

Kolik času zabere příprava výstavby skladové haly?

Délka příprav pro výstavbu závisí hlavně na tom, v jakém stádiu povolovacích řízení je zamýšlený pozemek a jaká je dostupnost veřejné infrastruktury. O rizicích nákupu pozemku psal již náš kolega ve 3. letošním vydání Logistic News. Budeme proto vycházet z předpokladu, že žádné komplikace nevznikly ani s vlastnictvím, ani s dostupností a kapacitou infrastruktury apod. Zaměříme se výhradně na obvyklé náklady a čas potřebný k vyřízení všech povolení pro zahájení výstavby. S tím samozřejmě souvisí i příprava dokumentace stavby.



Územní plán a vyjmutí z půdního fondu

Pozemek pro výstavbu skladů musí být v územním plánu obce určen k tomuto budoucímu využití, tj. např. pro nerušící výrobu a sklady apod. Kolega urbanista zde již psal o dobrých důvodech, proč se moderní průmyslové haly staví zpravidla tzv. na zelené louce, třeba u dálnic. Z hlediska územního plánu to znamená, že u všech takových nových hal musel někdy někdo požádat o změnu využití pozemku, který byl zpravidla určen pro zemědělství,

a muselo být povoleno tzv. vyjmutí ze zemědělského půdního fondu.

Ke změnám územních plánů menších obcí nedochází v tak dlouhých intervalech jako ve velkých městech, přesto je tento proces a nejen pro investory vždy časově náročný a kladný výsledek posuzování žádosti o změnu funkčního využití pozemků nelze nikdy zcela zaručit. V současné době však již mnohé územní plány obcí s pozemky pro haly počítají a zdá se, že zásoba takto vyčleňovaných pozemků je na mnoho let dostačující.

Dokumentace pro posuzování EIA a pro územní řízení

Budoucí využití pozemku pro účely skladování ale ještě zdaleka neznamená, že je postavení skladové haly povoleno. V územním řízení musí hala získat tzv. rozhodnutí o umístění stavby (což je jeden z typů tzv. „územních rozhodnutí“) a následně stavební povolení od stavebního a zvláště od vodoprávního úřadu. Územnímu řízení přitom vždy předchází posouzení vlivů záměru na životní prostředí, tzv. „EIA“ (Environmental Impact Approval).

V rámci přípravy dokumentace pro EIA a pro územní řízení se provádějí veškeré nezbytné průzkumy, např. inženýrsko-geologický, radonový, či hydrogeologický průzkum, akustické studie atd. Již v dokumentaci pro EIA je třeba popsat také využití budovy a formy výskytu nebezpečných či škodlivých látek (např. v případě skladování látek ADR), zabezpečení pro případ havárií či požáru atd. V rámci územního řízení se ještě nedokládá detailní stavební dokumentace, nýbrž jen architektonické a dispoziční řešení haly, napojení na komunikace a inženýrské sítě apod. V určitém stádiu zpracování dokumentace pro tato řízení začínou být obstarávána stanoviska a vyjádření dotčených orgánů státní správy, správce sítí, sousedů apod. Tato stanoviska mohou někdy ovlivnit pozdější projekční práce anebo vynutit dopracování či úpravy právě připravované dokumentace. Pro žádost o EIA postačí jen některé z uvedených podkladů a stanovisek.

Náklady a doba pro stanoviska, EIA a územní rozhodnutí

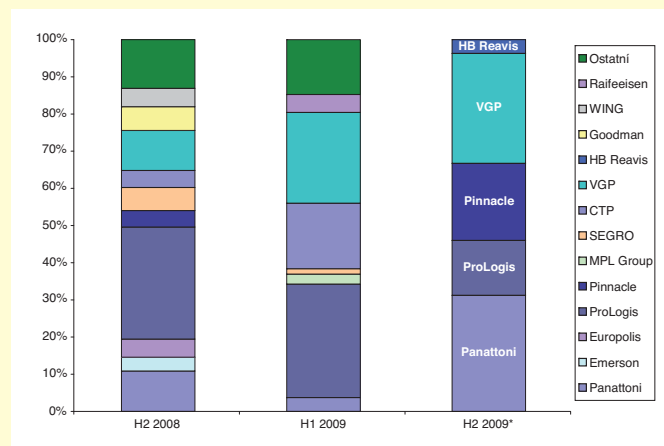
Dokumentace pro skladovou halu třeba o velikosti 5.000 m² stojí řádově 200 tisíc korun pro EIA a 400 tisíc korun pro územní rozhodnutí. Její příprava trvá minimálně 3 měsíce a cca další 2 měsíce zabere obstarání stanovisek a vyjádření dotčených stran. V té době již je obvykle vystaven závěr zjišťovacího řízení EIA. Vydaný závěr posuzování EIA přitom ale může také konstatovat, že vliv záměru na životní prostředí je takového roz-

Průmyslové nemovitosti – výstavba v dramatickém propadu

Tak už je to tady! Po téměř 9 měsících letošního roku jsou ve statistikách vidět první data o jednoznačném propadu sektoru průmyslových nemovitostí. Dalo by se říci: „Toto ale trvalo!“ Obdobné propady byly vidět ve Spojených státech či Anglii již před více než 18, resp. 12 měsíci. Z toho je patrný efekt domina a zpoždění reálného dopadu na ekonomiku a statistiky.

A co vlastně lze ze statistiky vyčíst? Stručně shrnuto – výstavba průmyslových nemovitostí ve střední Evropě se ve druhé polovině letošního roku propadne o cca 80 procent! A výstavba první poloviny příštího roku může skončit na nule, či blízko nule! A to je již pořádný sešup. V reálných číslech se bavíme o téměř 30 miliardách korun, které v příštích 12 měsících do stavebnictví středoevropského regionu nepůjdou.

Zajímavé na výše uvedené statistice je prozatím výrazně menší propad zájmu nájemců o prostory.



Čím si to vysvětlit? Důvodů je několik, avšak jeden z hlavních je odklon uživatelů od výstavby vlastních skladových a výrobních objektů a preference využít v této nejisté době prostor nájemních.

A ze současné statistiky bohužel vyplývá i další negativní zpráva - ještě loni bylo v regionu 13 developerských firem, které aktivně působily v sektoru průmyslových nemovitostí střední Evropy. V první polovině tohoto roku už však statistiky

vidují pouze 9 developerských firem a v současnosti evidujeme v regionu již jen pouze 5 takovýchto společností.

A další zajímavá statistika trhu první poloviny letošního roku: které lokality tohoto regionu byly nejpobulárnější pro uživatele/nájemce? Byly to regiony Prahy, Wroclavi a Katovic. Teprve za těmito regiony je silná skupina Varšava, Bratislava, Brno.

Výše uvedené pokládá samozřejmě otázku: Jak dlouho uvi-

díme špatná čísla? Bohužel příštích 6 měsíců se určitě statistiky nezlepší, spíše naopak. Kolegové z Británie teprve teď indikují první signály zlepšení na tamním průmyslovém trhu. Doufejme tedy, že u nás to nebude trvat tak dlouho. ■

Ferdinand Hlobil,
vedoucí středoevropského průmyslového týmu
v Cushman & Wakefield

sahu, že je nutné podrobnější zjišťovací řízení, tzv. „velká EIA“. To má většinou za následek další pozdržení zahájení samotné výstavby. Po získání kladného závěru zjišťovacího řízení EIA lze pak očekávat územní rozhodnutí v horizontu dalších 3 měsíců.

Je ovšem nutné podotknout, že i přes veškerou snahu nemusí být závěr zjišťovacího řízení EIA či rozhodnutí o umístění stavby na požadovaný záměr (či jakýkoli jiný) třeba nikdy vydány s kladným výsledkem a může to záležet třeba i jen na politickém vedení daného územního celku. S rozhodnutím o umístění stavby ovšem již získáváte jistotu, že budete-li chtít, vaše hala jednou opravdu stát bude. Zároveň začnete být schopni odhadovat nejbližší možné užívání budovy spíše už v kvartálech, nežli v letech.

Varianty po územním rozhodnutí

Dokumentace pro stavební povolení bude stát dalších několik stovek tisíc, a neobsahuje-li hala nějaké náročnější technologie pro aktivity odlišné od skladování, vyžádá si přibližně 10 týdnů. Následnou „prováděcí“ dokumentaci stavby může už zpracovat třeba i stavební firma jako součást své dodávky. Tato fáze projekčních prací může sice začít už v průběhu povolování stavby, ovšem z praktických, technických i finančních důvodů zpravidla začíná až po vydání stavebního povolení. Stavebnímu úřadu se totiž předkládá opět celá řada vyjádření všech dotčených orgánů, správců sítí, sousedů apod.

Změní-li se v průběhu času záměr stavebníka natolik, že je nutno zpětně upravit i tvar budovy anebo komunikací, lze na stavebním úřadu sloučit proces změny územního rozhodnutí s povoláním stavby či s tzv. změnou stavby před dokončením (tj. zjednodušeně řečeno se „změnou stavebního povolení“). Doba od žádosti do vydání stavebního povolení se ale stejně prodlouží - obvykle téměř o stejnou dobu, jaká je mezi závěrem EIA a územním rozhodnutím.

Významnější komplikací stavby se může stát nutnost znovuprojednání EIA (například kvůli látkám ADR), a to nejen kvůli složitosti projednávání (zvl. v případě „velké EIA“), nýbrž i nejisté délce čerpání lhůt, které má každý z mnoha zúčastněných úředníků k dispozici.

Projektové řízení „na klíč“

V celém povolovacím procesu stavby tak hrají hlavní roli zkušenosti. Nedocenitelné jsou nejen zkušenosti s projektováním, normami, zákony, vyhláškami a správním řádem, ale především s praxí úřadů a dalších institucí, které se procesu účastní. Není-li tedy stavebnictví a hlavně development vaší klíčovou činností, nelze než doporučit smlouvu s konzultantskou firmou specializovanou na projektové řízení, která se může zavázat k rozumnému termínu dodání budovy „na klíč“, a to i pod sankcemi, jež by Vám případně zpoždění kompenzovaly. ■

Petra Bujnošková a Radek Adamec
manažeri projektu
Skanska R6 Logistics Park, a.s.

Zájem o menší kvalitní prostory stále trvá

Při pohledu na poptávku v posledních měsících je stále zřetelnější převaha zájmu o menší a středně velké prostory, kterých je na trhu nedostatek, nebo jsou v lokalitách mimo hlavní zájem. Nabídku je potřeba přizpůsobit tomuto trendu a vyslyšet mnohdy opomíjené požadavky.



Ing. Petr Mrázek, PROFESSIONALS s.r.o.

V uplynulých devíti měsících letošního roku se očekával výrazný pokles zájmu o skladové a výrobní prostory v celém regionu České republiky. Při pohledu na celkové pronajaté objemy se může zdát, že trh s průmyslovými nemovitostmi se drží na hodnotách loňského roku a změny nejsou příliš patrné. Dokonce výsledky za první pololetí jsou vyšší než za stejné období loňského roku. Toto je samozřejmě potěšující vývoj, který je způsoben hlavně dlouhodobostí vyjednávání nájemních smluv a tím i posunem již dohodnutých obchodů do letošního roku. Tyto situace napomáhají udržet fungující trh i v době delších problémů a poskytují prostor na přizpůsobení se novým požadavkům. Celková poptávka se samozřejmě ve svém objemu snížila a požadavky jsou výrazně odlišné.

Patrným problémem příštích měsíců bude přebytek volných ploch, které byly plánovány dle dosavadních objemů a standardů pro společnosti, které na český trh nevstoupí. Tyto plochy je potřeba nabídnout jinému typu zákazníků, pro které nebyly původně plánovány a jejichž požadavky budou pravděpodobně odlišné. Dle informací z trhu se mnohým společnostem podařilo reagovat na ústup konkurence a současnou situaci využít ve prospěch vlastní expanze. Tato situace je vhodná k posilování celkových obchodních pozic a přesunu skladových a výrobních kapacit do nových prostor. Jedná se ve většině případů o společnosti, které by ještě v loňském roce na nové kvalitní prostory nedosáhly, a to hlavně z pohledu

velikosti nabízených prostor. Pokud se pro zjednodušení podívám na situaci v Praze a okolí, je poměrně velký problém najít vhodné prostory ve velikostech do 600 m², které by nabídly kombinaci skladové, výrobní a obchodní plochy s kvalitním administrativním zázemím. Důležitým faktorem je také kvalitní zázemí s možností outsourcingu služeb.

Situace by se mohla zlepšit změnou dělení již hotových budov a výstavbou nových areálů, právě s orientací na vysokou flexibilitu.

Jako zajímavý příklad bych rád zmínil budovaný Flex Park Prague, který nabídne od dubna 2010 více než 12 000 m² skladových a výrobních prostor s velikostí jednotek od 210 m². Jsem přesvědčen, že zájem ze strany menších společností bude dlouhodobě vyrovnaný, a tím i rizika s obsazením menších jednotek nebudou vysoká.

Současná situace na trhu průmyslových nemovitostí je stále zajímavá a nabízí široké možnosti pro investory i nájemce. Domnívám se, že se právě nyní otevírají nové způsoby jak by trh mohl fungovat, a tím přilákat více společností, které se tomuto segmentu doposud nevěnovaly.

Důležitou součástí úspěšné změny je také působení státní a komunální sféry, které by měly více podporovat inovativní projekty a nabízet jim maximální možnou podporu. ■

Ing. Petr Mrázek,
specialista na komerční prostory
PROFESSIONALS s.r.o.