

Staré továrny, loděnice a opuštěné vojenské objekty často hyzdí prostředí velkých i malých měst, bývají ekologicky znehodnocené a také nebezpečné. Právě na regeneraci těchto tzv. brownfields však lze v rámci rekonstrukce nemovitostí získat dotace z Evropské unie. Strukturální fondy ale také podporují výstavbu zemědělských nemovitostí, rozvoj mikropodniků, občanské vybavení a nemovitosti související s cestovním ruchem. Právě tomuto tématu se budeme věnovat v nejnovějším čísle KB EU Point News. Dozvíte se, z jakých programů čerpat, když se rozhodnete pro rekonstrukci nemovitostí. Poradíme vám, jak se vyvarovat případným problémům se stavebními pracemi a představíme vám úspěšně realizovaný projekt.

 rady a tipy

**Rekonstrukce nemovitostí - pravidla při realizaci stavby**  
Jaká pravidla musíte dodržovat při provozování stavby, na co si dát pozor a čeho se naopak vyvarovat, vám poradí Jan Hanuš na str. 2.



[více na str. 2](#)

 oborové téma

**Strukturální fondy financují obnovu brownfields i cestovní ruch**

Oborové téma se tentokrát věnuje konkrétním programům, aktivitám a výši podpory, která se vztahuje na výstavbu a modernizaci (nejen) podnikatelských, zemědělských a veřejných budov.

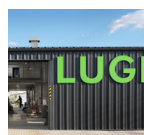


[více na str. 3](#)

 případová studie

**Rekonstrukce nevyužívaných skladů**

Společnost LUGI, s.r.o., se projektem Rekonstrukce nevyužívaných skladů na výrobní halu rozhodla rozšířit své výrobní kapacity. Protože by však samotná rekonstrukce byla podstatně finančně náročnější než nová výstavba, firma nevyužitě haly odstranila a postavila budovu, která má jednoznačně lepší nejen tepelné technické vlastnosti, ale také vzhled.



[více na str. 4](#)

Aktuality

★ Od 1. 11. 2010 do 29. 7. 2011 je možné podávat žádosti o dotace do **Operačního programu Životní prostředí**. V tomto období jsou přijímány projekty zaměřené na zlepšování kvality ovzduší a snižování emisí ve všech krajích ČR **vyjma Moravskoslezského**. Mezi žadatele patří zejména obce a města, příspěvkové organizace obcí a měst, státní organizace, organizace a subjekty vlastněné obcemi, neziskové organizace a podnikatelské subjekty.

[Více zde...](#)

★ Od 13.9.2010 do 31. 5. 2011 je možné podávat žádosti o dotace do **Operačního programu Životní prostředí**. V tomto období jsou přijímány projekty zaměřené na zlepšování kvality ovzduší a snižování emisí **jen v Moravskoslezském kraji**. Mezi žadatele patří jak veřejnoprávní subjekty – kraje, obce, města a jejich svazky, příspěvkové organizace a organizační složky obcí a měst, státní podniky a státní příspěvkové organizace, veřejné výzkumné instituce, tak podnikatelské subjekty. Přijímány budou jen projekty s místem realizace ve výše uvedeném kraji.

[Více zde...](#)

★ Do 30. 6. 2011 je možné podávat žádosti o dotace do **Operačního programu Životní prostředí**. Výzva je určena pro projekty vedoucí ke zkvalitnění nakládání s odpady. Alokace této výzvy je nastavena na 6 mld. Kč. Mezi žadatele patří jak veřejnoprávní subjekty – kraje, obce, města a jejich svazky, příspěvkové organizace a organizační složky obcí a měst, státní podniky a státní příspěvkové organizace, veřejné výzkumné instituce, tak podnikatelské subjekty.

[Více zde...](#)

★ Až do 31. 3. 2011 je možné podávat plné žádosti na agenturu CI do programu **Poradenství (OPPI)**. V tomto programu mají malé a střední podniky (do 250 zaměstnanců) šanci čerpat dotace na služby poradců, které si mohou samy vybrat vzhledem k individualitě své podnikatelské činnosti či zamýšlené oblasti inovace. Poradenská činnost by pomocí zpracované analýzy a studie měla vést k navržení inovace v daném podniku a tím i ke zvýšení jeho konkurenceschopnosti. Plnou žádost může podat jen žadatel, kterému byla schválena žádost registrační.

[Více zde...](#)

★ Od 3. 1. 2011 je opět možné podávat žádosti o dotaci do programu **Progres (OPPI)**. Plánovaná alokace pro tuto výzvu je 600 mil. Kč. Žádosti o podporu přijímají pobočky Českomoravské záruční a rozvojové banky, a.s. Jedná se o program, jehož cílem je pomocí podpory ve formě podřízených úvěrů posilujících kapitálové vybavení podnikatele umožnit realizaci rozvojových podnikatelských projektů malých a středních podnikatelů, pro které je bariérou získání externího financování nižší vlastní kapitálová vybavenost nebo omezená možnost poskytnout zajištění úvěru. Příjem žádostí bude ukončen 31.12.2011.

[Více zde...](#)

Pokud se podnikatelé rozhodnou pro rekonstrukci nemovitostí, musí při realizaci stavby dodržovat určitá pravidla. Některá jsou platná bez ohledu na to, že projekt je financovaný ze strukturálních fondů, jiná se řídí specifickými požadavky programu. Více prozradí *Jan Hanuš, vedoucí KB EU POINT Promotion Center.*



- V průběhu stavby musí dodavatel stavebních prací vést stavební deník. Ten se musí v průběhu výstavby vždy nacházet na stavbě a musí být přístupný všem oprávněným osobám (zadavateli stavby, stavbyvedoucímu, koordinátorovi bezpečnosti práce apod.). Stavební deník se vede písemnou formou. V případě, že jsou všechny strany účastněné na výstavbě majiteli elektronického podpisu, lze jej vést elektronicky.
- Na stavbě musí být dodržena také pravidla bezpečnosti práce. To znamená, že je podle zákona nutné zajistit bezpečnost a ochranu zdraví nejen svých zaměstnanců na stavbě, ale i osob, které se zde s vědomím zhotovitele stavby zdržují.
- Během realizace stavby může někdy dojít i k neplánovaným změnám v projektu, například posunutí harmonogramu nebo dokonce k navýšení či snížení rozpočtu.
- Změny mohou být nepodstatné (to znamená, že je stačí uvést v monitorovacích zprávách), někdy ale ovlivňují cíle projektu a v tom případě je obvykle nutné vytvořit dodatek ke smlouvě o financování.
- Proto je nutné všechny změny v realizaci konzultovat s Řídicím orgánem a pečlivě se řídit platnými pravidly pro příjemce.
- Realizaci projektu mohou navštívit také pracovníci Řídicího orgánu a provést kontrolu. Kontroly jsou však vždy nahlášeny předem a příjemce dotace musí termín navrhnout Řídicím orgánem schválit.
- V rámci kontrol stavebních prací může být předmětem kontroly například správně dodržené výběrové řízení na dodavatele. Proto je nezbytné při zadávání veřejných zakázek dbát platných zákonů a pravidel specifikovaných v příručkách pro příjemce. Je však třeba pracovat vždy s aktuálními dokumenty platnými pro danou výzvu.
- Dále se často kontroluje povinná publicita, proto je vhodné zkontrolovat, jestli je vše souladu s pravidly programu – například zda je informační panel o stavbě umístěn na dobře viditelném místě apod.
- Realizátor také musí evidovat všechny faktury a účetní doklady související s projektem. Veškerou komunikaci je dobré vést prostřednictvím emailu, aby se předešlo případným nedorozuměním.
- Všechny problémy či nejasnosti v průběhu realizace stavebních prací je dobré konzultovat s pracovníky Řídicího orgánu či přiděleným bankovním poradcem.

### Aktuality

★ Až do **15. 2. 2011** je možné podávat plné žádosti na agenturu CI do programu **ICT v podnicích (OPPI)**. Program je zaměřen na investice do zavádění či rozšíření informačních systémů sloužících ke zvýšení vnitřní efektivity podniků, ke zlepšení dodavatelско – odběratelských vztahů či k vývoji nových a inovací stávajících výrobních a technologií. Vhodným žadatelem je podnikatelský subjekt splňující definici malého a středního podniku (do 250 zaměstnanců), který má dvě po sobě uzavřená účetní období. Plnou žádost může podat jen žadatel, kterému byla v tomto kole výzvy schválena žádost registrační.

[Více zde...](#)

★ Do **30. 9. 2011** je možné podávat registrační žádosti na agenturu CI do programu **Potenciál (OPPI)**. Program podporuje vznik nebo rozšíření vývojových center (oddělení) zaměřených na výzkum, vývoj nebo inovaci výrobků nebo technologií. Mezi žadatele patří podnikatelé bez rozdílu velikosti (PO, FO zapsané v obchodním rejstříku). U PO jsou podporovány jen vybrané formy vyjmenované v dokumentaci k výzvě. Dotace bude poskytována ve výši 1 – 100 mil. Kč. Příjem plných žádostí probíhá od 27. 4. 2010 do 30. 11. 2011.

[Více zde...](#)

★ V únoru 2011 se předpokládá příjem žádostí o dotaci na Státní zemědělský a intervenční fond do **Programu rozvoje venkova**. V tomto období budou přijímány projekty zaměřené na spolupráci při vývoji nových produktů, postupů a technologií v potravinářství – Inovace. Mezi vhodné žadatele budou patřit převážně výrobci potravin a výrobci krmiv.

[Více zde...](#)

★ V únoru 2011 se předpokládá příjem žádostí o dotaci na Státní zemědělský a intervenční fond do **Programu rozvoje venkova**. V tomto období budou přijímány projekty zaměřené na zahájení činnosti mladých zemědělců. Mezi vhodné žadatele budou patřit převážně FO, které dosáhli ke dni zaregistrování žádosti věku 18 let, ale nedosáhli k tomuto dni věku 40 let, dosáhli minimální zemědělské kvalifikace a zahajují tuto činnost poprvé.

[Více zde...](#)

★ V únoru 2011 se předpokládá příjem žádostí o dotaci na Státní zemědělský a intervenční fond do **Programu rozvoje venkova**. V tomto období budou přijímány projekty zaměřené na ochranu a rozvoj kulturního dědictví venkova. Mezi vhodné žadatele budou patřit převážně obce, svazky obcí, nestátní neziskové organizace, nadační fondy a další.

[Více zde...](#)

Rekonstrukce podnikatelských objektů představuje pro soukromé firmy významné investice. Zvláště pokud se rozhodnou rozšířit svou výrobu a investovat například do obnovy starých továren, které hyzdí okolí a jsou často ekologicky znehodnocené. V takovém případě však mohou pomoci dotace z Evropské unie. Které oblasti se v rámci strukturálních fondů podporují a jaké programy jsou k tomu určeny, vám prozradí následující řádky.

### O jaké dotace lze žádat?

Dotace na rekonstrukci podnikatelských nemovitostí se čerpají primárně z Operačního programu Podnikání a inovace, zejména z programu Nemovitosti. Další možnosti, jak získat na příspěvky na výstavbu či modernizaci nemovitostí, představují pro projekty realizované ve městech nad 500 obyvatel regionální operační programy. Projekty realizované v menších obcích se financují z Programu rozvoje venkova.

### Na co jsou dotace určeny?

Program Nemovitosti podporuje rekonstrukci objektů a jejich přestavbu na podnikatelské objekty. Dále je možné financovat přípravu podnikatelské zóny. To znamená realizaci nové investičně připravené plochy nebo zvýšení kvality a rozvoj stávající podnikatelské zóny. V souvislosti s projektem je možné žádat o dotace i na vyhotovení projektové dokumentace.



Nová budova společnosti LUGI, s.r.o.

Regionální operační programy podporují regeneraci nevyužívaných, zanedbaných a často kontaminovaných objektů, tzv. brownfields. Regenerace brownfields však musí být využita pro veřejné služby, veřejná prostranství, obchod a služby. Příspěvky nejsou určeny na využití pro průmyslové účely.

V rámci podpory cestovního ruchu je z regionálních operačních programů financována také výstavba, rozšíření kapacity a rekonstrukce ubytovacích zařízení.

Z regionálních operačních programů je možné také žádat na výstavbu, rekonstrukci a modernizaci veřejných budov, školských a kulturních zařízení a objekty občanské vybavenosti (např. zdravotnická a sociální zařízení).

Výstavba a rekonstrukce objektů cestovního ruchu a veřejných budov v obcích s méně než 500 obyvateli je financována v rámci Programu rozvoje venkova. Tento program také financuje výstavbu, rekonstrukci a modernizaci zemědělských nemovitostí a provozoven určených pro zakládání a rozvoj existujících mikropodniků.

### Jak vysoké jsou dotace a jak je lze využít?

Dotace z programu Nemovitosti se řídí Regionální mapou intenzity podpory pro ČR na období 2007-2013 a činí maximálně 60 % pro malé podniky, 50 % pro střední a 40 % velké podniky. Podpora z regionálních operačních programů a Programu rozvoje venkova se může lišit v závislosti na aktuální výzvě, podporované oblasti a konkrétním programu.

### Kdo může žádat o podporu?

O podporu mohou žádat podnikatelské subjekty, kraje a obce a nestátní neziskové organizace. Specifikace žadatelů však opět záleží na konkrétních programech, typech projektů a aktuálních výzvách.

### Kde získám další informace?

Další informace lze získat na stránkách Operačního programu Podnikání a inovace, regionálních operačních programů a Programu rozvoje venkova.

<http://www.czechinvest.org/nemovitosti-1>

<http://www.strukturalni-fondy.cz/Programy-2007-2013>

<http://www.szif.cz/irj/portal/anonymous/eafnd>

**Společnost LUGI, s.r.o., se projektem Rekonstrukce nevyužívaných skladů na výrobní halu rozhodla rozšířit své výrobní kapacity. Samotná rekonstrukce by byla však podstatně finančně náročnější než nová výstavba, proto firma nevyužitě haly odstranila a postavila budovu, která má jednoznačně lepší nejen tepelně technické vlastnosti, ale také vzhled.**

Výroba zakázkového nábytku z masivu a dýhy pod hlavičkou LUGI vznikla v Libčicích nad Vltavou v roce 1993. „Začínali jsme ve třech, v malé hale a postupně se rozšiřovali. Zlomovým byl pro nás rok 2004, kdy jsme vyhráli výběrové řízení a začali nábytek dodávat do Anglie tamním architektům. Finanční jistota posílila naše rozhodnutí modernizovat různé postupy, koupit nové stroje, zařídit lakovnu apod. To s sebou ale neslo nutnost najít větší a vhodnější prostory,“ vzpomíná Michal Peřina, jednatel společnosti.

### Výběr místa

V rámci Operačního programu podnikání a inovace (program Nemovitosti) našel Michal Peřina možnost získání dotací na rekonstrukci stávající budovy. Vzhledem k tomu, že většina zaměstnanců firmy dojíždí z Prahy, hledal Michal Peřina vhodné prostory ke koupi a poté k rekonstrukci právě v oblasti, kde firma sídlila, tedy na trase Praha – Roudnice. „Naše podnikání je postaveno výhradně na umu a zkušenosti zaměstnanců, a proto jsme nechtěli o žádného přijít jen kvůli tomu, že by nemohli pohodlně dojíždět,“ doplňuje Michal Peřina a pokračuje: „Shodou okolností jsem našel na prodej v Libčicích nad Vltavou bývalé skladové prostory v areálu šroubárny. Dotační podmínky nám umožňovaly v případě nutnosti a kvůli nevyhovujícímu stavu staré budovy zbourat a postavit novou, což jsme využili.“

Registrační žádost pro firmu LUGI zpracovala agentura ACCON GROUP. „Ta nám pomáhala v celém procesu od zpracování a podání žádosti až po realizaci celého projektu. Nelze však říci, že by nás projekt administrativně nezatížil. Hlavně ze začátku bylo potřeba připravit veškeré dokumenty a také podklady pro banku. To nebylo úplně jednoduché. Následně jsem se

rok plně věnoval stavbě. Chtěli jsme, aby zde bylo vše dotaženo do posledního detailu a podle našich představ,“ vysvětluje Michal Peřina.

Schvalování plné žádosti podané v dubnu 2009 proběhlo hladce a firmě LUGI byla téhož roku v červenci přiznána dotace ve výši 13,6 mil. korun.

### Osobní přístup

Projekt nové výrobní haly zpracovala architektonická a projekční kancelář ABM architekti, s.r.o. „První práce začaly hned po schválení dotace, tedy v srpnu 2009, a rok na to jsme se již stěhovali,“ říká Michal Peřina a dodává, že i když se v průběhu výběrového řízení na stavební firmu vyskytl administrativní problém, který projekt mírně zdržel, projevila se vstřícnost a ochota jak CzechInvestu, tak poradenské agentury a vše se poměrně rychle vyřešilo. „Stejnou snahu vyjit nám vstříc jsme zažili také u pracovníků Komerční banky, u které jsme žádali o úvěr. Ze všech zúčastněných jsem měl pocit, že se opravdu snaží najít vhodné podmínky naší spolupráce. náš dík patří zejména EU Point specialistovi z oddělení KB EU Point a naší bankovní a úvěrové poradkyni,“ říká Michal Peřina.

Komerční banka poskytla společnosti LUGI v rámci projektu dva úvěry: jeden střednědobý úvěr na spolufinancování ve výši 6,5 mil. Kč, který firma nyní splácí, a druhý na předfinancování projektu ve výši 13,6 mil. Kč, který je již vyčerpan a splacen.

V současné době společnost žádá o dotace na další projekt. „V areálu jsme zakoupili ještě jeden objekt. Jde o třípatrovou cihlovou budovu z dvacátých let, ve které bychom chtěli mít ateliér a sklady. O dotace žádáme opět na rekonstrukci v programu Nemovitosti, tentokrát v druhé výzvě,“ uzavírá Michal Peřina.



**Michal Peřina,**  
majitel společnosti LUGI, s.r.o.

### Fakta o projektu

- ★ **Název projektu:**  
Rekonstrukce nevyužívaných skladů na výrobní halu
- ★ **Zahájení realizace projektu:**  
srpen 2009
- ★ **Ukončení realizace projektu:**  
červenec 2010
- ★ **Místo realizace:**  
Libčice nad Vltavou
- ★ **Realizátor projektu:**  
LUGI, s. r. o.
- ★ **Celkové způsobilé výdaje projektu:**  
22,6 mil. Kč
- ★ **Částka poskytnutá EU:**  
13,6 mil. Kč
- ★ **Částka poskytnutá úvěrem od KB:**  
6,5 mil. Kč střednědobý úvěr (spolufinancování) a 13,6 mil. Kč (vyčerpan a splacen)
- ★ **Zdroj financování z EU:**  
Operační program Podnikání a inovace (OPPI), program Nemovitosti

Příští číslo magazínu, které vyjde v březnu 2011 se bude mimo jiné věnovat problematice úspory energií.