

Návrh realizácie priemyselného parku s názvom „Priemyselný park Rimavská Sobota“

(A) Úvod

1. V Programovom vyhlásení vlády Slovenskej republiky na obdobie rokov 2020 – 2024 (ďalej len „programové vyhlásenie“) sa uvádza: „Každý región Slovenska je pre štát rovnako dôležitý a je miestom, kde chcú ľudia plnohodnotne žiť a zveľaďovať dedičstvo predkov. Absolútnou prioritou vlády v oblasti regionálneho rozvoja sú silné, prebudené a rozvíjajúce sa regióny s dobrým spravovaním. Cieľom rozvoja regiónov je vysoká objektívna i subjektívna kvalita života ich obyvateľov, súvisiaca s dynamickým sociálno-ekonomickým rastom, zvyšujúcou sa úrovňou sociálnej súdržnosti a solidárnosti. Vďaka hodnotovo silnej vízii, modernej a vecnej stratégii, vysokokvalitnému manažmentu a sociálnym inováciám sa Vláde SR podarí koordinovať rozvoj regiónov tak, že sa aj zaostávajúce a vyľudňujúce sa regióny stanú plnohodnotnou súčasťou širšieho geografického priestoru.“
2. V programovom vyhlásení je tiež stanovené za cieľ zvýšenie atraktívnosti Slovenskej republiky ako investičnej destinácie spolu s vymedzením kľúčových zásad pri dosahovaní tohto cieľa: „Budeme podporovať investície s vyššou pridanou hodnotou. Podpora investícií bude orientovaná predovšetkým do menej rozvinutých regiónov s cieľom vytvárania pracovných miest tak, aby v čo najmenšej miere deformovala podnikateľské prostredie.“
3. Na tvorbe nových pracovných miest, predovšetkým v oblasti priemyselnej výroby, sa v otvorenej ekonomike Slovenska výrazne podieľajú priame zahraničné investície. Ministerstvo hospodárstva SR (ďalej len „MH SR“), prostredníctvom Slovenskej agentúry pre rozvoj investícií a obchodu (ďalej len „SARIO“), sa však pri získavaní zahraničných investícií väčšieho rozsahu (nad cca 10-20 ha) stretáva s objektívnym nedostatkom pripravených priemyselných parkov..
4. V rámci Banskobystrického samosprávneho kraja (ďalej len „BBSK“) SARIO aktuálne eviduje iba päť priemyselných parkov s výmerou nad 10 ha. Z toho však len pri jednom priemyselnom parku neregistruje výraznejšie nedostatky z hľadiska napojenia na technickú a dopravnú infraštruktúru alebo z hľadiska vysporiadania majetkovo-právnych vzťahov.
5. Pokiaľ ide o najmenej rozvinuté okresy podľa § 2 zákona č. 336/2015 Z. z. o podpore najmenej rozvinutých okresov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, SARIO v rámci BBSK (Lučenec, Poltár, Revúca, Rimavská Sobota, Veľký Krtíš) neeviduje žiaden pripravený priemyselný park s výmerou nad 10 ha.
6. V krajoch východného Slovenska (Košický kraj a Prešovský kraj) eviduje SARIO aktuálne šesť priemyselných parkov s výmerou nad 10 ha, z ktorých však len pri troch neregistruje výraznejšie problémy z hľadiska napojenia na technickú a dopravnú infraštruktúru alebo z hľadiska vysporiadania majetkovo-právnych vzťahov.
7. Možno tiež konštatovať, že na strednom a východnom Slovensku SARIO neeviduje ani jeden zelený park s výmerou aspoň 50 ha ucelenej plochy na umiestnenie priemyselnej investície s vybudovanou infraštruktúrou.
8. Zároveň platí, že v prípade mnohých existujúcich priemyselných parkov a pozemkov, určených na priemyselnú výrobu alebo poskytovanie služieb, potenciálni investori narážajú na opakujúce sa nedostatky:
 - nevysporiadané vlastnícke vzťahy,
 - pozemky nevyňaté z pôdneho fondu,

- nesúvislé/neprepojené pozemky,
 - nevyhnutná zmena územného plánu obce,
 - nedoriešená cestná a technická infraštruktúra,
 - extrémne dlhé povoloňacie procesy.
9. Investori dlhodobo preferujú pozemky v stave absolútnej pripravenosti na zahájenie stavby, t. j. schválený územný plán, vyriešené majetkovo-právne vzťahy dotknutým nehnuteľnosťami, ideálne vybudované alebo aspoň povolené prípojky na jednotlivé inžinierske siete.
 10. Historický problém rozdrobenosti pozemkov vytvára prekážku aj pre súkromné developerské spoločnosti, ktoré by mali záujem budovať parky väčšieho rozsahu.
 11. Absencia takýchto parkov znamená pre Slovensko zásadnú konkurenčnú nevýhodu v porovnaní s krajinami strednej a východnej Európy, s ktorými pri získavaní strategických investícií najčastejšie súperime (Česko, Poľsko, Maďarsko, Rumunsko).
 12. Táto nevýhoda je navyše znásobená dĺžkou povoloňacích konaní a spoločne s už spomenutou rozdrobenosťou pozemkov prakticky opakovane diskvalifikuje Slovensko pri mnohých rozhodovacích procesoch o umiestnení novej investície.
 13. Práve s Maďarskom Slovensko v posledných rokoch prehralo veľké množstvo projektov vrátane BMW a závodov na výrobu batérií pre elektromobily, a to z dôvodu nepripravených priemyselných parkov a dlhých povoloňacích procesov,. Ide o investície rádovo presahujúce 4 mld. EUR a s potenciálom vytvoriť viac ako 6 000 priamych pracovných miest. Navyše, uvedené investície mali potenciál vytvoriť ďalších niekoľko tisíc pracovných miest v dodávateľskom sektore.
 14. Vybudovanie pripravených priemyselných parkov eliminuje uvedenú nevýhodu SR a tak výrazne zvýši šancu Slovenska uspieť pri získavaní zahraničných investícií. V prípade, že nové investície budú smerovať do najmenej rozvinutých okresov, vytvoria potrebný impulz pre ich hospodársky a sociálny rozvoj.

(B) Priemyselný park Rimavská Sobota

15. Okres Rimavská Sobota dlhodobo vykazuje najvyššiu mieru evidovanej nezamestnanosti spomedzi všetkých okresov Slovenska.
16. Realizáciou stavby Priemyselného parku Rimavská Sobota sa zabezpečí príprava územia vhodného na umiestnenie nových investícií v oblasti priemyselnej výroby, služieb a výskumu a vývoja. Príprava parku predstavuje základný predpoklad pre prilákanie nových investícií v regióne.
17. Svojou rozlohou bude predstavovať jeden z najväčších priemyselných parkov v lokalite južného Slovenska.
18. Priemyselný park bude realizovaný MH SR, resp. obchodnou spoločnosťou so 100% majetkovou účasťou štátu prostredníctvom MH SR.
19. Priemyselný park bude situovaný v obci Rimavská Sobota. Vzhľadom na svoje geografické a technické parametre bolo dané územie vybrané ako najvhodnejšie na umiestnenie priemyselného parku na južnom Slovensku.

Zadefinovanie lokality

20. Pozemok vymedzený na účely vybudovania Priemyselného parku Rimavská Sobota sa nachádza na severnej strane mesta Rimavská sobota na hranici katastrálneho územia Rimavská Sobota.

21. Územie priemyselného parku tvorí parcela CKN č. 2869/4 o výmere 353 089 m² a CKN parcela č. 2875/1 o výmere 297 207 m², ktoré delí cesta prvej triedy I/72, smer Brezno, vo vlastníctve Slovenskej správy ciest.
22. V danom území je rovnako pripravovaná a plánovaná výstavba rýchlostnej komunikácie R2, ktorá bude vybranú lokalitu lemovať z južnej strany.
23. Obe parcely sú vo výlučnom vlastníctve mesta Rimavská Sobota. Mesto sa uznesením mestského zastupiteľstva č. 90/2020 z 08. 10. 2020 zaviazalo na urýchlené dokončenie procesu zmeny územného plánu mesta.
24. Lokalita bude v územnom pláne mesta definovaná ako „pozemok určený na priemyselnú výrobu“. Samospráva a vedenie mesta, je v celom procese prípravy projektu súčinná a nápomocná, uvedomujúc si vážnosť situácie v regióne a vyhliadky na zmenu, ktorú so sebou úspešná implementácia projektu prináša.

Technické parametre lokality

25. V rámci výstavby priemyselného parku sa predpokladá dobudovanie prípojky inžinierskych sietí a potrebných kapacít:
 - Elektrická energia – 22vk, 100 Kv, 400 VVN – kapacita 15 MW.
 - Plyn – VTL prípojka DN 150 PN 6,3 Mpa, STL plynovod DN 150.
 - Vodovod – Vedenie na pozemku DN 300.
 - Kanalizácia – Nutné dobudovať vedenie do mestskej ČOV.

Predpokladané náklady

POLOŽKA	Suma vrátane DPH
Výkup pozemkov	60 000 €
Projektová dokumentácia Štúdia, DUR, DSP, DRSP	396 000 €
SO 01 HRUBÉ TERÉNNE ÚPRAVY	300 000 €
SO 02 DOPRAVNÉ NAPOJENIE NA CESTU I. TRIEDY I/72	480 000 €
SO 03 KOMUNIKÁCIE VOZIDLOVÉ A PEŠIE – PLOCHA 10.000m ²	960 000 €
SO 04 PITNÝ VODOVOD – 1.000mb	180 000 €
SO 05 POŽIARNA NÁDRŽ	420 000 €
SO 06 POŽIARNY VODOVOD	240 000 €
SO 07 DAŽĎOVÁ KANALIZÁCIA Z KOMUNIKÁCII	172 000 €
SO 08 ODLUČOVAČ ROPNÝCH LÁTOK	180 000 €
SO 09 DAŽĎOVÁ KANALIZÁCIA Z AREÁLOV A VYÚSTENÝ OBJEKT	620 000 €
SO 10 RETENČNÁ NÁDRŽ	360 000 €
SO 11 SPLAŠKOVÁ KANALIZÁCIA – (1.000mb + 1.500mb +4.000mb)	535 000 €
SO 12 VTL PRÍPOJKA PLYNU VRÁTANE REG. STANICE PLYNU	240 000 €
SO 13 STL DISTRIBUČNÝ PLYNOVOD	180 000 €
SO 14 ROZVODY VVN VRÁTANE TRANSFORMÁTORA	3 600 000 €
SO 15 ROZVODY VN VRÁTANE TRAFOSTANICE	360 000 €
SO 16 ROZVODY NN	120 000 €
SO 17 VONKAJŠIE OSVETLENIE	240 000 €
Právne služby, poradenstvo, poplatky, pod	200 000 €
SPOLU	9 843 000 €

26. Celkové náklady vo výške 9,85 mil. eur boli konzultované s Útvárom hodnoty za peniaze.

27. Vybudovanie transformátorovej stanice VNN v hodnote 3,6 mil. EUR s DPH bude realizované až na základe Overovacej štúdie. V zmluvných podmienkach, ako aj v rámci verejného obstarávania bude požadované opcia na realizovanie tejto časti diela.
28. Náklady na vyňatie územia z pôdneho fondu budú predstavovať sumu 70 tis. eur. Predpoklad vychádza z rozlohy dotknutej pôdy cca 35 tis. m² a nákladoch 2 € / m². Vyňatie ďalšieho územia bude realizované na náklady investorov.

(C) Záver

29. Vybudovanie Priemyselného parku Rimavská Sobota vytvorí doposiaľ absentujúci predpoklad získania investícií pre jeden z najmenej rozvinutých regiónov Slovenska.
30. Pripravené územie bude následne ponúknuté investorom. Očakávame, že priemyselný park vytvorí príležitosť pre vytvorenie minimálne 500 nových pracovných miest. Výnosy z predaja pozemku, spoločne s príjmami z plnenia daňových a iných odvodových povinností, tak majú predpoklad dosiahnuť návratnosť investície hneď v prvých rokoch prevádzky parku.
31. Priemyselný park Rimavská Sobota bude pre celý región znamenať významný impulz pre ďalší hospodársky a sociálny rozvoj, čím prispeje k dlhodobému cieľu znižovania regionálnych rozdielov a teda k zabezpečeniu kontinuálneho skvalitňovania života obyvateľov okresu Rimavská Sobota a susediacich okresov.