norem o bezolovnatém pájení a v důsledku nedostatku výrobních kapacit neschopnost rozšířit výrobu. Realizace projektu tak měla pozitivní vliv na spolupráci se stálými odběrateli.

Stálí odběratelé firmy v období před realizací projektu:

- ZVK Vichtach Germany
- DOMMEL Wassertrüdingen Germany
- HYPERTAC Deggendorf Germany
- VOGT ELECTRONIC A.G. Oberzell Germany
- Seaquist Löffler Kunststoffwerk GmbH Germany

Analýza konkurenčního prostředí

Analýzou konkurenčního prostředí bylo zjištěno, že výrobní proces firmy nemá v Jihočeském kraji přímou konkurenci. Uvedením „ledkovky“ na trh se staly konkurencí firmy vyrábějící klasické i nízkoenergetické světelné zdroje.

SWOT analýza

SWOT analýza byla zpracována před realizací projektu pro majitele firmy. V důsledku realizace projektu byly slabé stránky a hrozby minimalizovány.

Silné stránky

- Kvalifikovaní zaměstnanci
- Nízké úvěrové zatížení
- Slabé konkurenční prostředí
- Důraz na kvalitu výrobku
- Důraz na šetrnost vůči životnímu prostředí
- Stálý okruh odběratelů
- Dobré reference
- Vlastní produktivní vývojové oddělení

Slabé stránky

- Rezervy v efektivitě výroby
- Technologie pájení neodpovídající novým normám
- Problémy se základní infrastrukturou v areálu firmy
- Nerozvinutý marketing

Příležitosti

- Nový konkurenceschopný výrobek
- Nevyužívaný prostor vhodný pro rozšíření výroby
- Diverzifikace výrobního programu
- Možnosti rozšíření trhu na celé území České republiky
- Možnosti dotace na rozvoj výroby

Ohrožení

- Nesplnění technologických norem a omezení výroby
- Ztráta pozic na trhu v důsledku předešlého
- Nerealizování předpokládaného projektu

Marketingová strategie

Pro potřeby dlouhodobého řízení projektu byla zvolena strategie úzkého zaměření. Do této strategie patří vymezení cílových skupin, přesné vytyčení spektra služeb a orientace na trh. Firma má také svou vlastní strategii zaměřenou na politiku jakosti. Součástí této politiky je dosažení spokojenosti dlouhodobých odběratelů dodáním kvalitních výrobků ve stanovený termín, zapojení zaměstnanců firmy do zodpovědnosti za provoz a vývoj firmy, zajištění kvalitních dodávek, zlepšování pracovního prostředí a tím zefektivnit produktivitu práce a vytvořit dobrou atmosféru na pracovišti, dále zlepšit informovanost na všech úrovních. Firma se také zavázala k soustavnému zvyšování efektivnosti a účinnosti managementu jakosti.

Marketingový mix

V marketingovém mixu byl zhodnocen nabízený produkt (Product), místo prodeje a způsob distribuce (Place), dále byla stanovena cenová politika (Price) a určeny marketingové aktivity (Promotion).

Product

Jak již bylo zmíněno, firma se zabývá výrobou a vývojem. Vývoj je uskutečněn vždy na zakázku zadavatele, kterým může být zákazník nebo firma samotná. Výroba se zabývá elektronikou, světelnými zdroji a svítidly. Novinka „ledkovka“ byla uvedena na trh v souvislosti s realizací projektu.

Place

Areál firmy se nachází ve Volarech v Luční ulici. Zde se také nachází nevyužívaná budova (brownfield), která byla v rámci projektu rekonstruována a uvedena do provozu, dále výrobní střediska a kanceláře firmy. Fotografie výrobního střediska je k dispozici v přílohách (viz Příloha 3).

Price

Kalkulace cen vychází ze strategie firmy. Téměř 95% tržby bylo tvořeno poskytováním služeb – montážemi. Zbýlých 5% připadlo na vlastní výrobu a prodej.

Promotion

Tato oblast nebyla před realizací projektu dostatečně vyvinuta. Nebylo příliš nutné zabývat se reklamou, protože poměr nabídky a poptávky byl vyrovnaný. Rozvoj této oblasti nastal s realizací projektu a vývojem nového produktu „ledkovky“. Jedním z deseti nově přijatých pracovníků byl obchodní manažer, který se touto oblastí zabývá.

10.3.4 PRŮBĚH PROJEKTU

Přípravná fáze

Přípravná fáze zajistila vstupní podmínky pro realizaci a ověřila proveditelnost projektu. Důležitým motivem přípravné fáze byla skutečnost, že firma dostala dotace z grantového programu Jihočeského kraje na podporu zpracování žádostí a projektů.

Do přípravné fáze byly zařazeny tyto aktivity:

- Zpracování žádosti na získání dotace na přípravu investičního projektu
- Zpracování stavebního projektu a získání stavebního povolení
- Získání bankovního úvěru
- Příprava projektu a zpracování studie proveditelnosti

Připravenost projektu k realizaci

- Z hlediska personálního

Z personálního hlediska byl projekt připraven. Byl znám management projektu, který tvořil management firmy a externí partner. Toto partnerství bylo smluvně ošetřeno. Management projektu tvořili dostatečně kvalifikovaní lidé, kteří zajistili bezproblémový průběh všech fází projektu.

- Z hlediska finančního

Projekt byl financován ze soukromého spolufinancování, strukturálního fondu a krajského rozpočtu. Podrobnosti o financování projektu budou v práci uvedeny.

- Z hlediska legislativního

Z legislativního hlediska nebyl žádný problém v realizaci projektu. Stavební povolení bylo vydáno, stejně tak doklad o vlivu na území Natura 2000. Z legislativního hlediska byl celý průběh projektu v pořádku.

- Z hlediska materiálního a prostorového

K dispozici byly všechny materiály i prostory. Jednání v souvislosti s projektem se uskutečnila v zasedací místnosti v sídle firmy ELIM.

- Z hlediska politického

Reakce na realizaci projektu byly vesměs pozitivní, a to od místní samosprávy, představitelů mikroregionu a regionální samosprávy.

Realizační fáze

Do realizační fáze projektu byly zařazeny tyto aktivity:

- 1) Zadávací řízení na zakázku

V rámci projektu byla vyhlášena výběrová řízení na stavební práce a dodavatele technologií. Osloveni byli minimálně tři dodavatelé.

- 2) Nákup technologie a dalšího zařízení a zkušební provoz

Technologie a další zařízení, které byly zakoupeny:

- Pájecí automat
- Pájecí stanice
- Inspekční zařízení
- Pracovní stoly
- Odsávání
- Tiskový stroj pro tamponový tisk
- Osazení a montáž zařízení pro čtení čárového kódu
- Manipulační technika – vysokozdvihný vozík
- Balička
- Osazení a montáž zařízení pro docházkový systém
- Osazení a montáž zařízení pro informační systém

Zakoupené technologie a zařízení byly zakoupeny do nově vytvořené haly (původně brownfield), ale ve zkušebním provozu byly některé využity ve stávajících pro-

storech firmy, než byla budova zrekonstruována. Tím byly splněny normy a vyřešen zkušební provoz do dokončení rekonstrukce.

3) Stavební rekonstrukce nevyužívaných prostor a jejich adaptace na výrobní dílnu

Rekonstrukce budovy (původně brownfield) vytvořila nové výrobní jednotky pro strojní a ruční pájení. Práce na rekonstrukci a adaptaci budovy na výrobní dílnu byly následující:

- Výměny podlah
- Instalace topení
- Elektroinstalace a osvětlení
- Výměny oken a dveří
- Vnitřní omítky a obklady
- Venkovní omítky a zateplení

4) Odvodnění pavilonu, který je předmětem stavební rekonstrukce

Odvodnění pavilonu vyžadovalo následující aktivity:

- Rozebrání dlažeb
- Vytrhání chodníkových obrub
- Nezbytné výkopy a přesun zeminy
- Položení drenážního potrubí
- Klempířské práce

5) Zřízení vodního zdroje a vodovodní přípojka

Pro zřízení vodního zdroje a vodovodní přípojky byly nutné následující práce:

- Nezbytné výkopy a přesun zeminy
- Položení vodovodního potrubí
- Nákup a instalace úpravny vody
- Nákup a instalace vodovodního čerpadla
- Nezbytné elektromontážní práce
- Povrchové úpravy terénu

6) Rekonstrukce stávající kanalizační přípojky

Aktivity nutné k rekonstrukci kanalizační přípojky byly následující:

- Hloubení výkopů a přemístění zeminy
- Demontáž stávajícího kameninového potrubí
- Montáž potrubí z tvrdého PVC
- Zásyp jam a povrchové úpravy

7) Vyúčtování projektu

Také po dobu realizační fáze měla firma k dispozici poradenskou službu projektového oddělení Jihočeské univerzity. K poradenským službám patřilo i vyúčtování projektu.

Provozní fáze

Provozní fáze navazovala na fázi realizační. V realizační fázi byly vytvořeny prostory a zajištěny technologie pro provoz. Z hlediska udržitelnosti projektu bylo nutné do provozní fáze zařadit následující aktivity:

- Rozvoj obchodních aktivit a marketingu

Tato aktivita se zabývala především prezentací „ledkovek“ prostřednictvím inzerce, výstav, nabídkových katalogů a uvedení nového výrobku na trh. Zároveň byl vytvořen internetový obchod. Pro provoz internetového obchodu byl přijat obchodní manažer, který byl jedním z deseti nových pracovníků.

- Rozšiřování okruhu odběratelů

Rozšíření okruhu odběratelů bylo uskutečněno ve smyslu územním a ve smyslu rozšíření nabídky. Obě rozšíření byly pro firmu významné a měly zásadní vliv na dlouhodobou udržitelnost výsledků projektu.

- Zajišťování dodávek ve stanovených termínech a ve stanovené kvalitě

Kvalitní dodávky ve stanovených termínech jsou snad problémem každé firmy. Přesto má tahle zdánlivě samozřejmá podmínka zásadní vliv na chod firmy, její důvěryhodnost u odběratelů, pověst, další rozvoj a konkurenceschopnost.

Harmonogram projektu

Projekt byl realizován v rámci jedné etapy, a to za 11 měsíců, konkrétně od 1. 2. 2006 do 31. 12. 2006. Následující tabulka informuje o harmonogramu konkrétních aktivit.

Tabulka 10: Harmonogram projektu

Aktivity / Doba realizace	01 2006	02 2006	03 2006	04 2006	05 2006	06 2006	07 2006	08 2006	09 2006	10 2006	11 2006	12 2006
Zadávací řízení na zakázku	x	x										
Nákup technologie, zařízení a zkušební provoz		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Stavební rekonstrukce nevyužívaných prostor (včetně rezervy)		x	x	x	x	x	x	x	x	x		
Odvodnění pavilonu				x	x	x	x					
Vodovodní přípojka a vodní zdroj				x	x	x	x					
Rekonstrukce kanalizační přípojky				x	x	x	x					
Vyúčtování projektu												x

Zdroj: Studie proveditelnosti projektu

Monitorovací ukazatele

Tabulka 11 představuje jednotlivé monitorovací ukazatele, měrnou jednotku a počáteční a plánovanou hodnotu.

Tabulka 11: Monitorovací ukazatele

Název ukazatele	Měrná jednotka	Počáteční hodnota	Plánovaná hodnota
Nové nebo rozšířené prostory k podnikání	m ² upr. pl.	0	150

Vytvořená hrubá pracovní místa – muži	Osoba	0	5
Vytvořená hrubá pracovní místa – ženy	Osoba	0	5
Podpořené MSP s více než deseti zaměstnanci	Kus	0	1
Očekávaný nárůst obrátu podniku	%	100	116,5
Počet nakoupených strojů a zařízení	Kus	0	5
Počet nakoupených nových technologií	Kus	0	1
Aplikace inovace výrobků či technologie	Kus	0	1
Počet nově postavených, zrekonstruovaných provozoven	Kus	0	1

Zdroj: Studie proveditelnosti projektu

10.3.5 FINANCOVÁNÍ PROJEKTU

Projekt byl financován z 55,75% soukromým financováním částkou 3 362 850,00 Kč, z 33,19% ze strukturálního, konkrétně ze Společného regionálního operačního programu, částkou 2 002 026,80 Kč a z 11,06% národními veřejnými zdroji, konkrétně z krajského rozpočtu, částkou 667 141,20 Kč. Celkové uznatelné náklady projektu byly 6 032 018 Kč. Následující tabulky a Graf 5 informují o konkrétních financích ohledně projektu.

Tabulka 12 popisuje finanční rámec projektu – celkové náklady, výnosy a uznatelné a neuznatelné náklady.

Tabulka 12: Finanční rámec akce

Finanční rámec akce	Kč
Celkové náklady akce	7 178 101 Kč
Celkové neuznatelné náklady akce	1 146 083 Kč
Přímé výnosy akce	0 Kč
Celkové uznatelné náklady akce	6 032 018 Kč

Zdroj: Studie proveditelnosti – vlastní zpracování

Tabulka 13 se zabývá typy finančních pomoci, konkrétními částkami a podíly na celkových uznatelných nákladech.

Tabulka 13: Vymezení finanční pomoci a podílů na financování uznatelných nákladů akce

Druh finanční pomoci	Výše finanční pomoci v Kč	Podíl na celkových uznatelných nákladech (v %)
Příspěvek ze strukturálního fondu ERDF	2 002 026,80	33,19
Příspěvek z národních veřejných zdrojů: Příspěvek z krajského rozpočtu	667 141, 20	11,06
Soukromé spolufinancování	3 362 850,00	55,75
Celkové uznatelné náklady	6 032 018,00	100

Zdroj: Studie proveditelnosti – vlastní zpracování

Graf 5: Podíl na financování uznatelných nákladů akce



Zdroj: Studie proveditelnosti projektu – vlastní zpracování

Tabulka 14 eviduje konkrétní položky zahrnuté do uznatelných nákladů a jejich pořizovací cenu v Kč.

Tabulka 14: Uznatelné náklady - položky

Položka	Částka (v Kč bez DPH)
Pájecí automat	1 798 430,-
Inspekční zařízení	491 280,-
Odsávání	152 610,-
Tiskový stroj (tampónový)	117 560,-
Čtecí zařízení čárového kódu	197 130,-
Manipulační technika	182 740,-
Balička	84 610,-
Zařízení pro elektronickou evidenci docházky	158 234,-
Informační zařízení (PC včetně SW)	496 295,-
Pájecí stanice	219 036,-
Pracovní stoly (vybavení provozu)	311 664,-
Náklady na označení projektu	15 000,-
Rekonstrukce výrobních prostor	1 687 429,-
Konzultační služby	120 000,-
Celkem	6 032 018,-

Zdroj: Studie proveditelnosti projektu

10.3.6 PŘÍNOSY PROJEKTU

Přínosy projektu byly zhodnoceny dle konkrétních přínosů, které realizace projektu přinesla firmě, dalším cílovým skupinám a dotčenému území.

Přínos pro firmu

- Rozvoj technologických a výrobních kapacit způsobil zvýšení obratu a zisku o 15%.
- Ke splnění norem platných od 1. července 2007 byla zavedena technologie bezolovnatého pájení.
- Využití brownfield k nové výrobní hale přineslo firmě nové prostory, možnost rozšíření výroby a přijetí nových zaměstnanců. Budova, která byla zátěží pro firmu i životní prostředí se tak stala jednou z nejzásadnějších částí rozvoje firmy.
- Výroba a prodej nově vyvinutého výrobku zajistila vyšší ekonomickou stabilitu firmy.

- Některé z nově pořízených technologií zefektivní výrobu a tím také zvýší zisk firmy.
- Zlepšení pracovních podmínek způsobilo vyšší stabilizaci pracovních sil.

Přínos pro další cílové skupiny

- Přínosem pro stávající zaměstnance se stala především vyšší stabilita pracovních míst, lepší pracovní podmínky a podmínky ke zvýšení platů.
- Pro nově přijaté zaměstnance bylo výhodou nové atraktivní stabilní pracovní místo, práce v dobrých podmínkách a práce s moderními technologiemi.
- Pro odběratele byla přínosem možnost rozvoje vlastní podnikatelské činnosti a využití nového výrobku.
- Zvýšení výroby přineslo výhody také pro dodavatele. Zvýšená poptávka způsobila vyšší obrát dodavatelů.

Přínos pro dotčené území

- Hlavním přínosem pro území bylo snížení nezaměstnanosti ve městě Volary o 0,5%. Realizací projektu vzniklo deset nových atraktivních pracovních míst. Noví zaměstnanci získali zaměstnání, kde pracují s moderními technologiemi a v oboru, který se neustále vyvíjí, a tak stále přináší něco nového.
- Dalším důležitý přínos byl určitě pro životní prostředí, a to využití budovy brownfield a rekonstrukcí kanalizace. Byla tak vyřešena ekologická, ekonomická a sociální zátěž, kterou tyto skutečnosti přinášely.
- Existencí úspěšné firmy v takovém oboru zlepšil prestiž města Volary i celého regionu. Jak již bylo zmíněno, jedná se o obor, ve kterém je nutné neustále se přizpůsobovat trhu a inovacím. Vedení takové firmy vyžaduje znalosti v oboru, kvalitní vedení a schopnost zajistit dostatek finančních prostředků pro vývoj firmy a jejích produktů.

10.3.7 VLIV PROJEKTU NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Realizace projektu měla určitě pozitivní vliv na životní prostředí. Jak již bylo zmíněno využití budovy brownfield a rekonstrukce kanalizační přípojky odstranily možnou hrozbu pro životní prostředí. Nová technologie bezolovnatého pájení měla také pozitivní vliv na životní prostředí ale také na zdraví zaměstnanců pracujících s touto technologií. Významným pozitivem pro životní prostředí bylo i vyvinutí nového výrobku – „ledkovek“. Jedná se o nový nízkenergetický zdroj světla, který na rozdíl od pů-

vodních žárovek má vyšší výkon a zároveň nižší spotřebu energie a delší životnost. Delší životnost přináší úsporu i z ekonomického hlediska.

Pozitivní postoj firmy k životnímu prostředí dokazuje i politika EMS. V ní se firma zavazuje k ochraně životního prostředí i nad rámec platných předpisů. K dosažení tohoto cíle je nutný dohled a neustálá kontrolní činnost. O nutnosti a způsobech zlepšování životního prostředí firma průběžně informuje všechny své zaměstnance. Dalším cílem firmy k dosažení zlepšení životního prostředí je informovanost a vyhodnocování možných ekologických dopadů.

10.3.8 ZÁVĚREČNÉ HODNOCENÍ PROJEKTU

Projekt je určitě hodnocen jako úspěšný a prospěšný. Přípravná fáze a samotná realizace projektu proběhly bez jakýchkoliv problémů. Velkou zásluhu na výsledku má jistě Mgr. Michal Jarolímek z partnerské instituce - Jihočeské univerzity, který se po celou dobu přípravy projektu a následné realizaci staral o veškerou administrativu a byl spoluautorem Studie proveditelnosti pro projekt „Technologickou inovací a využitím brownfields k rozvoji firmy ELIM spol. s r.o. a ke snížení nezaměstnanosti na VolarSKU“, která byla pečlivě zpracována a napomohla k spolufinancování ze SROP a krajského rozpočtu.

Realizace projektu měla a má pozitivní dopady na životní prostředí, obyvatele a okolí Volar. Z hlediska životního prostředí je za přínosné využití bývalého brownfield a vývoj nového nízkoenergetického produktu. Pro obyvatele města a okolí působí projekt prospěšně také ve využití bývalého brownfield. Důležitým přínosem projektu je další vývoj firmy a zajištění nových pracovních míst, které fungují dodnes. Realizace projektu snížila nezaměstnanost ve Volarech v té době o 0,5%.

Jedná se o firmu, která nemá v okolí ve svém oboru přímou konkurenci a je jedním z hlavních zaměstnavatelů ve městě. Projekt umožnil stávajícím i novým zaměstnancům firmy pracovat v lepším prostředí s moderními technologiemi na žádaných no-vinkách.

Osobně vidím přínos projektu i pro eventuální investory a tím pro celé město. Ve městě je evidován jeden brownfield, uvedený v kapitole 9. Obecně pojem brownfield představuje pro investory především problémy, zdlouhavý proces a vyšší investice. Realizace projektu místním podnikatelem by mohla být impulsem pro znovuvyužití

brownfield ve Volarech. Eventuální investor by mohl získat informace o problematice a realizaci projektu v praxi přímo z místní firmy. Projekt by tak mohl alespoň ve Volarech a okolí přispět k vyvrácení všeobecného mínění o brownfields.

Podle získaných informací o problematice a realizaci projektů považují projekt „Technologickou inovací a využitím brownfields k rozvoji firmy ELIM spol. s r.o. a ke snížení nezaměstnanosti na Volarsku“ za velmi zdařilý a prospěšný. Kombinace finančních zdrojů a komplexnost projektu svědčí o odborné intervenci a důsledné připravenosti.

ŘEŠENÍ VÝSLEDKŮ

Nejprve bych ráda shrnula výsledky první kapitoly z praktické části¹³.

Jihočeský kraj je oblastí vyhledávanou pro bydlení, turistiku, historii, kulturu, sport, vzdělání, ale také pro obchodní příležitosti a investice.

Na základě získaných informací nepovažuji počet brownfields v Jihočeském kraji za obrovský. Považuji za přínosné rozmanitost brownfields v rozloze, typu lokality, ale i umístění. Objekty jsou rozmístěny po celém Jihočeském kraji, a tak příležitostí pro investory je mnoho. V řadě případů se jedná o brownfields ve velmi atraktivní lokalitě, takže mají vysoký rozvojový potenciál a zřejmě je jen otázkou času, kdy se pro ně najde nejvhodnější nové využití a investor. Brownfields blízko hranic je možné využít pro budoucí přeshraniční spolupráci, případně objekt nabídnout zahraničním investorům. Není výjimkou, že německé a rakouské firmy mají v České republice své pobočky a fabriky. Může to být nové využití brownfields v dané lokalitě. V případě regenerace objektu zahraničním investorem je možné získat nové zkušenosti od odborníků na problematiku ze zahraničí.

Dle získaných informací usuzuji, že všechny brownfields v Jihočeském kraji mohou nalézt nové využití. V některých případech bude pravděpodobně zapotřebí veřejná intervence, ale pokud budou investoři, úředníci a zčásti každý občan o problematice informován, brownfields mohou vymizet úplně a při preventivních krocích se už nevyskytovat. Existuje mnoho možností, jak brownfields financovat a často přináší více výhod než výstavba na zelené louce. Pokud se investoři dozvědí, jaké výhody z regenerace brownfields plynou, budou častěji volit tuto cestu.

Každý, kdo v Jihočeském kraji žije, studuje, pracuje nebo tudy jenom cestoval, zná krásu jižních Čech. Jihočeský kraj má každému, co nabídnout, a tak je důležité udržovat přírodu, ale i budovy a vzhled typického kraje rybníků.

Nyní bych ráda popsal výsledky druhé kapitoly praktické části¹⁴.

Hlavním výsledkem této části je seznámení se skutečným průběhem projektu, nutných příprav, postupů v realizační fázi a uvedení výsledků, které jsou spojeny s projektem.

¹³ Viz. kap. 10.

¹⁴ Viz. kap. 11.

Snažila jsem se popsat průběh projektu co nejjasněji a zdůraznit to podstatné. Přípravu a realizaci projektu považuji za poměrně složitou a pro laika v několika oblastech téměř nesrozumitelnou, ale existují odborníci, kteří s potřebnými záležitostmi pomohou.

V kapitole je čtenář také seznámen s financováním konkrétního projektu konkrétními částkami, což je pro případné investory jeden z nejdůležitějších ukazatelů.

Projekt osobně hodnotím za zdařilý a prospěšný. Dopady realizace trvají dodnes a firma se dále rozvíjí.

Celkově tuto část práce považuji za hodnotnou především pro případné investory nebo čtenáře, které zajímá, jak je možné pomoci městu, lidem a životnímu prostředí v praxi.

Hypotéza č. 1: Brownfields v Jihočeském kraji jsou především bývalé vojenské areály.

Tato hypotéza byla vyvrácena. Na základě analýzy brownfields v Jihočeském kraji bylo zjištěno, že vojenských brownfields v Jihočeském kraji je 5 z celkového počtu 39.

Hypotéza č. 2: Regenerace brownfields je více časově náročná.

Tato hypotéza byla vyvrácena. Uvedený realizovaný projekt byl jedno etapový a trval 11 měsíců, od 01. 02. 2006 do 31. 12. 2006. Výstavba na zelené louce by projekt zásadně neurychlila.

Hypotéza č. 3: Projekt regenerace brownfields je možné financovat z více zdrojů.

Tato hypotéza byla potvrzena. Uvedený realizovaný projekt byl financován ze soukromých investic, Společného regionálního operačního programu a krajského rozpočtu.

ZÁVĚR

Cílem teoretické části bylo informovat čtenáře o problematice brownfields. Myslím, že tento cíl byl splněn. Teoretická část se zabývá samotným pojmem brownfields, rozdělením těchto objektů, možnostmi financování. Dále je upozorněno na negativní vliv brownfields a na možnosti jejich dalšího využití.

Přínos teoretické části vidím v základních informacích o problematice, které by měly být srozumitelné pro každého čtenáře a které vedou k praktické části práce.

Praktická část práce je rozdělena do dvou kapitol. První kapitola se zabývá analýzou brownfields na území Jihočeského kraje. Druhá kapitola popisuje a analyzuje konkrétní úspěšně uskutečněný projekt.

Analýza brownfields v Jihočeském kraji přinesla základní informace o konkrétních brownfields, jejich polohu, srovnání dle rozlohy, polohy, předchozího využití a typu lokality. Přínos této části vidím v přehledných informacích o brownfields v Jihočeském kraji a jejich analýze. Tato část práce by mohla oslovit případného investora. Tento cíl práce považuji za splněný. Určitě by bylo možné analýzu ještě více rozpracovat, ale byla zpracována na základě volně dostupných informací a pro rozsahové potřeby práce ji hodnotím za přiměřenou.

Druhá kapitola praktické části se zabývá úspěšně zrealizovaným projektem „Technologickou inovací a využitím brownfields k rozvoji firmy ELIM spol. s r.o. a ke snížení nezaměstnanosti na Volarsku“. V této části je analyzován konkrétní projekt, informace o nutných přípravách před realizací, vlastním průběhem projektu, jeho financování a přínosu. I přes dostatek informací od jednatele firmy považuji tento cíl práce za pouze částečně splněný. Pro analýzu konkrétních projektů a jejich hodnocení je podle mého názoru nutné více znalostí a zkušeností než pro potřeby bakalářské práce. Přesto pro mě tato část byla přínosem a zajímavou zkušeností. Určitě je realizovaný projekt přínosem i pro samotnou práci. Největší přínos realizovaného projektu ale vidím v možnosti motivování investorů především z okolí firmy nebo investorů, kteří nejsou dostatečně informovaní a mají vůči brownfields předsudky. Ve městě Volary je aktuálně evidován jeden brownfield a vzhledem k realizaci projektu ve městě je možné získat osobní znalosti a zkušenosti.

LITERATURA A JINÉ ZDROJE

JÁČ, Ivan. *Metodika pro revitalizaci brownfields*. Vyd. 1. Liberec: VÚTS Liberec, 2006, 55 s. ISBN 80-239-7639-7.

KADERÁBKOVÁ, Božena a Marian PIECHA. *Brownfields: jak vznikají a co s nimi*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck, 2009, xiv, 138 s. C.H. Beck pro praxi. ISBN 978-80-7400-123-9.

KADERÁBKOVÁ, Jaroslava a Zuzana KHENDRICHE TRHLÍNOVÁ. *Region a regionální vědy: (vybrané sociální, kulturní a environmentální aspekty)*. Vyd. 1. Praha: Vysoká škola finanční a správní, 2008, 77 s. ISBN 978-807-4080-098.

KOČIKOVÁ, Pavla. *Evropská unie a životní prostředí: Politiky, strategie, legislativa*. 1. vyd. Ostrava: Montanex, 1998, 182 s. ISBN 80-857-8098-4.

MAIER, Karel. *Udržitelný rozvoj území: summary*. 1. vyd. Praha: Grada, 2012, 253 s. ISBN 978-80-247-4198-7.

MAIER, Karel a Vít ŘEZÁČ. *Ekonomika v území: urbanistická ekonomika a územní rozvoj*. Vyd. 3., přeprac. V Praze: Nakladatelství ČVUT, 2006c1994, 91 s. ISBN 80-010-3447-X.

Město, region a velké průmyslové zóny: [sborník ze semináře AUÚP, Ostrava 8.-9. října 2009]. 1. vyd. Brno: Ústav územního rozvoje, 2010, 61 s. ISBN 978-80-87318-08-9.

Progress report on the Czech Republic sustainable development strategy: summary. 1st ed. Prague: Ministry of the Environment, 2009, 31 s. ISBN 978-80-7212-492-3.

ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra. *Rekonverze vojenských brownfields: [sborník ze semináře AUÚP, Ostrava 8.-9. října 2009]*. Vyd. 1. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2006, 218 s. ISBN 80-719-4836-5.

ŠTĚDRÝ, František a Marian PIECHA. *Nauka o stavbách: jak vznikají a co s nimi*. 2. přeprac. vyd. Praha: ČVUT, 2001, 116 s. C.H. Beck pro praxi. ISBN 80-010-2427-X.

VITURKA, Milan. *Základy environmentální ekonomie*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 1997, 167 s. ISBN 80-210-1514-4.

ZÁKON o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). In: *183/2006*

HEIDINGER, Petr a Michal JAROLÍMEK. *Studie proveditelnosti pro projekt "Technologickou inovací a využitím brownfields k rozvoji firmy ELIM spol. s r.o. a ke snížení nezaměstnanosti na Volarsku"*. České Budějovice, 2006.

Osobní jednání s jednatelem firmy ELIM spol. s r.o.

E-mailová korespondence

INTERNETOVÉ ZDROJE

Ústav pro ekopolitiku, o.p.s [online]. 2006 [cit. 2013-05-05]. Dostupné z:
<http://ekopolitika.cz/cs/ustecko-zivy-region/slovnicek-pojmu.html>

Město Volary [online]. 2013 [cit. 2013-05-15]. Dostupné z: <http://www.mestovolary.cz>

Volary [online]. 2013 [cit. 2013-05-15]. Dostupné z: <http://www.volary.eu>

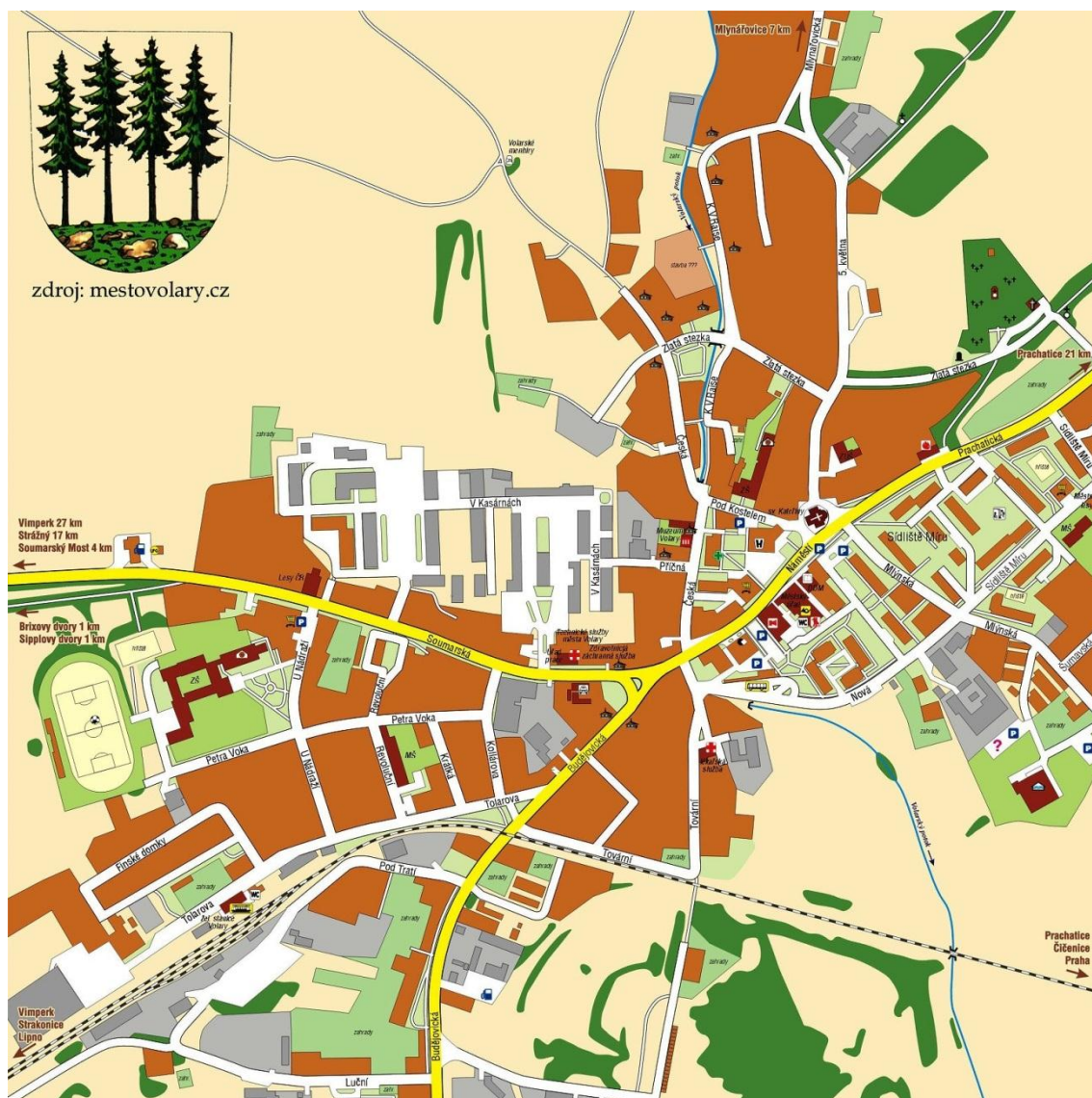
SEZNAM TABULEK A GRAFŮ

Tabulka 1: Harmonogram Národní strategie regenerace brownfieldů.....	21
Tabulka 2: Možnosti financování brownfields.....	26
Tabulka 3: Realizovaný projekt firmy 1	48
Tabulka 4: Realizovaný projekt firmy 2	49
Tabulka 5: Realizovaný projekt firmy 3	49
Tabulka 6: Realizovaný projekt firmy 4	49
Tabulka 7: Realizovaný projekt firmy 5	50
Tabulka 8: Realizovaný projekt firmy 6	50
Tabulka 9: Realizovaný vývoj elektronických zařízení pro automobilový, letecký a tiskařský průmysl od roku 1993 do roku 2003	53
Tabulka 10: Harmonogram projektu	60
Tabulka 11: Monitorovací ukazatele.....	60
Tabulka 12: Finanční rámec akce.....	61
Tabulka 13: Vymezení finanční pomoci a podílů na financování uznatelných nákladů akce	62
Tabulka 14: Uznatelné náklady - položky.....	63
Graf 1: Rozloha brownfields v Jihočeském kraji	42
Graf 2: Rozmístění brownfields v Jihočeském kraji.....	43
Graf 3: Typy lokalit brownfields v Jihočeském kraji	44
Graf 4: Předchozí využití brownfields v Jihočeském kraji.....	45
Graf 5: Podíl na financování uznatelných nákladů akce	62

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha 1: Mapa města Volary	75
Příloha 2: Brownfield firmy ELIM spol. s r.o.	76
Příloha 3: Výrobní středisko firmy ELIM spol. s r.o.	77

Příloha 1: Mapa města Volary



Zdroj: *Město Volary* [online]. 2013 [cit. 2013-05-15]. Dostupné z: <http://www.mestovolary.cz>

Příloha 2: Brownfield firmy ELIM spol. s r.o.



Zdroj: Studie proveditelnosti projektu

Příloha 3: Výrobní středisko firmy ELIM spol. s r.o.



Zdroj: Studie proveditelnosti projektu