Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

STUDIE PROVEDITELNOSTI

SPOLKOVÝ DŮM V HORAŽĎOVICÍCH

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 ... 6
2 Stávající území a stavby ... 10
2.1 Popis území ... 10
2.2 Popis území dle ÚP ... 12
2.3 Historie obce ... 15
3 Podstata projektu ... 16
3.1 Stručný popis projektu ... 16
3.2 Etapy projektu ... 16
3.3 Přínosy projektu ... 17
4 Management projektu a řízení lidských zdrojů ... 18
4.1 Organizační struktura realizačního týmu ... 18
4.2 Realizační tým ... 18
4.3 Řízení lidských zdrojů ... 20
4.4 Kontrolní procesy a monitoring projektu ... 21
5 Stávající stav ... 24
5.1 Stávající budova kina ... 24
5.2 Analýza stávající situace budovy kina ... 25
5.3 Venkovní prostor ... 27
5.4 Analýza stávající situace venkovních prostor ... 28
6 Technické a technologické řešení projektu ... 29
6.1 Technické a technologické aspekty ... 29
6.2 Organizace výstavby ... 30
6.3 Provozně potřebné materiálové a energetické toky, připravenost projektu pro realizaci ... 31
7 SWOT analýza ... 32
8 Dopad projektu na životní prostředí ... 33
8.1 Projektová fáze ... 33
8.2 Realizační fáze ... 33
8.3 Provozní fáze ... 33

9 Finanční plán a analýza projektu ... 34
9.1 Plán průběhu nákladů a výnosů (výdajů / příjmů) ... 34
9.2 Zhodnocení finančního plánování ... 35
10 Řízení pracovního kapitálu ... 36
11 Hodnocení efektivity a udržitelnosti projektu ... 37
11.1 Institucionální udržitelnost ... 38
11.2 Finanční udržitelnost ... 38
11.3 Administrativní a personální udržitelnost ... 38
12 Harmonogram projektu ... 39
12.1 Fáze projektu ... 39
13 Analýza a řízení rizik ... 41
13.1 Rizika ... 42
13.2 Matice hodnocení rizikových faktorů ... 44
13.3 Opatření k eliminaci rizika ... 44
13.4 Závěr: ... 46
14 Závěrečné a shrnující hodnocení projektu ... 47
14.1 Závěr studie proveditelnosti ... 47
14.2 Studií doporučená varianta ... 47
14.3 Finanční hodnocení ... 47
14.4 Ekonomické hodnocení ... 47
14.5 Udržitelnost projektu ... 47
14.6 Závěr ... 47

1 Úvod

1.1 Identifikační údaje

Akce:	**Studie proveditelnosti** Spolkový dům v Horažďovicích
Místo:	Strakonická č.p. 15 341 01 Horažďovice Mírové náměstí 1 341 01 Horažďovice IČ0: 00255513 DIČ: CZ00255513
Katastrální území:	Horažďovice
Zadavatel:	**Město Horažďovice** Mírové náměstí 1 341 01 Horažďovice IČO: 00255513 DIČ: CZ00255513 **p. Pavel Matoušek** tel.: +420 371 430 569 mantousek@muhorazdovice.cz
Zpracovatel:	**Ing. Michal Novák** Pražská tř. 2108/63 370 04 České Budějovice IČO: 02350203 tel.: +420 732 940 035 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

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 objektu kina s cílem vytvoření atraktivního kulturního a společenského centra. Dále revitalizovat venkovní prostranství s důrazem na dopravní obslužnost a parkovací plochy.

Projekt není primárně určen ke generování finančních zdrojů, ale bude přínose pro město v oblasti revitalizace nemovitého majetku města a zvýšení úrovně kulturního 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			

2694/3	11294	Silnice	Ostatní plocha
Česká republika, Ředitelství silnic a dálnic ČR, Na Pankráci 546/56, Nusle, 14000 Praha 4			

2694/31	30	ostatní komunikace	ostatní plocha
Česká republika, Ředitelství silnic a dálnic ČR, Na Pankráci 546/56, Nusle, 14000 Praha 4			

2694/20	4	ostatní komunikace	ostatní plocha
Město Horažďovice, Mírové náměstí 1, 34101 Horažďovice			

153/1	668	ostatní komunikace	ostatní plocha
Město Horažďovice, Mírové náměstí 1, 34101 Horažďovice			

153/5	12	ostatní komunikace	ostatní plocha
Česká republika, Ředitelství silnic a dálnic ČR, Na Pankráci 546/56, Nusle, 14000 Praha 4			

2761	220	ostatní komunikace	ostatní plocha
Město Horažďovice, Mírové náměstí 1, 34101 Horažďovice			

St. 14	164		zastavěná plocha a nádvoří
Město Horažďovice, Mírové náměstí 1, 34101 Horažďovice			

St. 12/2	450		zastavěná plocha a nádvoří
Město Horažďovice, Mírové náměstí 1, 34101 Horažďovice			

153/2	720	ostatní komunikace	ostatní plocha
Město Horažďovice, Mírové náměstí 1, 34101 Horažďovice			

2694/22	1	ostatní komunikace	ostatní plocha
Město Horažďovice, Mírové náměstí 1, 34101 Horažďovice			

153/4	10	ostatní komunikace	ostatní plocha
Město Horažďovice, Mírové náměstí 1, 34101 Horažďovice			

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

2694/25	32	ostatní komunikace	ostatní plocha
Město Horažďovice, Mírové náměstí 1, 34101 Horažďovice			

2694/24	110	ostatní komunikace	ostatní plocha
Město Horažďovice, Mírové náměstí 1, 34101 Horažďovice			

2694/23	23	ostatní komunikace	ostatní plocha
Město Horažďovice, Mírové náměstí 1, 34101 Horažďovice			

2756/3	262	ostatní komunikace	ostatní plocha
Město Horažďovice, Mírové náměstí 1, 34101 Horažďovice			

2756/10	422	ostatní komunikace	ostatní plocha
Město Horažďovice, Mírové náměstí 1, 34101 Horažďovice			

2756/15	36	ostatní komunikace	ostatní plocha
Město Horažďovice, Mírové náměstí 1, 34101 Horažďovice			

2694/28	34	ostatní komunikace	ostatní plocha
Plzeňský kraj, Škroupova 1760/18, Jižní Předměstí, 30100 Plzeň Správa a údržba silnic Plzeňského kraje, příspěvková organizace, Koterovská 462/162, Koterov, 32600 Plzeň			

2694/1	6	ostatní komunikace	ostatní plocha
Město Horažďovice, Mírové náměstí 1, 34101 Horažďovice			

2756/20	101	ostatní komunikace	ostatní plocha
Město Horažďovice, Mírové náměstí 1, 34101 Horažďovice			

2756/6	90	ostatní komunikace	ostatní plocha
Město Horažďovice, Mírové náměstí 1, 34101 Horažďovice			

3201	333	jiná plocha	ostatní plocha
SJM Srb Ladislav a Srbová Růžena, Jiráskova 707, 34101 Horažďovice			
St. 244/1	642		zastavěná plocha a nádvoří
Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4			

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

St. 244/3	397		zastavěná plocha a nádvoří
Heidler František, Koldinova 245, Klatovy II, 33901 Klatovy			

3172	421	jiná plocha	ostatní plocha
A+R s.r.o., Počernická 257, 25073 Radonice			

3091	38	jiná plocha	ostatní plocha
A+R s.r.o., Počernická 257, 25073 Radonice			

170	908	jiná plocha	ostatní plocha
A+R s.r.o., Počernická 257, 25073 Radonice			

166	3436	ostatní komunikace	ostatní plocha
Město Horažďovice, Mírové náměstí 1, 34101 Horažďovice			

169/1	2895	manipulační plocha	ostatní plocha
Město Horažďovice, Mírové náměstí 1, 34101 Horažďovice			

3155	133	jiná plocha	ostatní plocha
Město Horažďovice, Mírové náměstí 1, 34101 Horažďovice			

173/1	345		zahrada
Město Horažďovice, Mírové náměstí 1, 34101 Horažďovice			
174/1	914	manipulační plocha	ostatní plocha
Město Horažďovice, Mírové náměstí 1, 34101 Horažďovice			

St. 1109	1254		zastavěná plocha a nádvoří
Město Horažďovice, Mírové náměstí 1, 34101 Horažďovice			

2807	3181	jiná plocha	ostatní plocha
Město Horažďovice, Mírové náměstí 1, 34101 Horažďovice			

2756/1	765	ostatní komunikace	ostatní plocha
Město Horažďovice, Mírové náměstí 1, 34101 Horažďovice			

2730/18	2594	silnice	ostatní plocha
Město Horažďovice, Mírové náměstí 1, 34101 Horažďovice			

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

2757	2137	ostatní komunikace	ostatní plocha
Město Horažďovice, Mírové náměstí 1, 34101 Horažďovice			

3158	37	silnice	ostatní plocha
Město Horažďovice, Mírové náměstí 1, 34101 Horažďovice			

2756/18	125	ostatní komunikace	ostatní plocha
Město Horažďovice, Mírové náměstí 1, 34101 Horažďovice			

2756/19	52	ostatní komunikace	ostatní plocha
Bláha Václav, Jiráskova 707, 34101 Horažďovice Bláha Zdeněk Ing., Jiřího z Poděbrad 234, 34101 Horažďovice Krýžová Anna Ing., Měšínská 1631, Újezd nad Lesy, 19016 Praha 9			

Tab. 1 – Výpis dotčených pozemků

2 Stávající území a stavby

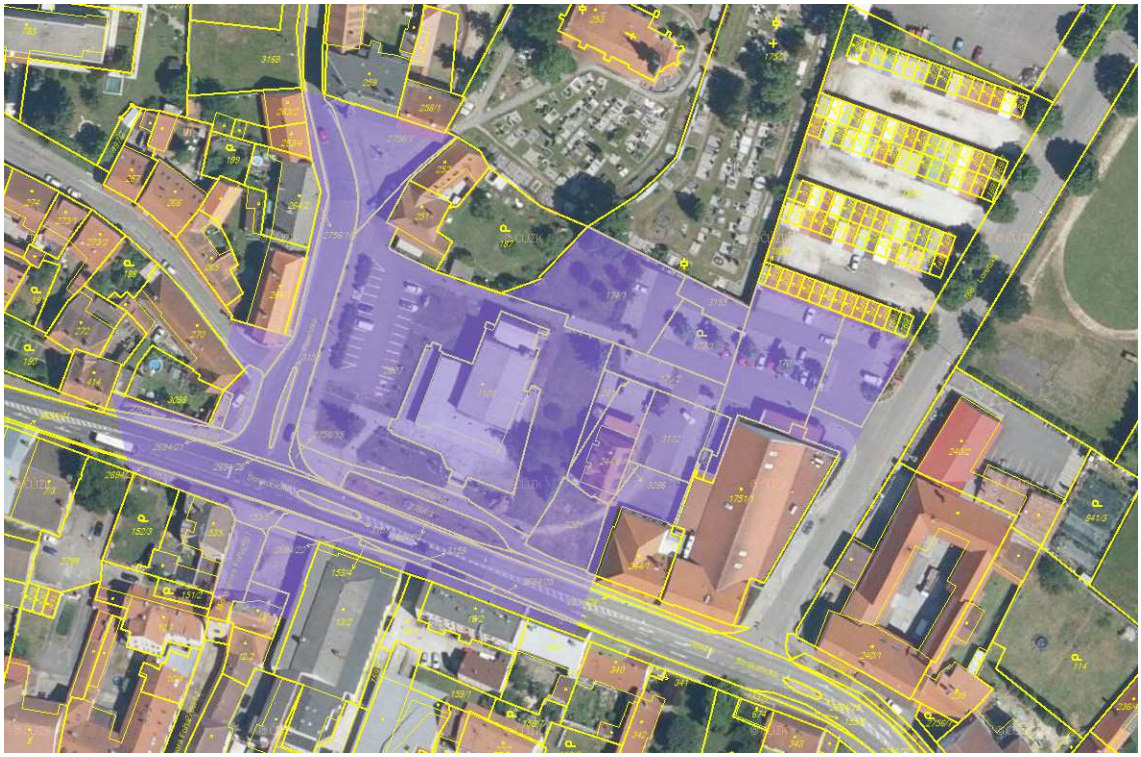
2.1 Popis území

Předmětným územím záměru je veřejný prostor při křižovatce ulic Strakonická – Plzeňská. Prostor je při jižní hranici ohraničen linií historické zástavby vč. brány do centra města. Západní hranici tvoří historická zástavba vyjma exponovaného nároží v křižovatce, kde byl historický dům nahrazen socialistickým přístřeškem pro agitační nástěnky, z něhož se dochovalo jen torzo v podobě ohradní zdi. Severní hrana je tvořena náměstíčkem se sloupem sv. Josefa, ohraničeným historickými domy, vstupem na bývalý hřbitov a hřbitovní zdí. Východní strana je ohraničena historickou zástavbou a parkovištěm marketu. Řešený prostor při jižní a západní hranici protíná Strakonická ulice (silnice I/22) a Plzeňská ulice (II/188). Jádrem řešení je tak veřejný otevřený prostor, jehož dominantou je budova kina s parkovištěm a plochou zeleně. Prostor je hlavním komunikačním koridorem mezi historickým centrem a nejobydlenějšími částmi města (sídlišti).

Celé území v místě výpadové silnice na město Plzeň bylo po roce 1969 navrženo k sanaci. U městského opevnění byla posléze realizována budova Kulturního domu a na protější straně ulice až ke hřbitovní zdi došlo k sanaci starých historických objektů. Prostor byl vybrán pro výstavbu kina s terasou. Původní projekt typové stavby kina vznikl v kanceláři Stavoprojektu Plzeň, jednalo se o obdobu kina Tachov. Dokumentaci pro město Horažďovice provedly pozemní stavby Plzeň UKB. Ve funkci generálního projektanta byl Ing. Václav Vodička. Vlastní výstavba kina byla zahájena až v roce 1972 a kolaudace proběhla roku 1975.

Objekt kina se dochoval v intaktním stavu včetně vybavení stavebních detailů a prvků. Pro další využití a stavební úpravy objektu bude důležité, jakým způsobem architekti přistoupí k dané problematice rekonstrukce. Transformace kina by měla být řešena citlivě a vyhlašovatel nechává na zvážení jednotlivých účastníků, do jaké hloubky budou chtít zapracovat prvky interiéru pocházející z doby jeho výstavby. Takto intaktně dochovaných kin se v České republice nachází v dnešní době velmi malé množství.

Objekt není kulturní památkou.



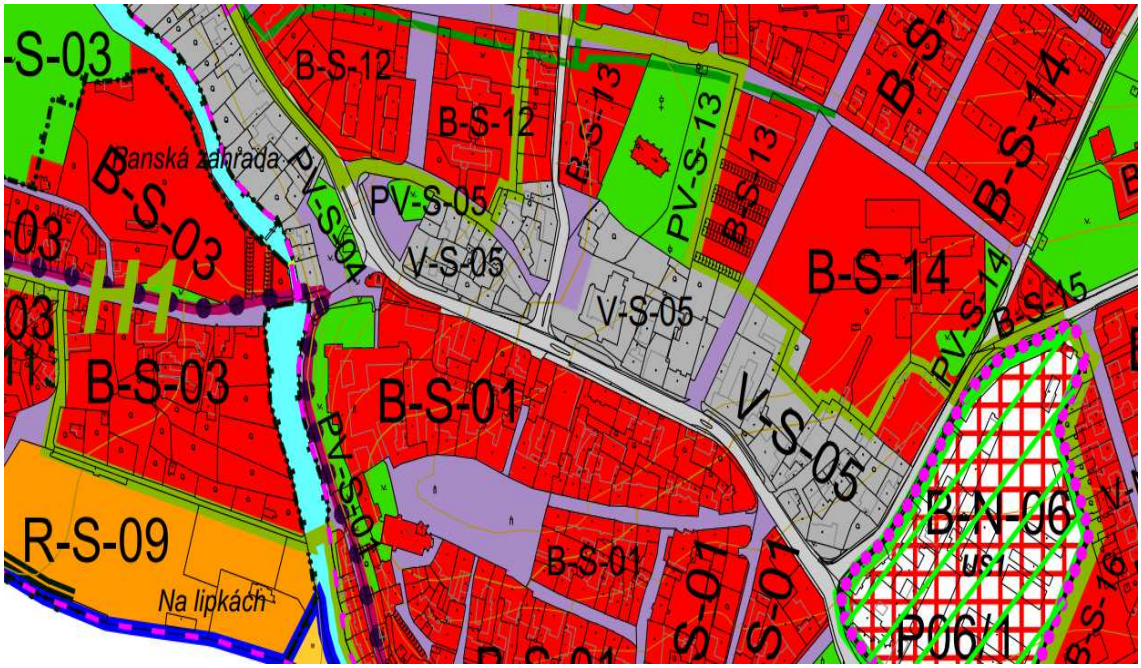
Obr. 1 - Snímek ortofoto

Obr. 2 - Snímek objektu kina

Obr. 3 - Snímek objektu kina

2.2 Popis území dle ÚP

Platným územním plánem je řešené území v zastavěném urbanizovaném území s funkčním využitím plochy bydlení a s kódovým označením V – S – 05. Dále je k funkčnímu využití plochy uveden výpis z textové části ÚP:



Obr. 4 - Výřez hlavního výkresu ÚP

Základní charakteristika:

- areálová zástavba

Hlavní využití:

- nerušící i rušící výroba

Přípustné využití pro vybrané plochy:

- stavby a zařízení pro nerušící výrobu, služby, řemeslnické dílny
- prodejny spotřebního zboží
- stavby a zařízení pro maloobchodní a stravovací služby
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely
- stavby a zařízení pro administrativu
- veřejná zeleň, veřejná prostranství a rekreační zeleň s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- stavby a zařízení pro sport a relaxaci, hřiště
- zahrady a vybavení zahrad (např. skleníky, bazény, apod.)
- doplňkové stavby ke stavbě hlavní (garáže, apod.)
- manipulační plochy
- vodní plochy, retenční nádrže
- stavby a zařízení pro zemědělské a lesní hospodářství (výroba a zpracování)
- stavby a zařízení rušící výroby, dílen a skladů (např. větší servisní provozovny a opravny, čerpací stanice, strojírenská a hutnická výroba a servis, logistika zboží a vozidel, apod.)
- stavby a zařízení pro těžbu nerostů
- stavby a zařízení velkoobchodu a maloobchodu nepotravinářského charakteru
- stavby a zařízení velkoobchodu a maloobchodu potravinářského charakteru
- stavby a zařízení výroby elektrické energie a tepla (např. fotovoltaické a malé vodní elektrárny, kotelny a generátory, kogenerační jednotky, bioplynové stanice)
- stavby a zařízení pro zemědělské a lesní hospodářství, chov hospodářského zvířectva
- dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití pro vybrané plochy:

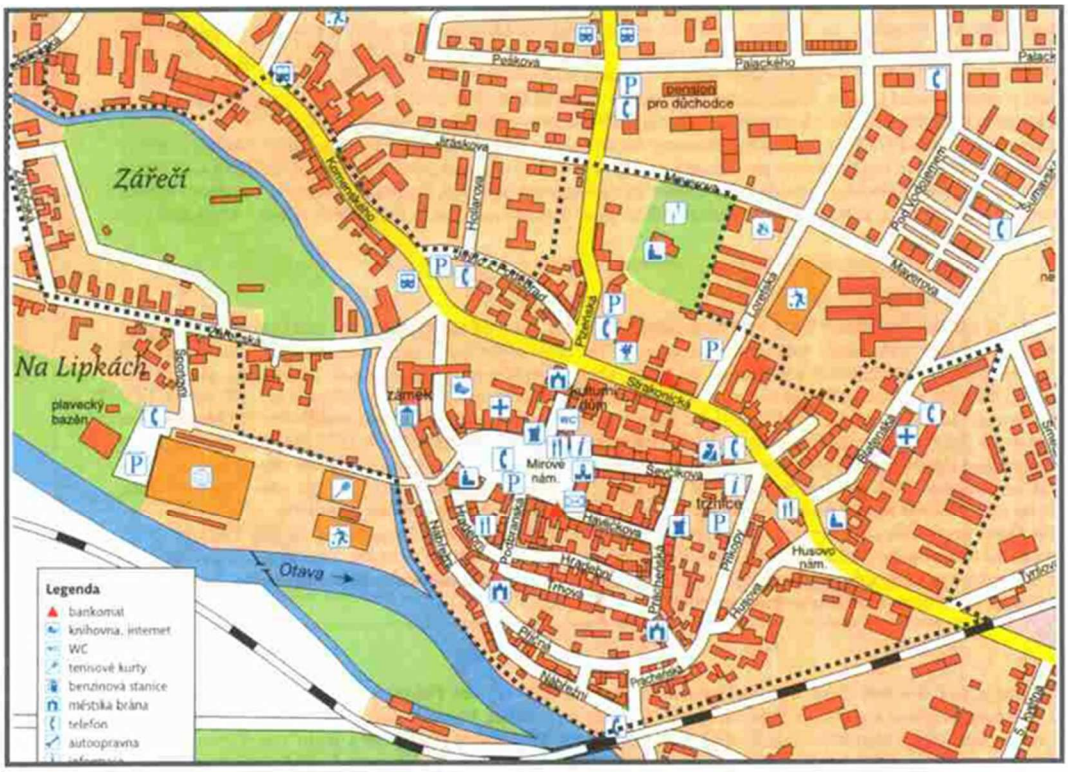
- za předpokladu, že bude vždy prokázáno výpočtem dle platného metodického pokynu nebo jiné legislativní úpravy, případně posudkem oprávněné osoby, že uvedená funkce nebude svými nároky na hygienickou ochranu omezovat plochy hlavního a přípustného využití:

- stavby pro ubytování, penziony
- rodinné a bytové domy
- zdravotnické stavby a jejich zařízení
- stavby a zařízení péče o děti, školská zařízení
- stavby a zařízení pro ubytovací a sociální služby (domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců)

Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

- Kino Otava – plocha V-S-05
- Betonové silo v cípu mezi železniční tratí a ulicí Nábřežní – plocha B-S-07
- Škola se sportovištěm – plocha B-S-14
- Továrnická vila – plocha B-S-16

Území spadá do MZP Horažďovice, dle Vyhlášky Ministerstva kultury ČR č.476/92 sb. ze dne 10. září 1992.



Obr. 5 - hranice MZP

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

Transformací prostorů budovy kina, přidáním provozu knihovny a revitalizací veřejných prostor by mělo vzniknout centrum vzdělávání a zábavy ve smyslu Spolkového a komunitního domu otevřeného nejen pro spolky, ale také i pro širokou veřejnost a všechny komunity ve městě (maminky s dětmi, kroužky seniorů apod.) nesdružující se ve spolku.

Zrekonstruovaný a dostavěný objekt by měl jako celek nabídnout prostory pro širší kulturní aktivity (kino, divadlo malých forem, loutkové divadlo, přednášky, alternativní vystoupení, místo pro aktivity spolků atd.). Součástí dostavěného objektu by dále měly být prostory městské knihovny (děti + dospělí), klubovna, kavárna / bistro, dětská herna vč. nezbytného zázemí.

Rekonstrukce a modernizace stávajícího objektu kina a přilehlého veřejného prostoru představuje:

- odstranění závadného stavu objektu
- zajištění moderního zázemí objektu kina a navýšení jeho kapacity
- vytvoření prostor pro knihovnu a dětskou hernu
- vybavení občerstvením (kavárna/ bistro)
- vytvoření obchodních prostor a provozního zázemí
- výstavba veřejného WC
- zvýšení energetického standardu a snížení provozních nákladů
- revitalizace zeleně v přilehlém vnějším prostoru
- zlepšení dopravní obslužnosti a zajištění parkovacích ploch

3.2 Etapy projektu

<u>I. etapa</u>

Architektonická soutěž a zpracování projektové dokumentace na řešení stávajícího objektu včetně přilehlého veřejného prostoru. Architektonická soutěž již byla zahájena.

<u>II. etapa</u>

Rekonstrukce objektu kina, případně jeho přístavba.

<u>III. etapa</u>

Venkovní úpravy – veřejná zeleň a nová koncepce dopravy.

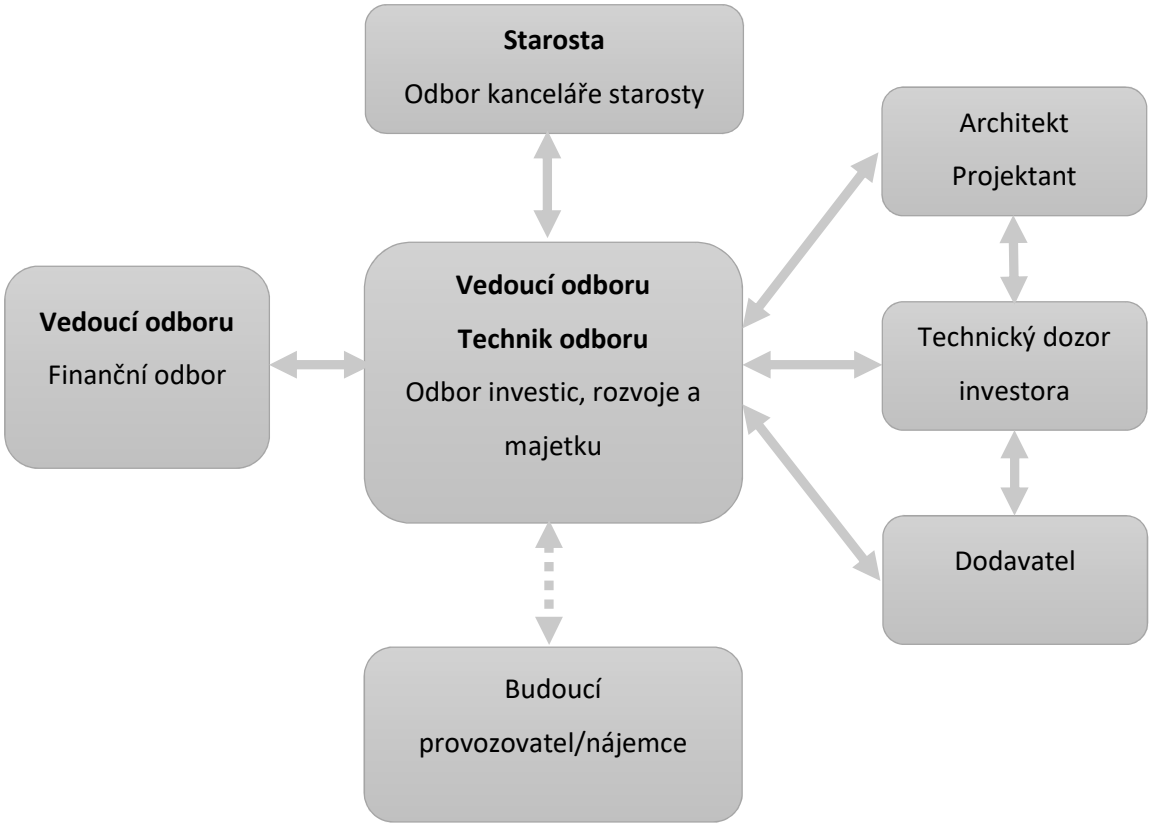
Akce lze provádět jak po jednotlivých etapách, tak je možné etapy II. a III. realizovat současně.

3.3 Přínosy projektu

Jedná se o projekt veřejně prospěšný, jehož cílem je zvýšení využitelnosti objektu, 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.

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
- Architekt – zpracovatel vybraného architektonického řešení
- Autorský dozor – projektant
- Stavbyvedoucí – dodavatel (stavební firma)
- Provozní manažer projektu – město Horažďovice
- Nájemce bistra/kavárny

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.

Nájemce

Budoucí nájemce není dosud stanoven a není předpoklad jeho určení v I. fázi projektu. Vliv nájemce na projekt je zanedbatelný.

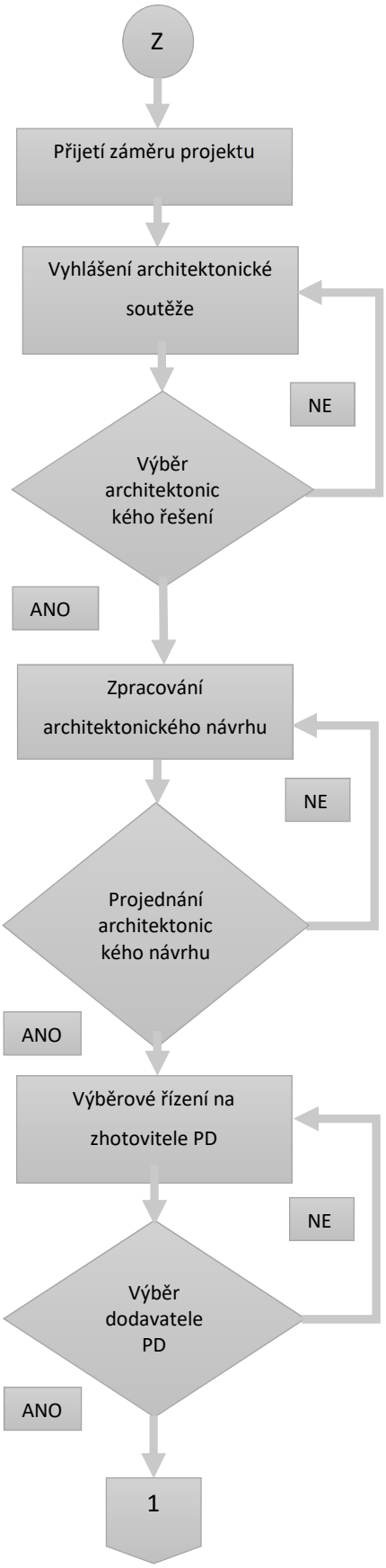
4.3 Řízení lidských zdrojů

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:
- Formulace požadavků na zakázku
- Vypsání výběrového řízení

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

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
- 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
- Architekt / 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 Stávající budova kina

Budova kina je v současné době nevyužívána a čeká se na vyhodnocení probíhající architektonické soutěže. Zařízení je po technické stránce již nevyhovující a ani nesplňuje očekávaný účel.

Zásadní problematické stavy:

- Obálka budovy je v nevyhovujícím technickém stavu, odpovídající době výstavby (1975). Konstrukce stěn a ploché střechy jsou provedeny bez zateplení. Okna a dveře původní, dřevěná s dvojitým zasklením, výkladce ocelové s jednoduchým zasklením.
- Vytápění – původní rozvody, dodatečně vybaveno plynovou kotelnou v 90. letech
- Původní rozvody kanalizace na hranici životnosti, napojení na jednotnou kanalizaci
- Původní rozvody vody, jen s minimální údržbou při opravách, napojení na obecní vodovod
- Vnitřní povrchy opotřebené
- Elektro rozvody jsou původní, již nevyhovují stávajícím standardům
- Nelze využívat část vnitřních prostory z důvodu již nevyhovující vnitřní dispozice a novým provozním požadavkům investora

Obr. 6 - Snímek vnitřních prostor kina

Obr. 7 - Snímek vnitřních prostor kina

5.2 Analýza stávající situace budovy kina

Obálka budovy, 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 kondenzací. V Tab. 2 je pro názornost porovnána typová obvodová stěna s normovou hodnotou součinitele prostupu tepla (ČSN 73 0540-2:2011 Tepelná ochrana budov - Část 2: Požadavky).

Konstrukce	Součinitel prostupu tepla [W/(m^2·K)]	
	Požadované hodnoty $U_{N,20}$	Stávající konstrukce (oboustranně omítnuté zdivo z cihel děrovaných tl. 450 mm)
Stěna vnější	0,30	0,781

Tab. 2 – Porovnání normového součinitele prostupu tepla se stávající konstrukcí

Z tabulky je zřejmé, hodnota součinitele prostupu stávající obvodová konstrukce je dvounásobně horší než požadovaná hodnota. Ostatní konstrukce obálky budovy budou dosahovat obdobných násobků požadované hodnoty.

Úplná absence tepelných izolací u konstrukcí obálky budovy vede také ke značným energetickým ztrátám. Dopady vysokých energetických ztrát jsou ekonomické a enviromentální. Kotelna, která byla v 90. letech přebudována z kotelny na spalování topného oleje na plynovou kotelnu je z hlediska emisí do ovzduší sice čistší, ale z pohledu dnešních technologických možností spalování plynu nevyhovující (oproti např. plynovým kondenzačním kotlům). Ve spalinách stávajícího plynového kotle není obsažena jen vodní pára, ale především oxid uhličitý CO_2. Tento plyn se z části rozpouští v molekulách vodní páry a vytváří s ní kyselinu uhličitou. Proto jsou páry chemicky kyselé. Ve velmi malém množství mohou být v zemním plynu obsaženy i sirovodík H_2S a organické sloučeniny síry. Ve spalinách se pak objeví oxidy síry, které s vodou rovněž vytváří kyseliny. Při spalování plynu, v závislosti na kvalitě spalovacího procesu, vznikají, i když ve stopovém množství, oxidy dusíku. Při jejich reakci s vodou vznikají rovněž kyseliny.

Obr. 8 - Plynový kotel

Kanalizace původní, pravděpodobně litinová je na hranici životnosti. Odpadní vody včetně vod dešťových ze střechy jsou odváděny jednotnou stokovou sítí na centrální čistírnu odpadních vod (ČOV). Množství dešťových vod vypouštěných do jednotné kanalizace je uvedeno v Tab. 3.

Plocha střechy [m^2]	Množství srážek (mm/rok)	Množství odváděných dešťových vod na ČOV (m^3/rok)
773	656	507

Tab. 3 – Množství vypouštěných dešťových vod do jednotné kanalizace

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.

Vodovodní rozvody původní, nejspíše ocelové žárově pozinkované trubky. Stávající připojení je provedeno přes přípojku na uliční řad v ulici Strakonická.

5.3 Venkovní prostor

Venkovní prostorřejný prostor je při křižovatce ulic Strakonická – Plzeňská. Prostor je při jižní hranici ohraničen linií historické zástavby vč. brány do centra města. Západní hranici tvoří historická zástavba vyjma exponovaného nároží v křižovatce. Severní hrana je tvořena náměstíčkem se sloupem sv. Josefa, ohraničeným historickými domy, vstupem na bývalý hřbitov a hřbitovní zdí. Východní strana je ohraničena historickou zástavbou a parkovištěm marketu. Řešený prostor při jižní a západní hranici protíná Strakonická ulice (silnice I/22) a Plzeňská ulice (II/188).

Jádrem řešení je tak veřejný otevřený prostor, jehož dominantou je budova kina s parkovištěm a plochou zeleně. Jádrem řešení je tak veřejný otevřený prostor, jehož dominantou je budova kina s parkovištěm a plochou zeleně. Prostor je hlavním komunikačním koridorem mezi historickým centrem a nejobydlenějšími částmi města (sídlišti).

Zásadní problematické stavy:

- Nedostatečné parkovací kapacity
- Dopravně exponovaná křižovatka ulic Strakonická - Plzeňská
- Případné úpravy parkoviště při marketu a pozemku u objektu České Spořitelny jsou podléhají souhlasu soukromého vlastníka.

❖ Území je vybaveno infrastrukturou v různém stadiu životnosti a funkčnosti:

5.4 Analýza stávající situace venkovních prostor

Stávající kapacita parkovacích ploch je v běžném provozu dostatečná, nedostatečná se stává ve chvíli pořádání kulturní akce v blízkém kulturním domě. Tato nedostatečná kapacita je i za stavu, kdy není v současnosti provozován objekt kina.

Stávající parkoviště u Penny marketu maximálně využívá veškerou plochu a jeho přeřešení nepřinese žádná další parkovací místa. Navíc je parkoviště ve vlastnictví soukromého subjektu. V současnosti není město Horažďovice vlastníkem pozemku. Je možné se souhlasem stávajícího vlastníka provádět stavení průzkumy a přípravné projekční práce a zajišťovat vyjádření dotčených orgánů k projektovému záměru. Současné právní předpisy však neumožňují umisťovat stavbu jednoho vlastníka na pozemek druhého vlastníka (byť by s tím souhlasil). To vede k situaci, kdy není možné se stavebním úřadem projednat ani projektovou dokumentaci ve stupni pro územní rozhodnutí (DÚR).

Stávající parkovací plochy tvoří souvislá zpevněná plocha s asfaltovým povrchem vyspádovaná k uličním vpustím. Dešťové vody jsou odváděny jednotnou stokovou sítí na centrální čistírnu odpadních vod (ČOV). Množství dešťových vod vypouštěných do jednotné kanalizace je uvedeno v Tab. 4.

Součet parkovacích ploch [m^2]	Množství srážek (mm/rok)	Množství odváděných dešťových vod na ČOV (m^3/rok)
2887	656	1894

Tab. 4 – Množství vypouštěných dešťových vod do jednotné kanalizace

Křižovatka ulic Strakonická a Plzeňská je značně zatížená tranzitní dopravou. Snížení dopravního zatížení není možné úpravou křižovatky, ale jde o celkovou změnu dopravní koncepce města Horažďovice vybudováním obchvatu a odkloněním dopravy do ulice Za Tržištěm.

Stávající uliční řady a rozvody jsou postupně opravovány a nahrazovány novými nezávisle na průběhu projektového záměru spolkového domu.

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.

Zároveň se snížením energetické náročnosti objektu dojde k výměně stávajícího plynového kotle. Stávající plynová přípojka do objektu jasně předurčuje zdroj tepelné energie instalací plynového kondenzačního kotle. Zateplením obálky objektu dojde k menším ztrátám a bude stačit kotel s menším výkonem. Zároveň plynové kondenzační kotle se vyznačují vysokou účinností a vysokým rozsahem provozního výkonu. Výhodou kondenzačních kotlů jsou i 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. Instalace fotovoltaických panelů na stávající plochou střechu je obzvlášť vhodná. 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 kina, 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). Omezením mohou být architektonické požadavky a vyjádření dotčených orgánů.

Požadavky na dispoziční změny a způsob užívání budoucího spolkového domu jsou předmětem právě probíhající architektonické soutěže. Další aspekty je tak možné hodnotit až po vybrání vítězného návrhu.

Stávající dešťové vody ze střech a zpevněných ploch jsou odváděny bez využití do jednotné kanalizace. Zadržováním dešťové vody na pozemku stavby je pak možné její následné využití např. pro zalévání trávníku a stromů, případně k splachování záchodů a pisoárů.

K zadržení dešťových vod na pozemku a snížení množství dešťových vod odváděných na ČOV je možné užít kombinace několika systémů:

- podzemní nádrž (plastová nádrž s obetonováním) s přepadem do kanalizace nebo některého dalšího systému
- retenční povrchová nádrž (plastová nádrž s obetonováním) /zahradní jezírko (folie) s přepadem do kanalizace nebo některého dalšího systému
- zasakovací objekty nadzemní i podzemní (plastové/betonové)
- zpomalovací nádrže (plastová nádrž s obetonováním) – neplní funkci záchytnou, ale pouze zpomaluje množství vod odváděných vod při intenzivních deštích

Pro provedení některého z uvedených systémů je nutné v předprojektové přípravě provést hydrogeologický průzkum pozemku pro stanovení hladiny spodní vody a propustnosti podloží. Některý z uvedených systémů může být vyžadován orgánem ochrany životního prostředí ve svém stanovisku k projektové dokumentaci rekonstrukce kina a vybudování nových parkovacích ploch.

Palčivým problémem (všeobecně ve všech městech ČR) je zajištění dostatečné parkovací kapacity. Území moc možností nenabízí a navýšení kapacity stávajících parkovacích ploch a výstavba nových parkovacích ploch v území bude nejspíše nízké. Muselo by dojít k radikální změně dopravní situace ve městě, například vybudováním obchvatu města. Toto je však v blízkém časovém horizontu nepředpokládané.

Alternativou k získání dalších parkovacích ploch je výstavba patrového či podzemního parkovacího domu. To představuje zcela jinou potřebou finančních prostředků, ale jedná se o efektivní využití ploch vymezených pro parkování vozidel.

6.2 Organizace výstavby

Jedná se o kompletní rekonstrukci stávajícího objektu, včetně předpokládané přístavby a úpravu přilehlých venkovních ploch, parkovacích stání a komunikací. Jedná se o standardní stavební činnosti, bez nároků na speciální práce. Doba realizace je stanovena na 24 měsíců bez dílčích uzlových bodů. Harmonogram prací jednotlivých profesí bude věcí dodavatele (stavební firmě). Přestavba kina a komunikací lze řešit nezávisle na sobě. V průběhu výstavby parkovacích ploch a komunikací lze očekávat významná dopravní omezení. Toto omezení bude z hlediska času velmi závislé, zda-li se budou provádět i nové uliční rozvody inženýrských sítí.

Staveniště bude nutné oplotit mobilním oplocením proti vstupu nepovolaných osob. Území je je dopře přístupné pro staveništní dopravu.

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

V současné době je zahájena první etapa projektu, tj. je byla vypsána architektonická soutěž, ve které se momentálně hodnotí předložené návrhy.

Byly jmenováni členové realizačního týmu na straně města. 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.

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
• výhodná poloha v centru města • občané města jsou historicky navyklí využívat tento objekt • snížení provozních nákladů • projekt naplňuje deklarovaný záměr vedení města, rozšiřovat a zkvalitňovat služby pro občany • zkušenost žadatele s obdobnými projekty	• možnost efektivněji využívat stávající prostory • příležitost vytvořit ve stávajícím objektu, prostory nové pro další aktivity • prostor pro zlepšení dopravní situace v dané lokalitě • zlepšení životního prostředí snížením energetické náročnosti • zvýšení možnosti kulturního vyžití obyvatel
SLABÉ STRÁNKY	**HROZBY**
• špatná dopravní obslužnost • přípojky a uliční řady v nevyhovujícím stavu • v záměru je kalkulováno i s využitím pozemku v soukromém vlastnictví, není v majetku investora	• nevhodný výběr dodavatele • nevhodný výběr provozovatele • malá spolupráce projektového týmu • nedodržení harmonogramu a časové realizace projektu • podfinancování projektu • nezískání finanční dotace • změnou dopravního řešení města vznik nových kritických míst

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.

Při změně dopravního řešení je nutné zohlednit dopady na další části města. Je třeba provést zejména hlukové studie a navrhnout případná opatření na snížení nadlimitních hladin hluku.

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.

V době realizace nového dopravního řešení bude vlivem změny dopravního zatížení v různých částech města docházet ke změnám (dočasným) emisí z dopravy. Těmi jsou zvýšená prašnost a hlučnost.

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

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 80 let). Předpokládá se, že v novém spolkovém domě bude provozováno bistro/kavárna, která bude pronajímána a vytvářet výnosy v provozní fázi. Bude možné vnitřní prostory pronajímat pro soukromé akce. Dále je možné uvažovat s výnosy se zavedením placeného parkování. Přesto se nebude jednat o výnosy, které by vedli k ziskovosti projektu. Smyslem projektu je zlepšit nevyhovující technický stav objektu, nové využití projektu, zlepšení dopravního řešení v lokalitě, rozšíření parkovacích ploch a částečná oprava technické infrastruktury. Stávající objekt kina a okolních venkovních ploch jsou ve vlastnictví města a nebyly vynaloženy prostředky pro jeho pořízení. Stávající parkoviště před Penny marketem je v soukromém vlastnictví a není dosud dohodnuta cena na pořízení či pronájem. Projekt je plánován 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. Bude předpokládáno, že město získá finanční podporu formou dotace ve výši 50% celkových stavebních nákladů.

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	3 000 000
Technický dozor investora	1 000 000
Realizace stavby	50 000 000
Administrace projektu	500 000
Publicita	250 000
Náklady	54 750 000
Výnosy	0
Výnosy-náklady	**-54 750 000**

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 3% [Kč]**
Údržba a opravy	50 000	2 378 771
Energie (teplo, voda, elektrická energie)	150 000	7 136 312
Splátky úvěru	1 500 000	71 363 124
Pronájem sálů	100 000	4 757 542
Pronájem bistra	150 000	7 136 312
Poplatky za parkování	400 000	19 030 166
Náklady	1 700 000	80 376 370
Výnosy	650 000	25 807 811
Výnosy-náklady	**-1 050 000**	**-49 954 187**

Projekt je koncipován jako neziskový a veřejně prospěšný. Předpokládané výnosy by pokryly náklady na provoz zařízení kina, ale splátky úvěru na pořízení výrazně převyšují předpokládané výnosy. Údržbu bude zajišťovat město Horažďovice. Roční náklady na údržbu a splátky úvěru 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 primární provozování spolkového domu jako službu občanům města bez primární potřeby generovat zisk z provozu. Významné příjmy můžou představovat příjmy z poplatků za parkování. Vhodný dotační titul nebyl sice dosud vybrán, přesto je sním s ním uvažováno ve výši 50% stavebních nákladů. V investiční fázi budou zbývající náklady související s projektem převážně kryty ze zdrojů rozpočtu města a úvěru. V provozní fázi budou veškeré náklady kryty ze zdrojů města.

10 Řízení pracovního kapitálu

Investičním majetkem v rámci tohoto projektu je rekonstrukce stávajícího objektu kina a komunikací, parkovacích plocha a inženýrských sítí. Stávající objekt kina a okolních venkovních ploch jsou ve vlastnictví města a nebyly vynaloženy prostředky pro jeho pořízení. Stávající parkoviště před Penny marketem je v soukromém vlastnictví a není dosud dohodnuta cena na pořízení či pronájem. 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 a předpokládané příjmy z příležitostného pronájmu mají nízký finanční efekt.

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 3 %. 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 30 - 80 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, spotřebu energií a splácení úvěru ve výši 1 700 tis. Kč v prvním roce provozu a v dalších letech s ročním růstem nákladů 3%. Z pronájmu je odhadován výnos 650 tis. Kč v prvním roce a v dalších letech s ročním růstem nákladů 3 %.

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 stavby (za předpokladu pokrytí 50% nákladů dotací).

Ukazatel	Rok realizace [Kč]	První rok provozu [Kč]	Celkem za 30 let provozu [Kč]
Operační cash flow (diskontováno)	-54 750 000	-1 000 000	-23 015 276
Operační cash flow kumulované (diskontováno)	-54 750 000	-55 750 000	-77 765 276
Dynamická doba návratnosti (DDN) - ANO = rok návratnost	NE	NE	NE
Čistá současná hodnota (NPV - Net Present Value)	77 765 276		
Vnitřní výnosové procento (IRR - Internal Rate on Return)	neexistuje		
Index rentability (NPV/I)	-1,42		
Kumulované investiční náklady	54 750 000		

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 převyšuje výši vložených prostředků o 23 015 276 Kč, tj. o 42 %. Tento nárůst „ztráty“ je enormní. To je způsobeno zejména předpokládanými investicemi do nového dopravního řešení a oprav technické infrastruktury. Proto na tuto ztrátu nelze z pohledu finanční udržitelnosti projektu přihlížet. I další části projektů jsou primárně koncipovány jako neziskové.

Ukazatel IRR nelze stanovit při záporném celkovém cash flow.

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

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 kina, přilehlých parkovacích ploch, komunikací a technické infrastruktury. Finančním garantem projektu ve všech fázích je město Horažďovice, které při rozvážném plánování s částečným krytím z dotací a úvěrem může 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 a splácení úvěru.

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. Projektové fázi předchází architektonická soutěž, která v současnosti probíhá a vyhodnocuje se.

Graf 3 – Fáze projektu

- fáze architektonické soutěže – období, kdy je dle zadání vybráno nejlepší architektonické řešení potřeb vyhlašovatele soutěže
  - vypsání architektonické soutěže – již proběhlo
  - vybrání vítězného návrhu – právě probíhá
- 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 8 měs.
- Dopracování projektu pro provádění (DPS a IČ PS) 2 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 24 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.

Rizikovým faktorem se jeví záměr využití pozemků v soukromém vlastnictví, ale vzhledem k tomu, že investorovi jsou tyto skutečnosti známy předem, je možné toto dostatečně smluvně ošetřit tak, aby se předešlo možným problémům.

Harmonogram prací byl připraven s ohledem na podstatu projektu velmi uvážlivě. Je potřeba zohlednit klimatické podmínky té určité roční doby.

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 fasády, venkovních ploch, mobiliáře.	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	Dopravní omezení města během výstavby	Dopad na harmonogram a obyvatele	velký	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*		
nízká	20%			*1, 2, 10, 11*	16	
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 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	Může během realizace docházet k dopravním kolapsům. Jedná se však o dočasné omezení, navíc regulované, které by mělo přispět k budoucímu zlepšení dopravní situace ve městě. Řešením je zvolení místních i mimoměstských objízdných tras.

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 je objekt kina nevyužíván a nevyhovuje na funkční požadavky provozovatele (města). Stejně tak je technický stav objektu nízký, a tudíž je nezbytné, plánovat jeho zásadní rekonstrukci, tak, aby mohl sloužit potřebám města formou spolkového domu. Z požadavků připravovaného projektu je zřejmý záměr provozovatele provést nejen vlastní opravu, ale i připravit podmínky pro rozmanitější využití všech prostor, dle požadavků současných i potenciálních uživatelů.

Projektem je řešen nedostatečná kapacita parkovacích ploch, dopravní situace a nevyhovující stav technické infrastruktury.

14.2 Studií doporučená varianta

Studií je doporučeno ke zvýšení efektivity snížení energetické náročnosti objektu využití alternativních zdrojů energie – fotovoltaické panely. Ke zvážení je výstavba patrového parkovacího domu.

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 – podpora kvalitního kulturního vyžití obyvatel města Horažďovice.

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 musí zajistit finanční prostředky částečně formou dotace a částečně formou úvěru. Město si je 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.