



Panattoni ve zkratce

Panattoni ve světě

Společnost Panattoni byla založena v roce 1986 Carlem Panattoni v Kalifornii v USA. Panattoni je jednou z největších soukromých developerských společností na světě, díky čemuž má jedinečnou možnost využívat nejslibnější mezinárodní trhy a co nejefektivněji sloužit svým klientům na místní úrovni. V průběhu let společnost expandovala, nejprve v USA a Kanadě, a v roce 2005 otevřela první pobočku v Evropě. Díky proklientskému přístupu se jméno Panattoni stalo synonymem prvotřídní a osvědčené kvality pro klienty napříč celým světem.

„Každá budova, každý metr čtvereční, má svůj příběh.“

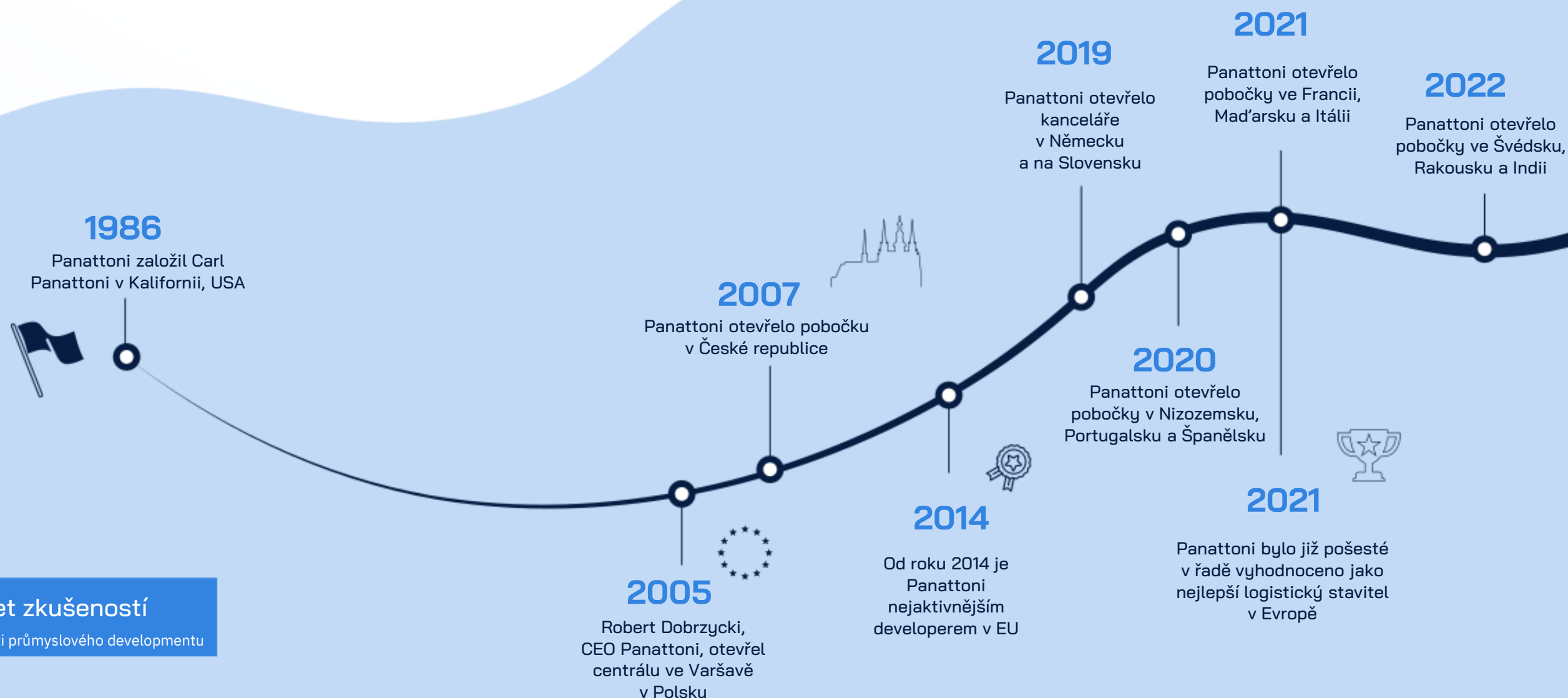
Carl Panattoni, Panattoni Founder & Chairman

Ve své historii společnost Panattoni již zdevelopovala víc než 52 milionů m² po celém světě, má 51 kanceláří a 36 let zkušeností v oblasti průmyslového developmentu. Stalase globální společností, která poskytuje a sdílí knowhow jež může díky své rozmanitosti s mezinárodním dosahem uplatnit v místních rozvojových strategiích.

přes 52 mil. m²
realizované výstavby po celém světě

51 kanceláří
po celém světě

36 let zkušeností
v oblasti průmyslového developmentu



Panattoni v Evropě a Asii

Jako největší developer průmyslových nemovitostí v Evropě nemá společnost Panattoni v oblasti developmentu konkurenci. Od svého založení v roce 2005 Panattoni vybudovalo nejvíce průmyslových prostor s akreditací pro udržitelný rozvoj v celé Evropě – 9 milionů m² prostor s certifikací BREEAM, které byly dodány ve standardu „Very Good“ nebo vyšším, a dalších 6 milionů m² v přípravě.

Díky široké působnosti po celém světě a místním týmům, které pokrývají Velkou Británii, Německo, Francii, Itálii, Belgii, Nizozemsko, Polsko, Španělsko, Portugalsko, Slovensko, Českou republiku, Maďarsko, Rakousko a severské země, může Panattoni díky svým zkušeným odborníkům poskytnout každému klientovi vhodné řešení, ať už jde o výstavbu na míru, nebo o spekulativní projekty.

Jednička na průmyslovém trhu

Společnost Panattoni již šestým rokem po sobě vede v žebříčku PropertyEU „TOP průmysloví developéři“. Jen za poslední tři roky jsme dodali téměř 7 milionů m² dokončených průmyslových prostor.



Robert Dobrzycki

CEO & spoluvlastník

Panattoni Europe a Panattoni India

9 milionů m²
s certifikací BREEAM

4,5 milionu m²
ve výstavbě

18,7 milionu m²
realizované výstavby



Pavel Sovička
Managing Director



Jiří Zita
Commercial Director



Robert Chmelař
Head of Property Management



Karel Taschner
Marketing & PR Director



Klára Sobotková
Regional Development Director



Erik Ivaničko
Director Panattoni Slovakia



Jan Andrejco
Technical Director



Ondřej Špalek
Chief Operating & Finance Officer



Matěj Hejma
Acquisition Director

Panattoni v České republice

Společnost působí v České republice od roku 2007. Za tuto dobu se jí podařilo vytvořit dlouhodobé obchodní vztahy a získat světoznámé klienty jako např. Amazon, Tchibo, KION a DHL. Díky svému přístupu věnuje společnost čas každé obchodní příležitosti individuálně a snaží se najít řešení na míru, které je přínosné pro všechny klienty i jeho oblast, ve které působí.

Dlouhodobě se věnuje udržitelné výstavbě a jejím u vlivu na životní prostředí jako člen České rady pro šetrné budovy.

Na základě svého postavení a renomé na trhu společnost spolupracuje s místními komunitami, kraji a obcemi v nichž působí jako „dobrý soused“. Přichází s řešeními pro zlepšení a rozvoj v dané lokalitě, podporuje vzdělávání či kulturu a zajišťuje dobré vztahy mezi svými klienty a místními partnery.

Kromě toho se společnost dlouhodobě angažuje v oblasti udržitelného rozvoje výstavby a jejímu vlivu na životní prostředí jakožto člen sdružení České rady pro šetrné budovy (CZGBC) a usiluje o dosažení uhlíkové neutrality ve svých projektech do roku 2025.

2025

vytyčený termín pro dosažení
uhlíkové neutrality

přes 650 000 m²
certifikovaných BREEAM

15 let
v České republice

Redevelopment brownfieldů

Problematicke brownfieldů se společnost Panattoni věnuje v ČR již od roku 2007. V ČR má přes 2 miliony m² brownfieldů v přípravě a dalších 800 tisíc m² již zasanovaných, na kterých buduje nové projekty.

Problematicke brownfieldů se Panattoni věnuje v ČR již 15 let a jako jeden z mála developerů zvládá i poddolovaná území.

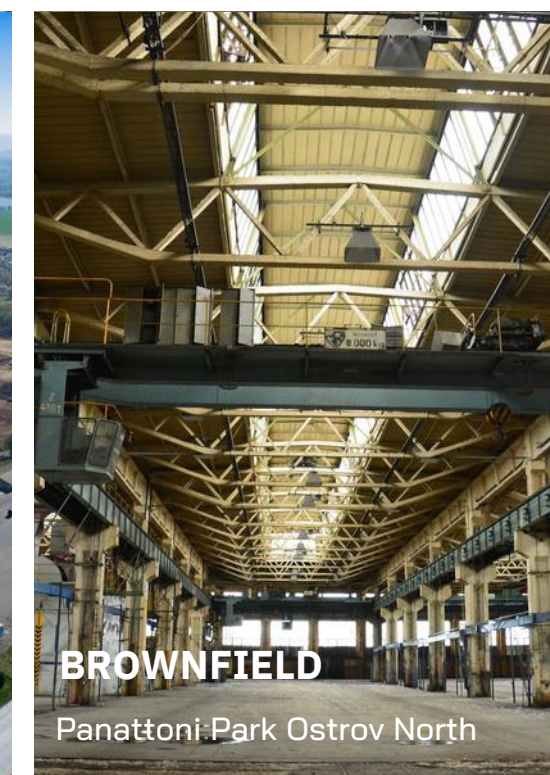
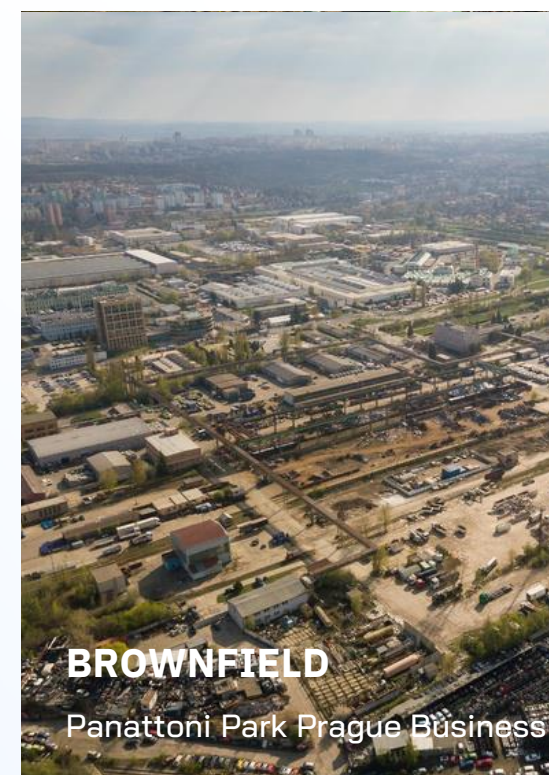
Jako zodpovědný stavitel průmyslových zón upřednostňujeme budování udržitelných moderních skladových a výrobních hal na brownfieldech před greenfielddy. Klíče k rozvoji těchto území však dnes drží obce, na jejichž území se brownfielddy nacházejí. Díky našim projektům může dojít k odstranění staré ekologické zátěže a k demolici často nevzhledných a opuštěných areálů, které jsou zdrojem problémů a kriminality. Následné přetvoření lokality na nové funkční areály s novou infrastrukturou jsou přínosem pro lokální komunitu.

2 miliony m²
brownfieldů v přípravě

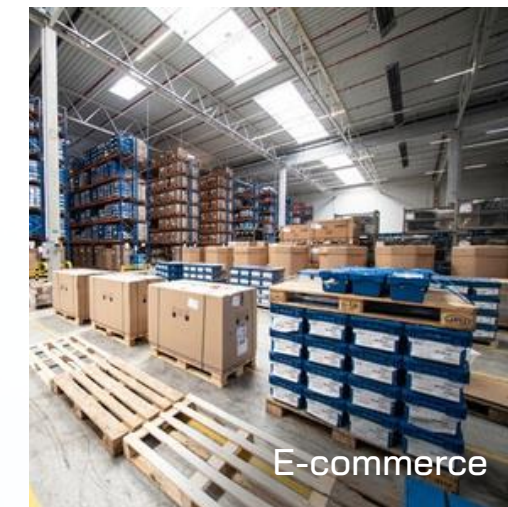
800 000 m²
Zasanovaných pro nové projekty

Naše vize

Nechceme překreslovat mapu naší země, ale vrátit průmysl do míst, kde historicky fungoval. Naší vizí je navázat na bohatou průmyslovou tradici, která českým regionům vždy přinášela blahobyt. Proto vyhledáváme tradiční lokality s kvalitním zázemím a know-how.



Klienti Panattoni v ČR



Udržitelná budoucnost a ESG



6 milionů m²
v Evropě v procesu certifikace

9 milionů m²
v Evropě s certifikací BREEAM

Jednička v certifikaci udržitelnosti BREEAM

Společnost Panattoni má ze všech industriálních developerů v Evropě nejvíce certifikovaných udržitelných výrobních a logistických prostor. Po celé Evropě má 9 milionů m² certifikovaných budov s certifikací BREEAM a dalších 6 milionů m² v procesu certifikace.

Naše strategie

V Panattoni se věnujeme problematice trvale udržitelného rozvoje zcela komplexně. Snažíme se vykonávat množství aktivit, které minimalizují negativní dopady našeho podnikání na životní prostředí. V místech, kde působíme, napomáháme místním komunitám nebo rozšiřujeme silniční infrastrukturu ve městech, kde je potřeba. Mimo jiné podporujeme přístup ke vzdělání, kultuře i umění.

Naším cílem je mít dlouhodobě pozitivní dopad na naše okolí.

Naše rozhodnutí vždy přijímáme s ohledem na oblasti životního prostředí, společnosti a podnikového řízení, načež každá z nich je důležitá jak pro nás, tak i pro naše obchodní partnery. Mezinárodní směrnice a předpisy, jež jsou platné po celém světě a týkají se udržitelných investic ESG, nám pomohly při výběru vhodných cílů udržitelného rozvoje (SDG) i cílů Evropské unie.

Zavázali jsme se k trvale udržitelnému rozvoji

Kromě uhlíkové neutrality jsou naše cíle v souladu s Cíli trvale udržitelného rozvoje OSN (SDG).

Řídíme se heslem „Go Earthwise with Panattoni“

Do dnešního dne jsme po celé Evropě dodali nejvíce udržitelných průmyslových prostor s certifikací BREEAM a zavázali se, že do roku 2025 dosáhneme uhlíkové neutrality ve všech našich aktivitách.

Certifikace BREEAM

Panattoni, jako lídr evropského trhu, je průkopníkem udržitelné výstavby s důrazem na certifikaci nejen v ČR, ale i v celé Evropě. Všechny budovy jsou nejenže stavěny v souladu se zásadami udržitelného rozvoje, ale každá nová budova je navíc certifikována dle globálního standardu environmentálního hodnocení BREEAM New Construction v minimální úrovni „Excellent“. V maximální míře jsou využívány certifikované stavební materiály se sníženou uhlíkovou stopou.

Naším cílem je snížit spotřebu energie vody, eliminovat efekt tepelného ostrova, maximalizovat recyklaci a opětovné použití odpadu, podporovat nízkouhlíkovou dopravu a správně hospodařit s dešťovou vodou.

Požadavky na moderní výstavbu budov nekončí energetickou úsporností, ale zahrnují také stránku sociální a environmentální. Proto v našich parcích naleznete zázemí pro různé druhy živočichů, jako jsou včelí úly, broukoviště, ještěrkáři, žabí hrady i unikátní remízky. Naším standardem je výsadba geograficky původních druhů stromů a zeleně v rámci areálu, kterou následně po ukončení primárního růstu navracíme zpět okolní krajině.

680 000 m²

v České republice a na Slovensku
s certifikací BREEAM

670 000 m²

v České republice a na Slovensku
v procesu certifikace BREEAM

BREEAM®

Světově nejoblíbenější metodika pro vypracování projektů v oblasti stavebnictví, infrastruktury a územního plánování, která zajišťuje udržitelné využívání pro dosažení optimálního výkonu, péči o přírodní prostředí a víceúčelové využití, rekonstrukce a renovace. BREEAM zohledňuje environmentální, sociální a ekonomický rozměr projektů. Výsledkem je, že v objektech s certifikátem BREEAM se lidé cítí lépe, přírodní zdroje jsou chráněny a investice přinášejí vyšší výsledky.



Výsadba stromů



Včelí úl



Hmyzí hotel



Hospodaření s dešťovou vodou

Účelné nakládání s dešťovou vodou, která je zachycena na střechách budov a v souvisejících zpevněných plochách, je součástí projektů všech Panattoni parků. Voda se prostřednictvím a retenčních nádrží s řízeným vsakem vrací zpět do podloží přímo v areálu, ale může sloužit i k zavlažovací funkci okolních zemědělských ploch.

V budovách jsou instalovány technologie pro úsporu spotřeby pitné vody a využití dešťové vody pro splachování.

Při nastavení správného konceptu nakládání s dešťovou vodou dochází v našich parcích k efektivnějšímu boji se suchem v dané lokalitě než na polích.

Panattoni jako jediný developer v ČR ve spolupráci s VÚMOP (Výzkumným ústavem meliorací a ochrany půdy) připravuje studie aktuálního stavu meliorací širšího území v místech výstavby průmyslových parků. Díky dobrému pochopení stavu meliorací a odborných znalostí Panattoni navrhuje úpravy v širokém území tak, aby nedocházelo k rychlému odtoku vody, zvýšení eroze, zhoršení jakosti nebo poškození místního mikroklimatu.

Stavby zemědělského odvodnění (tzv. meliorace), vybudované převážně v druhé polovině 20. století, v mnoha případech již nejsou technicky způsobilé a dále neplní svoji funkci. V takových případech dochází k prodlužování suchých období s následkem eroze půdy či k lokálním záplavám.



Panattoni Park Zdice

Příprava a realizace projektu



SAMOSTATNÁ A ODPOVĚDNÁ PŘÍPRAVA PANATTONI

2 měsíce
Prověření území
a příprava zadání
projektu

5 měsíců
Posuzování vlivů
na životní
prostředí (EIA)

10–18 měsíců
Vynětí ze ZPF
a územní řízení

Panattoni na vlastní náklady a čas získá platné územní rozhodnutí, a tím eliminuje klientské obavy na dodání stavby v termínu. Díky vlastní přípravě zvyšuje konkurenceschopnost a dorovnává dobu dodání jako v okolních zemích, např. v Německu nebo Polsku.



PŘÍCHOD KLIENTA/INVESTORA

STANDARDNÍ DOBA DODÁNÍ BUDOVY V ČR: CCA 36 MĚSÍCŮ

2 měsíce > **5 měsíců** > **10–18 měsíců** > **5 měsíců** > **6–12 měsíců** > **1 měsíc**

Prověření území, příprava zadání projektu

Posuzování vlivů na životní prostředí (EIA)

Vynětí ze ZPF a územní řízení

Stavební řízení

Výstavba projektu

Kolaudace



STANDARDNÍ DOBA DODÁNÍ BUDOVY V ČR S PANATTONI: 12–18 MĚSÍCŮ

5 měsíců > **6–12 měsíců** > **1 měsíc**

Stavební řízení

Výstavba projektu

Kolaudace





Panattoni – dobrý soused

V Panattoni se problematice trvale udržitelného rozvoje věnujeme komplexně. Udržitelnost se stala součástí mnoha dalších oblastí, ve kterých působíme. Provádíme řadu aktivit, které minimalizují negativní dopady našeho podnikání a zároveň překračují zákonem požadovaná minima.

Podporujeme místní komunity, rozšiřujeme silniční infrastrukturu ve městech a místech, kde působíme, podporujeme mimo jiné vzdělávání pro děti a mládež, kulturu a umění.

Pro občany vznikají lukrativní pracovní příležitosti u stabilních společností v blízkosti jejich bydliště. Nájemci v průmyslových a logistických parcích Panattoni jsou společnosti s důsledným dodržováním pracovněprávních předpisů.

Přínosem nových projektů se nejen rozšiřuje možnost pracovních příležitostí, ale díky snaze přilákat nové zaměstnance roste i mzdová hladina v lokalitě. Sekundární zaměstnanost ve službách souvisejících s provozem Panattoni parků zlepšuje ekonomickou situaci v celém regionu.

Panattoni v místě svého působení přispívá k rozvoji obce a lokální komunity, a to jak řadou přímých finančních i nefinančních podpůrných aktivit, tak zajištěním nového zdroje daňového příjmu rozpočtu obce.

Při správně nastaveném místním koeficientu daně z nemovitosti vytváří průmyslová zóna v katastru obce část příjmu, která dosahuje v delším časovém horizontu stabilní výnos a je nezávislá na ekonomickém cyklu.



Panattoni parky v ČR



Hlavní město Praha

- 1 Panattoni Prague Business Park
Panattoni Prague Business Park II

Středočeský kraj

- 2 Panattoni Park Prague South
- 3 Panattoni Park Prague Airport
- 4 Panattoni Park Stará Boleslav
- 5 Panattoni Park Vestec
- 6 Panattoni Park Hořovice
- 7 Panattoni Busines Park Kladno I
Panattoni Business Park Kladno II
- 8 Panattoni Park Zdice

Ústecký kraj

- 9 Panattoni Park Most
- 10 Panattoni Park Chomutov North
Panattoni Park Chomutov South

- 11 P anattoni Park Podbořany
- 12 P anattoni Park Teplice South
- 13 P anattoni Park Rumburk

Karlovarský kraj

- 14 Panattoni Park Ostrov North
- 15 Panattoni Park Karlovy Vary
- 16 Panattoni Park Cheb
Panattoni Park Cheb South
Panattoni Park Cheb East

Plzeňský kraj

- 17 Panattoni Park Pilsen West I
Panattoni Park Pilsen West II
- 18 Panattoni Park Pilsen City
Panattoni Park Pilsen Digital
- 19 Panattoni Park Stříbro
- 20 Panattoni Park Klatovy

- 21 Panattoni Park Rochlov
- 22 Panattoni Park Přeštice

Liberecký kraj

- 23 Panattoni Park Česká Lípa

Královéhradecký kraj

- 24 Panattoni Park Týniště

Olomoucký kraj

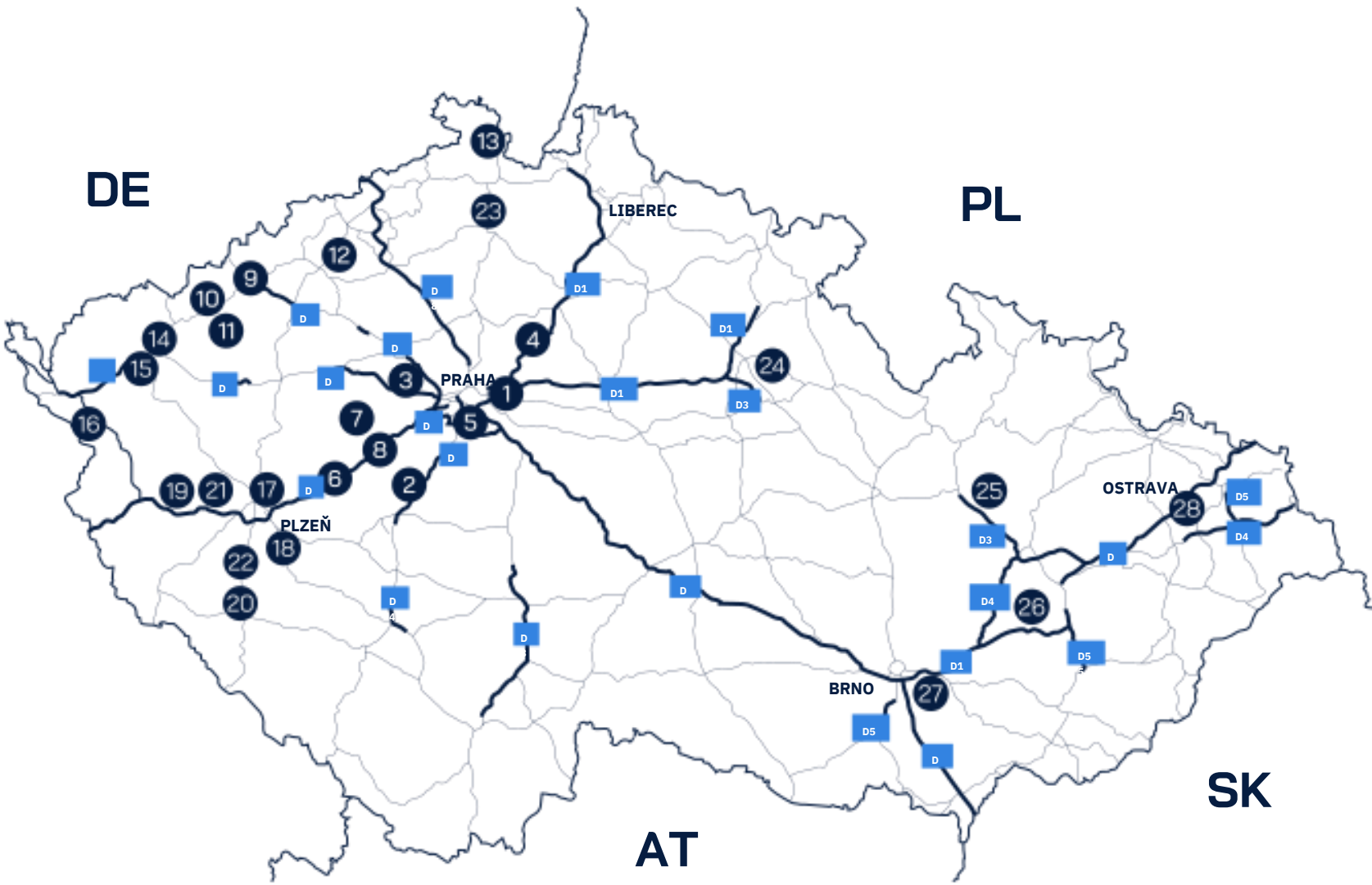
- 25 Panattoni Park Uničov
- 26 Panattoni Park Kojetín

Jihomoravský kraj

- 27 Panattoni Park Brno Airport

Moravskoslezský kraj

- 28 Panattoni Park Ostrava Airport



— DÁLNICE
— SILNICE 1. TŘÍDY

Moravskoslezský kraj



NAŠI
KLIENTI



O kraji

Sídlo kraje: Ostrava

Populace: 1 175 150

**Podíl nezaměstnaných osob
(na obyvatelstvo ve věku 15–64 let):** 4,88 %

Průměrná hrubá mzda: 35 101 CZK

*Zdroj: Český statistický úřad Q3/2022





 PANATTONI

Nový Jičín

Přínosy pro obec

Zaměstnanci

- Vytváření podmínek pro fungování lidí pracujících v našich zařízeních.
- V každém regionu, kde působíme a přivedeme nového významného zaměstnavatele, dochází takřka skokově k nárůstu mzdové hladiny v okolních firmách.
- Většina našich nájemců, shání své zaměstnance v blízkém okolí své firmy. Spolupracujeme s nájemci, abychom vytvořili co nejvíce pracovních míst pro místní obyvatele.

Podpora obce a obyvatel

- Společnost Panattoni podporuje obce a jejich obyvatele v místě svého působení.
- Daň z nemovitosti – společnost odvádí daň z nemovitosti do rozpočtu obce
- Podpora lokálních spolků obce – Dobrovolní hasiči, rybářské spolky, forbalové kluby, divadelní spolky, kulturní akce na území města či obce

Doprava

- U obyvatel a vedení města se často objevují otázky ohledně narůstající kamionové dopravy a nedostatku parkovacích míst.
- Technologie, které lze v dnešní době instalovat do budov, umožňují skladovat větší množství zboží, efektivnější nasazení automatizace a robotizace, a tím efektivnější vytěžování související nákladní dopravy.
- Už na začátku výstavby jsou parkoviště pro zaměstnance i pro kamiony naddimenzovány, aby se v budoucnu nestalo, že by v areálu nebyl dostatek parkovacích míst.

Plánovací smlouva

- Město či obec bude mít kontrolu nad projektem v podobě Plánovací smlouvy.
- Plánovací smlouva je nástroj pro spolupráci developera a obce při vytváření a realizaci projektu
- Umožňuje obci participovat na vytváření a realizaci projektu.

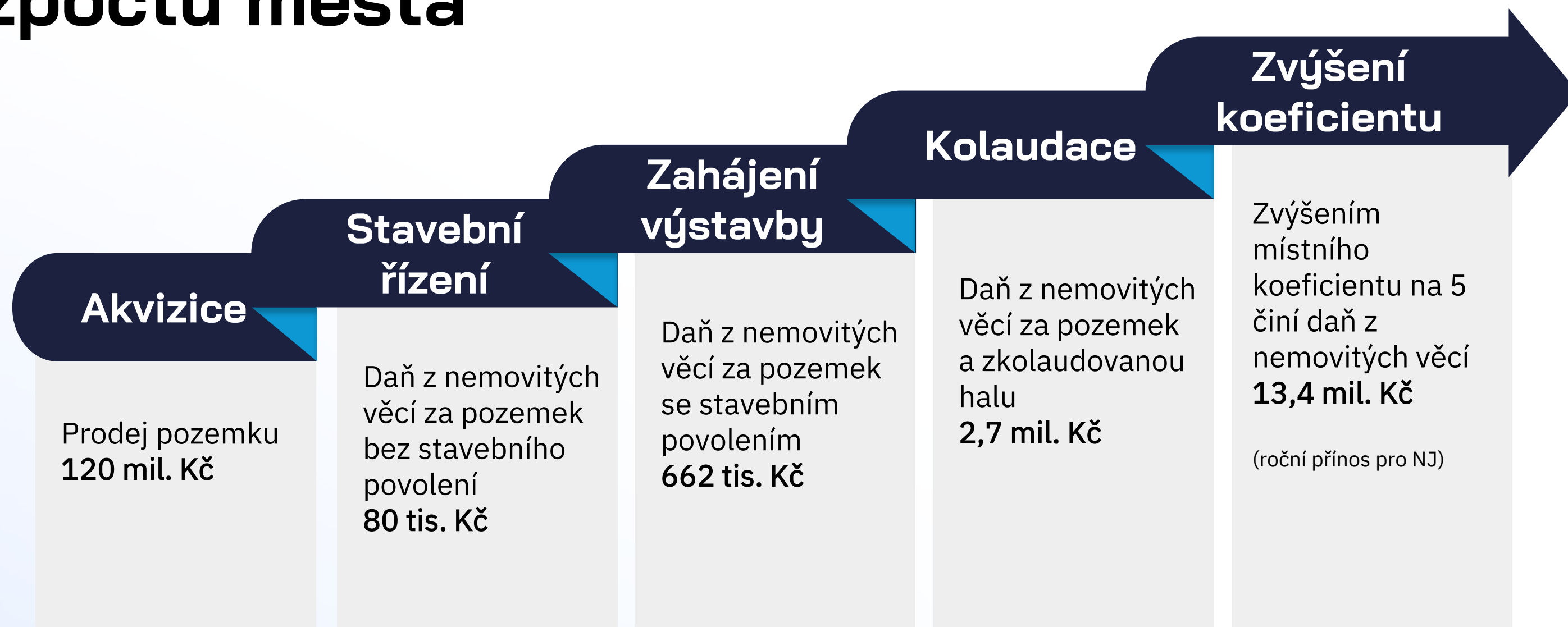


Proč mít novou průmyslovou zónu

- **Vznik nových pracovních míst**
- **Příjem obecního rozpočtu města:**
 - Daň z nemovitosti
 - Kupní cena za pozemky obce
- **Multiplikační efekt** - Výstavba a provoz areálu za možné účasti **lokálních dodavatelů**
- **Možnost získat kvalitní zaměstnavatele s přidanou hodnotou**
 - Rozvoj zóny s kvalitními zaměstnavateli → diverzifikace pracovních příležitostí → růst platů v regionu
- **Požadavky konečného uživatele:**
 - a) garance dokončení budovy v **požadovaném termínu**,
 - b) **technický standard projektu**,
 - c) **záruka kvality** konceptu projektu a samotné výstavby od developera



Předpoklady přínosů z výstavby do rozpočtu města



Využití finančních prostředků z daní

Příklady využití finančních prostředků obcí:

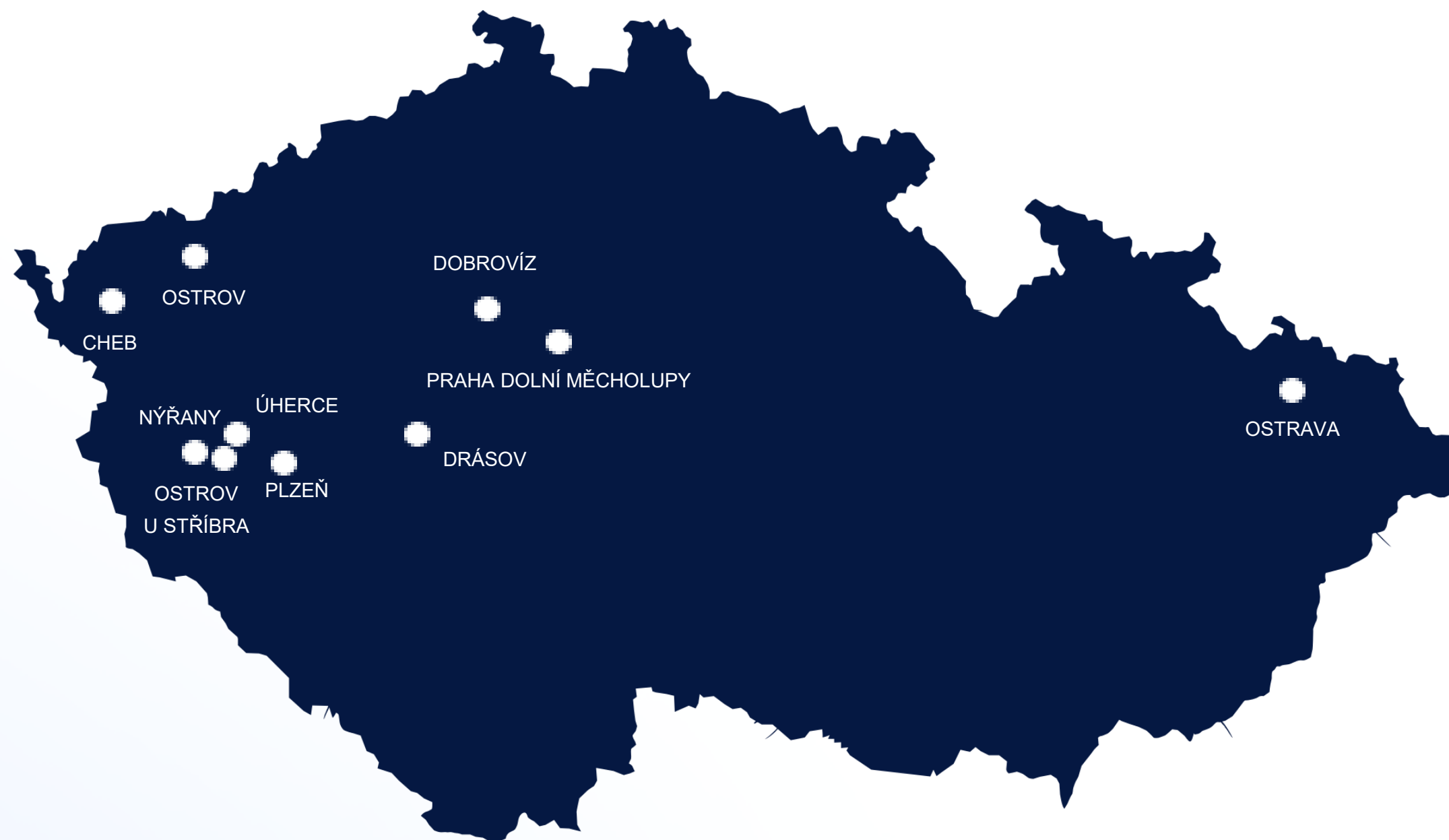
- Rozvoj/zkapacitnění místní veřejné knihovny
- Rozvoj sportovního areálu/vybavení areálu
- Podpora místního sportovního týmu
- Kulturní akce obce
- Možnost vybudování dětského hřiště
- Možnost zlepšení technického vybavení obce



Spolupráce s městy a obcemi

Města, se kterými Panattoni spolupracuje na rozvoji průmyslových zón

- Praha - Dolní Měcholupy
- Plzeň
- Ostrava
- Cheb
- Ostrov u Stříbra
- Ostrov nad Ohří
- Nýřany
- Dobrovíz
- Úherce
- Drásov



Celkové území záměru



Tabulka prodávaných/propachtovaných pozemků

Položka	č. parcely	Výměra pozemku m2	Nájemní smlouva	Pronajatá plocha	Poznámka
1.	273/2	7 016	P2005-1027/OSM	celá	
2.	273/5	5 221	P2005-1027/OSM	celá	
3.	274/23	120	P2005-1027/OSM	celá	
4.	274/24	598	P2005-1027/OSM	celá	
5.	275/25	1 114	P2005-1027/OSM	celá	
6.	275/1	12 997	P2005-1027/OSM	celá	
7.	275/5	97	P2005-1027/OSM	celá	
8.	275/16	11 824	P2005-1027/OSM	celá	
9.	275/19	2 446	P2005-1027/OSM	celá	
10.	275/21	1 110	P2005-1027/OSM	celá	
11.	275/26	6 525	P2005-1027/OSM	část	
12.	275/29	7 750	P2005-1027/OSM	celá	
13.	300/1	8 348	P2005-1027/OSM	část	
14.	302/3	16 342	P2005-1027/OSM	část	
15.	304/4	4 894	P2005-1027/OSM	celá	
16.	304/5	1 252	P2020-101/OSM	celá	
17.	307/1	12 863	P2005-1027/OSM	celá	
18.	307/2	6 605	P2005-1027/OSM	celá	
19.	307/3	21 580	P2005-1027/OSM	celá	
20.	330	2 497	P2005-1027/OSM	část	
21.	502/1	763	P2005-1027/OSM	celá	
22.	505/5	573			
Celkem výměra v m2		132 535			

Formulace nabídky na odkup pozemků (1/2)

Navrhovaná kupní cena: 127 233 600,- Kč*
Cena za m²: 960,- Kč

*Navrhovaná kupní cena je podmíněna minimálně 40% zastavitelností prodávaných pozemků stavbou a 30% zastavitelností zpevněnými plochami

- Krok 1: Podepsání Memoranda o Spolupráci / Plánovací smlouvy
- Krok 2: Podpis Smlouvy o smlouvě budoucí kupní (doba trvání 30 měsíců)
 - Prověrka (Due Diligence): technická, environmentální, právní; 4 měsíce = milník č.1
 - Žádost o vydání stanoviska EIA: 5 měsíců od uspokojivých výsledků prověrky = milník č.2
 - Žádost o stanoviska DOSS k ÚR – 5 měsíců od získání kladného stanoviska EIA a jeho zplnomocnění = milník č.3
- Krok 3: Složení zálohy 3 mil. Kč po získání kladných stanovisek od všech DOSS
- Krok 4: Podpis kupní smlouvy a výplata kupní ceny
- Krok 5: Získání stavebního povolení (4-6 měsíců)
- Krok 6: Výstavba (12 měsíců)
- Krok 7: Předání budovy do užívání koncovému uživateli



Formulace nabídky na odkup pozemků (2/2)

Uvedené milníky ve smluvním vztahu mezi Panattoni a Městem Nový Jičín jsou navrženy tak, aby protistrana měla kontrolu nad tím, zda Panattoni přistupuje k projektu aktivně a plní svoje smluvní povinnosti, za účelem dosáhnutí nezbytných povolení a tím pádem i výplatu Kupní Ceny.

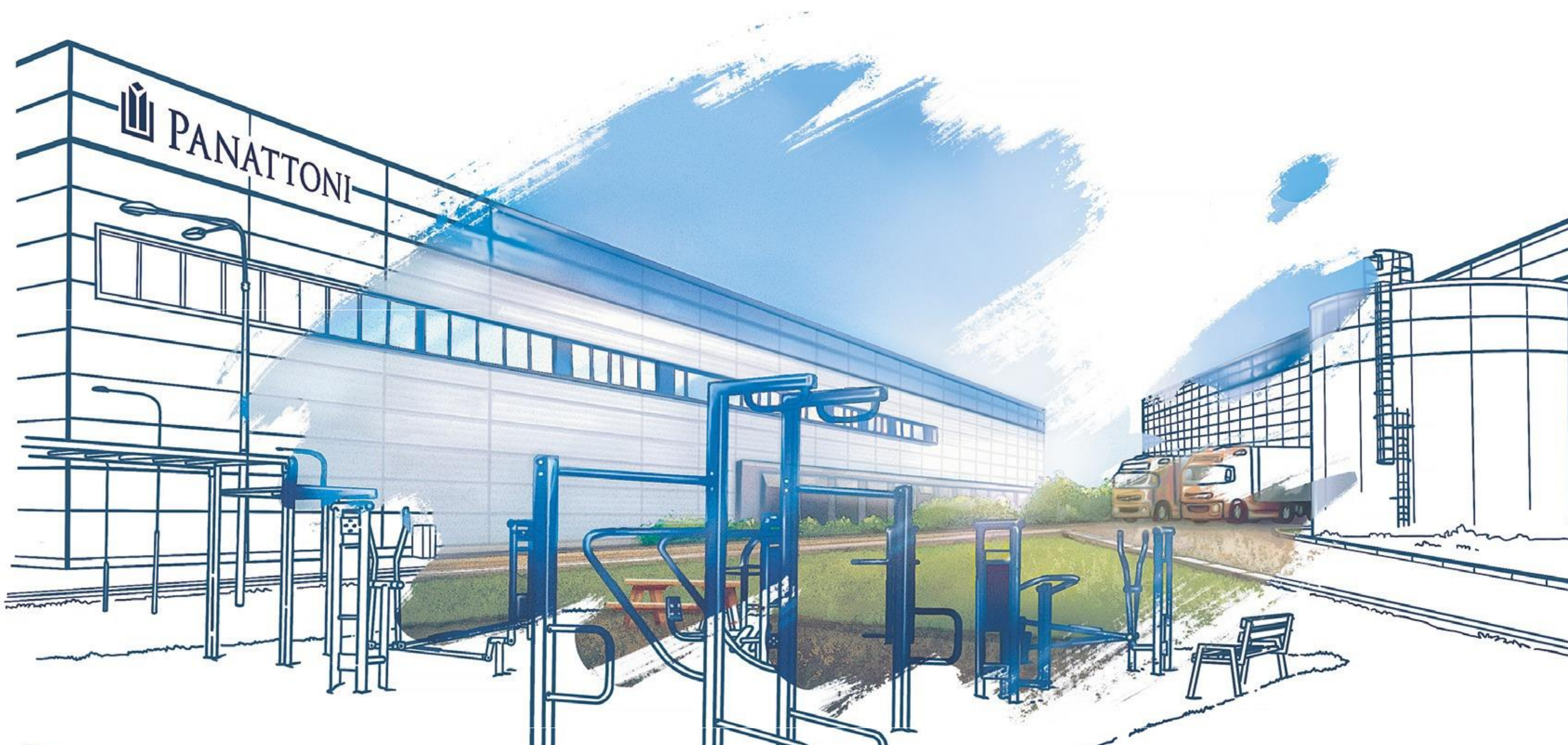
Pokud Panattoni některý z milníků nesplní, pak je město oprávněno od smluvního vztahu odstoupit. V takovém případě Panattoni předá městu **bezplatně** veškeré podklady a povolení (v předpokládané nákladové hodnotě 5 mil. Kč), kterých do té doby dosáhlo.

Panattoni je zároveň připraveno, v rámci plánovací smlouvy, městu přispět částkou ve výši 9 mil. Kč na rekonstrukci památkově chráněných Hückelových vil. Tato částka by byla splatná při získání Stavebního povolení v právní moci a zahájení výstavby.

Navíc je Panattoni ochotno po kolaudaci projektu vyplácet městu po dobu 10 let developerský poplatek ve výši 4 mil. Kč ročně a k tomu dále výstavbou projektu garantovat přínos 400 pracovních míst pro město Nový Jičín.

Podmínky této nabídky podléhají schválení zástupců vedení Developera.





PANATTONI CZECH REPUBLIC
DEVELOPMENT S.R.O.

ŠPORKOVSKÝ PALÁC
V CELNICI 1034/6
110 00 PRAHA 1,
ČESKÁ REPUBLIKA



WWW.PANATTONIEUROPE.COM
[/PANATTONI-CZ/](http://PANATTONI-CZ/)