



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

STUDIE PROVEDITELNOSTI

SOKOLOVNA HORAŽDOVICE



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	9
2.3	Historie obce	14
3	Podstata projektu	15
3.1	Stručný popis projektu	15
3.2	Etapy projektu	15
3.3	Přínosy projektu	16
4	Management projektu a řízení lidských zdrojů	17
4.1	Organizační struktura realizačního týmu	17
4.2	Realizační tým	17
4.3	Řízení lidských zdrojů	19
4.4	Kontrolní procesy a monitoring projektu	20
5	Stávající stav	22
5.1	Stávající budova Sokolovny	22
5.2	Analýza stávající situace budovy Sokolovny	24
5.3	Venkovní prostor v okolí Sokolovny	26
5.4	Analýza stávající situace venkovních prostor	27
5.5	Zpevněná asfaltová ploch s přístřešky	28
5.6	Analýza stávající situace zpevněných asfaltových ploch	29
6	Technické a technologické řešení projektu	31
6.1	Technické a technologické aspekty	31
6.2	Organizace výstavby	32
6.3	Provozně potřebné materiálové a energetické toky, připravenost projektu pro realizaci	32
7	SWOT analýza	33
8	Dopad projektu na životní prostředí	34
8.1	Projektová fáze	34



8.2	Realizační fáze	34
8.3	Provozní fáze	34
9	Finanční plán a analýza projektu	35
9.1	Plán průběhu nákladů a výnosů (výdajů / příjmů)	35
9.2	Zhodnocení finančního plánování	36
10	Řízení pracovního kapitálu	37
11	Hodnocení efektivity a udržitelnosti projektu.....	38
11.1	Institucionální udržitelnost	39
11.2	Finanční udržitelnost	39
11.3	Administrativní a personální udržitelnost	39
12	Harmonogram projektu	41
12.1	Fáze projektu.....	41
13	Analýza a řízení rizik.....	43
13.1	Rizika.....	44
13.2	Matice hodnocení rizikových faktorů	46
13.3	Opatření k eliminaci rizika	46
13.4	Závěr:	48
14	Závěrečné a shrnující hodnocení projektu	49
14.1	Závěr studie proveditelnosti	49
14.2	Studíí doporučená varianta	49
14.3	Finanční hodnocení.....	49
14.4	Ekonomické hodnocení	49
14.5	Udržitelnost projektu.....	49
14.6	Závěr	49



1 Úvod

1.1 Identifikační údaje

Akce: **Studie proveditelnosti**
Sokolovna Horažďovice

Místo: Tyršova č.p. 352
341 01 Horažďovice
Mírové náměstí 1
341 01 Horažďovice
IČO: 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 s cílem vytvoření atraktivního sportovního centra. Realizací projektu dojde ke zlepšení životního prostředí. Projekt není určen ke generování finančních zdrojů, ale bude přínosem 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			

st. 553	790		zastavěná plocha a nádvoří
Město Horažďovice, Mírové náměstí 1, 34101 Horažďovice			

1457/2	4569	sportoviště a rekreační plocha	ostatní plocha
Město Horažďovice, Mírové náměstí 1, 34101 Horažďovice			

3112/2	2609	jiná plocha	ostatní plocha
Česká republika, Příslušnost hospodařit s majetkem státu - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2			

st. 227/15	314		zastavěná plocha a nádvoří
Česká republika, Příslušnost hospodařit s majetkem státu - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2			

st. 227/26	297		zastavěná plocha a nádvoří
------------	-----	--	----------------------------



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

Česká republika, Příslušnost hospodařit s majetkem státu -
Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město,
12800 Praha 2

Tab. 1 – Výpis dotčených pozemků



2 Stávající území a stavby

2.1 Popis území

Stavba sokolovny a přidružené pozemky jsou v rámci města východně od centrální historické části obce, podélně při severním okraji železničního koridoru a severně od páteřní komunikace Strakonice – Plzeň. Okolní zástavba je velmi různorodá, tj. na přilehlých pozemcích na severovýchodním okraji je zástavba rodinných samostatně stojících domů, na severozápadním okraji je areál výrobního a skladovacího charakteru, podél jižního okraje je místní komunikace a železniční těleso s obslužnými stavbami železniční stanice Horažďovice.



Obr. 1 - Snímek ortofoto

Vlastní řešené pozemky lze rozdělit na dvě části. První část (Část I.) je samotná stavba sokolovny a přilehlá zatravněná zahrada s dvěma hřišti antukovými hřišti na míčové sporty (volejbal/nohejbal). Celá tato část je samostatně oplocena. To vše na pozemcích st. 553 a parc. č. 1457/2, které jsou ve vlastnictví města Horažďovice.

Druhou řešenou částí (Část II.) je zpevněná (asfaltová) plocha určená ke skladování. V této části jsou dva otevřené přístřešky pro skladování. Opět se jedná o samostatnou oplocenou část. To vše na pozemcích parc. č. 3112/2, st. 227/15 a st. 227/26. Tyto pozemky jsou ve vlastnictví státu, přičemž město Horažďovice usiluje o jejich převod do svého vlastnictví.



Obr. 2 - Snímek objektu v řešené části I – pohled z ulice



Obr. 3 - Snímek objektu v řešené části I- pohled ze zahrady



Obr. 4 - Snímek objektu v řešené části II

2.2 Popis území dle ÚP

Platným územním plánem je řešené území – Část I. v zastavěném urbanizovaném území s funkčním využitím plochy bydlení a s kódovým označením B–S–16. Dále je k funkčnímu využití plochy uveden výpis z textové části ÚP:

Základní charakteristika:

- ❖ plochy pro bydlení určené k umístování činností a staveb pro bydlení a s bydlením bezprostředně souvisejících

Hlavní využití:

- ❖ bydlení v rodinných a bytových domech

Přípustné využití (převažující zástavba izolovaných rodinných a bytových domů, městského typu):

- ❖ bytové a rodinné domy
- ❖ stavby pro ubytování, penziony
- ❖ rekreační objekty (chaty) – pro všechny stávající plochy B-S



- ❖ veřejná zeleň, veřejná prostranství a rekreační zeleň s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- ❖ zahrady a vybavení zahrad (např. skleníky, bazény apod.)
- ❖ doplňkové stavby ke stavbě hlavní (garáže apod.)
- ❖ dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití pro vybrané plochy uvedené v tabulce:

- ❖ za předpokladu, že bude vždy prokázáno výpočtem dle platného metodického pokynu nebo jiné legislativní úpravy, případně posudkem oprávněné osoby, že uvedená funkce nebude svými negativními vlivy omezovat plochy hlavního a přípustného využití:
- ❖ stavby a zařízení pro maloobchodní a stravovací služby do 450 m² zastavěné plochy
- ❖ stavby a zařízení pro ubytovací a sociální služby (domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců)
- ❖ stavby s doplňkovým zemědělským hospodářstvím a chovem hospodářského zvířectva (jen jako doplňkové ke stavbám hlavním)
- ❖ vodní plochy, retenční nádrže
- ❖ stavby a zařízení pro nerušící výrobu, servis a služby do 450 m² zastavěné plochy (např. opravny osobních vozidel, řemeslnické dílny, prodejny spotřebního zboží, kadeřnictví apod.)
- ❖ stavby a zařízení péče o děti, školská zařízení
- ❖ zdravotnické stavby a jejich zařízení
- ❖ stavby a zařízení pro sport a relaxaci, hřiště
- ❖ stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely
- ❖ stavby a zařízení pro administrativu
- ❖ vodní plochy, retenční nádrže
- ❖ veřejná pohřebiště a kaple
- ❖ pro všechny stávající plochy B – S – pokud bude v rámci povolení prokázáno, že realizací doplňkové stavby nebude zabráněno možnosti výstavby stavby hlavní:
- ❖ doplňkové stavby před realizací stavby hlavní

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:

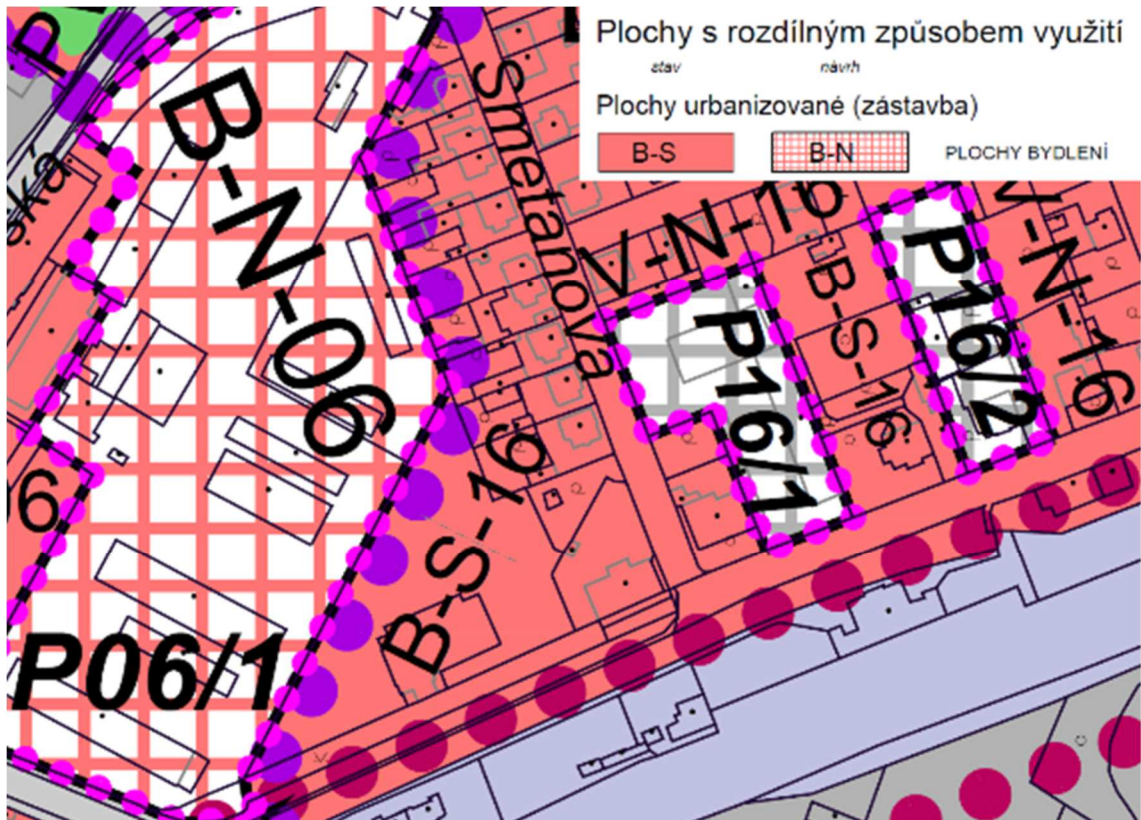
- ❖ výšková hladina zástavby nepřekročí 3 nadzemní podlaží + podkroví
- ❖ maximální podíl zastavění 50% plochy pozemku



- ❖ tam, kde je proluka v uliční frontě (případně se jedná o myšlenou spojnicí objektů stojící při uliční partii), bude hmota stavby posazena na tuto myšlenou spojnicí mezi sousedními objekty

Nepřípustné využití:

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



Obr. 5 - Výřez hlavního výkresu ÚP

Řešené území – Část II. je v zastavěném urbanizovaném území s funkčním využitím plochy bydlení a s kódovým označením B – N – 06. Dále je k funkčnímu využití plochy uveden výpis z textové části ÚP:

Základní charakteristika:

- ❖ plochy pro bydlení určené k umístování činností a staveb pro bydlení a s bydlením bezprostředně souvisejících

Hlavní využití:

- ❖ bydlení v rodinných a bytových domech



Přípustné využití pro vybrané plochy uvedené v tabulce (převažující zástavba centrální jádrové části):

- ❖ bytové a rodinné domy
- ❖ stavby pro ubytování, penziony
- ❖ rekreační objekty (chaty) – pro všechny stávající plochy B-S
- ❖ doplňkové stavby ke stavbě hlavní (garáže apod.)
- ❖ stavby a zařízení pro ubytovací a sociální služby (domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců)
- ❖ veřejná zeleň, veřejná prostranství a rekreační zeleň s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci
- ❖ stavby a zařízení pro sport a relaxaci
- ❖ stavby a zařízení pro nerušící výrobu, servis a služby do 450 m² zastavěné plochy (např. opravny osobních vozidel, řemeslnické dílny, prodejny spotřebního zboží, kadeřnictví apod.)
- ❖ stavby církevní
- ❖ stavby a zařízení péče o děti, školská zařízení
- ❖ stavby a zařízení pro maloobchodní a stravovací služby
- ❖ stavby a zařízení zdravotnictví a sociální péče
- ❖ stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely
- ❖ stavby a zařízení pro administrativu
- ❖ stavby a zařízení tělovýchovy – otevřená i krytá sportoviště s příslušenstvím
- ❖ aquaparky
- ❖ stavby a zařízení veřejného stravování a ubytování
- ❖ stavby a zařízení služeb, maloobchodu do 450 m² zastavěné plochy
- ❖ vodní plochy, retenční nádrže
- ❖ stavby a zařízení technických sportů
- ❖ dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

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

- stavby a zařízení služeb, maloobchodu do 1000 m² zastavěné plochy



- stavby a zařízení pro nerušící výrobu, servis a služby (např. opravny osobních vozidel, řemeslnické dílny, prodejny spotřebního zboží, kadeřnictví apod.)
- ❖ za předpokladu umístění v zadních traktech:
 - hřiště
- ❖ pro všechny návrhové plochy B-N – pokud již bude realizována stavba hlavní (bydlení, obč. vybavení apod.):
 - rekreační objekty (chaty) jen jako doplňkové stavby

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu pro vybrané plochy uvedené v tabulce:

- ❖ výšková hladina zástavby bude korespondovat s výškovou hladinou danou římsami a hmotami jednotlivých objektů – nepřekročí 1/3 rozdíl výšek přiléhajících objektů (tam, kde je stavební čára)
- ❖ tam, kde je proluka v uliční frontě (případně se jedná o myšlenou spojnici objektů stojící při uliční partii), bude hmota stavby posazena na tuto myšlenou spojnici mezi sousedními objekty
- ❖ tam, kde je jasně dodržena štítová/okapová orientace sousedních domů, bude stavba dodržovat stejnou štítovou/okapovou orientaci
- ❖ výšková hladina zástavby nepřekročí 5 nadzemní podlaží + podkrovní
- ❖ maximální podíl zastavění 80% plochy pozemku

Nepřípustné využití:

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

Řešené území – Část II. je plochu přestavby s kódovým označením P06/1. Pro toto území přestavby je podmínkou prověření změn ve využití ploch území studií. Alternativně je možné návrh územní studie nahradit požadavkem dokumentace pro územní rozhodnutí, a to pro celou řešenou oblast. Všechny územní studie budou vstupními předpoklady pro plánovací smlouvy, které budou řešit parcelaci pozemků.

Územní studie (alternativně územní rozhodnutí) prověří zejména tyto požadavky:

- ❖ preference zástavby s jasně vymezeným uličním profilem a uliční čarou
- ❖ při hranicích ploch bydlení zajistit vysoký podíl výsadeb převážně vzrostlé zeleně (stromořadí)



- ❖ posoudit dostatečnost občanské vybavenosti, případně navrhnout její doplnění v rámci řešené plochy jako podmiňující pro další výstavbu
- ❖ zajistit ortogonální rastr ulic
- ❖ zajistit vyloučení staveb prodeje potravinářského i nepotravinářského charakteru nad 200 m² zastavěné plochy

Zároveň je Část II. ve vnitřní hranici území městské památkové zóny (MPZ) označené v ÚP kódem H1. Cílem ochrany hodnoty je uchování charakteru lokality jádrové zástavby, s jasně vymezenými uličními čarami, převažující okapovou orientací jednotlivých objektů. Hodnota je ochráněna přísnějšími prostorovými podmínkami využití.

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 Strakonice. 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 křížuje hned několik značených cyklistických lokálních tras, které nás zavedou na prohlídku okolních obcí a měst.



3 Podstata projektu

3.1 Stručný popis projektu

Rekonstrukce a modernizace stávajícího objektu Sokolovny a přilehlého sportovního areálu představuje:

- ❖ odstranění závadného stavu objektu
- ❖ zajištění moderního zázemí sportovního objektu pro oddělené provozy stolního tenisu, nohejbalu a cvičení
- ❖ zvýšení energetického standardu a snížení provozních nákladů
- ❖ příležitostný samostatný pronájem vnějšího areálu
- ❖ vybavení kioskem s občerstvením při turnajích (uvnitř i vně)
- ❖ zvětšení hrací plochy tělocvičny (odstranění balkonu/propojení s jevištěm)
- ❖ vnější multifunkční hřiště s nabídkou více sportů při zachování dvou antukových hřišť
- ❖ alternativně vytvoření hřiště pro squash namísto jeviště
- ❖ pro zimní provoz nohejbalu novou halu např. nafukovací
- ❖ zlepšení dopravní obslužnosti a zajištění parkovacích ploch

3.2 Etapy projektu

I. etapa

Vypracování projektové dokumentace.

II. etapa

Rekonstrukce objektu Sokolovny.

III. etapa

Venkovní úpravy – část I.

IV. etapa

Venkovní úpravy – část II (pozemek není dosud v majetku města).

Akce lze provádět jak po jednotlivých etapách, tak současně etapy II, III a IV. Čtvrtá etapa je v současnosti nerealizovatelná z důvodu nevyřešeného vlastnického vztahu. V rámci této studie proveditelnosti je předpokladem provádění I. a II. etapy zároveň, neboť se jedná o efektivnější vynaložení finančních prostředků a menší zátěže na lidské zdroje.



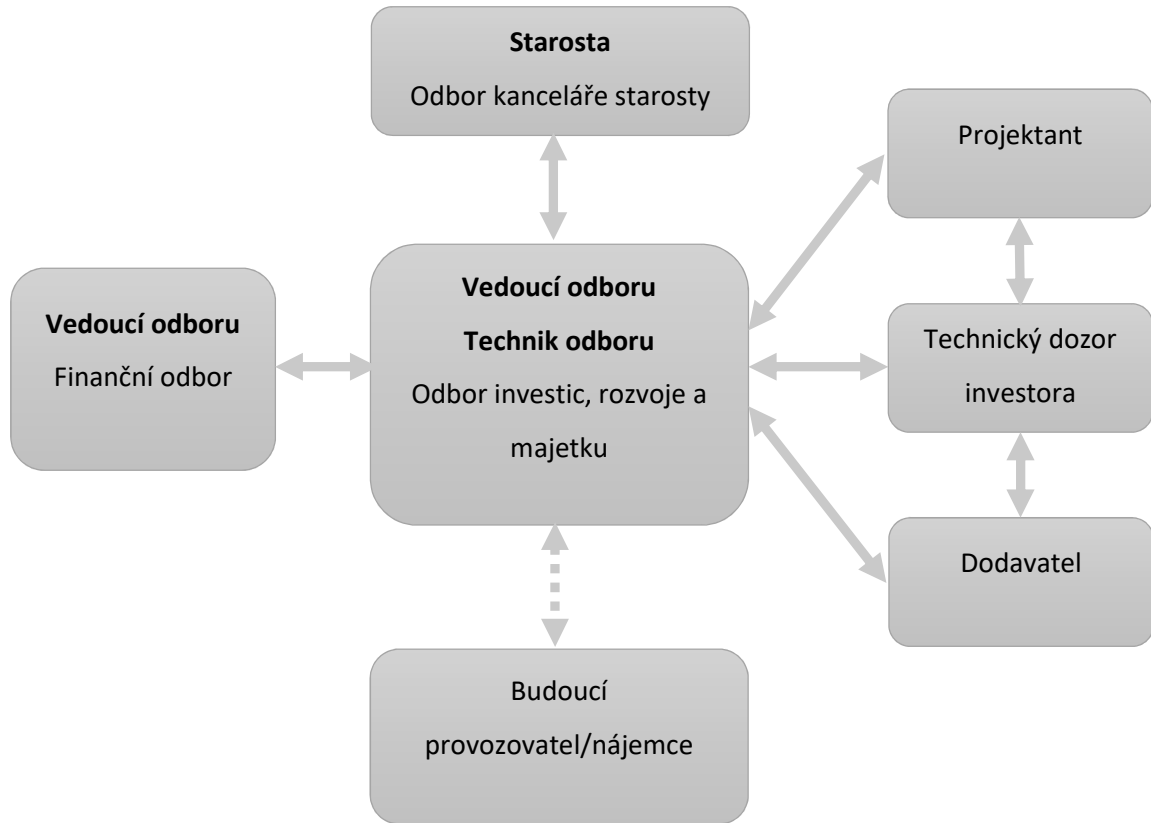
3.3 Přínosy projektu

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.



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
- ❖ Nájemce – zástupce místního sdružení Sokola



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

4.3 Řízení lidských zdrojů

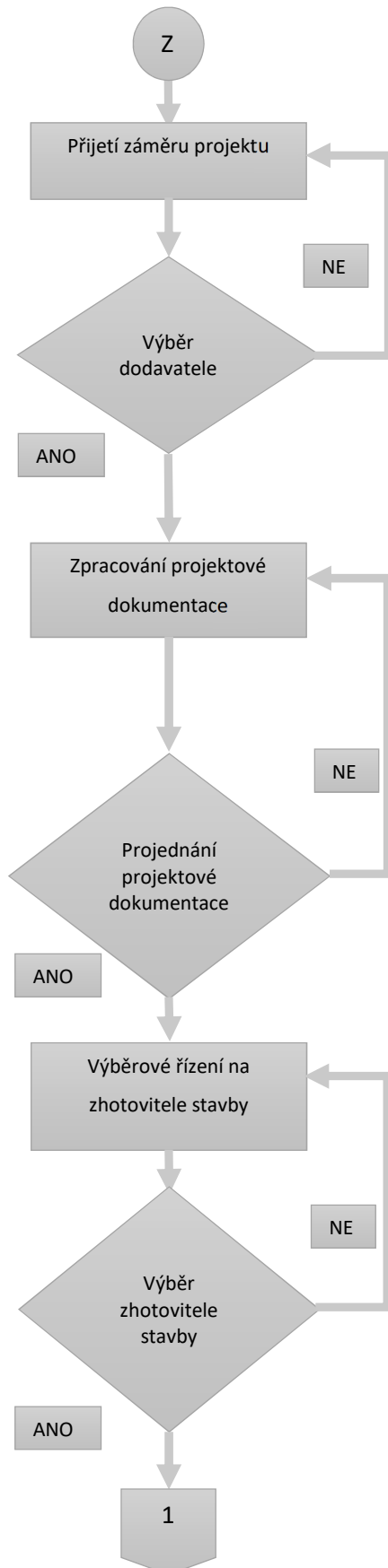
Odpovědnost za řízení lidských zdrojů, tedy zajištění obsazení řídicí struktury projektu kvalifikovanými lidmi, je na nositeli projektu Město Horažďovice. Část realizačního týmu zajistí Město Horažďovice delegováním svých zaměstnanců. Investiční akce přestavby stávajícího objektu ve vlastnictví města 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:

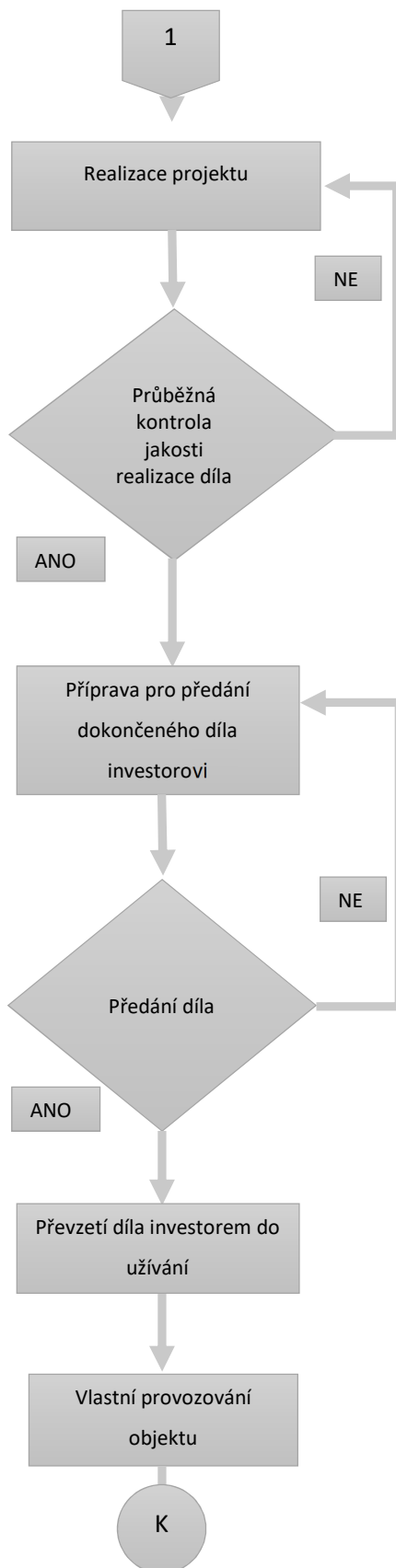
- Formulace požadavků na zakázku
- Vypsání výběrového řízení

Investiční odbor města:

- Shromáždění podaných nabídek
- Kontrola nabídek z hlediska formální správnosti
- 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 Stávající budova Sokolovny

Budova Sokolovny je v současné době částečně využívána sportovními oddíly stolního tenisu, nohejbalu a volejbalu. Je využívána tělocvična v 1np a prostor klubovny. Zařízení je po technické stránce nevyhovující jednak z hlediska infrastruktury (původní s minimální údržbou). Tak jeho využití je problematické z hlediska vysoké míry opotřebení objektu, které je v některých případech na hranici životnosti a současně nevhodného dispozičního řešení.

Zásadní problematické stavy:

- ❖ Obálka budovy je ve značně nevyhovujícím technickém stavu. Obvodové stěny jsou zděné v různých tloušťkách, pravděpodobně z plných cihel. Stávající valbová střecha je provedena bez zateplení. Půdní prostor, kde stropní konstrukci tvoří původní plochá střecha sokolovny neobsahuje žádné tepelné izolace. Okna původní, dřevěná s dvojitým zasklením, několik jednoduchým zasklením, několik oken nahrazeno plastovým oknem s izolačním dvojsklem nebo úplně zazděna. Dveře původní dřevěná s částečným prosklením. Objekt je podsklepený, suterénní stěny kamenné a betonové, podlaha na terénu betonová bez jakékoliv tepelné izolace i izolace proti zemní vlhkosti.
- ❖ Vytápění – původní rozvody, provedeno je v části objektu, 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 ve výrazném rozsahu
- ❖ Elektro rozvody jsou původní, již nevyhovují stávajícím standardům
- ❖ Nelze využívat část vnitřních prostorů z důvodu již nevyhovující vnitřní dispozice



Obr. 6 - Snímek vnitřních prostor Sokolovny



Obr. 7 - Snímek vnitřních prostor Sokolovny



Obr. 8 - Snímek vnitřních prostor Sokolovny – půda, suterén

5.2 Analýza stávající situace budovy Sokolovny

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 plných tl. 600 mm)
Stěna vnější	0,30	0,935

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



Z tabulky je zřejmé, hodnota součinitele prostupu stávající obvodová konstrukce je několika násobně horší (více jak 3x), 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 pevná paliva (uhlí) 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. 9 - 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)
790	656	518

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 zároveň pozinkované trubky. Stávající připojení je provedeno přes přípojku na uliční řad v ulici Smetanova. Tato přípojka je však vedena přes pozemek soukromého vlastníka bez žádného záznamu o omezení vlastnického práva (nebylo zjištěno věcné břemeno zřizování a vedení inženýrských sítí).

5.3 Venkovní prostor v okolí Sokolovny

Zde jsou umístěna dvě antuková hřiště, která jsou v současné době sezónně provozována pro nohejbal a volejbal.

Zásadní problematické stavy:

- ❖ Antukové hřiště možné využití pouze s ohledem na klimatické podmínky (oddíly nohejbalu a volejbalu v zimních měsících nemají k v současné době jiné adekvátní prostory pro trénink).
- ❖ Celkové využití prostor je omezeno s ohledem na vybavení (není k dispozici sociální zázemí, občerstvení, jiný typ hřiště, parkování, atd.)
- ❖ Plochy jsou zatravněné nezpevněné.
- ❖ Část oplocení tvoří kamenná zeď, která je místy pobourána a nahrazena provizorním oplocením. Z hlediska bezpečnosti i estetiky je tento stav značně nevyhovující.



5.4 Analýza stávající situace venkovních prostor

Stávající plochy neobsahují žádné technické zařízení nebo technologické části, které by měly negativní environmentální dopad a nevytvářejí žádné emise. Zatravněné plochy zahrady jsou přirozenou úpravou venkovních ploch, umožňující vsak dešťových vod.

Kamenná zeď je na několika místech narušená, v minulosti v ní byla část vybouraná pro vytvoření průjezdu do sousedního areálu bývalého kláštera – dnes skladu stavebnin.



Obr. 10 - Snímek venkovních prostor u Sokolovny



Obr. 11 - Snímek venkovních prostor Sokolovny

5.5 Zpevněná asfaltová ploch s přístřešky

V současné době je tato plocha a objekty na ní ve vlastnictví státu a město Horažďovice usiluje o jeho získání do svého vlastnictví. Tento prostor slouží v současné době ke skladovacím účelům, jeho využití je jen částečné.

- ❖ Celá plocha asfaltová neudržovaná
- ❖ Dva přístřešky ocelové konstrukce s konstrukcí střechy z prostorové ocelové příhradoviny, tzv. ESO přístřešek.
- ❖ Nedořešené vlastnictví pozemku, pozemek se nachází v městské památkové zóně (MPZ)



Obr. 12 - Snímek zpevněná plocha

5.6 Analýza stávající situace zpevněných asfaltových ploch

Celou plochu tvoří souvislá zpevněná plocha s asfaltovým povrchem vypádaná 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.

Zpevněná plocha [m ²]	Množství srážek (mm/rok)	Množství odváděných dešťových vod na ČOV (m ³ /rok)
2609	656	1712

Tab. 4 – Množství vypouštěných dešťových vod do jednotné kanalizace

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).



Přístřešky je po revizi možné dále užívat podle potřeb obce, nebo odstranit pro další rozvoj území. Plochu je možné bez zásadních úprav možné využívat k parkování vozidel.



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 úroveň 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. U tohoto sportovního zařízení, kdy je celoročně vysoký odběr teplé vody ve sprchách by bylo obzvláště 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 stávající valbovou střechu je nevhodná z důvodu nepříznivé orientace hlavních ploch střechy ke světovým stranám. V případě přestavby střechy na plochou střechu je pak instalace fotovoltaických panelů možná. 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 Sokolovny, 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).

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, kropení antukových hřišť, 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 Sokolovny a celého areálu.

6.2 Organizace výstavby

Jedná se o kompletní rekonstrukci stávajícího objektu 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. 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.

Areál je oplocený a uzamykatelný – je zajištěn proti vstupu nepovolaných osob. Není zajištěn přímý vjezd vozidel do areálu, resp. je nutné přejíždět přes pozemky v soukromém vlastnictví. Město Horažďovice musí zajistit smluvně průjezd přes tyto pozemky. Alternativně je možné provést dočasné zbourání části plotu z Tyršovy ulice.

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. 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
<ul style="list-style-type: none">• výhodná poloha poblíž centra města• občané města jsou historicky navyklí využívat tento objekt• projekt rekonstrukce stávajícího objektu, je rozhodně ekonomicky méně náročný, než výstavba nového• snížení provozních nákladů• projekt naplňuje deklarovaný záměr vedení města, rozšiřovat a zkvalitňovat služby pro občany• zkušenost žadatele s obdobnými projekty	<ul style="list-style-type: none">• možnost efektivněji využívat stávající prostory• příležitost vytvořit ve stávajícím objektu, prostory nové pro další aktivity• zlepšení životního prostředí snížením energetické náročnosti• zvýšení možnosti sportovního využití obyvatel
SLABÉ STRÁNKY	HROZBY
<ul style="list-style-type: none">• špatná dopravní obslužnost• nemožnost parkování• přípojky objektu vedoucí přes pozemky, které nejsou v majetku města• nevyřešené vlastnické vztahy některých pozemků	<ul style="list-style-type: none">• nevhodný výběr dodavatele• nevhodný výběr provozovatele• malá spolupráce projektového týmu• nedodržení harmonogramu a časové realizace projektu• podfinancování projektu• 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.



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 objektu a rozšíření venkovního sportoviště.

Stávající objekt a I. část přilehlého areálu je ve vlastnictví města a nebyly vynaloženy prostředky pro jeho pořízení. II. část přilehlého areálu je v soukromém vlastnictví a není dosud dohodnuta cena na pořízení.

Projekt je plánován jako veřejně prospěšný a neziskový, nebude primárně prokazovat žádné finanční užítky. Bude možné stavbu a areál příležitostně pronajímat pro soukromé akce.

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	350 000
Technický dozor investora	300 000
Realizace stavby	13 500 000
Administrace projektu	40 000
Publicita	50 000
Náklady	14 240 000
Výnosy	0
Výnosy-náklady	-14 240 000

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	20 000	750 774
Energie (teplo, voda, elektrická energie)	150 000	5 630 802
Příležitostný pronájem	25 000	938 467
Náklady	170 000	6 381 576
Výnosy	25 000	938 467
Výnosy-náklady	-145 000	-5 443 109

Projekt je koncipován jako neziskový a veřejně prospěšný. Předpokládané výnosy budou minimální. 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 Sokolovny a sportovního areálu 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 veškeré náklady kryty ze zdrojů města.



10 Řízení pracovního kapitálu

Investičním majetkem v rámci tohoto projektu je rekonstrukce stávajícího objektu Sokolovny a přilehlého areálu. Stávající objekt a část I. přilehlého areálu je v majetku města. Hodnota pořízení se proto nevyjadřuje. Část II. přilehlého areálu je v současnosti v soukromém vlastnictví a dosud nebyla stanovena kupní cena.

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 zanedbatelný 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 příležitostného 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 170 tis. Kč v prvním roce provozu a v dalších letech s ročním růstem nákladů 1,5 %. Z příležitostného pronájmu je odhadován výnos 25 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)	-14 240 000	-138 095	-2 644 545
Operační cash flow kumulované (diskontováno)	-14 240 000	-14 378 095	-16 884 545
Dynamická doba návratnosti (DDN) - ANO = rok návratnost	NE	NE	NE
Čistá současná hodnota (NPV - Net Present Value)	16 884 545		
Vnitřní výnosové procento (IRR - Internal Rate on Return)	neexistuje		
Index rentability (NPV/I)	-1,19		
Kumulované investiční náklady	14 240 000		



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 2 644 545 Kč, tj. o 19 %. Tento nárůst „ztráty“ není nezanedbatelný, ale jeho realizací dojde k efektivní investici k zlepsení technického stavu objektu Sokolovny a rekonstrukce přilehlého sportovního areálu. V případě získání příspěvku bude 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 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 beneficiantů. 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 zabezpečeno 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 standardních 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 ověřeno, 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) 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 dodavatelem 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 převímka 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 jsou vlastnické vztahy, které znamenají pro projekt riziko. Část pozemků řešeného území jsou v soukromém vlastnictví. Stejně tak je vjezd do areálu Sokolovy možný pouze přes soukromé pozemky, část přípojek inženýrských sítí vede přes soukromé pozemky.

Projekt není po technické stránce složitý, jsou navrženy běžné technologické postupy a materiály. Projekt nevyžaduje nestandardní služby ani unikátní profese v žádné projektové fázi. 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 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 nejbližší 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, jedná se jen o velmi krátký časový úsek, kdy by mohlo dojít k ev. stížnostem, 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 prokázána 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 je objekt Sokolovny 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 připravit podmínky pro rozmanitější využití všech prostor, dle požadavků současných i potenciálních uživatelů.

14.2 Studii doporučená varianta

Studii je doporučeno ke zvýšení efektivity snížení energetické náročnosti objektu využití alternativních zdrojů energie – tepelné čerpadlo (vzduch/voda). V případě vhodné stavební úpravy střechy udělat stavební přípravu pro budoucí osazení fotovoltaických panelů.

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.

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.