

Rada kraje předloží Zastupitelstvu LK záměr na koupi budovy VÚTS



09. 01. 2013 14:38

Liberecký kraj sídlí ve vlastním objektu v Liberci v ulici U Jezu. Jedná se o výškovou budovu a část přilehlé třípatrové budovy. Zbývající část třípatrové budovy a ostatní nemovitosti včetně pozemků patří Výzkumnému ústavu textilních strojů (dále jen VÚTS).

VÚTS v současné době dokončuje výstavbu nového objektu v průmyslové zóně v Liberci, a nabízí proto svůj objekt ke koupi kraji.

Jejich stávající objekt a přilehlé pozemky, sousedící s objektem kraje, jsou pro kraj strategickými nemovitostmi potřebnými pro budoucí rozvoj kraje. Budova kraje je sevřena z jedné strany právě budovou VÚTS, spojenou se stávající budovou kraje, z druhé strany řekou, ze třetí strany frekventovanou místní komunikací a ze čtvrté parkem.

Zmíněný budoucí rozvoj kraje je v tomto smyslu chápán jako vytvoření zázemí pro organizace spolupracující s krajem nebo podílející se na rozvoji kraje a uspokojování potřeb veřejnosti ve vztahu k působnosti kraje. Cílem je zajištění lepšího zázemí a podpory spolupráce těchto subjektů s krajem i mezi nimi navzájem a zjednodušení jejich spolupráce s širokou veřejností.

Zásadní pro budoucí provoz kraje je zejména získání přilehlých pozemků, které zajistí příjezd k budově kraje a případně i vhodné parkování pro klienty. V současné době je tento příjezd zajištěn jednak uličkou U Jezu (při průjezdu se zde nevyhnou dvě protijedoucí auta), jednak ze strany od ulice Náchodská či Blažkova (od nákupního centra FORUM), to je ze středu města. V tomto směru je v současné době příjezd umožněn pouze díky vstřícnosti stávajícího majitele sousedního objektu, kterým je VÚTS, po jeho soukromé panelové cestě. Kraj není schopen bez získání těchto pozemků do budoucna tento přístup garantovat, a tím zároveň eliminovat dopravní rizika, zejména z hlediska bezpečnostního, požárního, ale i provozního. Jedná se o jediný přístup k budově kraje, kterým mohou k budově přijet objemná vozidla, zejména požární

technika, vozy odpadového hospodářství apod. Tyto pozemky tak jsou jedinými, které lze v budoucnu využít pro zajištění kvalitního přístupu k objektu kraje.

V případě budov se jedná o samostatně stojící objekt a zejména o zbývající část objektu spojeného s budovou kraje. Původně se jednalo o jediný, vnitřně propojený objekt, stát však při pořízování budovy pro potřeby kraje vyjmul z privatizace pouze výškovou část objektu. Později kraj koupil od VÚTS a zrekonstruoval cca 1/3 nízké části budovy, zbývající 2/3 objektu zůstaly v majetku VÚTS.

Samostatně stojící budova by do budoucna byla vhodná např. pro vybudování sídla pro krajskou samosprávu. Zbývající 2/3 objektu by po rekonstrukci mohly sloužit jako zázemí pro krajské rozvojové centrum.

Nelze opomenout ani skutečnost, že kraj má při této příležitosti možnost ovlivnit, kdo bude jeho nejbližší soused a jaké aktivity budou v jeho bezprostřední blízkosti provozovány.

Využití budovy pro účely krajského centra

- 1) **Krizové řízení a koordinace složek integrovaného záchranného systému** – Pro samotný kraj je vhodné získat zejména prostory pro rozšíření zázemí potřebného ke krizovému řízení. Ze zkušeností z doby povodní v roce 2010 je zřejmé, že stávající zázemí pro krizové řízení je zcela nedostačující dokonce i pro zasedání samotného krajského krizového štábu. V rámci krizového štábu se zřizují jednotlivé odborné skupiny, které tvoří externí specialisté a zaměstnanci dotčených odborů krajského úřadu. Tyto pracovní skupiny musí zasedat odděleně na různých místech a v případě výpadku energií nelze těmto skupinám zajistit potřebné pracovní podmínky. Ve stávajícím krizovém centru pak není možné zajistit dostatečnou kapacitu pro jednání složek integrovaného záchranného systému, který je krajským krizovým štábem koordinován.
- 2) **Agentura regionálního rozvoje**
- 3) **Euroregion NISA**
- 4) **KORID, spol. s r.o.**, koordinátor dopravy v Libereckém kraji, organizace zřízená krajem, je v současné době umístěna v pronajatých prostorách mimo budovu kraje. Pro zajištění lepší spolupráce s krajem a vytvoření kvalitního zázemí pro činnost této a dalších organizací
- 5) **Hospodářská komora**
- 6) **Centrum vzdělanosti Libereckého kraje, příspěvková organizace Libereckého kraje**

- 7) **Czech-Invest**
- 8) **Euroinfocentrum** (poskytuje informace z EU)
- 9) **Eurocentrum**
- 10) **Regionální pobočka Úřadu regionální rady NUTS II Severovýchod.**
- 11) **Zázemí E-Governmentu a technologického centra** - Liberecký kraj nedisponuje v současné době potřebným zázemím k zajištění služeb e-Governmentu a pro zřízení technologického centra, jehož služby budou po realizaci z velké části využívány obcemi na území kraje a jejich příspěvkovými organizacemi.
- 12) **Spisovna** - Pro potřeby kraje je nutné získat prostory k rozšíření spisovny (archivu). Do stávajícího, byť pojízdnými regály kapacitně rozšířeného archivu se nevejdou ani archiválie samotného krajského úřadu. Je nutné zajistit také rozšíření matričního archivu, a to z důvodu snadné dostupnosti nejlépe přímo v budově kraje. V neposlední řadě je třeba vybudovat školský archiv, pro který v budově kraje nezbývá místo. V současné době již má kraj některé písemnosti uložené v nájemních prostorách. Zajištění spisových služeb by kraj mohl zajišťovat i pro subjekty sídlící v budově kraje.
- 13) **Kogenerační jednotka** nebo vybudování jiného zdroje vytápění objektu Libereckého kraje. Stávajícímu dodavateli tepla - Teplárně Liberec - hradí kraj za vytápění objektu kraje cca 4,3 mil. Kč ročně, přičemž tato částka každoročně stoupá navzdory neustále klesající spotřebě.
- 14) **Garáže a parkování pro auta a kola**, a to i pro další subjekty, které by sídlily v budově kraje nebo ji navštěvovaly.

Všechny cizí subjekty by nebylo možné z kapacitních důvodů do objektu umístit, konkrétní výběr by záležel na potřebách a zájmech zúčastněných stran. Pokud by rekonstrukce objektu byla realizována s využitím evropských dotací, nebylo by zřejmě možné po dobu 5 let účtovat subjektům umístěným v budově nájemné. V dalších letech by zřejmě kraj mohl ročně na nájemném inkasovat cca 10 mil. Kč ročně.

V případě, že by kraj projevil o nemovitosti VÚTS zájem, nechal by si před jednáním o výši kupní ceny zpracovat nezávislý znalecký posudek se stanovením tržní ceny dotčených nemovitostí.

Možný zdroj financování

V současné době se jako jediný možný zdroj finančních prostředků pro částečný nákup a částečnou rekonstrukci budovy VÚTS jeví Regionální operační program NUTS II Severovýchod, v rámci něhož realizuje město Liberec „**Integrovaný plán rozvoje města Liberec - Atraktivní a kvalitní život v Liberci**“ (Dále jen „IPRM“). V současné době město nenaplnuje jeden z významných závazných indikátorů, a to „Plocha revitalizovaných nevyužívaných nebo zanedbaných areálů (brownfields) celkem“. V případě, že by se městu nepodařilo daný indikátor nakonec naplnit, tak by mu s velkou pravděpodobností hrozila ztráta části celkové alokace IPRM.

Metodika definuje brownfields jako - „zanedbané a v současnosti nevyužívané či málo využívané areály a objekty, které ztratily svoji funkci a využití, jsou opuštěné či nevyužité, nebo málo využívané“.

Vzhledem k tomu, že město není v současné době schopno naplnit výše uvedený indikátor projekty, které jsou nyní reálné a zároveň jsou na schváleném indikativním seznamu projektů, je velmi pravděpodobné, že dojde k vyhlášení cílené výzvy pro předkládání nových projektů, které zajistí naplnění výše uvedeného indikátoru.

Současné znění IPRM však předpokládá, že tento závazný indikátor bude naplněn především projekty v oblasti rozvoje infrastruktury pro sport, kulturu a volný čas - opatření 2.1. Toto však není tematické zaměření, které by bylo relevantní pro případný projekt Libereckého kraje na nové využití budovy VÚTS. Druhou možností naplnění indikátoru je prostřednictvím projektů v oblasti veřejných služeb a tím rozšíření občanské vybavenosti (vzdělávání a výchova, sociální služby a péče o rodinu, zdravotní služby, kultura, veřejná správa a ochrana obyvatelstva) - opatření 1.1. Na tuto druhou možnost však současné znění IPRM vyčleňuje daleko menší finanční alokaci a zároveň předpokládá revitalizaci brownfields s daleko menší plochou.

V případě, že by kraj reálně uvažoval o koupi a rekonstrukci objektu VÚTS, bylo by nutné vyjednat s městem Liberec a Úřadem Regionální rady NUTS II Severovýchod případnou úpravu integrovaného plánu v tom smyslu, aby došlo k navýšení indikátoru revitalizace brownfields a navýšení plánované finanční alokace v oblasti veřejných služeb na úkor oblasti rozvoje infrastruktury pro sport, kulturu a volný čas. Dále by muselo dojít k jednání ohledně finanční alokace plánované pro případnou novou výzvu. Zároveň by bylo nutné okamžitě zahájit projektovou přípravu samotného projektu, neboť finanční plán IPRM, který musí město Liberec v současné době dodržovat, je značně napnutý.