



## Instrukce pro nositele projektů:

Dotazník k strategickým projektům představuje **stručné a věcné** shrnutí, které má za cíl přehledně ukázat základní parametry zamýšleného projektu a jeho změny vůči původním záměrům specifikovaným v předběžných studiích proveditelnosti. Vzhledem k rozsahu a připravenosti vlastních studií proveditelnosti bude pro posouzení projektu Regionální stálou konferencí kraje využito tohoto shrnutí. Tyto údaje budou sloužit jako jeden z podkladů pro jednání RSK ohledně dalšího postupu u strategických projektů. U jednotlivých bodů prosím uveďte, v jakém stádiu rozpracovanosti se v daný moment nacházíte, tzn. zda se jedná již o součást finální úpravy, anebo o předběžné stanovisko. Rozsah celého dokumentu omezte na max. 5 stran.

### Úvod:

- Popište ve 3 větách, jakým způsobem projekt přispěje spravedlivé transformaci regionu (je-li relevantní vyčístele).

Projekt Sokolovská investiční a green development přispěje k transformaci regionu prostřednictvím vytvoření podmínek pro rozvoj nových hodnotových řetězců, nezávislých na odvětví těžby, zpracování a využívání hnědého uhlí, a skrze přípravu ploch vhodných pro vznik takovýchto řetězců. S celkem více než 300 ha ploch na čtyřech koncentrovaných lokalitách nabízí projekt prostor pro vznik celých nových odvětví, pilotních projektů a vybudování servisní organizace, která podpoří přípravu zón, pracovních sil a spustí marketingovou komunikaci s cílem přilákat nové investory do území. Projekt díky své komplexnosti a jedinečnému rozsahu má potenciál řešit strukturální problémy Sokolovska a potažmo celého Karlovarského kraje, jako jsou odliv obyvatel, nezaměstnanost nebo nízká vzdělanost obyvatel.

- Popište ve 3 větách, jakým způsobem projekt prospěje osobám zasaženým transformací regionu.

Hlavním přínosem pro konkrétní cílové skupiny zasažené transformací je vytvoření podmínek pro další ekonomické využití území a vytvoření nových pracovních míst na těchto plochách. Tato nová pracovní místa do budoucna nahradí ta, která zaniknou v důsledku ukončení těžby a zpracování uhlí na Sokolovsku a budou tak výrazným způsobem tlumit negativní socio-ekonomické dopady transformace na obyvatele regionu. Realizace nových investic a pracovních míst podpoří rozvoj lokální ekonomiky a s tím dojde ke zvýšení životní úrovně všech obyvatel v dané lokalitě.

## 1. Základní údaje o projektu a partnerech

- Uveďte název projektu, název a právní formu nositele projektu a místo realizace.

Název projektu: Sokolovská investiční a green development

Nositel projektu: SUAS GROUP a.s.

Místo realizace: Karlovarský kraj, okres Sokolov, lokality Staré sedlo, průmyslová zóna Silvestr a Přátelství a Podkrušnohorská výsypka.

- Identifikujte: klíčové partnery nezbytné pro realizaci projektu, partnery čerpající příspěvek z dotace a partnery z komerční sféry. U všech uveďte jejich úlohu v projektu.

Projekt nemá v současné době formálně stanoveny partnery. Klíčovými partnery pro realizaci budou především dotčené obce, které jsou a budou připravovaných záměrech v území průběžně informovány. V rámci developerských a investičních aktivit se počítá se zapojením partnera(ů) ze soukromého sektoru. Proces výběru takovéhoho partnera(ů) bude popsán v připravované studii proveditelnosti bude-li to pro projekt relevantní. Případní partneři projektu nebudou čerpat příspěvek z dotace.

## 2. Charakteristika projektového záměru

- Stručně a věcně popište obsah projektu včetně aktivit a jejich konkrétních parametrů.

Předmětem projektu je příprava území, nemovitostí, ale také obyvatel v území žijících a pracujících na zásadní transformaci kraje. Projekt se skládá ze tří hlavních částí:

1. Územní přípravy lokalit pro potenciální budoucí investory s vizí uhlíkové neutrálních průmyslových zón
2. Realizaci pilotních projektů pro přilákání investorů se specifickými potřebami a v souladu s principy uhlíkové neutrality
3. Vybudování servisní organizace pro inženýrskou činnost, marketingovou komunikaci a funkci personální agentury

Projekt je připraven pro realizaci jak ve variantě realizace strategické investice Gigafactory a celého Battery Value Chain, tak pro variantu jiného strategického investora se svými dodavateli nebo jiných investorů bez intenzivní vzájemné dodavatelsko-odběratelské vazby.

První část projektu spočívá v přípravě lokalit Staré Sedlo, Přátelství, Silvestr I a II. a Podkrušnohorská výsypka. Každá z těchto lokalit je v jiném stupni připravenosti. V některých lokalitách je potřeba dobudovat infrastrukturu a některé jsou v tak vysokém stupni připravenosti, že umožňují do projektu zahrnout i výstavbu objektů.

Druhá část spočívá v připravenosti na výstavbu pilotních variabilních produkčních hal, které budou připraveny v souladu s unikátními komparativními výhodami lokality, tzn. zdroji a rozvedech odpadního tepla nebo zelené elektřiny z fotovoltaiické elektrárny. Jedna budova bude využita jako moderní školící středisko pro přípravu zaměstnanců na nové kompetence v uhlíkové neutrálních sektorech a bude nabízet své sdílené kapacity také pro budoucí investory v zónách jak v oblasti dalšího vzdělávání zaměstnanců, tak spolupráci v oblasti VaV, transferu technologií a spolupráce se školami a výzkumnými organizacemi.



Třetí část realizace projektu spočívá ve vybudování nové servisní organizace /útvary/dceřiné společnosti, která bude zajišťovat jak realizaci prvních dvou částí, tak plnit funkce marketingově personální agentury, která bude poskytovat expertní služby jak investorům, tak zaměstnancům, kteří přicházejí o práci, aby je připravila na nové pracovní pozice, které budou v řadách nových investorů vznikat.

- Můžete doložit potřebnost projektu a poptávku po jeho aktivitách? Uveďte odpovídající data.

Potřebnost projektu je dána především nutností diverzifikovat lokální ekonomiku, která je doposud z velké míry závislá na odvětví těžby a zpracování hnědého uhlí. Příchod nových investorů a podnikatelských subjektů do území je tak z pohledu dalšího rozvoje regionu naprosto klíčový. Realizací projektu bude vytvořen jeden z hlavních předpokladů pro vznik pracovních míst, tedy vhodné plochy pro podnikatelskou činnost. Potřeba a nutnost vytvoření nových průmyslových zón vyplývá také z každého z navržených a predikovaných modelů do dalších let, zpracovaných v rámci analýzy trhu práce, pracovních sil a poptávky k projektu „Sokolovská investiční a green development“ společností Panattoni. Čím více se bude blížit termín odklonu od uhlí a s tím spojená (dnes již částečně probíhající) transformace regionu, tím větší bude potřeba vzniku nových pracovních míst, která nahraní pracovní místa zaniklá v důsledku transformace. Detailnější informace vztahující se k problematice poptávky a analýzy trhu práce budou uvedeny ve studii proveditelnosti dle požadavků Výzvy č. OPST PP-1/2021, která je aktuálně zpracovávána.

### 3. Popis očekávaných cílů projektu, jeho výsledků a výstupů

- Uveďte 3 hlavní cíle projektu.

Všeobecným cílem projektu je přispět k rozvoji regionu Sokolovska a Karlovarského kraje prostřednictvím přípravy ploch pro podnikatelské aktivity. Tyto plochy umožní diverzifikovat a posílit lokální ekonomiku (doposud závislou na odvětví těžby a zpracování uhlí) a poskytnou potřebné zázemí pro rozvoj nových či stávajících odvětví. Tři hlavní cíle projektu pak lze definovat následovně:

- 1) Příprava a transformace ploch dotčených těžbou na průmyslové plochy vhodné pro rozvoj podnikatelských aktivit na Sokolovsku
- 2) Realizace pilotních projektů pro přilákání investorů se specifickými potřebami a v souladu s principy uhlíkové neutrality
- 3) Vybudování servisní organizace pro inženýrskou činnost, marketingovou komunikaci a funkci personální agentury

### 4. Technické řešení projektu

- Popište hlavní části investičního a neinvestičního řešení projektu v podrobnosti etap projektu.

Aktuálně probíhá zpracování Analýzy technických aspektů řešeného území mající za cíl identifikovat technická specifika jednotlivých lokalit. Na základě těchto podkladů bude navrženo technické řešení pro jednotlivé lokality/etapy projektu. Na technické řešení projektu lze v obecné rovině nahlížet jako na čtyři hlavní části a dále se jedná o jedno průřezové opatření, zřízení servisní organizace:

- 1) Příprava lokality Staré Sedlo – jedná se o lokalitu historicky částečně zasaženou hlubinnou těžbou uhlí. Aktuálně jsou realizovány kroky, aby tato lokalita byla zapsána na seznam brownfieldů vedeným agenturou CzechInvest.
- 2) Příprava lokality Přátelství – jedná se o lokalitu spojenou s těžbou a využíváním hnědého uhlí, jde o brownfield, který je součástí areálu elektrárny Tisová.
- 3) Příprava lokality Silvestr I a II. – jedná se o lokalitu spojenou s těžbou a využíváním hnědého uhlí, jde o brownfield, který je součástí areálu elektrárny Tisová.
- 4) Příprava lokality Podkrušnohorská výsypka – představuje lokalitu, která vznikla jako přímý důsledek hornické činnosti, a to jako vnější výsypka lomu Jiří.

Servisní organizace bude tvořit důležitou součást komplexního projektu Sokolovská investiční a green development, který řeší rozvoj průmyslových zón na Sokolovsku. Organizace se bude zaměřovat na proaktivní činnost při vyhledávání potenciálních investorů, kteří využijí připravené plochy pro budování nových hodnotových řetězců a dále také při developementu a přípravě investic na průmyslových zónách projektu. Činnost organizace bude spočívat také v roli personální agentury, která umožní přechod stávajících zaměstnanců, kteří by jinak byli propuštěni v důsledku útlumu hornické činnosti na nové pracovní pozice. Servisní organizace bude činnost spjatou s projektem SIGD realizovat především formou:

- Aktivního vyhledávání potencionálních investorů pro průmyslové zóny SIGD
- Přípravy investičních záměrů do fáze před rozhodnutím a následným developementem
- Servisu spojeného s HR požadavky na zajištění pracovních sil

V rámci přípravy lokalit pro nové využití bude na všech lokalitách připravena základní infrastruktura (sítě, komunikace) a budou provedeny zemní práce tak, aby plochy byly připraveny do stádia „ready to build“ tedy plocha se základní infrastrukturou přivedenou na hranici pozemku a srovnaná do „roviny“ tak aby navazující investice vyžadovala pouze minimum nutných terénních úprav ploch před zahájení realizace výstavby. Příprava ploch a stádia „ready to build“ proběhne na všech čtyřech lokalitách. V rámci lokality Silvestr I. proběhne také výstavba pilotního modulárního objektu, který umožní okamžitý vstup investorů do území.

- Jsou popsána řešení (aktivity/procesy/postupy) nezbytná pro splnění cílů projektu? Doložte.

Všechna navrhovaná opatření mají své opodstatnění a důvod, proč byla do projektu Sokolovská Investiční a green development zařazena. První aktivita, tedy příprava ploch dotčených těžbou a jejich transformace na průmyslové plochy vhodné pro rozvoj podnikatelských aktivit je základním předpokladem pro přilákání potenciálních investorů. Sokolovsko dlouhodobě řeší problém nedostatečně připravených ploch pro investory, kteří



potřebují realizovat záměry v kratším časovém horizontu, tato skutečnost již připravila Sokolovsko o mnoho významných investic. Bez připravených ploch pro příchod investorů nelze očekávat výraznější rozvoj nových ekonomických aktivit.

## 5. Financování projektu a rozpočet projektu

- Předložte jednoduchý rozpočet projektu a předpokládané zdroje financování.

Druh výdaje		Celkem v Kč bez DPH	Komentář
Investice	Stavební práce a příprava území	430 000 000 Kč	Zahrnuje činnosti spojené s přípravou území, terénní úpravy
	Komunikace	220 000 000 Kč	Zahrnuje vybudování dopravní infrastruktury a dopravních prvků (komunikace, napojení apod.)
	Inženýrské sítě	170 000 000 Kč	Inženýrské sítě na hranu pozemku
	Objekty a jejich vybavení	200 000 000 Kč	Výstavba a vybavení objektů pilotních modulárních hal a objektů
	Nákup služeb spojených s investicí	80 000 000 Kč	PD, posudky, TDI apod.
	Investice celkem	1 100 000 000 Kč	
Neinvestice	Nákup služeb	24 000 000 Kč	Činnosti spojené s činnostmi servisní organizace např. marketing, HR komunikace, zpracování podkladů pro investory apod.
	Doplňkové aktivity	16 000 000 Kč	Aktivity spojené s uplatňováním zaměstnanců (reskilling, upskillingem) na pracovních místech
	Osobní výdaje	55 000 000 Kč	Zajištění realizačního týmu a týmu servisní organizace
	Povinná publicita, marketing	1 000 000 Kč	Náklady spojené s marketingem a propagací projektu
	Neinvestice celkem	96 000 000 Kč	
Celkové výdaje projektu		1 196 000 000 Kč	

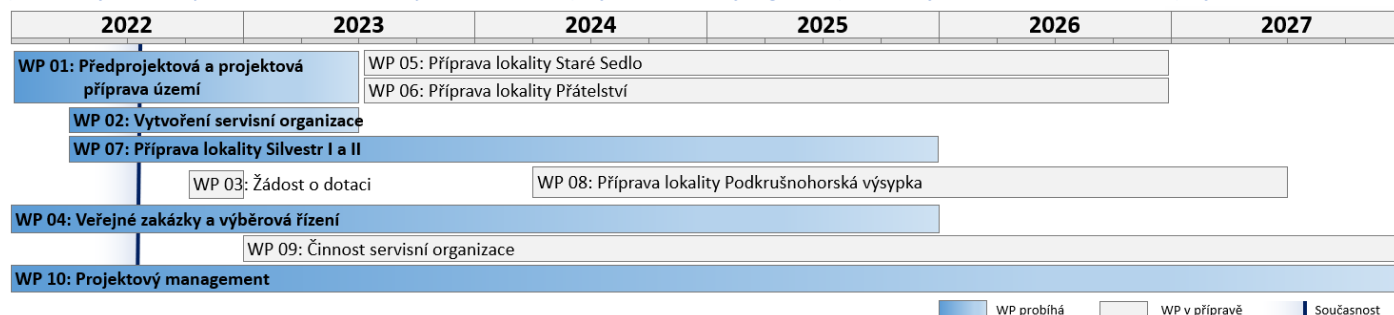
- Popsa, příp. vyčíslete, jaké budou příjmy projektu plynout z jeho vlastní realizace?

Aktuálně jsou sestavovány varianty finančních a obchodních modelů, které budou při rozvoji průmyslových zón aplikovány. Způsob a odhad příjmů plynoucích z realizace projektu bude specifikován v rámci připravované studie proveditelnosti dle požadavků Výzvy č. OPST PP-1/2021. Obecně však lze předpokládat, že náklady na přípravu průmyslových zón, budou z důvodu jejich dotčení těžební činností (výsypky, poddolování apod.) vyšší než v případě obdobných komerčních ploch sloužících stejnému nebo podobnému účelu. Vyšší nákladnost přípravy pak ve srovnání s jinými komerčními plochami, činí takto dotčené plochy hůře konkurenceschopnými.

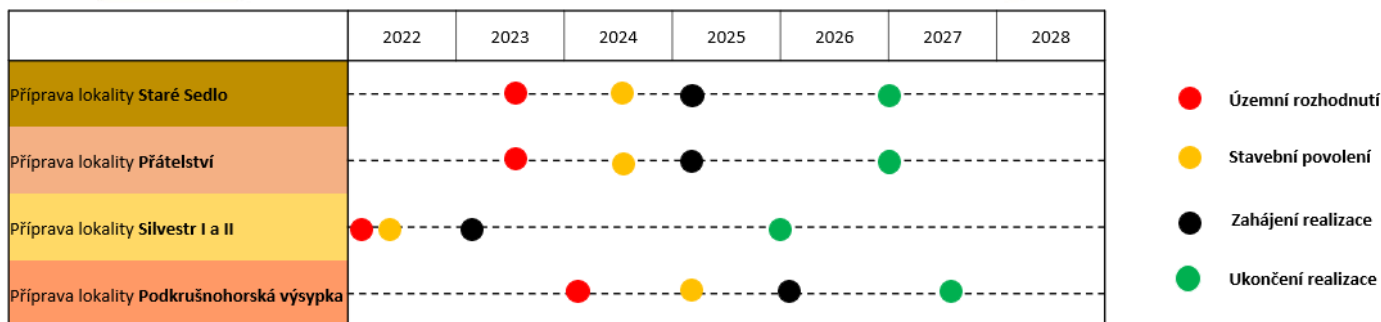
## 6. Předpokládaný harmonogram realizace projektu

- Předložte aktuální harmonogram projektu a rozčleňte jej dle jednotlivých etap projektu ve smyslu věcných fází realizace (Neuvádějte členění ve smyslu "přípravná / realizační / provozní fáze", ale např. "realizace stavby / akreditace studijního programu / spuštění provozu rekvalifikačního centra" apod.).

S ohledem na komplexnost celého projektu byl projekt za účelem zpřehlednění jeho jednotlivých fází, rozdělen do tzv. pracovních balíčků (WP) představujících ucelený soubor aktivit vztahených k dané části projektu. Následující grafika představuje rozložení aktivit celého projektu v čase.



Hlavní milníky přípravy jednotlivých lokalit jsou uvedeny v následující grafice. Jedná se především o vydání územního rozhodnutí, stavebního povolení, zahájení a ukončení realizace.



## 7. Udržitelnost

- Jaké zdroje zajistí finanční udržitelnost projektu v předloženém věcném rozsahu? Uveďte separátně ve vztahu k udržitelnosti projektu (10 let po skončení realizace) a ve vztahu k ekonomické životnosti projektu.

Pro realizaci projektu se předpokládá kombinace zapojení vlastních finančních prostředků a dotačního financování. Pro navazující aktivity, které budou dále rozvíjet území (nad rámec strategického projektu z OPST) se počítá s kombinací vlastních prostředků a využití finančních nástrojů 2. pilíře MST, případně tam, kde to bude vhodné s možným využitím jiných dotačních nástrojů. Nositel zajistí plnění účelu infrastruktury po dobu udržitelnosti projektu. Zároveň se počítá s postupným zaplňováním připravených rozvojových ploch dalšími investory, kteří přispějí finanční udržitelnosti projektu i v době celé ekonomické životnosti tím, že si připravované území pronajmou nebo odkoupí a budou se na jeho dalším udržitelném rozvoji podílet.

- Uveďte, zda a jak konkrétně budou krácené / obměňované aktivity projektu ve vztahu k udržitelnosti projektu (10 let po skončení realizace) a ve vztahu k ekonomické životnosti projektu.

Vzhledem k aktuální politicko-bezpečnostní situaci v Evropě jsou predikce vývoje změn v horizontu dvaceti a více let (což odpovídá požadovanému časovému úseku udržitelnosti/ekonomické životnosti projektu) značně komplikované. Nositel nicméně po dobu udržitelnosti a ekonomické životnosti projektu nepředpokládá žádné změny účelu vybudované infrastruktury. Ke změnám by mohlo docházet v modelech realizace a developmentu, nicméně tyto případné změny budou vždy předem konzultovány s poskytovatelem dotace, minimálně v období udržitelnosti. Případné změny realizované v pozdějším období by však také měly být v souladu s posláním a vizí projektu. Případné další realizované aktivity v území (mimo strategický projekt) budou realizovány komplementárně, tedy tak, aby neohrožily ani neomezily funkčnost či charakter vybudované infrastruktury v rámci strategického projektu. Tyto navazující investice naopak posílí ekonomickou životnost projektu.

## 8. Riziková analýza

- Vyjmenujte nejzásadnější rizika projektu a uveďte jakým způsobem budou mitigována a jak budete postupovat v případě jejich naplnění?

Detailní riziková analýza bude zpracována v rámci studie proveditelnosti dle požadavků Výzvy č. OPST PP-1/2021. V rámci příprav projektu bylo provedeno předběžné vyhodnocení potenciálních rizik, jejich kvantifikace a sestaveny návrhy opatření k jejich předcházení.

Fáze	Téma	Riziko	Opatření
Příprava a plánování	Finanční riziko: Riziko navýšení nákladů projektu	Vysoké	Stanovení vhodného inflačního koeficientu, nutnost vytvoření finanční rezervy pro případ, že rozpočet nebude dostatečný a hrozilo by nedokončení projektu. Příprava minimalistické a maximalistické varianty řešení. Analýza financování činností z dalších zdrojů. Úhrada navýšení nákladů z vlastních zdrojů.
	Personální riziko: Nedostatečná institucionální kapacita nositele projektu	Nízké	Zajišťování personálních kapacit s dostatečným předstihem, vhodná (atraktivní) prezentace projektu. Zajištění kapacit z interních zdrojů.
	Projektové riziko: Časový nesoulad příprav projektu s časovým rámcem OPST	Nízké	Zahájení příprav co nejdříve, vytvoření master plánu realizace obsahující nepřekročitelné milníky při realizaci projektu.
	Riziko řízení: Dodržení procesu výběru a zadávání veřejných zakázek	Střední	Zajištěním dostatečné a odborné kapacity – interně, nebo z externích zdrojů – specialista na veřejné zakázky.
	Riziko projektové: Riziko neúplných informací o dotačním programu OPST	Střední	Průběžná komunikace s poskytovatelem dotace, prezentace aktuálního stavu (reporting) směrem k ŘO
	Riziko projektové: časové prodloužení povolovacích procesů do	Střední	Důsledné zpracování podkladů pro povolovací procesy,



	vydání SP		HMG s průměrnou časovou rezervou.
	Riziko marketingové: Riziko negativního PR projektu	Střední	Nastavení vhodné komunikační strategie, zapojení PR agentury.
	Projektové riziko: Riziko nezískání dotační podpory	Střední	Průběžná komunikace s poskytovatelem dotace – verifikace předmětu projektu
Realizace	Finanční riziko: Náročnost investičního financování rozsáhlého projektu v čase	Střední	Vytvoření finančního plánu a plánu čerpání pro potřeby nastavení dostatečných peněžních toků
	Finanční riziko: Riziko dodatečných nákladů ve vztahu k specifičnosti projektu	Střední	Důkladný průzkum lokality před zahájením projekčních prací a realizace, volba vhodných technologických postupů.
	Právní riziko: Riziko nevýhodného zasmluvnění dodávek a služeb	Nízké	Důsledná kontrola smluvních podkladů, zajištění odborné kapacity pro řešení smluvních záležitostí.
	Projektové riziko: Nedodržení podmínek přidělené dotace OPST (např. indikátory)	Nízké	Vhodný výběr indikátorů, nastavení dosažitelných hodnot.
	Projektové riziko: Nedostatek v projektové dokumentaci	Střední	Výběr kvalitního dodavatele PD, nastavení vhodných podmínek a kvalifikačních předpokladů v rámci VŘ.
	Projektové riziko: Nedostatečná koordinace stavebních prací	Střední	Vytvoření kapacity technického koordinátora realizace projektového záměru.
	Projektové riziko: Výběr nekvalitního dodavatele	Střední	Výběr kvalitních dodavatelů, nastavení vhodných podmínek a kvalifikačních předpokladů v rámci VŘ.
	Projektové riziko: Nesplnění termínu realizace ze strany dodavatele	Střední	Výběr spolehlivého dodavatele, smluvní zajištění prodloužení (penále), včasné zahájení příprav na realizaci, časová rezerva v harmonogramu.
Provozní	Tržní riziko: Nedostatečná poptávka po předmětu projektu	Střední	Provedení marketingového průzkumu, vytvoření studie potenciálu řešených témat
	Právní riziko: Riziko nevýhodného zasmluvnění dodávek a služeb	Nízké	Důsledná kontrola smluvních vztahů, vyčlenění interní kapacity právního oddělení.
	Projektové riziko: Zajištění funkčnosti předmětu projektu po dobu udržitelnosti	Nízké	Odborné sestavení rozpočtu, při nastavování cílů mít na paměti možnost budoucího navýšování nákladů. Zapojení vlastních zdrojů po dobu udržitelnosti.

## 9. Veřejná podpora

- Domníváte se, že projekt zakládá veřejnou podporu? Je-li relevantní, popište, jakých aktivit se týká a v jakém rozsahu.

S ohledem na charakter projektu a plánované aktivity, lze předpokládat, že projekt bude naplňovat znaky veřejné podpory. Posouzení projektu z pohledu veřejné podpory bude součástí připravované studie proveditelnosti.

## 10. Změny

- Uveďte souhrnné změny, ke kterým v jednotlivých oblastech projektu došlo.

V rámci přípravy projektu nedošlo z věcného hlediska k zásadním změnám a projekt je připravován v souladu s předběžnou studií proveditelnosti, která byla předkládána do Výzvy Karlovarského kraje k předkládání potenciálních strategických projektů v rámci Operačního programu Spravedlivá transformace dne 31.3.2021. V souladu s Transformační strategií Skupiny Sokolovské uhelné dochází ke změně nositele projektu, kterým je nově společnost SUAS GROUP a.s., sesterská společnost Sokolovské uhelné, právní nástupce, a.s., která rozvíjí aktivity, které nejsou vázané na těžbu, zpracování a využívání uhlí. V rámci příprav technických podkladů došlo k výraznému posunu v připravenosti lokality Přátelství, kdy je aktuálně na část záměru již vydané stavební povolení a projekt je možné okamžitě po podání žádosti realizovat. Ve vztahu k lokalitě Staré Sedlo aktuálně probíhají kroky směřující k zapsání této lokality na seznam brownfieldů vedených agenturou CzechInvest. K významné změně došlo v případě celkového rozpočtu projektu, kdy došlo ke snížení rozpočtu z původních cca 3,16 mld Kč na aktuálních cca 1,2 mld Kč, tato změna je dána především redukcí počtu pilotních objektů v lokalitách. V rámci aktuálně zpracovávané studie proveditelnosti dle požadavků Výzvy č. OPST PP-1/2021 může dojít k upřesnění některých částí projektu, nikoliv však k zásadním změnám.