Správa a údržba silnic Zlínska, s.r.o.

PODNIKATELSKÝ ROZVOJOVÝ ZÁMĚR

Revitalizace průmyslového areálu pro potřeby SÚS Zlínska, s.r.o. (Soubor pozemků a staveb v k.ú. Neubuz, okr. Zlín, LV č. 436)

V posledním období akceleruje příprava výstavby dálnice D49 Fryšták-Lípa-Vizovice, jejíž trasování zasáhne přímo průmyslový areál stávajícího provozního střediska SÚS ZL v Zádveřicích, které v současné době zajišťuje údržbu silniční sítě I., II. a III. tříd v západní části okresu Zlín.
Je žádoucí současný průmyslový areál SÚS ZL výhledově opustit, přestěhovat jej do jiné lokality a provozní objekty odprodat ŘSD s.p., které v tomto místě připravuje stavbu dálnice D49. V této souvislosti je vhodné zdůraznit, že dotčené pozemky v areálu současného střediska SÚS Zádveřice se nepodařilo v minulosti získat do vlastnictví Zlínského kraje, popř. do vlastnictví SÚS ZL. V současné době je převážná část těchto dotčených pozemků vlastněna státem, prostřednictvím ŘSD s.p. Z toho je patrné, že stavby vlastněné SÚS ZL, které jsou v předmětném zájmovém území dislokovány, jsou v současné době umístěny na cizích pozemcích (tj. ŘSD s.p.).
Technické a sociální zázemí SÚS ZL zde bylo vybudováno v cca 70–tých letech, a to spíše jako stavby provizorní (např. sestava mobilních buněk). Stavebně-technický stav všech zde existujících objektů je zanedbaný a vyžaduje nákladnou rekonstrukci a modernizaci. S ohledem na budoucí trasování dálnice D49 to však nepřipadá v úvahu.

SÚS ZL už v roce 2022 zadala zpracování vyhledávací a prověřovací studie pro budoucí výstavbu nového střediska, přičemž byla nadějně označena lokalita průmyslové zóny v jihozápadní části Města Slušovice. Na základě této studie byl pak připraven a v květnu roku 2023 projednán VH investiční záměr „Středisko SÚS Slušovice" (13-SÚSZ-22). Bohužel však z důvodů dodatečných nejasností a komplikací s dopravním připojení na veřejnou infrastrukturu, bylo od tohoto řešení SÚS ZL ustoupeno.

SÚS ZL se však i nadále aktivně snažila nalézt vhodnou lokalitu pro perspektivní dislokaci, kam by bylo možné středisko ze Zádveřic přesunout. Při posuzování a vyhodnocení vhodnosti dislokace nového střediska byla zohledněna blízkost plánované trasy dálnice D49 s napojením stávající silniční sítě na novou okružní křižovatku pod obcí Veselá, neboť vycházíme z předpokladu, že SÚS ZL bude postupně zajišťovat také údržbu nově dokončované dálniční sítě od Hulína směrem do Fryštáku, Lípy, Vizovic (popř. i dál).
Obchodní smlouva o zajištění zimní a běžné údržby vybraných úseků dálnic (oblast D49 a D55) byla již s ŘSD s. p. uzavřena na období 2024-2025 (sdružení: Dálnice ZK"). V aktuálním čase pak vyhodnocuje ŘSD s. p. obdrženou nabídku od sdružení: „Údržba oblast Zlínská" na Zajištění vybraných úseků dálnic a silnic I. třídy na další šestileté období, tj. 2025-2031, přičemž SÚS ZL je nedílnou součástí těchto obchodních sdružení. Existuje vysoký předpoklad, že tento dlouhodobý kontrakt bude do konce roku 2024 finalizován podpisem příslušné realizační smlouvy.

Aktuálně se jeví vysoce perspektivní lokalita souboru nemovitostí v bývalém průmyslovém areálu v k.ú. Neubuz u Slušovic o celkové výměře **25 431 m²** pozemků, na kterých se nachází soubor průmyslových staveb. Vlastníkem těchto nemovitostí je společnost Pozemní stavitelství Zlín, a.s., Kúty 3967, Zlín, IČ: 469000918 (viz Znalecký posudek č. 70/24 zpracovaný znalcem: Ing. Jaroslav Mlčoch, Kvítková 4323, Zlín, IČ: 62865609, srpen 2024 – viz příloha č. 2).
Znalec stanovil obvyklou cenu za komplexní soubor nemovitostí v k.ú. Neubuz, okres Zlín, zapsaných na LV č. 436 ve výši **42 500 tis. Kč.**

Průmyslové objekty v areálu jsou aktuálně využívány jako výrobně-skladovací s administrativním zázemím. Jedná se především o pět objektů s příslušenstvím, tj. výrobní hala HARD, skladová ocelová hala, administrativní budova, vrátnice, velín čerpací stanice PHM.
Areál je využíván od 80–tých let min. století. V průběhu užívání byla prováděna pravidelná údržba. Příslušenství tvoří venkovní úpravy (přípojky IS, zpevněné plochy, oplocení) a 31 pozemků velké výměry. Pozemky p.č. 228/6, 165, 191, 228/31, jsou dle ÚP obce zahrnuty jako plochy zemědělské, pozemek p.č. 228/4, plochy krajinné zelené, p.č. 228/7 – částečné jako plochy krajinné zeleně a plochy technické infrastruktury.

Areál byl od roku 1990 využíván DAK Slušovice pro výrobu zemědělské chemie, po revoluci zde působila společnost Agrochemie, spol. s r.o., která ve výrobě zemědělské chemie pokračovala až do roku 2015 a následně v roce 2019 soubor nemovitostí průmyslového areálu odkoupila společnost Pozemní stavitelství Zlín, a.s., která areál pronajímá za účelem skladování. Z důvodu historicky dlouholeté chemické výroby bývalým DAK Slušovice, bylo zadáno ekologické posouzení lokality – ekologický audit: „Neubuz – záměr revitalizace průmyslového areálu pro potřeby SÚS ZL", který provedla odborná firma GEOtest, a.s.; Brno (příloha č. 3). Závěr ekologického auditu (EA) je pozitivní pro další kroky související se záměrem nákupu souboru nemovitostí v k.ú. Neubuz, jelikož potvrdil, že **„zájmové území netrpí starou ekologickou zátěží a je zde možné realizovat zamýšlený revitalizační záměr".**

Za těchto předpokladů a známých okolností navrhuje SÚS ZL Valné hromadě zakoupit soubor předmětných pozemků a staveb pro potřeby provozního střediska SÚS ZL za cenu stanovenou znaleckým posudkem (viz příloha č. 2).

Preferované řešení nákupu souboru nemovitostí a jejich následná přestavba a modernizace pro potřeby SÚS ZL v lokalitě obce Neubuz u Slušovic vyřeší nutné přestěhování silničářského zázemí z prostoru plánované výstavby dálnice D49 a zároveň zlepší fungování správy a údržby silnic a dálnic v této části Zlínského kraje.

Stavební úpravy v areálu budou vycházet z požadavků na vytvoření dostatečného zázemí pro provoz nového střediska SÚS ZL.
V rámci přípravy území budou odstraněny nevyhovující objekty a nefunkční části dřívějších staveb, bude doplněna a upravena infrastruktura inženýrských sítí.
Stavební úpravy stávajících halových objektů budou řešit nové dispozice pro umístění silniční techniky a potřebné zázemí (garáže, opravárenská dílna, sklady dílů a materiálu, sklady olejů a PHM, prostory pro drobnou techniku a pomocný materiál, šatny a sociální zázemí pracovníků, administrativní zázemí, technické zázemí TZB apod.).
V prostoru areálu budou navrženy rovněž nové objekty potřebné pro provoz střediska (sklad soli, solankové hospodářství, boxy pro uskladnění posypových materiálů, čerpací stanice PHM, mycí plocha, přístřešky pro malou a sezonní silniční techniku apod.).
Stávající komunikace a zpevněné plochy budou upraveny tak, aby vyhovovaly provozu veškeré silniční techniky uvnitř areálu (obslužné komunikace, odstavné plochy, parkování).

Finanční náklady spojené s případnou revitalizací průmyslového areálu pro potřeby SÚS ZL je možné v současné době pouze odhadnout, protože není k dispozici relevantní, stavebně–technický podklad. Hrubý odhad stavebních nákladů souvisejících s budoucí revitalizací území průmyslového areálu v obci Neubuz bude činit cca **95 000 tis. Kč** (viz tabulka – Rámcový odhad nákladů).
V další fázi přípravy investičního projektu bude žádoucí vyhotovit dokumentaci skutečného stavu objektů v průmyslovém areálu a následně zpracovat projektovou dokumentaci pro navrhovaný stav. Až poté bude možné fixovat závazné parametry finančních nákladů související s komplexní stavební revitalizací předmětného zájmového území.

V souvislosti s aktuálně projednávaným Podnikatelským rozvojovým záměrem je vhodné také zmínit, že v rámci předešlé verze prověřovací a vyhledávací studie, se kterou byla v minulosti seznámena Valná hromada i Rada Zlínského kraje (tj. duben 2023), se uvažovalo o výstavbě nového zázemí SÚS ZL v průmyslové zóně ve Slušovicích tzv. na zelené louce. Z tohoto investičního záměru však nakonec sešlo. Odhad nákladů předcházejícího investičního záměru byl v té době vyčíslen v celkové výši cca 187 500 tis. Kč.
Nově předkládaný Podnikatelský záměr, zacílený do jiné lokality, který preferuje komplexní revitalizaci bývalého průmyslového areálu v obci Neubuz by měl být investičně **úspornější variantou**, jelikož komplexní odhad nákladů je vyčíslen ve výši 145 500 tis. Kč.

Porovnáním rámcových nákladů u obou známých variant, by pak měla vzniknout finanční úspora ve výši cca **42 000 tis. Kč** ve prospěch navrhovaného investičního projektu, který řeší revitalizaci průmyslového areálu v obci Neubuz (odhad nákladů je orientační, jelikož není k dispozici objemová studie, ani projekt stavby).
Dalším benefitem v budoucnu bude také očekávaný prodej nemovitostí vlastněných SÚS ZL v lokalitě současného střediska Zádveřice pro výstavbu dálnice D49 (ŘSD ČR). Zde se předpokládá výnos z kupní ceny ve výši cca ***16 500 tis. Kč** (znalecký posudek: ZO-36/23 Ing. Jaroslav Mlčoch, Zlín).

V další fázi přípravy investičního záměru bude vhodné také posoudit prostorové možnosti v revitalizovaném průmyslovém areálu pro garážování techniky a umístění skladového zázemí a hmotných rezerv pro činnosti související s krizovým řízením Zlínského kraje (vedle činností vykonávaných SÚS ZL).

Časový plán

Nákup souboru nemovitostí LV č. 436	**03/2025**
Průzkumy, projektové práce, inženýrská činnost, povolení stavby	**03/2025–09/2026**
Realizace stavebních prací	**10/2026–12/2027**

Rámcový odhad nákladů
Revitalizace průmyslového areálu pro potřeby SÚS Zlínska, s.r.o.

Nákup souboru nemovitostí LV č. 436	42 500 000,00 Kč
Průzkumy, projektové práce, inženýrská činnost, povolení stavby	4 500 000,00 Kč
Realizace stavebních prací	95 000 000,00 Kč
Technologické vybavení a přestěhování	3 000 000,00 Kč
Celkem předpokládané náklady projektu	**145 500 000,00 Kč**

*Očekávaný výnos z budoucího prodeje stávajícího areálu SÚS ZL, středisko Zádveřice cca 16 500 tis. Kč

Ve Zlíně dne 19. 11. 2024

Libor Lukáš
Jednatel společnosti

Soupis příloh:

1. Situace a fotodokumentace v k.ú. Neubuz
2. Znalecký posudek – Ing. Jaroslav Mlčoch – 08/2024
3. Ekologický audit – GEOtest, a.s. – 09/2024

Příloha č. 1

Situace a fotodokumentace v k.ú. Neubuz

Obrázek 1. Situace – katastrální mapa

Obrázek 2. Situace-letecký snímek areálu

Obrázek 3. Ocelová hala HARD/sklad

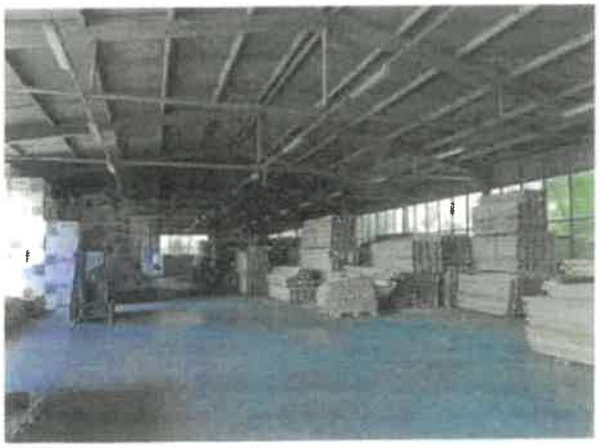
Obrázek 4. Objekt ČS PHM

Obrázek 5. Záchytná betonová vana/ zpevněná plocha

Obrázek 6. Objekty 2x ocelová hala/sklady

Obrázek 7. Vlastní transformační stanice

Obrázek 8. Příslušenství/příjezdová komunikace do průmyslového areálu



Obrázek 9. Ocelová hala HARD/ interiér

Obrázek 10. Objekt kancelářského a sociálního zázemí