Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

STUDIE PROVEDITELNOSTI

# REVITALIZACE SPORTOVNÍHO AREÁLU LIPKY

# Obsah

1 Úvod ... 4
1.1 Identifikační údaje ... 4
1.2 Podklady ... 5
1.3 Účel studie proveditelnosti ... 5
1.4 Řešené pozemky podle katastru nemovitostí podle katastru nemovitostí ... 5
2 Stávající území a stavby ... 7
2.1 Popis území ... 7
2.2 Popis území dle ÚP ... 8
2.3 Historie obce ... 9
3 Podstata projektu ... 10
3.1 Stručný popis projektu ... 10
3.2 Etapy projektu ... 10
3.3 Přínosy projektu ... 11
4 Management projektu a řízení lidských zdrojů ... 13
4.1 Organizační struktura realizačního týmu ... 13
4.2 Realizační tým ... 13
4.3 Řízení lidských zdrojů ... 15
4.4 Kontrolní procesy a monitoring projektu ... 16
5 Stávající stav ... 18
5.1 Aquapark s parkovištěm ... 18
5.2 Analýza stávající situace aquaparku s parkovištěm ... 18
5.3 Stadion ... 18
5.4 Analýza stávající situace stadionu ... 21
5.5 Tréninková plocha pro fotbalisty (za aguaparkem) ... 22
5.6 Analýza stávající situace stadionu ... 22
6 Technické a technologické řešení projektu ... 23
6.1 Technické a technologické aspekty ... 23
6.2 Organizace výstavby ... 24
6.3 Provozně potřebné materiálové a energetické toky, připravenost projektu pro realizaci ... 24
7 SWOT analýza ... 25
8 Dopad projektu na životní prostředí ... 26
8.1 Projektová fáze ... 26

8.2 Realizační fáze ... 26
8.3 Provozní fáze ... 26

9 Finanční plán a analýza projektu ... 27

9.1 Plán průběhu nákladů a výnosů (výdajů / příjmů) ... 27
9.2 Zhodnocení finančního plánování ... 28

10 Řízení pracovního kapitálu ... 29

11 Hodnocení efektivity a udržitelnosti projektu ... 30

11.1 Institucionální udržitelnost ... 31
11.2 Finanční udržitelnost ... 31
11.3 Administrativní a personální udržitelnost ... 31

12 Harmonogram projektu ... 33

12.1 Fáze projektu ... 33

13 Analýza a řízení rizik ... 35

13.1 Rizika ... 36
13.2 Matice hodnocení rizikových faktorů ... 38
13.3 Opatření k eliminaci rizika ... 38
13.4 Závěr: ... 40

14 Závěrečné a shrnující hodnocení projektu ... 41

14.1 Závěr studie proveditelnosti ... 41
14.2 Studií doporučená varianta ... 41
14.3 Finanční hodnocení ... 41
14.4 Ekonomické hodnocení ... 41
14.5 Udržitelnost projektu ... 41
14.6 Závěr ... 41

# 1 Úvod

## 1.1 Identifikační údaje

| | |
|---|---|
| **Akce:** | **Studie proveditelnosti**<br>Revitalizace sportovního areálu Lipky |
| **Místo:** | Sportovní areál „Na Lipkách“<br><br>Mírové náměstí 1<br>341 01 Horažďovice<br>IČ0: 00255513<br>DIČ: CZ00255513 |
| **Katastrální území:** | Horažďovice |
| **Zadavatel:** | **Město Horažďovice**<br>Mírové náměstí 1<br>341 01 Horažďovice<br>IČO: 00255513<br>DIČ: CZ00255513<br>**p. Pavel Matoušek**<br>tel.: +420 371 430 569<br>mantousek@muhorazdovice.cz |
| **Zpracovatel:** | **Ing. Michal Novák**<br>Pražská tř. 2108/63<br>370 04 České Budějovice<br>IČO: 02350203<br>tel.: +420 732 940 035<br>novak@cbnprojekt.cz |
| **Datum:** | 12. dubna 2019 |
| **Číslo zakázky:** | 1904 |

### 1.2 Podklady

- smlouva o dílo - studie proveditelnosti projektů, Horažďovice – Kino, Lipky, Sokolovna“
- online nahlížení do katastru nemovitostí
- platný územní plán města Horažďovice včetně platných změn
- vyjádření správců sítí infrastruktury
- architektonická studie

### 1.3 Účel studie proveditelnosti

Pro vypracování studie proveditelnosti jsou základním vstupem požadavky zadavatele na konkrétní uvažovanou akci. Akcí může být jak investiční, tak neinvestiční záměr.

V tomto případě je účelem studie posoudit možnosti celkové rekonstrukce a modernizace sportovního areálu s cílem vytvoření atraktivního centra pro sport a volnočasové aktivity. Realizací projektu dojde ke zlepšení životního prostředí. Projekt není určen ke generování finančních zdrojů, ale bude přínose pro město v oblasti revitalizace nemovitého majetku města a zvýšení úrovně sportovního zázemí ve městě.

### 1.4 Řešené pozemky podle katastru nemovitostí podle katastru nemovitostí

Katastrální území Horažďovice

| Parcelní číslo | Výměra [m$^2$] | Způsob využití | Druh pozemku |
|---|---|---|---|
| Vlastník | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1130/11 | 3407 | sportoviště a rekreační plocha | ostatní plocha |
| Město Horažďovice, Mírové náměstí 1, 34101 Horažďovice | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| St. 210 | 177 | | zastavěná plocha a nádvoří |
| Město Horažďovice, Mírové náměstí 1, 34101 Horažďovice | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1130/10 | 1212 | jiná plocha | ostatní plocha |
| Město Horažďovice, Mírové náměstí 1, 34101 Horažďovice | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1130/8 | 889 | ostatní komunikace | ostatní plocha |
| Město Horažďovice, Mírové náměstí 1, 34101 Horažďovice | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1130/2 | 640 | | zahrada |
| Město Horažďovice, Mírové náměstí 1, 34101 Horažďovice | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 2519 | 59 | jiná plocha | ostatní plocha |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Město Horažďovice, Mírové náměstí 1, 34101 Horažďovice | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1130/9 | 3403 | sportoviště a rekreační plocha | zastavěná plocha a nádvoří |
| Město Horažďovice, Mírové náměstí 1, 34101 Horažďovice | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| St. 297/1 | 697 | | zastavěná plocha a nádvoří |
| Město Horažďovice, Mírové náměstí 1, 34101 Horažďovice | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| St. 297/2 | 356 | | zastavěná plocha a nádvoří |
| Město Horažďovice, Mírové náměstí 1, 34101 Horažďovice | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| St. 297/2 | 356 | | zastavěná plocha a nádvoří |
| Město Horažďovice, Mírové náměstí 1, 34101 Horažďovice | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 2402 | 704 | ostatní komunikace | ostatní plocha |
| Město Horažďovice, Mírové náměstí 1, 34101 Horažďovice | | | |

| Parcelní číslo | Výměra [m$^2$] | Způsob využití | Druh pozemku |
|---|---|---|---|
| Vlastník | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1149/1 | 1307 | ostatní komunikace | ostatní plocha |
| Město Horažďovice, Mírové náměstí 1, 34101 Horažďovice | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1104/2 | 5037 | sportoviště a rekreační plocha | ostatní plocha |
| Město Horažďovice, Mírové náměstí 1, 34101 Horažďovice | | | |

*Tab. 1 – Výpis dotčených pozemků*

# 2 Stávající území a stavby

## 2.1 Popis území

Stávající sportovní areál Na Lipkách (řešená plocha) se nachází na území historické osady Zářečí pod městem Horažďovice. Celá lokalita je rovinná na území původního řečiště řeky Otavy, uzavřená mezi vlastní řeku a mlýnský náhon a jeho odlehčovací rameno. Vlastní areál byl vybudován za zástavbou a zahradami domů na břehu vlastní řeky.

<u>Areál se sestává z objektu:</u>

- aquaparku s parkovištěm
- vlastního sportovního areálu – dále jen pracovně "stadion"
- tréninkové plochy pro fotbalisty (upravená travnatá plocha za budovou Aquaparku

Budova Aquaparku byla vybudována v roce 2000 je samostatným funkčním celkem závislým na dopravní přístupnosti (zázemí s parkováním). Stadion je tvořen fotbalovým hřištěm se zázemím (brána, sklad/garáž, stará tribuna se šatnou, tribuna u řeky a nové kabiny s kioskem, terasou a veřejným WC), multifunkčním hřištěm, dětským hřištěm, skateparkem a tenisovým hřištěm se zázemím (šatny a sklady).

Vyjma objektů nových kabin s terasou a kabin pro tenis jsou stavební objekty dožilé.

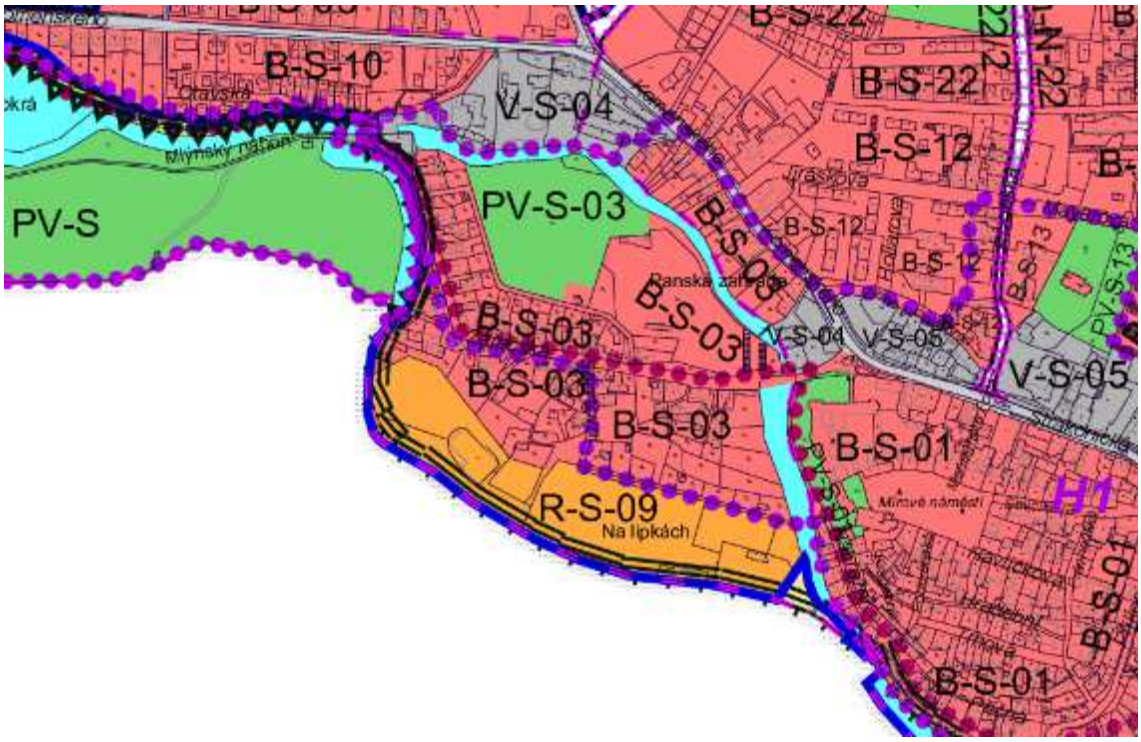
*Obr. 1 - Snímek ortofoto*

Lokalita je v záplavovém území. Jako ochrana celé lokality Zářečí před povodněmi byl vypracován projekt protipovodňové ochrany spočívající v předmětné lokalitě ve vybudování ochranné hrázky na stávajícím břehu. Projekt nebyl územně povolen s ohledem k námitkám různých zájmových skupin (občanských sdružení).

## 2.2 Popis území dle ÚP

Platným územním plánem je řešené území určené k využití pro rekreaci a sport, s kódovým označením R – S – 09. Dále je k funkčnímu využití plochy uveden výpis z textové části ÚP:

RS- plochy rekreace.




*Obr. 2 - – Výřez hlavního výkresu ÚP*

<u>Základní charakteristika:</u>

- zástavba objekty pro rekreaci a sport

<u>Hlavní využití:</u>

- objekty určené pro rekreaci a sport

<u>Přípustné využití pro vybrané plochy uvedené (převažující zástavba rekreace a sportu hromadného typu):</u>

- stavby a zařízení pro sport a relaxaci
- aquaparky

- stavby a zařízení technických sportů
- veřejná zeleň, veřejná prostranství a rekreační zeleň s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- vodní plochy, retenční nádrže
- dopravní a technická infrastruktura

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

- výšková hladina zástavby nepřekročí 15 metrů
- v předstihu vyřešení adekvátního dopravního napojení

Nepřípustné využití:

- veškeré neuvedené stavby a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním využitím

### 2.3 Historie obce

Historický vývoj obce od založení až po současnost je velmi podrobně popsán v dokumentu KONCEPCE VEŘEJNÉ ZELENĚ PRO MĚSTO HORAŽĎOVICE, z něhož je část převzata.

Horažďovice leží v Jižních Čechách, západním směrem od Strakonic. Město je postaveno na levém břehu řeky Otavy. Horažďovicemi prochází silnice spojující města Strakonice a Klatovy. Město Horažďovice je známé především výrobou sportovních potřeb, zejména hokejek. V okolí města se zvedá několik kopců, nejvýše položeným místem nad městem je vrcholek kopce Svitník (591 m.n.m.), který vidíme jižním směrem od města.

Pro svůj středověký půdorys a řadu zachovaných historických budov bylo v roce 1992 město vyhlášeno městskou památkovou zónou. V historickém jádru města lze nalézt gotické, renesanční a barokní domy. Zbytky městského gotického opevnění pochází ze 13. - 15. století. Jeho původní délka dosahovala přes 1300 m.

V okolí Horažďovic je vybudováno několik chovných rybníků. Ve městě se křižuje hned několik značených cyklistických lokálních tras, které nás zavedou na prohlídku okolních obcí a měst.

# 3 Podstata projektu

## 3.1 Stručný popis projektu

Základním cílem je odstranění závadného stavu areálu.

Aktuální závadné stavy:

- stísněné poměry (velká nabídka na malém prostoru)
- nevyužitá řeka (městská plovárna)
- malé parkovací plochy - kapacita parkoviště vyhovuje pouze pro bazén, fotbalové a tenisové tréninky a zápasy zabírají kapacitu parkoviště u Aquaparku
- špatná dopravní obslužnost tenisového areálu a skateparku (příjezdová cesta je zároveň pěší komunikací město – bazén) bez možnosti parkování
- nepřístupnost k řece (IZS, údržba řeky - prohrábky)
- nevyhovující poměry a zázemí pro kempování, zastavení vodních turistů i za účelem pouhé návštěvy města
- - nedostatečné zázemí pro kulturní akce v rámci provozu skateparku
- - dožilé technické zázemí a zařízení, vadné odečítání spotřeb
- - nedostatečné / nefunkční odvodnění areálu, vadná likvidace odpadních vod
- - ochranná hráz při bazénu zužuje průtočný profil řeky

## 3.2 Etapy projektu

<u>I. etapa</u>

Vypracování projektové dokumentace.

<u>II. etapa</u>

Provedení protipovodňových opatření

<u>III. etapa</u>

Rekonstrukce inženýrských sítí:

- kanalizace
- vodovod
- elektro - NN
- veřejné osvětlení

<u>IV. etapa</u>

Rekonstrukce sportovního areálu:

- fotbalové hřiště včetně zázemí – brána, sklad, tribuny, kabiny, kiosek s terasou
- multifunkční hřiště
- dětské hřiště
- skatepark
- tenisové hřiště včetně zázemí – šatny a sklady
- parkovací plochy

V rámci zpracování projektové dokumentace bude nutno posoudit jednotlivé objekty a určit rozsah rekonstrukcí.

V. etapa

Vytvoření přístaviště a zázemí pro vodáky.

VI. etapa

Revitalizace zeleně.

Vybavení mobiliářem.

Akce lze provádět jak po jednotlivých etapách, tak současně všechny etapy. Druhá etapa je pro rozvoj území zásadní ale je v současnosti nerealizovatelná, protože z důvodu nesouladu různých zájmových skupin nebyl tento projekt územně povolen.

V rámci této studie proveditelnosti je předpokladem provádění všech etap (kromě první) zároveň, neboť se jedná o efektivnější vynaložení finančních prostředků a menší zátěže na lidské zdroje.

### 3.3 Přínosy projektu

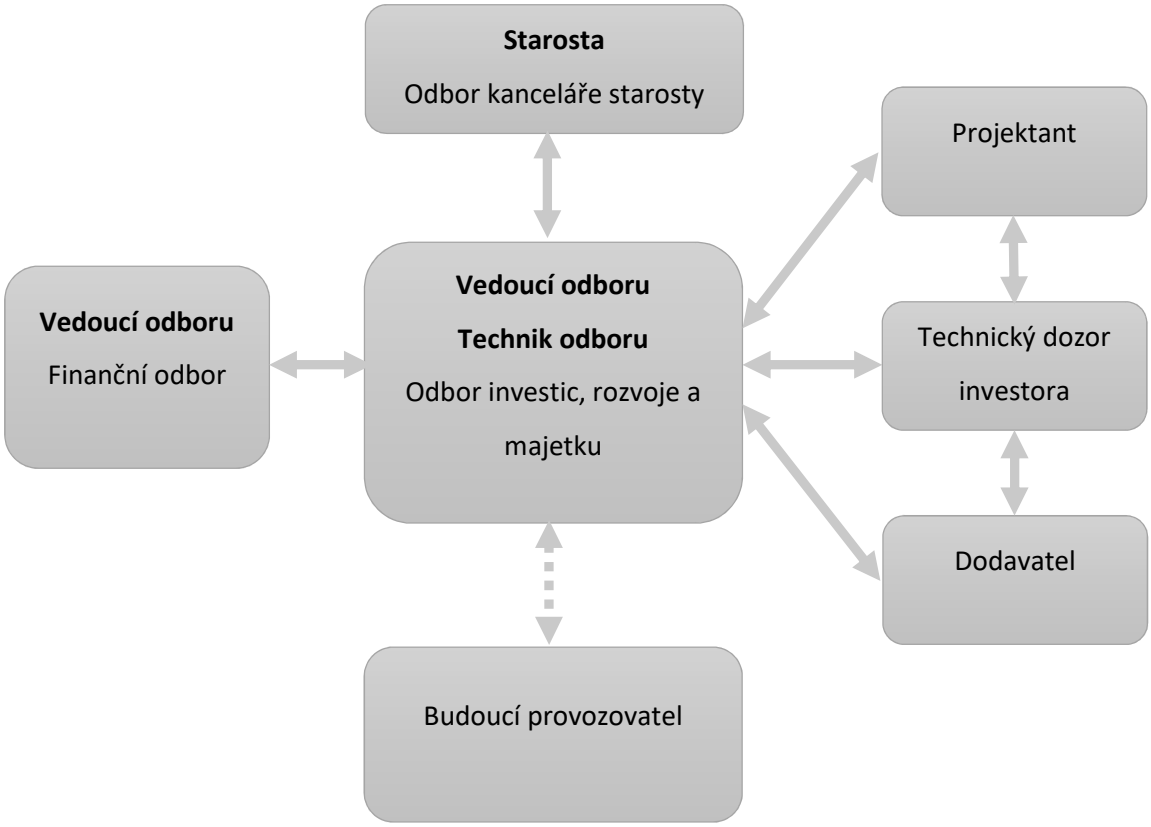
Jedná se o projekt veřejně prospěšný, jehož cílem je zkvalitnění životních podmínek, estetický vzhled objektu (areálu) ve vlastnictví města, zdraví a bezpečnost. Újmy projektu budou pouze dočasné, a to po dobu realizace projektu. Přínos projektu existuje, výstupy projektu mají zcela jistě celospolečenský efekt. Základním cílem záměru je vytvoření funkčního a atraktivního sportovního a turistického zázemí při zachování hodnotné dopravní obslužnosti a parkování. Revitalizace sportovního areálu Lipky představuje:

- odstranění závadného stavu objektů
- kompletní rekonstrukce inženýrských sítí včetně přípojek
- kompletní rekonstrukce či náhrada objektů
- kompletní rekonstrukce povrchů

- revize funkčního využití s cílem logického uspořádání / oddělení provozů dle specifických požadavků
- vytvoření přístavu pro vodáky za účelem občerstvení, návštěvy města, ale i s nabídkou přenocování s kvalitním zázemím
- revitalizace zeleně, vybavení mobiliáře v oddychových zónách
- koncepce sociálního zázemí pro veřejnost (veřejné záchody)
- zvýšení energetického standardu a snížení provozních nákladů
- zlepšení dopravní obslužnosti a zajištění parkovacích ploch

# 4 Management projektu a řízení lidských zdrojů

## 4.1 Organizační struktura realizačního týmu




*Graf 1 – Organizační struktura realizačního týmu*

## 4.2 Realizační tým

Realizační tým bude složen ze zástupců města a externích odborných firem.

- Vedoucí manažer projektu – město Horažďovice, starosta
- Finanční manažer projektu – město Horažďovice, finanční odbor
- Realizační manažer projektu – město Horažďovice, odbor investic, rozvoje a majetku
- Technický dozor investora –externí odborná firma
- Autorský dozor – projektant
- Stavbyvedoucí – dodavatel (stavební firma)
- Provozní manažer projektu – město Horažďovice
- Budoucí provozovatel – zástupce sportovních oddílů

Vedoucí manažer projektu

V odpovědnosti vedoucího manažera projektu bude zástupce města Horažďovice zejména pro potřeby zajištění finančních prostředků, plnění podmínek dotační smlouvy, vydání potřebných rozhodnutí a vykonání potřebných správních úkonů, uzavírání obchodních a jiných závazkových vztahů. Dále zajištění publicity a pravidelné informovanosti města a poskytovatele případné dotace o průběhu realizace projektu.

Finanční manažer projektu

V odpovědnosti finančního manažera projektu bude zajištění sledování finančních toků projektu a souladu všech účetních dokladů projektu s příslušnými závazkovými vztahy, platnou legislativou a požadavky a podmínkami dotační smlouvy. Finanční manažer bude provádět veškeré platební úkony a připravovat podklady pro žádosti o proplacení dotace. Bude odpovědný za zajištění fakturačních podmínek tak, aby byla doložena účelovost faktur, včetně specifikace uznatelných nákladů, vedení analytické účetní evidence na projekt.

Realizační manažer projektu

V odpovědnosti realizačního manažera projektu bude zajištění koordinace činnosti všech zúčastněných subjektů, zajištění zpracování zadávací dokumentace a průběhu zadávacího řízení pro výběr dodavatele stavebních prací projektu v souladu se zákonem č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách a s ním souvisejícími zákony, vyhláškami a metodickými postupy. Rovněž předání staveniště, řízení činnosti technického dozora stavby a zajištění konání kontrolních dnů stavby vč. potřebných výstupů, v zajištění řízení dokumentace (účetní doklady, zápisy z kontrolních dní a jiných jednání, stavební deník a další doklady), zajištění zpracování průběžných zpráv o průběhu realizace projektu, komunikace s poskytovatelem dotace a spolupráce na publicitě projektu. Realizační manažer bude spoluodpovědný za přípravu podkladů pro řízení finančních toků projektu a bude společně s finančním manažerem připravovat podklady pro čerpání dotačních prostředků. Realizační manažer připraví závěrečnou zprávu a tuto před jejím předložením příslušným institucím.

Technický dozor investora

V odpovědnosti stavebního dozoru bude technický dohled nad prováděním stavebních prací, jejich soulad s projektovou dokumentací a příslušnými normami a harmonogramem stavby. Technický dozor bude kontrolovat dodržování kontrolního a zkušebního plánu stavby, dodržování technologických postupů a bude oprávněn k provádění zápisů ve stavebním deníku.

Bude svolávat kontrolní dny stavby nejméně jednou měsíčně a bude odsouhlasovat podklady dodavatele stavebních prací k fakturaci.

Autorský dozor

Autorský dozor projektanta bude zajišťovat soulad stavebních prací a dodávek s řešeními z projektové dokumentace.

Stavbyvedoucí

V odpovědnosti stavbyvedoucího jako odpovědného zástupce dodavatele stavebních prací bude zajištění dodávky stavebních prací v souladu se smlouvou a realizačním projektem, stavebním povolením a ostatními relevantními dokumenty. Stavbyvedoucí bude řídit stavební práce, dodávky materiálů a prací, bude odpovědný za řízení nasazení pracovních sil a mechanizace, za dodržování požadavků bezpečnosti a hygieny práce atd. Bude se účastnit kontrolních dnů stavby a bude za dodavatele stavebních prací odpovědný za plnění cílů projektu a podmínek případné dotační smlouvy.

Provozní manažer projektu

Provozní manažer zajistí základní služby pro zajištění provozu (odvoz odpadu, úklid, údržbu, dodávky energií atd.). Dále bude také odpovědný za finanční a ekonomické záležitosti řízení provozu objektu, tedy plánování a řízení výnosů a nákladů vč. finančních toků.

Budoucí provozovatel – zástupce sportovních odílů

Budoucí nájemce může podávat návrhy a podněty zejména v rané fázi projektu na obsah a rozsah potřeb pro budoucí provoz.

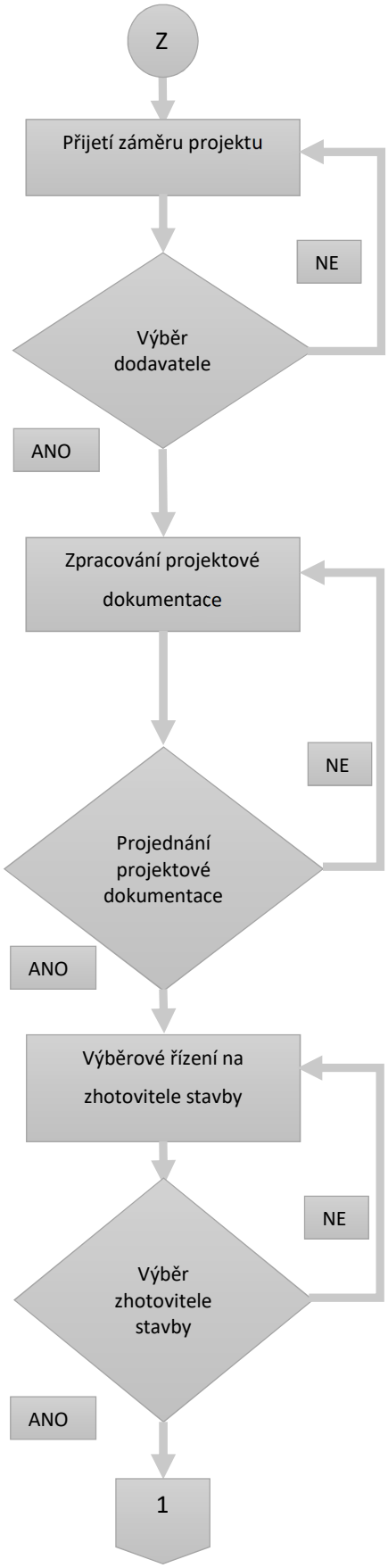
### 4.3 Řízení lidských zdrojů

Odpovědnost za řízení lidských zdrojů, tedy zajištění obsazení řídící struktury projektu kvalifikovanými lidmi, je na nositeli projektu Městu Horažďovice. Část realizačního týmu zajistí Město Horažďovice delegováním svých zaměstnanců. Investiční akce přestavby stávajícího objektu ve vlastnictví města je běžnou agendou příslušného odboru města Horažďovice. Odbor disponuje zaměstnanci s potřebnou kvalifikací a zkušenostmi.

Pro zajištění specializovaných služeb a dodávek je potřebné zapojení externích kvalifikovaných firem – zpracovatel projektové dokumentace, technický dozor investora a dodavatel.

Investiční stavební akce obcí jsou často podporovány dotačními tituly. Pro zpracování agendy související s podáním žádosti o dotaci, čerpání dotace a závěrečné vyúčtování dotace je možné využít zaměstnance města, který absolvuje potřebné školení pro úspěšnou administraci dotace nebo je možné tuto službu zajistit externí specializovanou firmou.

## 4.4 Kontrolní procesy a monitoring projektu




**Odpovědnost / záznam:**

Rozhodne zastupitelstvo města – zápis z jednání zastupitelstva/rady města

Investiční odbor města:
- Shromáždění podaných nabídek
- Příprava podkladů pro rozhodnutí zastupitelstva/rady města
- Následná informace pro uchazeče výběr. řízení

Zastupitelstvo/rada města
- Výběr dodavatele/záznam v zápisu z jednání zastupitelstva/rady města
- Uzavření smlouvy o dílo

Provede vybraný dodavatel dle specifikovaných požadavků dle SOD
- Zajištění vstupních podkladů
- Projektová příprava pro územní řízení
- Provedení dokumentace pro stavební povolení včetně zajištění potřebných vyjádření
- Projednání s dotčenými stranami
- Zpracování prováděcí projektové dokumentace

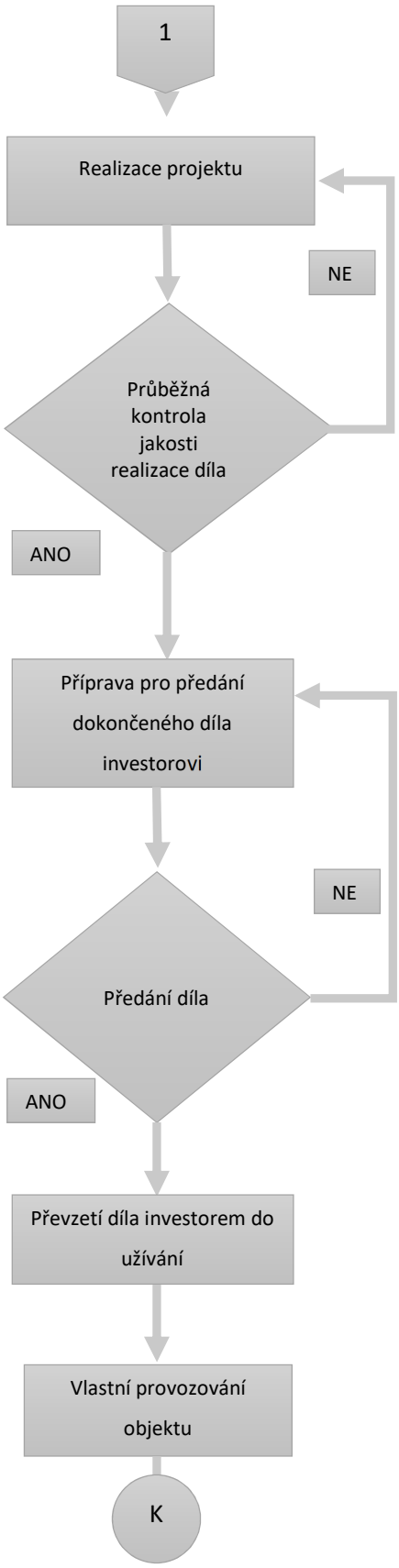
Investiční odbor města:
- Kontrola splnění požadavků, případně žádost o doplnění
- Předání podkladů ke schválení zastupitelstvu města/radě města

Zastupitelstvo města/rada města
- Projednání v zastupitelstvu/radě města – zápis z jednání
- 

Investiční odbor města:
- Formulace požadavků na zakázku
- Vypsání výběrového řízení

Investiční odbor města:
- Shromáždění podaných nabídek
- Kontrola nabídek z hlediska formální správnost
- Příprava podkladů pro rozhodnutí zastupitelstva
- Následná informace pro uchazeče výběr. řízení

Zastupitelstvo/rada města
- Výběr dodavatele / záznam v zápisu z jednání zastupitelstva/rady města
- Uzavření smlouvy o dílo.




Provede vybraný dodavatel:
- Rozsah a kvalita prací dle smlouvy o dílo

Zhotovitel stavby:
- Dílčí zkoušky a měření jakosti dle požadavků technologických postupů / záznam do plánů jakosti nebo stavebního deníku

Projektant:
- Realizace autorského dozoru stavby / zápis dle potřeby

Kontrolní dny:
- Účastní se – zástupci zhotovitele, investora, technický dozor investora, projektant, případně správci dotčených sítí a infrastruktury
- Je vždy proveden zápis
- Četnost je určena ve smlouvě o dílo

Zhotovitel stavby:
- Provede dílo, tak aby odpovídalo parametrům SOD a technických norem
- Předává investorovi požadované doklady dle SOD a platných zákonů a vyhlášek
- Předává dílo kompletní bez vad a nedodělků

Účastní se:
- Zástupce investora
- Technický dozor investora
- Projektant
- Zástupce zhotovitele – stavbyvedoucí
- Případně další zainteresované osoby – určí investor

Je vypracován písemný protokol:
- Zhodnocena kvalita prací
- Popsány případné vady díla a způsob a termíny jejich odstranění

Převzetí odpovědnými osobami za správu majetku

Převzetí správcem, případně provozovatelem objektu
Odpovídá za:
- provoz zařízení
- údržbu
- preventivní opatření (revize, kontroly apod.)

# 5 Stávající stav

## 5.1 Aquapark s parkovištěm

Budova Aquaparku byla vybudována v roce 2000. Stávající přilehlé parkoviště je primárně určeno pro návštěvníky aquaparku, ale v případě sportovní akce na stadionu je využíváno i návštěvníky stadionu. Parkoviště je ze zatravňovacích rohoží, komunikace je ze zámkové dlažby. Stávající kapacita je cca 55 parkovacích míst. Území je v záplavovém území 100-leté, 20-leté a 5-leté vody.

*Obr. 3 - Aquapark s parkovištěm*

## 5.2 Analýza stávající situace aquaparku s parkovištěm

U budova aquaparku se jedná o novou budovu bez požadavků na stavební úpravy.

Kapacita stávajícího parkoviště je tak nedostatečná. V hodnými prostorovými úpravami je možné navýšení parkovacích ploch na kapacitu cca 85 parkovacích stání. Přestože je oblast v záplavovém území, parkovací plochy jsou realizovatelné.

## 5.3 Stadion

Fotbalový stadion se zázemím je tvořen vstupní branou, která tvoří zároveň vjezd do areálu stadionu. Sklad (garáž) je kombinovaná konstrukce zděná a ocelová. Stará tribuna se šatnami je zděnou stavbou s dřevěnou konstrukcí střechy. Obdobného charakteru jsou nové kabiny s kioskem, terasou a veřejným WC a stavba zázemí tenisových kurtů. Stará tribuna i nová tribuna u řeky je z ocelové konstrukce.

Fotbalové hřiště tvoří udržovaný trávník, multifunkční hřiště je s betonovým povrchem a pět tenisových kurtů je antukových. Skatepark je ze zpevněné asfaltové plochy.

Celý areál je vybaven infrastrukturou v různém stadiu životnosti a funkčnosti.

*Obr. 4 - Staré šatny*

*Obr. 5 - Stará tribuna*

*Obr. 6 - Zázemí tenisových kurtů*

*Obr. 7 - Nové šatny s kioskem*

<u>Zásadní problematické stavy:</u>

- vyjma objektů nových kabin s terasou a kabin pro tenis jsou stavební objekty dožilé
- obálky budov jsou ve značně nevyhovujícím technickém stavu
- vnitřní rozvody TZB byly v průběhu životnosti různě opravovány, celkově jsou však dožité

- stávající vodovody jsou původní litinové s občasnými opravami
- u vstupu do budovy Aquaparku je studna – zdroj pro bazén, na stadionu jsou dvě studny - zdroj pro zálivku
- areálová kanalizace stadionu je nevyhovující (vody jsou likvidovány spíše vsakem), WC v kabinách je odvedeno do žumpy (kanalizační řad ze Zářečské ulice (zakončený ve vjezdu na parkoviště) je vyhovující z roku 1998)
- odběrná místa NN jsou pouze dvě (Aquapark a stadion z něhož jsou napájeny vnitřními rozvody jednotlivé objekty + soukromá zahrada mimo areál s vedením neznámého stavu a podružným měřením)
- rozvody VO jsou v nezbytné míře, na stadionu je osvětlení nevyhovující
- plynofikován je pouze Aquapark.
- prováděny nahodilé úpravy dle aktuálních požadavků – v rámci úprav uvažovat s celkovou rekonstrukcí
- řešené území je v záplavovém území 100-leté, 20-leté a 5-leté vody

### 5.4 Analýza stávající situace stadionu

Obálka budov, tj. konstrukce na systémové hranici dvou prostředí jsou z tepelně technického hlediska nevyhovující. Nedodržení základních normových požadovaných hodnot součinitele prostupu tepla konstrukcí (resp. teplotního faktoru), jsou konstrukce ohroženy růstem plísní a povrchovou konstrukcí.

Úplná absence tepelných izolací u konstrukcí obálky budovy vede také ke značným energetickým ztrátám. Dopady vysokých energetických ztrát jsou ekonomické a enviromentální.

Vytápění kamny na tuhá paliva a elektrické přímotopy představují zátěž pro životní prostředí.

Dešťové vody ze zpevněných ploch jsou převážně likvidovány vsakem.

Kanalizace původní, litinová, je na hranici životnosti. Případné netěsnosti spojů kanalizačních trub ležatého vedení představuje riziko z hlediska průsaku znečištěných (splaškových) vod do podloží což působí negativně na stav podzemních vod a je také v rozporu s platnou legislativou i technickými normami. WC v kabinách je odvedeno do žumpy, která může prosakovat. Technologicky jsou betonové žumpy pro tento typ staveb překonány.

Stávající plocha před novými šatnami s kioskem je v letní sezóně využíván jako kemp pro vodáky. Přístup z vody je přes ochranný val, kempovací plocha je diskomfortní. Přístup k vodě je pro automobily omezený. Vhodnou prostorovou úpravou stadiónu je možné vytvořit kvalitní tábořiště.

Do doby zajištění protipovodňové ochrany je z hlediska nové výstavby neřešitelné.

### 5.5 Tréninková plocha pro fotbalisty (za aguaparkem)

Jedná se o zatravněnou plochu, volně přístupnou. Přes plochu vede podzemní vedení zařízení úpravny vody Horažďovice Ostrov.

*Obr. 8 - Sklad u tréninkové plochy*

<u>Zásadní problematické stavy:</u>

- řešené území je v záplavovém území 100-leté a 20-leté vody

### 5.6 Analýza stávající situace stadionu

Do doby zajištění protipovodňové ochrany je z hlediska nové výstavby neřešitelné.

# 6 Technické a technologické řešení projektu

## 6.1 Technické a technologické aspekty

Základním způsobem k dosažení snížení energetické náročnosti objektu je snížení průměrného součinitele prostupu tepla obálky budovy. Toho lze dosáhnout pouze zateplením stávajících teplosměnných konstrukcí. Proveditelné je zateplení obvodových stěn, stropu posledního podlaží, výměna původních výplní otvorů za nová s izolačním zasklením. Provedení těchto opatření na obálce budovy je standardní, bez nároků na speciální technické řešení a technologické procesy.

Technicky (a zejména finančně) je náročné provedení kompletního zateplení stěn pod úrovní terénu a podlah na terénu. Jako technické a finančně přijatelné je zateplení suterénních stěn 300 – 600 mm pod úroveň terénu.

Pro budoucí vytápění objektů by bylo výhodné plynofikace areálu a jako zdroj tepla užít plynového kondenzačního kotle. Plynové kondenzační kotle se vyznačují vysokou účinností a vysokým rozsahem provozního výkonu. Výhodou kondenzačních kotlů jsou nižší emise kyselých vodních par do ovzduší, protože značná část par po kondenzaci ve výměníku kotle je odvedena do kanalizace, kde je tento kondenzát ředěn dalšími odpadními vodami.

Jako alternativní zdroje energie je možné doplnění stavby o tepelné čerpadlo (vzduch/voda) nebo solární fotovoltaickou soustavu. U tohoto sportovního zařízení, kdy je celoročně vysoký odběr teplé vody ve sprchách by bylo obzvlášť výhodné užití tepelného čerpadla, které by v letních měsících (kdy má tepelné čerpadlo nejvyšší účinnost) pokrylo značnou část potřeby energie na ohřev teplé vody. Instalace fotovoltaických panelů na střechu staré tribuny je nevhodné s ohledem na severní sklon střechy. Objekt nové tribuny a nových šaten je stíněn vzrostlými stromy. Použitelná je část střechy zázemí tenisových kurtů. Výhodou fotovoltaických panelů je jejich nízká náročnost na stavební přípravu a mohou být kdykoliv po dobu užívání objektu na objekt instalovány. Jejich instalace tak není nutná v době rekonstrukce, ale je možné s instalací setrvat a vyčkat na vhodnější dobu – technologický pokrok (budoucí vyšší účinnost panelů, vývoj baterií na skladování energie, nezvyšování potřebných financí na realizaci rekonstrukce).

Dešťové vody ze střech jsou odváděny na terén s volným vsakem bez využití. Zadržováním dešťové vody na pozemku stavby je pak možné její následné využití např. pro zalévání trávníku, kropení antukových hřišť, případně k splachování záchodů a pisoárů.

Vzhledem k předpokladu vysoké hladiny spodní vody se bude možné užít pouze povrchové retenční nádrže (plastová nádrž s obetonováním) /zahradní jezírko (folie).

### 6.2 Organizace výstavby

Jedná se o kompletní rekonstrukci stávajících objektů a úpravu přilehlých venkovních ploch. Jedná se o standardní stavební činnosti, bez nároků na speciální práce. Doba realizace je stanovena na 12 měsíců bez dílčích uzlových bodů v případě provádění všech stavebních etap najednou. Harmonogram prací jednotlivých profesí bude věcí dodavatele (stavební firmě). V případě zadání celé realizace jednomu dodavateli (stavební firmě) není potřebné zajištění koordinátora bezpečnosti práce. V průběhu realizace stavby budou dodržovány všechny platné bezpečnostní předpisy. Stadion je oplocený a uzamykatelný – je zajištěn proti vstupu nepovolaných osob. Na stadion je zajištěn přímý vjezd vozidel.

### 6.3 Provozně potřebné materiálové a energetické toky, připravenost projektu pro realizaci

V současné době jsou již činěny kroky k realizaci projektu. Byla zpracována architektonická studie, která byla odsouhlasena. Byly jmenováni členové realizačního týmu na straně města, mzdy jednotlivých členů projektového týmu nejsou předmětem dotace a jsou plně hrazeny z finančních prostředků žadatele. Bylo zadáno zpracování projektové dokumentace k územnímu a stavebnímu řízení. V rámci zadání pro projektanta byly stanoveny požadované standarty na materiály a vybavení. Byla stanovena předpokládaná hodnota investiční akce. Finanční manažer projektu hledá vhodné dotační tituly na finanční podporu projektu.

Projektový manager prověřuje způsoby řešení protipovodňové ochrany řešeného území a projednání s dotčenými orgány.

# 7 SWOT analýza

Ve SWOT analýze jsou popsány silné a slabé stránky projektu jak z hlediska investora, tak z hlediska životního prostředí a cílových skupin.

| SILNÉ STRÁNKY | PŘÍLEŽITOSTI |
|---|---|
| • lokalita v přírodě s potenciálem dalšího rozvoje v oblasti turismu<br>• areál již slouží v současné době k požadovaným účelům, jedná se o rozšíření a zlepšení stávající nabídky<br>• snížení provozních nákladů<br>• projekt naplňuje deklarovaný záměr vedení města, rozšiřovat a zkvalitňovat služby pro občany<br>• zkušenost žadatele s obdobnými projekty | • možnost efektivněji využívat stávající prostory<br>• příležitost vytvořit ve stávajícím areálu, prostor pro nové další aktivity<br>• zlepšení životního prostředí<br>• zvýšení možnosti sportovního a rekreačního vyžití obyvatel |
| **SLABÉ STRÁNKY** | **HROZBY** |
| • slabá dopravní obslužnost<br>• nedořešení protipovodňové ochrany<br>• rozdělení realizace do více etap, je nutno zvážit s ohledem na zvyšující se ekonomickou náročnost v závislosti na prodlužování doby vlastní realizace | • nevhodný výběr dodavatele<br>• nevhodný výběr provozovatele<br>• malá spolupráce projektového týmu<br>• nedodržení harmonogramu a časové realizace projektu<br>• podfinancování projektu<br>• nezískání finanční dotace |

*Tab. 5 – Tabulka SWOT analýzy*

# 8 Dopad projektu na životní prostředí

Vliv projektu na životní prostředí se liší ve fázi realizační a provozní. Projekt nevyžaduje zpracování EIA. Současně projekt nemá významný vliv na evropsky významné lokality (Natura 2000).

## 8.1 Projektová fáze

V projektové fázi nelze hovořit o přímém dopadu projektu na životní prostředí. V rámci projektové dokumentace je třeba dodržet legislativní požadavky na navrhování staveb z hlediska životního prostředí. V případě žádání o podporu v rámci některého dotačního titulu, je častým požadavkem na předprojektovou přípravu provedení průzkumu staveb z hlediska výskytu obecně a zvláště chráněných synantropních druhů živočichů.

## 8.2 Realizační fáze

V průběhu realizace projektu bude docházet k mírnému negativnímu vlivu na životní prostředí, avšak pouze dočasně a jen v bezprostřední blízkosti upravované lokality. Mechanické nečistoty budou pravidelně odstraňovány pracovníky dodavatele projektu a související práce budou prováděny takovým způsobem, aby se minimalizoval negativní vliv na okolí. Z hlediska odpadového hospodářství budou plněny povinnosti plynoucí z příslušného zákona.

## 8.3 Provozní fáze

Provozem objektu budou i nadále negativní vlivy na životní prostředí, ale realizací projektu dojde ke značnému snížení vlivu. Rekonstrukcí objektu dojde ke snížení energetické náročnosti objektu. V případě doplnění technologického řešení projektu o doporučení variantních řešení projektu, budou vlivy následující:

- menší emise nečistot z plynového kondenzačního kotle
- menší potřebu primární neobnovitelné energie
- pokrytí části potřebné energie případnými alternativními zdroji – fotovoltaika, tepelné čerpadlo
- využívání zadržovaných dešťových vod
- v rámci úprav sportoviště může dojít k rekultivaci zeleně, případně jejímu doplnění – vznik příjemného funkčního prostoru, který bude sloužit nejen ke sportovnímu vyžití, ale i odpočinku v příjemném zeleném prostředí.
- vybudování kvalitního tábořiště přispěje k atraktivitě táboření v kempu než nekontrolovaně mimo kemp

# 9 Finanční plán a analýza projektu

Kalkulace nákladů a výnosů byla provedena v nominálních, stálých cenách včetně DPH. Plán a analýza projektu vychází z požadavku na udržitelnost po celé tzv. referenční období, tj.30 let. Reálná doba životnosti se očekává delší (50 až 100 let). Předpokládá se, že stavba a celý areál bude i nadále využívána ke stejnému účelu. Z tohoto důvodu se neuvažují žádné náklady ani výnosy v poprovozní fázi. Smyslem projektu je zlepšit nevyhovující technický stav objektů, vytvoření nového kempu a rozšíření parkoviště.

Veškeré pozemky a stavby jsou ve vlastnictví města a nebyly vynaloženy prostředky pro jeho pořízení.

Výnosy budou představovat pronájem kiosku, v letní sezóně bude kemp vybírat poplatky za stanování a pronájem sportovních ploch stadionu.

Projekt je plánován primárně jako veřejně prospěšný a neziskový, nebude primárně prokazovat žádné finanční užitky.

Sestavování rozpočtu patří mezi nejnáročnější činnosti v rámci projektové přípravy. Předkládaný rozpočet obsahuje všechny aktivity, které budou realizovány, a to jak v období přípravy, tak vlastní realizace. Ceny předpokládaných nákladů a výnosů jsou odborným odhadem. Stěžejní část rozpočtu tvoří stavební náklady.

## 9.1 Plán průběhu nákladů a výnosů (výdajů / příjmů)

Plán průběhu nákladů/výnosů v investiční etapě

Investiční etapou je chápána fáze projektová, fáze zadávání, fáze realizační přípravy, fáze realizace projektu a fáze ověření a průkazů.

| **Položka** | **Cena [Kč]** |
|---|---|
| Projektová dokumentace | 1 000 000 |
| Technický dozor investora | 600 000 |
| Realizace stavby | 56 500 000 |
| Administrace projektu | 150 000 |
| Publicita | 150 000 |
| Náklady | 58 400 000 |
| Výnosy | 0 |
| **Výnosy-náklady** | **-58 400 000** |

Plán nákladů odpovídá celkovému rozpočtu způsobilých nákladů. Výnosy jsou nulové.

Plán průběhu nákladů(výnosů) v provozní fázi

| **Položka** | **Cena v prvním roce provozu [Kč]** | **Cena za 30 let provozu s roční změnou nákladů 1,5% [Kč]** |
|---|---|---|
| Údržba a opravy | 100 000 | 3 753 868 |
| Energie (teplo, voda, elektrická energie) | 150 000 | 5 630 802 |
| Pronájem kiosku | 150 000 | 5 630 802 |
| Pronájem sportovišť | 100 000 | 3 753 868 |
| Poplatky v kempu | 150 000 | 5 630 802 |
| Náklady | 250 000 | 9 384 670 |
| Výnosy | 400 000 | 15 015 473 |
| **Výnosy-náklady** | **150 000** | **5 630 803** |

Projekt je koncipován jako neziskový a veřejně prospěšný, přesto předpokládané výnosy pokryjí náklady na provoz areálu. Údržbu bude zajišťovat město Horažďovice. Roční náklady na údržbu představují operační cash flow.

## 9.2 Zhodnocení finančního plánování

Z pohledu zdrojů krytí pořizovaného majetku je předkládaný projekt specifický vlastnictvím stávajícího objektu bez vynaložení finančních prostředků na jeho pořízení. Dalším specifikem je provozování sportovního areálu a kempu jako službu občanům města bez primární potřeby generovat zisk z provozu. V investiční fázi budou kryty veškeré náklady související s projektem ze zdrojů rozpočtu města. Vhodný dotační titul nebyl dosud vybrán, a proto s ním není uvažováno. V provozní fázi budou náklady kryty z výnosů z pronájmu a poplatků.

# 10 Řízení pracovního kapitálu

Investičním majetkem v rámci tohoto projektu je rekonstrukce stávajícího sportovního areálu. Veškeré stavby a pozemky jsou v majetku města. Hodnota pořízení se proto nevyjadřuje.

Podmínky pro pořízení investičního majetku na realizaci rekonstrukce (způsob pořízení, obchodní podmínky) je plně v kompetenci dodavatele a není zajišťováno investorem – městem Horažďovice. Servisní podmínky jsou dány podmínkami v dodavatelské smlouvě, dodavatel (projektant, technický dozor investora, stavební firma) bude vybrán na základě výběrového řízení.

Oběžný majetek

Množství zásob se bude odvíjet od aktuálně probíhající fáze projektu, tedy činností a potřeb dodavatele. Financování zásob je plně v kompetenci dodavatele, a tudíž nemá vliv na cash flow investora. Projekt je veřejně prospěšný, přesto jsou předpokládané příjmy pokryjí cash flow.

Oběh účetních dokladů v investiční i provozní fázi bude zabezpečen odpovědnými pracovníky města Horažďovice. Finanční manažer projektu zajistí účetnictví a výkaznictví v souladu s pravidly financování projektu.

# 11 Hodnocení efektivity a udržitelnosti projektu

Hodnocení efektivity je založeno na tzv. čistém cash flow, bez toků spojených s financováním. Zahrnuje výdaje v realizační fázi a provozní fázi. Vzhledem k dlouhodobé životnosti není uvažována poprovozní fáze. V realizační fázi se nepočítá s výnosy, v provozní fázi se počítá s výnosy z pronájmu.

V realizační fázi se jedná především o výdaje spojené s výstavbou. V provozní fázi pak bude město zajišťovat údržbu, provozní náklady a případné mzdy. Operační cash flow (následně finanční cash flow) vychází ze stálých (nominálních) cen roku 2019, diskontní sazba byla stanovena ve výši 5 %. Hodnocení je provedeno za 30-leté provozní období, předpokládáme minimální životnost 30 let. V dalších letech bude objekt využíván ke stejnému účelu a předpoklad reálné životnosti je minimálně 50 - 100 let. Pro zjednodušení byly veškeré výdaje v realizační fázi uvedeny v jednom roce.

V provozní fázi se vychází z odhadu nákladů na běžnou roční údržbu a spotřebu energií ve výši 250 tis. Kč v prvním roce provozu a v dalších letech s ročním růstem nákladů 1,5 %. Z příležitostného pronájmu je odhadován výnos 400 tis. Kč v prvním roce a v dalších letech s ročním růstem nákladů 1,5 %.

Čisté plánované operační cash flow v investiční fázi se rovná výši předpokládaných nákladů na pořízení projektové dokumentace, zajištění technického dozoru investora a nákladů na realizaci rekonstrukce.

| Ukazatel | Rok realizace [Kč] | První rok provozu [Kč] | Celkem za 30 let provozu [Kč] |
|---|---|---|---|
| Operační cash flow (diskontováno) | -58 400 000 | 142 857 | 2 735 736 |
| Operační cash flow kumulované (diskontováno) | -58 400 000 | -58 257 143 | -55 664 264 |
| Dynamická doba návratnosti (DDN) - ANO = rok návratnost | NE | NE | NE |
| Čistá současná hodnota (NPV - Net Present Value) | 55 664 264 | | |
| Vnitřní výnosové procento (IRR - Internal Rate on Return) | neexistuje | | |
| Index rentability ( NPV/I) | -0,95 | | |
| Kumulované investiční náklady | 58 400 000 | | |

Kumulované investiční náklady jsou ve výši plánovaných výdajů projektu. U projektu, který není zaměřen na generování zisku je zřejmé, že hodnota NPV je záporná. Její výše v absolutní hodnotě je nižší než vložené prostředky o 2 735 736 Kč, tj. o 5 %. Tento zisk je z pohledu celkových vynaložených prostředků zanedbatelný a nezmění celkovou ztrátovost projektu. Realizací investiční akce však dojde k efektivní investici k z lepšení technického stavu sportovního areálu. V případě získání příspěvku budě projekt ještě efektivnější. Z pohledu neziskového projektu je nízká potřeba dodatečných zdrojů velmi dobrá a potvrzuje velmi dobrou udržitelnost.

Ukazatel IRR nelze stanovit při záporném celkovém cash flow.

Obdobně doba návratnosti se dá označit jako nenávratná. Což je však charakteristické pro veřejně prospěšné primárně neziskové projekty.

Zohledníme-li, že se jedná o veřejně prospěšný projekt s jednoznačně kladnými byť neocenitelnými přínosy, je jeho efektivnost velmi dobrá a zaručuje životaschopnost a udržitelnost projektu.

Udržitelnost projektu můžeme hodnotit z pohledu institucionálního (hodnotí zkušenosti a věrohodnost investora), finančního (hodnocení schopnosti investora financovat projekt v jeho provozní části) a administrativního a personálního.

### 11.1 Institucionální udržitelnost

Předkládaný projekt byl zpracován na základě prokazatelné poptávky ze strany beneficientů. Je v souladu s cíli města Horažďovice, která je zároveň majitelem výstupu a bude zabezpečovat provoz. Při správném nastavení požadované kvality realizační fáze projektu a následného zabezpečení jeho provozu budou dostatečným předpokladem pro minimálně 30 – letou udržitelnost výstupů.

### 11.2 Finanční udržitelnost

Finanční udržitelnost projektu po dobu jeho realizace i provozu je prokázána v předchozích kapitolách studie proveditelnosti. Jedná se o investiční akci, jejímž cílem není přímá generace zisku, ale zlepšení technického stavu objektu a přilehlého areálu. Finančním garantem projektu ve všech fázích je město Horažďovice, které disponuje dostatečným množstvím finančních prostředků a může bezpečně krýt veškeré náklady spojené s projektem v jeho provozní fázi. Při tvorbě rozpočtu města na jednotlivé roky budou zohledněny náklady nutné pro provoz a údržbu dané investice.

### 11.3 Administrativní a personální udržitelnost

Důraz je věnován na přípravu předinvestiční i investiční fáze, jejich řízení bude zabezpečen kvalitním týmem pracovníků z personálních zdrojů žadatele, který má s obdobnými projekty

zkušenosti. Stavební práce, technický dozor investora a projektové dokumentace budou zajišťovány externími dodavateli, kteří budou vybíráni dle standartních podmínek. V případě potřeby budou odborné technické, ekonomické a právní otázky konzultovány s příslušnými odborníky.

# 12 Harmonogram projektu

## 12.1 Fáze projektu

Projekt je proces od zahájení prací na projektu až k dosažení cílů. Proces přípravy a realizace investičního projektu má být zahajován vedoucím manažerem projektu a předáním podkladů ostatním členům realizačního týmu. Ukončení investičního projektu má být ověření, že cílů investora bylo dosaženo.

*Graf 3 – Fáze projektu*

- fáze projektová – období, kdy jsou vypracovány studie, průzkumy, jednotlivé stupně projektové dokumentace, podrobné rozpočty na realizaci projektu
  - Zajištění vstupních podkladů 1 měs.
  - Projektová příprava pro územní řízení (DUR a IČ UR) 3 měs.
  - Provedení projektové přípravy pro stavební povolení (DSP a IČ SP) včetně projednání s dotčenými stranami 6 měs.
  - Dopracování projektu pro provádění (DPS a IČ PS) 4 měs.
- fáze zadávání – období mezi zásadním rozhodnutím o realizaci projektu a uzavřením smluv mezi městem a dodavatelem stavebních úprav 2 měs.
- fáze realizační přípravy – období mezi uzavřením smluv a zahájením prací a uzavřením smluv mezi dodavatel stavebních úprav a jeho poddodavateli

- fáze realizace projektu – jde o období mezi zahájením a ukončením všech prací na projektu 12 měs.
- fáze ověření a průkazů – fáze mezi zahájením provedení stavby a mezi dosažením možností plného užívání, vyzkoušení prvků v podmínkách užívání, ověřování a přejímka projektu, náběh provozu
- fáze užívání – fáze provozní, prokazování stanovených cílů projektu, rozšiřování a inovace provozu 30 let

# 13 Analýza a řízení rizik

Město Horažďovice si je plně vědomo toho, že každý projekt je částečně rizikový, proto velice zodpovědně přistupuje k důkladné analýze rizik investiční i provozní fáze a v maximální možné míře se snaží rizikům předcházet.

Významným vlivem je dosud neschválený projekt protipovodňových opatření. Investorovi a současně vlastníkovi zákon ukládá nakládat se svěřeným majetkem s péčí řádného hospodáře a v této situaci je zřejmé riziko, že by vložená investice mohla být částečně nebo zcela znehodnocena případnou povodní. Toto je nutné vyřešit před zahájením vlastní realizace projektu. Legislativně je i problém projednat projektovou dokumentaci rekonstrukce sportovního areálu s dotčenými orgány státní správy. V neposlední řadě je sportovní areál za stávajícího stavu nepojistitelný proti živelným pohromám typu záplavy.

Projekt není po technické stránce složitý, ale zahrnuje celé spektrum profesí. Jsou navrženy běžné technologické postupy a materiály. Harmonogram prací byl připraven s ohledem na podstatu projektu velmi uvážlivě. Je potřeba zohlednit klimatické podmínky té určité roční doby a návaznosti jednotlivých etap.

Pro snížení nákladů vlastní realizace je možné provádět některé etapy souběžně, toto bude detailně řešeno v harmonogramu prací zpracovaným dodavatelem stavby.

Personální a organizační zajištění projektu je dostatečné, žadatel je schopen zajistit bezchybný průběh všech fází projektu.

### 13.1 Rizika

| Riziková oblast | Číslo rizika | Riziko | Dopad na projekt | Celkový vliv rizika | Pravděpodobnost výskytu |
|---|---|---|---|---|---|
| Hmotné riziko | 1 | Nekvalitní dodávky, špatný výběr dodavatele | Dopad na celkovou kvalitu, vzhled, funkčnost a životnost, zpoždění projektu | střední | nízká |
| Nehmotné riziko | 2 | Změna legislativy | Změna legislativy by mohla mít vliv na různé stránky projektu podle toho, o jakou změnu by šlo. Například by mohlo jít o změny DPH, bezpečnostních a hygienických norem souvisejících s projektem apod. | střední | nízká |
| | 3 | Nereálnost cílů | Nedokončení projektu v požadované kvalitě a čase | střední | velmi nízká |
| | 4 | Rozsáhlost projektu | Ohrožení kvality a harmonogramu projektu | malý | velmi nízká |
| | 5 | Nekvalitní projektová dokumentace | Ohrožení projektu jako celku | velký | velmi nízká |
| | 6 | Krátké termíny | Nedodržení harmonogramu prací | střední | střední |
| | 7 | Nesouhlas ze strany veřejnosti | Během realizační fáze by mohlo dojít k nesouhlasu části obyvatel v těsné blízkosti lokality v důsledku dopadů stavebních prací -např. protestní akce, stížnosti apod., které by mohly zapříčinit nedodržení harmonogramu | malý | velmi nízká |
| Rizika poničení | 8 | Poničení v důsledku vyšší moci | Vichřice, blesk | velký | velmi nízká |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 9 | vandalismus | Poničení objektů, venkovních hřišť | velký | velmi nízká |
| Bezpečnostní riziko | 10 | Rizika způsobená stavební činností | Úrazy a poškození zdraví pracovníků i kolemjdoucích občanů v důsledku stavební činnosti, nebezpečí střetu vozidel | střední | nízká |
| | 11 | Riziko způsobené provozem | Provozní část projektu přináší obvyklá rizika spojená s existencí staveb, jako např. pád stavebních součástí při vichřicích apod. | střední | nízká |
| Finanční riziko | 12 | Nedostatek finančních prostředků v realizační fázi | Problémy s realizací projektu v požadované kvalitě a čase | střední | velmi nízká |
| | 13 | Nedostatek finančních prostředků v provozní fázi | Nižší rozsah a kvalita údržby | malý | velmi nízká |
| Lidské zdroje | 14 | Nedostatek kvalifikovaných pracovníků pro realizaci a údržbu projektu | Dopad na celkovou kvalitu, harmonogram prací, horší kvalita údržby | střední | velmi nízká |
| Politická situace | 15 | Nedostatečná podpora projektu při změně politických podmínek | Ohrožení dlouhodobé udržitelnosti projektu, problémy v partnerské (dotační) spolupráci | malý | velmi nízká |
| Technická rizika | 16 | Obtížná dopravní obslužnost | Dopad na harmonogram a obyvatele | střední | střední |

### 13.2 Matice hodnocení rizikových faktorů

| Pravděpodobnost | Vliv rizika | Velmi malý 5% | Malý 20% | Střední 40% | Velký 60% | Velmi velký 80% |
|---|---|---|---|---|---|---|
| velmi vysoká | 80% | | | | | |
| vysoká | 60% | | | | | |
| střední | 40% | | | *6, 16* | | |
| nízká | 20% | | | *1, 2, 10, 11* | | |
| velmi nízká | 5% | | *4, 7, 13, 15* | *3, 12, 13, 14* | *5, 8, 9* | |

riziko nízké | riziko střední | riziko vysoké

### 13.3 Opatření k eliminaci rizika

| Riziková oblast | Číslo rizika | Riziko | Opatření k eliminaci rizik |
|---|---|---|---|
| Hmotné riziko | 1 | Nekvalitní dodávky, špatný výběr dodavatele | V rámci výběrového řízení bude vybrán kvalitní dodavatel, který má zkušenosti s obdobnými projekty |
| Nehmotné riziko | 2 | Změna legislativy | Nepředpokládá se změna DPH v nebližší době, v případě, že dojde ke změně v době udržitelnosti, bude to mít vliv jen na údržbové práce, nikoliv na přímou realizaci projektu, město je schopné tuto situaci finančně zvládnout |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 3 | Nereálnost cílů | Projekt se pečlivě připravuje, nepřekračují v žádném ohledu nebo fázi zkušenosti ani finanční a organizační možnosti města |
| | 4 | Rozsáhlost projektu | Cíle, kapacita a rozsah projektu vycházejí z analýzy potřeb. Město má zkušenosti s realizací podobných akcí |
| | 5 | Nekvalitní projektová dokumentace | Zadavatel bude dbát na kvalitní přípravu projektová dokumentace formou průběžné kontroly rozpracovanosti |
| | 6 | Krátké termíny | Termíny stanovené pro realizaci projektu jsou dostačující, s rezervou, harmonogram byl vypracován po odborných konzultacích. Mohou však zasáhnout klimatické podmínky. |
| | 7 | Nesouhlas ze strany veřejnosti | Veřejnost je s realizací projektu seznámena, na místě bude technický dozor, který dohlédne na minimalizaci možných stížností |
| Rizika poničení | 8 | Poničení v důsledku vyšší moci | Žádná opatření k odvrácení škod způsobených vyšší mocí nemůže žadatel uskutečnit. Žadatel však uskuteční kroky, které mohou zmírnit následky takovéto situace – v plném rozsahu bude pojištěn veškerý pojistitelný majetek, budou prováděny pravidelné kontroly a údržba. |
| | 9 | Vandalismus | Předcházení tomuto riziku je velmi složité, příslušníci městské policie budou požádáni o častější dohled nad tímto územím. |
| Bezpečnostní riziko | 10 | Rizika způsobená stavební činností | Staveniště bude řádně označeno a zabezpečeno v souladu s platnými předpisy; vybraná dodavatelská organizace zajistí vhodné dopravní značení a dodržování bezpečnostních předpisů. Důležitá je pravidelná kontrola ze strany stavebního dozoru a pracovníků města |
| | 11 | Riziko způsobené provozem | Budou prováděny pravidelné kontroly a údržba. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Finanční riziko | 12 | Nedostatek finančních prostředků v realizační fázi | Finanční prostředky má město k dispozici, v případě získání dotace budou prostředky na realizaci projektu poskytnuty na základě nastavených mechanismů financování podporovaných projektů, rozpočet byl stanoven zkušenými odborníky, cena za dodávky bude stanovena smluvně jako maximální, město má připravené vlastní zdroje na pokrytí případných vícenákladů. |
| | 13 | Nedostatek finančních prostředků v provozní fázi | Finanční prostředky na údržbu jsou kalkulovány na základě zkušeností s údržbou jiných obdobných staveb, náklady nejsou pro rozpočet města zatěžující. |
| Lidské zdroje | 14 | Nedostatek kvalifikovaných pracovníků pro realizaci a údržbu projektu | Kvalitní dodavatel, který bude vybrán, bude mít za povinnost zajistit práce kvalitními a kvalifikovanými pracovníky, pokud se jedná o projektový tým, určený k realizaci projektu, je kvalifikovaný a zkušený. |
| Politická situace | 15 | Nedostatečná podpora projektu při změně politických podmínek | Projekt má podporu napříč politickým spektrem i vedení města. Značná podpora ze strany budoucích uživatelů prokázaná analýzou potřeb není závislá na politickém prostředí. |
| Technická rizika | 16 | Obtížná dopravní obslužnost | Vzhledem k tomu, že se jedná pouze o dočasné omezení, navíc regulované, nebude docházet k dopravním kolapsům |

### 13.4 Závěr:

Nejzávažnějšími riziky pro projekt jsou technická rizika a termíny. Žádné z rizik však nedosahuje vysoké hodnoty.

# 14 Závěrečné a shrnující hodnocení projektu

## 14.1 Závěr studie proveditelnosti

V současné době jsou některé objekty sportovního areálu na hranici životnosti, a tudíž je nezbytné, plánovat jeho zásadní rekonstrukci, tak, aby mohl nadále sloužit svému účelu. Z požadavků připravovaného projektu je zřejmý záměr provozovatele provést nejen vlastní opravu, ale i zvýšení kapacit parkovacích ploch a vytvořit dobré zázemí vodáckého tábořiště.

## 14.2 Studií doporučená varianta

Studií je doporučeno ke zvýšení efektivity snížení energetické náročnosti objektu využití alternativních zdrojů energie – tepelné čerpadlo (vzduch/voda). Provedení plynofikace areálu dojde k získání efektivního média energie.

## 14.3 Finanční hodnocení

Z finančního hlediska se jedná o projekt neziskový. Z tohoto důvodu jsou u projektu hodnoceny zejména jeho nefinanční přínosy a jeho obecná prospěšnost.

## 14.4 Ekonomické hodnocení

Jedná se o investiční akci, jejímž cílem není přímá generace zisku, ale rekonstrukce stávajícího objektu a sportovního areálu – podpora kvalitního sportovního vyžití obyvatel města Horažďovice. Budoucí provoz bude generovat zisky, které však za dobu udržitelnosti projektu nepokryjí náklady na realizaci projektu.

## 14.5 Udržitelnost projektu

Město je schopné personálně zajistit částečně svými odbornými zaměstnanci a částečně ve spolupráci s externími dodavateli služeb. Město nastavením požadované kvality realizační fáze projektu a následného zabezpečení jeho provozu splní minimálně 30 – letou udržitelnost.
Město má zajištěné dostatečné množství finančních prostředků k realizaci projektu a je si vědomo nutných nákladů pro budoucí provoz projektu.

## 14.6 Závěr

Cíle projektu a způsoby jejich naplnění byly definovány s přihlédnutím k jejich proveditelnosti. Tato se jeví plně reálná jak z pohledu finančního, institucionálního, tak provozního. Projekt je navržen tak, aby z dlouhodobého hlediska vyžadoval minimální dodatečné náklady v provozní fázi. Město Horažďovice má s realizací i se zabezpečením provozu a údržby obdobných projektů zkušenosti a z tohoto důvodu je riziko nesprávného vedení investiční či realizační fáze minimální. Ke stejnému závěru vedla i analýza rizik v rámci této studie. Projekt je neziskový, veřejnoprávní povahy. Jeho cílem není návratnost vložených finančních prostředků, ale veřejný prospěch.

Závěry jednotlivých kapitol studie prokazují věcnou i ekonomickou proveditelnost projektu.