

OBJEDNATEL

MĚSTO VELTRUSY

Palackého 9

277 46 Veltrusy

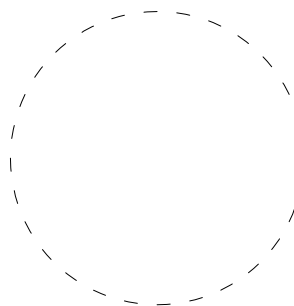
POŘIZOVATEL |

OSOBA SPLŇJÍCÍ
KVALIF. PŘEDPOKLADY |
AKCE |

VÝSTAVBA MULTIFUNKČNÍHO CENTRA

STUDIE PROVEDITELNOSTI
ZPRACOVATEL |

ARCHUM ARCHITEKTI s.r.o.



AUTORSKÝ TÝM

ARCHUM ARCHITEKTI

VÝKRES

ČISTOPIS

STUDIE PROVEDITELNOSTI

DATUM

01 | 2019

STUPĚŇ

SV

PŘÍLOHA

ARCHUM ARCHITEKTI

OLDŘICHOVA 187/55 PRAHA 2 - NUSLE 128 00

INFORMACE OBSAŽENÉ VE VÝKRESECH JSOU CHRÁNĚNY AUTORSKÝM ZÁKONEM ©

Název projektu: "Moderní a otevřený úřad Veltrusy"

Registrační číslo: CZ.03.4.74/0.0/0.0/16_033/0002989



Evropská unie
Evropský sociální fond
Operační program Zaměstnanost

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

		Město Veltrusy
	sídlo:	Palackého 9, 277 46 Veltrusy
oprávněná osoba ve věcech smluvních		Mgr. Filip Volák, starosta města
Zpracovatel:		ARCHUM architekti s. r. o.
	sídlo:	Oldřichova 187/55, 128 00 Praha 2
	datová schránka:	dx9x8vd
	IČ:	018 94 871
	DIČ:	CZ 018 94 871 (plátce DPH)
oprávněná osoba ve věcech smluvních a technických		Ing. arch. Michal Petr
Autorský tým:		
urbanismus a architektura		ARCHUM architekti
sociologie		Mgr. Lukáš Hanus Ph.D Mgr. AlicaBrendzová
CBA		Ing. Tomáš Janda

PODKLADY

- [1] Dotazníkové šetření ke studii proveditelnosti – multifunkční centrum Veltrusy (06,07/2018, zpracovatel Mgr. Lukáš Hanus Ph.D, Mgr. AlicaBrendzová)
- [2] Strategický plán města Veltrusy 2016 – 2025 (leden 2016)
- [3] Komunitní centrum Veltrusy, DUR+DSP, Ing. arch. Patrik Hoffman
- [4] Lékařský dům – Veltrusy, DUR+DSP, Ing. arch. Patrik Hoffman
- [5] Studie Hotelu čp.38 Veltrusy, 1991 (archivní dokumentace)
- [6] Ceny ve stavebnictví (http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2018.html)
- [7] Analýza nákladů a přínosů, metodická příručka MMR, Ing. Patrik Sieber, verze 1.4, květen 2004

ÚVOD – OBSAH

A	ANALYTICKÁ ČÁST	3
A.1	studie proveditelnosti	3
A.1.1	popis výzkumného projektu	3
A.1.2	širší vztahy	3
A.1.3	urbanistická analýza	3
A.1.4	aktéři - spolky a kluby	4
A.2	závěry dotazníkové šetření – shrnutí	5
A.2.1	závěry dotazního šetření [1]	5
A.2.2	stavební program	5
A.3	analýza projektů města a akvizic (urbanistická, ekonomická a architektonická analýza apod.)	6
A.3.1	projekty města	6
A.3.2	strategický plán města	6
A.3.3	rešerše	7
B	KONCEPT VE VARIANTÁCH NA ZÁKLADĚ DOTAZNÍKOVÉHO ŠETŘENÍ	14
B.1	analýza a vyhodnocení jednotlivých variant	14
B.1.1	varianta A	14
B.1.2	varianta B	17
B.1.3	porovnání variant	22
C	ARCHITEKTONICKÁ STUDIE	26
C.1	CBA	26
C.1.1	Účel zpracování C&B	26
C.1.2	Vymezení beneficentů	26
C.1.3	Definice investičního projektu	27
C.1.4	Popis metodiky	28
C.1.5	Vyhodnocení projektu	31
	ÚDAJE O POČTU LISTŮ STUDIE PROVEDITELNOSTI	33

A ANALYTICKÁ ČÁST

A.1 STUDIE PROVEDITELNOSTI

A.1.1 POPIS VÝZKUMNÉHO PROJEKTU

Město Veltrusy má ve své dlouhodobé koncepci (Strategickém plánu Města Veltrusy 2016–2025, Projektová karta č. 2) rozvahu o sdruženém místě služeb, které by nabídlo obyvatelům Veltrus, jakož i návštěvníkům, nové a kvalitnější podněty pro využití volného času a zajištění služeb občanské vybavenosti.

Funkční náplň MFC by logicky měla navazovat na vnímané deficity města v této oblasti, dále pak nabídnout nové podněty pro spolkovou, zájmovou, kulturní a sportovní činnost. Cílem MFC by jistě nemělo být konkurovat nedalekým lokálním centrům obchodu a služeb v okolních obcích. Soustředění různých typů služeb (komerčních, veřejnoprávních, spolkových) do jednoho místa by mělo posílit kvalitu všech služeb prostřednictvím spolupráce a vzájemného pozitivního vlivu.

Město Veltrusy se rozrůstá, demograficky proměňuje a obohacuje o mnohé nové sociální a kulturní vlivy spojené nejen s nově příchozími obyvateli a návštěvníky. Nová bytová výstavba jde ruku v ruce se zvýšeným zájmem o bydlení v širším okolí hlavního města Prahy. Z nového životního stylu vyplývá také změna požadavků na podobu volnočasových aktivit a společenského setkávání. MFC má možnost vybrat vzájemně kompatibilní mozaiku služeb, které by mohly ve vzájemné synergii spolupracovat a dodat tak Veltrusům nové inspirativní momenty rozvoje, stejně jako lepší kvalitu současných služeb.

Město Veltrusy sleduje současný trend zvýšeného zájmu o tvorbu společenských spolkových míst se službami orientovaného na propojování každodenního provozu služeb občanské vybavenosti s veřejnými institucemi a prostranstvími, které mohou nabídnout občanům nové možnosti pro vyžití, odpočinek a kreativitu. Následují tak širší trend tvorby multifunkčních komunitních center, které pružně reagují na změnu preferencí životního stylu obyvatel, a makro-vlivy v podobě nového osidlování středních Čech obyvateli Prahy. Jádrem obdobných projektů je ovšem propojení tradičních, dlouhodobě trvajících hodnot veřejného života s novými podněty a výzvami.

Již realizovaná MFC kladou důraz na oblast každodennosti, v menší míře pak na různé nepravidelné, výroční a slavnostní akce, které jsou neméně důležité pro život společenství města, a jeho obraz navenek.

A.1.2 ŠIRŠÍ VZTAHY

Výrazná většina obyvatel města uspokojuje svoje potřeby stran občanské vybavenosti a služeb mimo město, tedy dojížděním do okolních obcí, měst a hlavního města. Dle [1] se jedná o více než 90% obyvatel ve věku 15+.

V kategorii denního dojíždění je na prvním místě doprava do zaměstnání, dále nákupy a zdravotnické služby, podrobněji viz graf č. 4 v [1].

V kategorii vícečetného týdenního dojíždění jsou pak na prvním místě nákupy, dále zdravotnické služby a služby obecně, zaměstnání nebo škola jsou v této kategorii s nižší než denní frekvencí dojíždění cílem pro zhruba čtvrtinu obyvatel města.

Specifickým problémem města je absence bankomatu, což zřejmě dále zvyšuje počet cest za nákupy mimo město a snižuje tak možnosti místní realizace nákupů v hotovosti.

Cílem většiny výše zmíněných cest jsou obec s rozšířenou působností Kralupy nad Vltavou a hlavní město Praha.

A.1.3 URBANISTICKÁ ANALÝZA

Veltrusy jsou menším spádovým centrem dojížděky za prací, školami a službami. Disponují základní občanskou vybaveností. Při dojíždění se jedná se převážně o cesty za základním školstvím (ZŠ a MŠ), lékařskou péčí, nákupy a specifickými službami.

Veltrusy jsou menším městečkem s přibližně 2 100 obyvateli asi 25 km severně od Prahy na pravém břehu Vltavy. Hlavní funkcí sídla je kvalitní bydlení s dostatečnou občanskou vybaveností.

Občanská vybavenost komerční i veřejná je soustředěna převážně do ul. Palackého a Komenského. Další významná veřejná vybavenost je soustředěna kolem základní a mateřské školy.

Umístění občanské vybavenosti je dáno historickým vývojem, postupným rozrůstáním Veltrus. Vybavenost se nachází na historických hlavních tepnách. Ul. Palackého vede v současnosti historickým středem sídla, zatímco ul. Komenského, resp. Fr. Šafaříka je dělicí hranou směrem k zámeckému komplexu (viz výkres Širších vztahů).

Jediným možným směrem rozvoje města je na východ podél hranice zámeckého parku. Pro nově připojené obytné lokality je počítáno se vznikem samostatných drobnějších center (veřejných prostorů a plácků) s lokální vybaveností.

Stávající centrum Veltrus se po dostavbě nových obytných lokalit měnit nebude a i nadále bude v prostoru mezi nám. A. Dvořáka, ul. Komenského, po křížení s Palackého, resp. Chotkova a v úseku Palackého ulice mezi Hálkovou a Fr. Šafaříka.

Jako logické se jeví potenciální umístění nového komunitního centra v těchto prostorách.

V rámci úvodní analýzy byly vytipovány 3 možné lokality, které odpovídají umístěním navazujícím na současné městské centrum. Jednotlivé varianty byly předmětem dotazníkového šetření. Jedná se o:

- A. Ferdinandova vila na náměstí A. Dvořáka
- B. Komunitní centrum v čp. 117 v Chotkově ulici
- C. Novostavba na p.p.č. 53, 71/1, 1325 na náměstí A. Dvořáka

A.1.4 AKTÉŘI- SPOLKY A KLUBY

Spolek	Sídlo	Popis aktivit
RC Havránek	Palackého 450	pravidelný týdenní program pro rodiče i děti - cvičení s miminky a dětmi do 2 let, komponovaný program pro děti 2-4 roky Barevné dopoledne, kurzy pro předškoláky, kurzy angličtiny pro děti i dospělé, jogu, výtvarku pro děti i dospělé či hudební kurzy Yamaha; v průběhu roku pořádá či se jako partner účastní veltruských akcí, jako je masopustní karneval, cyklozávod Žabincový prolog, Dožínky hraběte Chotka, Vítání jara na zámku, Adventní tvoření na zámku, letní tábor pro rodiče s dětmi
Sokol	Palackého 450	sportovní centrum poskytující zázemí sportovcům a dětem z místní ZŠ, dává prostor i kultuře - zejména v prostorách klubovny v patře, vybudované a spravované ASPV Veltrusy - a také nejmenším dětem prostřednictvím Rodinného centra Havránek v přízemí
AFK Atletický fotbalový klub	Palackého 532	výchova a vedení mládeže k fotbalu a sportu obecně, ale i organizování utkání a soutěží ve fotbale všech věkových kategorií
ASPV (sportovní organizace)	Palackého 450	členská základna se pohybuje kolem 300 aktivních cvičících členů (největší sportovní organizaci ve městě); pořádá pravidelné cvičební hodiny, které zahrnují cvičení pro všechny věkové kategorie od nejmenších dětí s rodiči až po dospělé (rodiče a děti, předškoláci, mladší školáci, florbal pro děti, brenbal, P-Class, kondiční gymbally, volejbal, badminton, florbal pro dospělé, hry pro dospělé); pořádá také několik jednorázových závodů, turnajů a akcí (mezi nejvýznamnější patří Běh Veltruským parkem, badmintonové turnaje, atletický víceboj, soutěž zdatnosti v přírodě - Medvědí stezkou, letní tábor pro děti, letní tábor pro rodiče s dětmi, pétanque cup, mikulášské dovádění pro děti, brenbalové turnaje
Baráčníci		spolek pro udržování tradic předků, který ctí prapory a kroje; spolek čítá 32 členů; hlavní náplní je uvědomování si češství a lásky k mateřskému jazyku, zvyků, tradic, lidových pracovních i slavnostních krojů, písní a tanců, pořádání různých zábavních a humanitních akcí pravidelnými akcemi ve městě se staly staročeské plesy
JSDH Sbor dobrovolných	Seifertova 488	SDH ve spolupráci s jednotkou pořádá různé akce v našem městě (např: ples hasičů, preventivně výchovnou činnost v místní škole, ukázky techniky, dětské dny, odlet čarodějnic atd.), ale i zajištění akcí jiných složek;

Spolek	Sídlo	Popis aktivit
hasičů		SDH Veltrusy má dnes 13 členů

Tabulka 1: Výčet spolků

A.2 ZÁVĚRY DOTAZNÍKOVÉ ŠETŘENÍ – SHRNUÍ

A.2.1 ZÁVĚRY DOTAZNÍHO ŠETŘENÍ [1]

Zjišťovací dotazníkové šetření [1] bylo orientováno na dostupnost občanské vybavenosti, volnočasových a komerčních služeb v tomto městě. Bylo vytvořeno a zpracováno jako podklad pro studii proveditelnosti stavby multifunkčního centra města Veltrusy v červenci 2018 na vzorku 117 obyvatel Města.

Šetření identifikuje případné deficity a poukázat na jejich možné naplnění v nově zbudovaném multifunkčním centru. Je nutné zmínit, že na uspokojování běžných potřeb obyvatel Veltrus se výrazně podílí i jiné blízké obce – nejčastěji Kralupy nad Vltavou a Praha.

Cíle výzkumu – výzkumné otázky:

- 1 » zjistit, zda jsou služby občanské vybavenosti a volnočasového vyžití ve Veltrusích přítomny v dostatečném množství a v odpovídající kvalitě, případně zda zde existují nějaké deficity.
- 2 » ověřit, jaké z těchto služeb (existujících, ale také deficitních) by bylo z aktérského pohledu vhodné umístit do nově zbudovaného MFC iniciovaného městskou samosprávou. Zajímalo nás také, jak se na uspokojování běžných potřeb obyvatel Veltrus podílí okolní obce. Veltrusy mají tradiční i novodobou spolkovou činnost, proto bylo otázkou, zda mají spolkové činnosti dostatečný prostor pro svoje cíle a růst.

Posledním cílem bylo testování vhodného umístění potenciálního MFC. Byly nabídnuty konkrétní varianty objektů a pozemků. U všech se jednalo o hypotetické, nikoliv faktické, využití.

Zjištění výzkumu:

- 1 » pravidelně **denně nebo několikrát týdně dojíždí do jiných obcí 85 % respondentů** šetření. Denně se dojíždí primárně do zaměstnání a/nebo školy, vícekrát týdně pak v souvislosti s naplňováním potřeb stran nákupů či dalších služeb občanské vybavenosti, nebo za volnočasovými aktivitami;
- 2 » průnik mezi zjištěnými motivacemi k dojíždění a identifikovanými deficity služeb tvoří **zdravotnické služby** (chybějící ordinace zubaře, dalšího praktického lékaře i specialistů), **nákupní možnosti** (výběr a podoba obchodů k zajištění každodenních potřeb potravin, drogerie apod., jejich sortiment a otevírací doba) a **kulturní vyžití** (zde např. poptávka obnovy letního kina). Dalšími deficitními momenty jsou **terénní i stacionární sociální služby pro seniory a volnočasová infrastruktura pro starší děti**. V obci dlouhodobě chybí bankomat;
- 3 » ve městě se nachází několik objektů či prostor, které jsou v současnosti nevyužité nebo jsou pro své aktuální využívání omezené dostupností nebo fyzickým stavem infrastruktury – nejproblematictější je v tomto ohledu **bariérový přístup po schodech k ordinacím lékařů** ve vyšším patře. **Za kapacitně nevyhovující a/nebo vybavením zastaralé byly označeny také prostory využívané veltruskými kluby a spolky: hasičský dům, sokolovna a místnost RC Havránek** v ní, volejbalové a nohejbalové hřiště a tenisové kurty. V současnosti je však nevyhovující infrastruktura jedním z limitů jejího rozvoje;
- 4 » **respondenti významně podporují myšlenku vzniku MFC** (více než **88%** je zcela či spíše pro vytvoření), a za nejvhodnější formu realizace **označili rekonstrukci Ferdinandovy vily na náměstí Antonína Dvořáka**; viz [1], graf č. 12
- 5 » poptávaná náplň MFC je v souladu s převládajícím vnímáním deficitních služeb a aktivit:
zdravotnické zařízení, klubovnu pro starší děti (teenagery), víceúčelový sál pro kulturní a společenské akce, dětskou hernu, kino a denní stacionář pro seniory; viz [1], graf č. 9

A.2.2 STAVEBNÍ PROGRAM

A.2.2.1 VARIANTA A – VELKORYSÁ

Varianta A prověří změnu využití objektu Ferdinandovy vily na komunitní centrum zahrnující zdravotnické služby, klubovny pro starší děti (teenagery), víceúčelový sál pro kulturní a společenské akce, dětskou hernu, kino a denní stacionář pro seniory, příp. pracoviště městského úřadu, pošty, kavárny apod.

Komunitní centrum pojme většinu potřebné veřejné vybavenosti ve Veltrusech vytvoří nové městské centrum na nám. A. Dvořáka, které dnes funguje pouze jako dopravní terminál s autobusovou zastávkou.

Zároveň prověří možnosti využití dalších již zainvestovaných projektů města a jejich potenciálního synergického efektu s komunitním centrem.

A.2.2.2 VARIANTA B – MINIMALISTICKÁ

Varianta B je v souladu s [2], projektová karta č. 2. Tato varianta prověří využití objektu č.p. 65 v Chotkově ulici jako nové komunitní centrum a objekt č.p. 117 v ulici Palackého jako dům lékařů. Objekt zahrne klíčové funkce ze sociologického šetření (viz var. A).

Varianta zhodnotí možnosti využívání jednotlivých prostor pro více účelů/ spolků/klubů.

Zároveň prověří možnosti využití dalších již zainvestovaných projektů města a jejich potenciálního synergického efektu s komunitním centrem.

A.3 ANALÝZA PROJEKTŮ MĚSTA A AKVIZIC (URBANISTICKÁ, EKONOMICKÁ A ARCHITEKTONICKÁ ANALÝZA APOD.)

A.3.1 PROJEKTY MĚSTA

Následuje výčet záměrů Města týkající se SP:

Ozn. záměru	Projekt	Popis
1	Centrum služeb – lékařská péče, komunitní centrum a sociální služby	přestavba č.p. 65 v Chotkově ulici
2	Areál letního kina	
3	Úpravy veřejného prostranství kolem hřbitova	
4	Dům lékařů	přestavba č.p. 117 v Palackého ulici umístění ordinací zubních lékařů

Tabulka 2: Výčet záměrů Města

A.3.2 STRATEGICKÝ PLÁN MĚSTA

Následuje výčet záměrů ze Strategického plánu města Veltrusy (leden 2016) z kap. 13.6 Databáze projektů týkající se SP:

Projekt. karta	Projekt	Popis
2	Centrum služeb – lékařská péče, komunitní centrum a sociální služby	Rekonstrukce nebo výstavba prostor pro: - lékařskou péči - komunitní centrum - sociální služby pro seniory a hendikepované osoby
9	Parkoviště ulice Maršála Rybalka	Vybudování parkovacích ploch v ulici M. Rybalka, v lokalitě mezi kruhovým objezdu se silnicí II/608 a náměstím Antonína Dvořáka. Přesná lokalita bude odvislá od vyřešení vlastnických vztahů k pozemkům v této lokalitě.
10	Parkovací místa ulice Tyršova u Sokolovny	Vybudování parkovacích ploch v ulici Tyršova u Sokolovny
27	Výstavba multifunkčního objektu (vč. autobus. zastávek) na náměstí	Výstavba nových autobusových zastávek na náměstí Antonína Dvořáka

Projekt. karta	Projekt		Popis
28	Přístavba škola	- základní	rozšíření kapacit kmenových učeben, výstavba bezbariérového přístupu, zvažovány jsou tři varianty: - přístavba nad vchodem do školy - přístavba nové části umístěna na severní části budovy - rekonstrukce půdy a realizace učeben v půdních prostorách

Tabulka 3: Výčet záměrů ze Strategického plánu města Veltrusy (leden 2016)

A.3.3 REŠERŠE

1 » Mediathéka a komunitní centrum v Mokrém

Konverze uhelné kotelny na knihovnu a společenské centrum

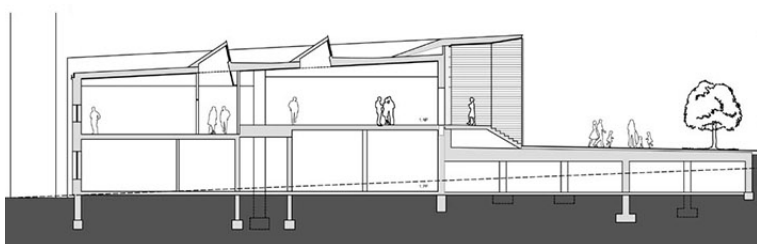
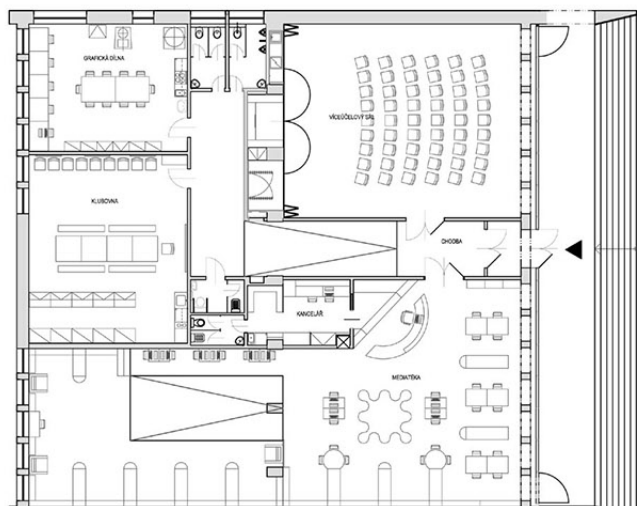
Investor: Obec Mokrý-Horákov

Autor: DIMENSE architects

Realizace: 2004-06

Zastavěná plocha: 692 m²

Obestavěný prostor: 2677 m³



Obrázek 1: Mediathéka a komunitní centrum v Mokrém

2 » Komunitní centrum St. Gerold

Adresa: Faschinastraße 100, St. Gerold, Rakousko

Autor: cukrowicz.nachbaurarchitekten

Realizace: 2008-09

Zastavěná plocha: 195 m²

Obestavěný prostor: 2890 m³

Společenské centrum s obecním úřadem, poštou, mateřskou školou a obchodem se smíšeným zbožím.



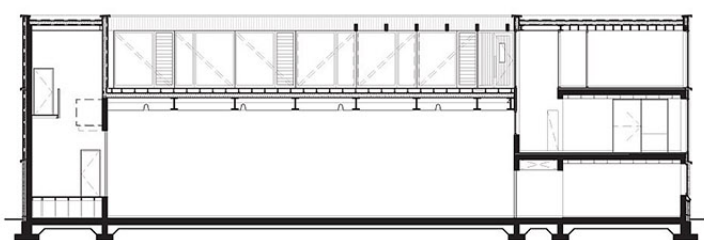
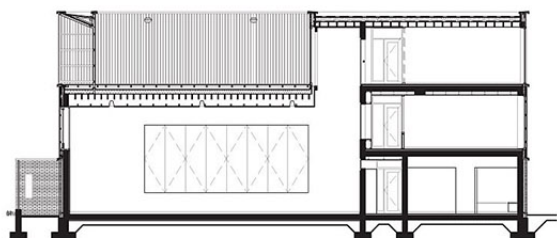
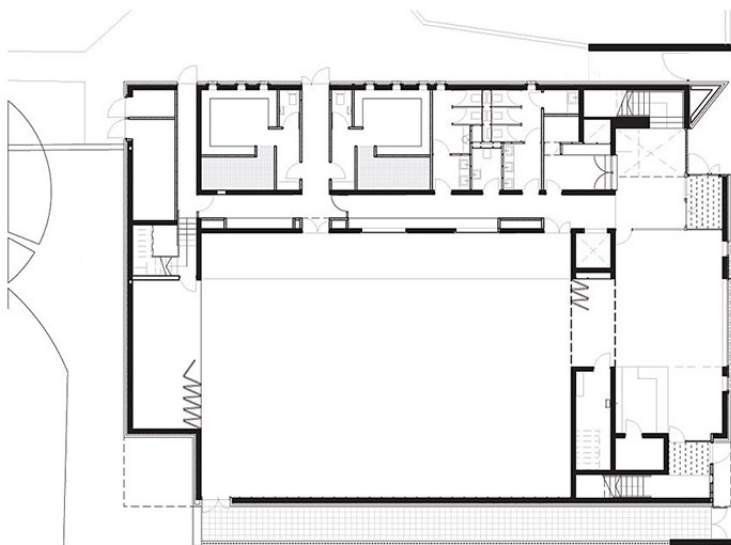
Obrázek 2: Komunitní centrum St. Gerold

3 » Komunitní centrum na Donore Avenue

Autor: Henchion+ReuterArchitects
Investor: Dublin CountyCouncil
Adresa: Donore Avenue, Dublin, Irsko
Realizace: 05 / 2004

Budova nahrazuje starší chátrající komunitní centrum, které stálo na stejném místě.

Centrum poskytuje prostory pro dvě skupiny stálých uživatelů: Centrum pro děti a mládež a Centrum pro drogově závislé, i když větší místnosti jsou k dispozici i jiným skupinám.



Obrázek 3: Komunitní centrum na Donore Avenue

4 » Komunitní centrum Za Brumlovkou

Autor: Aulík Fišer architekti

Investor: Maranathao.s

Adresa: Za Brumlovkou, Michle, Praha

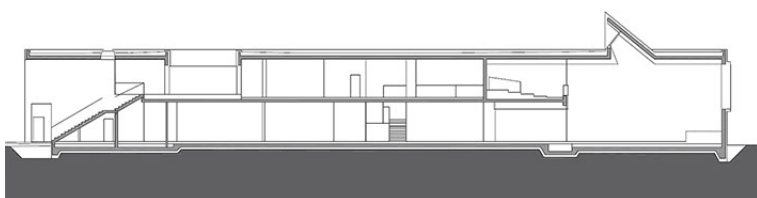
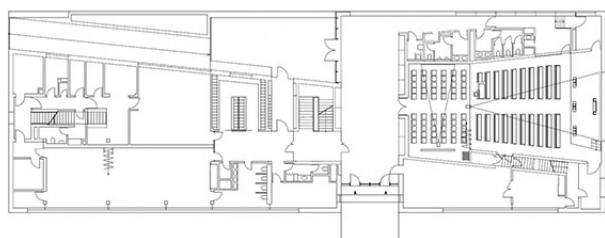
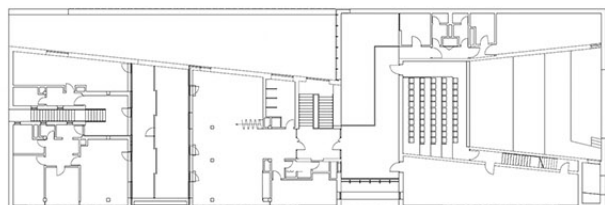
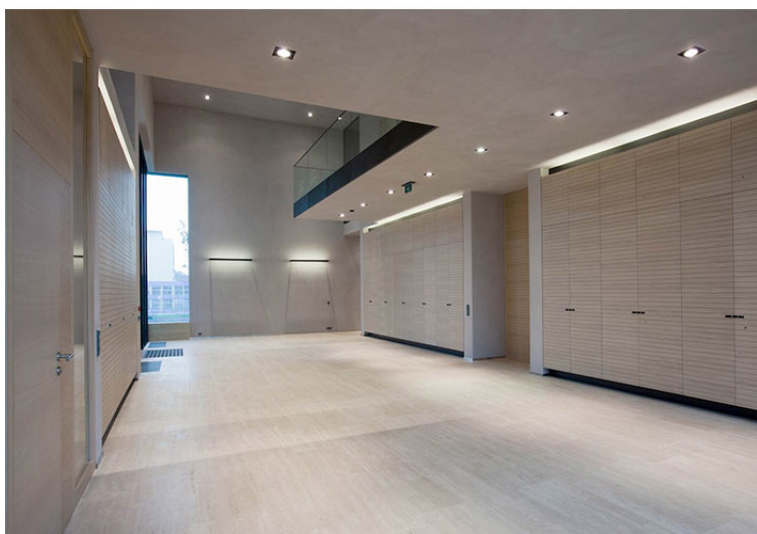
Realizace: 2007-09

Zastavěná plocha: 1210 m²

Obestavěný prostor: 9400 m³

Srdcem budovy je sál - v tom se odehrává základní život církve - bohoslužby, křty a další obřady. Sál je otevřen i jiným aktivitám - koncertům, přednáškám apod.

Další náplní domu jsou aktivity a kurzy pro veřejnost. Ty probíhají v klubovnách navržených okolo dvoupodlažního foyeru před sálem. Samostatnou část domu tvoří mateřská školka v obou podlažích objektu a byt kazatele.



Obrázek 4: Komunitní centrum Za Brumlovkou

5 » Komunitní centrum Máj

Autor: SLLA Architects

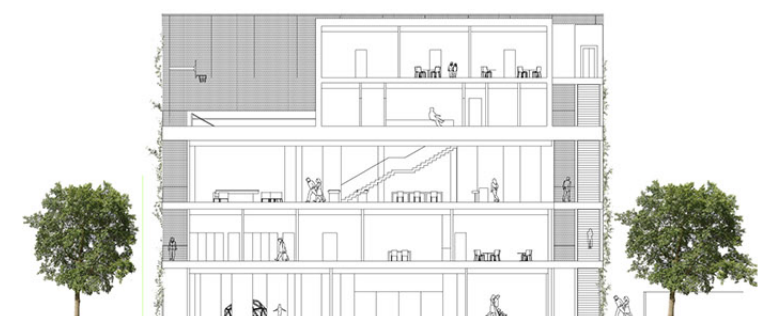
Investor: Statutární město České Budějovice

Adresa: A. Barcala 1791/40, České Budějovice, Česká republika

Realizace: 2013-14

Komunitní centrum je součástí projektu regenerace panelového sídliště Máj z 80. let dvacátého století v Českých Budějovicích. Tvoří součást budoucího čtvrtového centra s budovou pošty, administrativním objektem pojišťovny, plánovanou polyfunkční zástavbou s hlavním veřejným prostorem tržního náměstí.

Objekt komunitního centra je určen pro služby sociální péče zaměřené na děti a mládež - mateřské centrum, nízkoprahové zařízení pro děti a mládež, středisko primární prevence, dále sociální poradenství, doplňkovou funkcí je služebna městské policie.



Obrázek 5: Komunitní centrum Máj

6 » Komunitní centrum Laajasalo

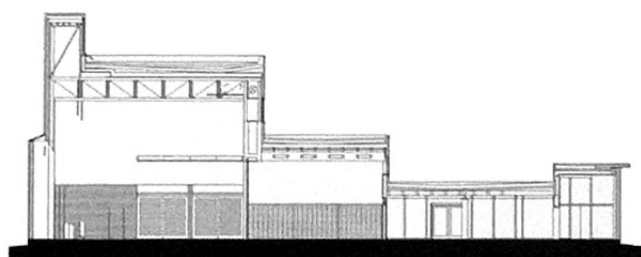
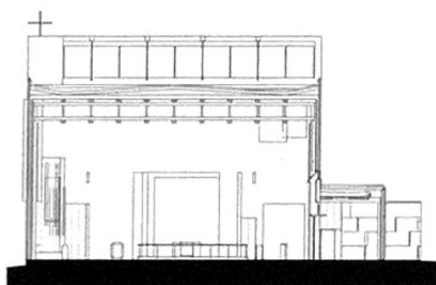
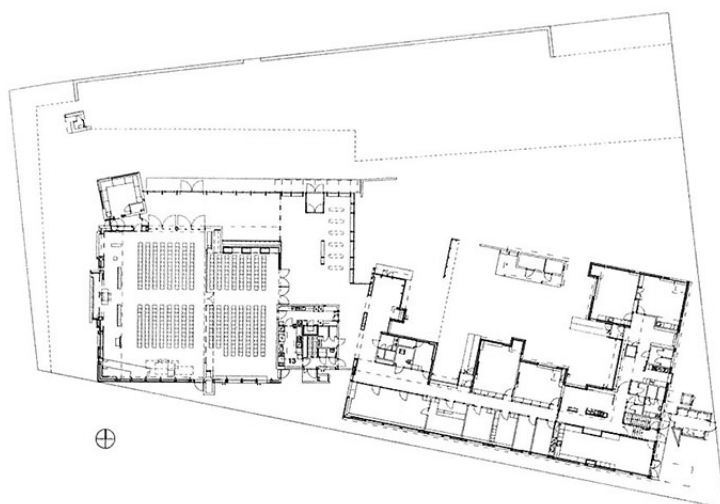
Autor: Kari Järvinen, Merja Nieminen

Investor: Parish Union of Helsinki

Adresa: Reposalmentie 13, Helsinki, Finsko

Realizace: 2000-03

Kostel není jen místem pro bohoslužby, ale i místem pro běžné setkání obyvatelstva. Pro tyto účely zde byla zřízena i kavárna.



Obrázek 6: Komunitní centrum Laajasalo

B KONCEPT VE VARIANTÁCH NA ZÁKLADĚ DOTAZNÍKOVÉHO ŠETŘENÍ

B.1 ANALÝZA A VYHODNOCENÍ JEDNOTLIVÝCH VARIANT

B.1.1 VARIANTA A

B.1.1.1 POPIS OBJEKTU

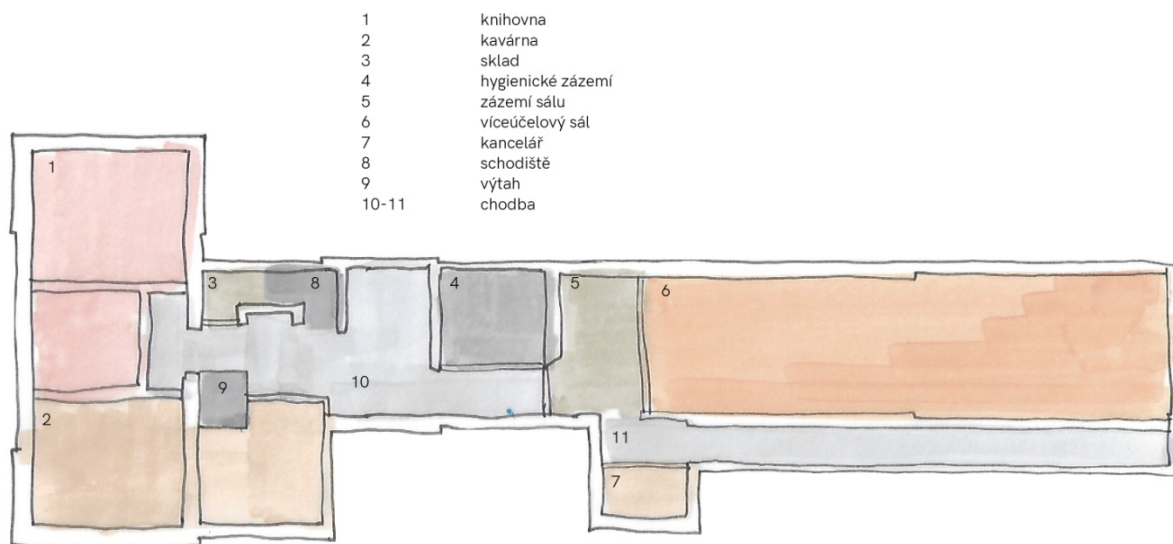
Umístění MFC je v této variantě uvažováno do objektu tzv. Ferdinandovy vily, tedy venkovské usedlosti č.p. 38, nemovité kulturní památky ÚSKP 17926/2-3834, zapsané 3.12.1987.

Jádro usedlosti tvoří zděný patrový dům, který se skládá z dlouhého a kratšího křídla napojeného do tvaru T. Hlavní průčelí je zvýrazněno dvojicí rizalitů s polopatrovými nástavbami. Dvůr uzavírá pilířová brána. Usedlost pochází z přelomu 19. a 20. st.

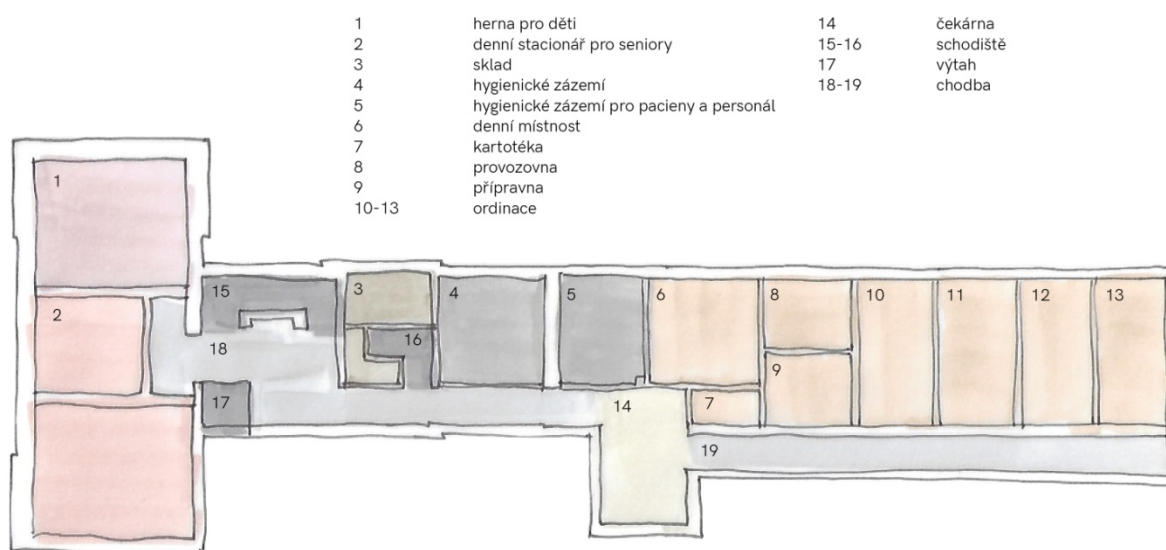
Tento dům čp. 38 (někdejší selská usedlost rodiny Ferdinandových) stojí na jižní straně náměstí Antonína Dvořáka v severozápadní části města. Volně stojící patrový dům na půdorysu T (osu domu směřující k jihu, směrem do dvora, prodloužila novodobá patrová přístavba) se výrazně pohledově uplatňuje v zástavbě náměstí hlavním průčelím s (o polopatro převyšujícími) nárožními rizality. K severozápadu nároží přiléhá vysoká pilířová brána (s postranní brankou) a s několik metrů dlouhým úsekem vysoké ohradní zdi, která uzavírá někdejší rozlehlý dvůr. Předmětem památkové ochrany je dům čp. 38, brána a vymezený pozemek.

B.1.1.2 STUDIE VYUŽITÍ

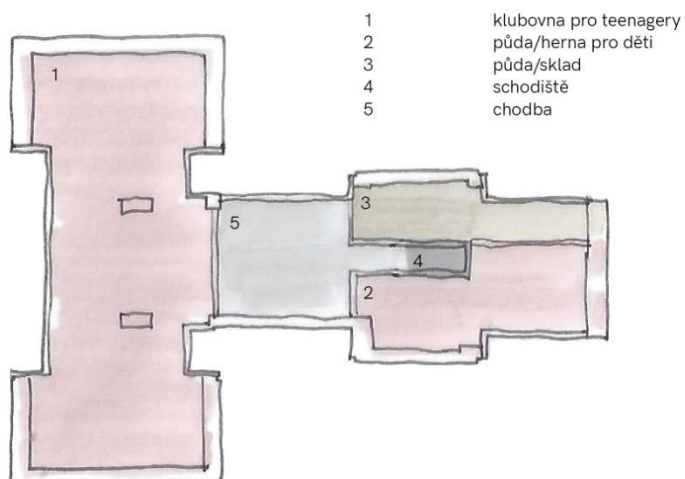
Podkladem pro zpracování studie je archivní plánová dokumentace.



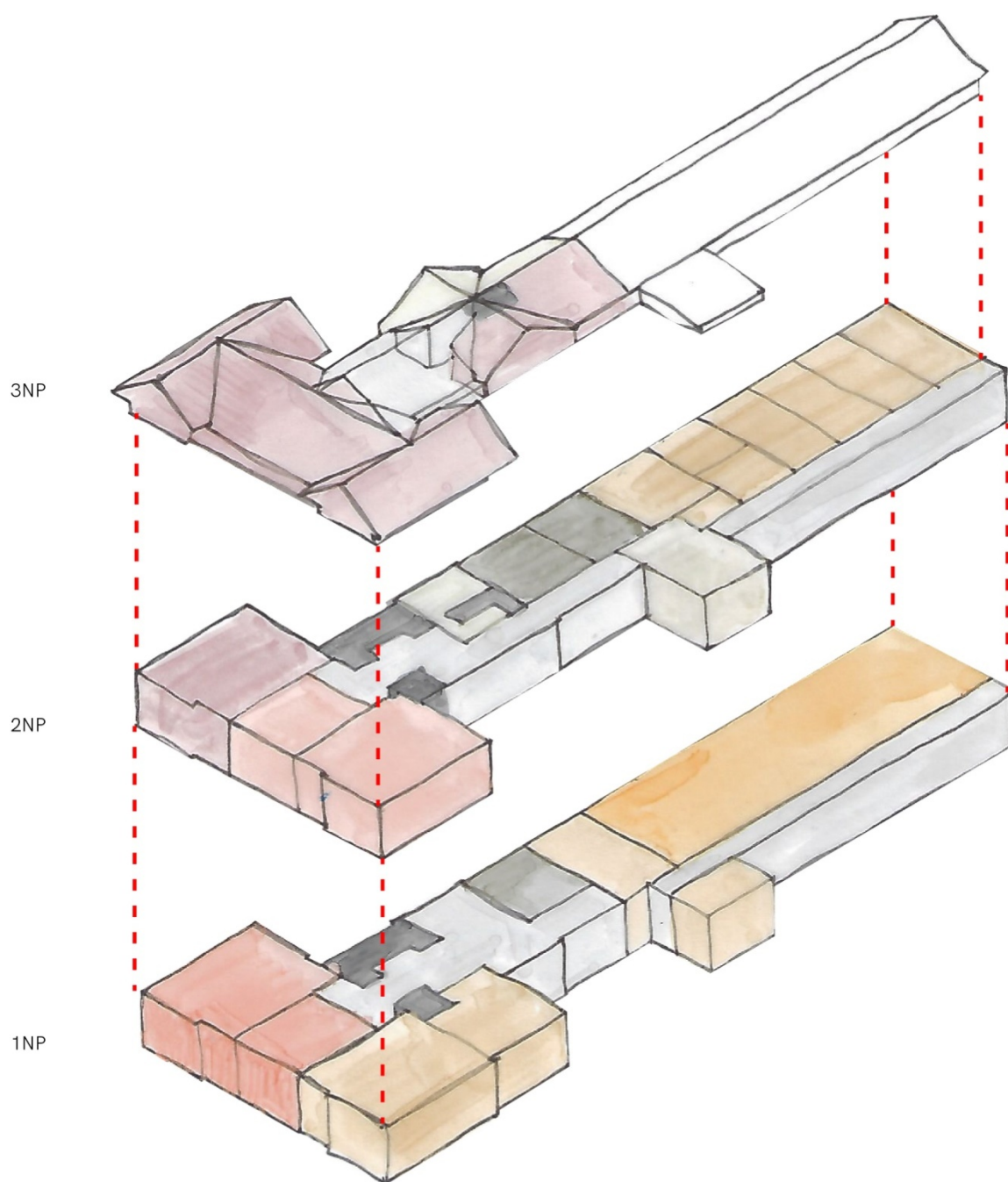
Obrázek 7: A1 Ferdinandova vila_1.NP



Obrázek 8: A2 Ferdinandova vila_2.NP



Obrázek 9: A3 Ferdinandova vila_podkrovi



Obrázek 10: A4 Ferdinandova vila_axonometrie

B.1.2 VARIANTA B

B.1.2.1 POPIS OBJEKTU

V této variantě jsou služby a občanská vybavenost umísťovány do dvou objektů ve vlastnictví města. Jedná se o Dům lékařů, č.p. 117 a Komunitní centrum č.p. 65. Objekty jsou umístěny v blízkosti budovy městského úřadu, na oba objekty je zpracovaná povolovací společná projektová dokumentace.

B.1.2.2 STUDIE VYUŽITÍ

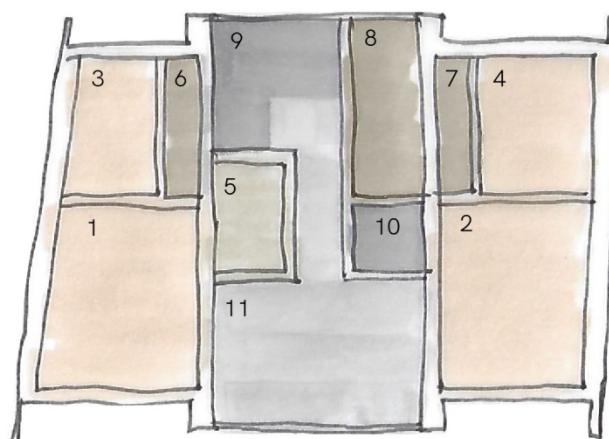
Podkladem je společná dokumentace pro územní rozhodnutí a stavební povolení úprav objektů č.p. 117 a č.p. 65, Ing. arch. Patrik Hoffman.

Dům lékařů je navržen jako monofunkční objekt s ordinacemi lékařů a souvisejícím provozním zázemím. Ordinance v podkroví jsou přístupné pomocí výtahu. V přízemí je umístěna provozovna masážního centra. V návrhu je počítáno s dostavbou objektu č.p. 117 ve dvorní části pro rozšíření kapacity přízemí.

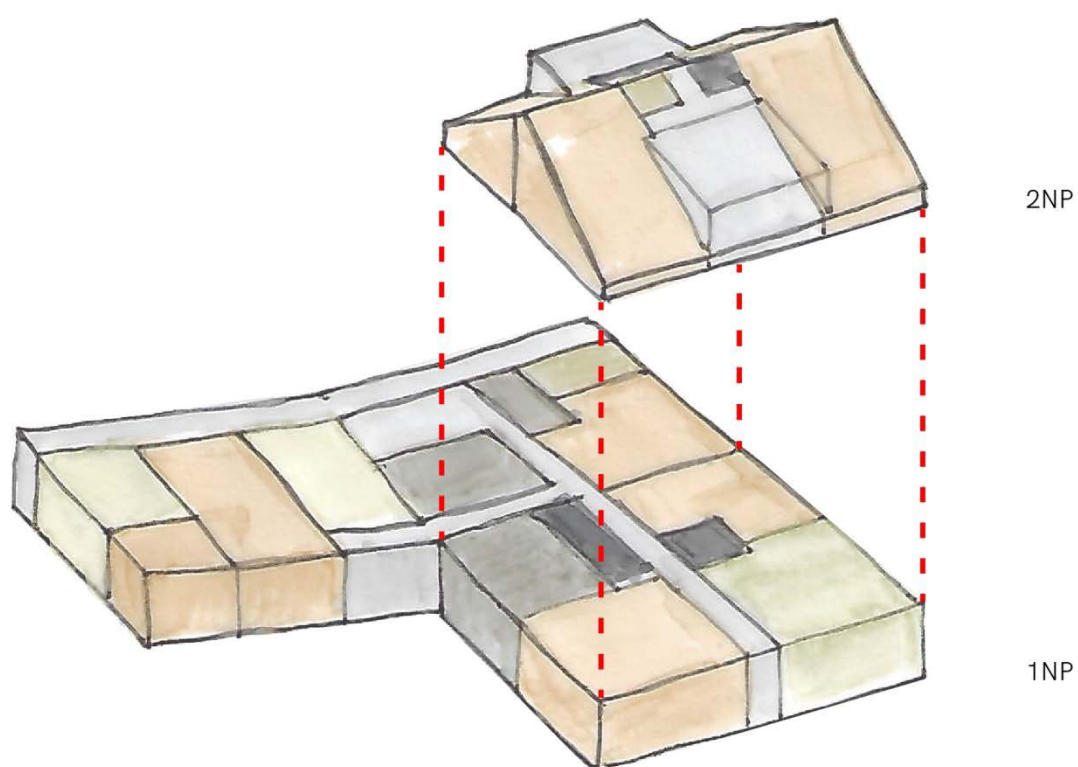


Obrázek 11: B1 Dům lékařů_ 1.NP

- | | |
|-----|-------------------|
| 1-2 | čekárny |
| 3-4 | denní místnosti |
| 5 | sklad |
| 6-8 | hygienické zázemí |
| 9 | schodiště |
| 10 | výtah |
| 11 | chodba |

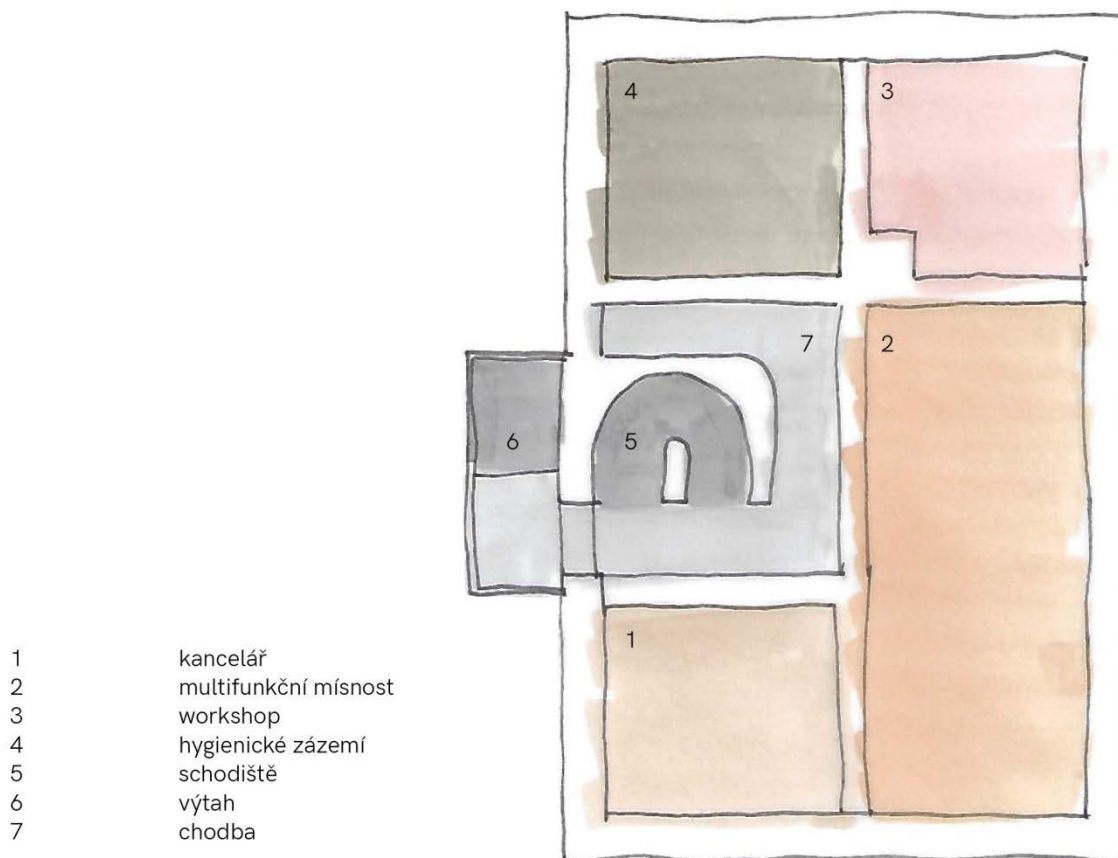


Obrázek 12: B2 Dům lékařů _podkroví



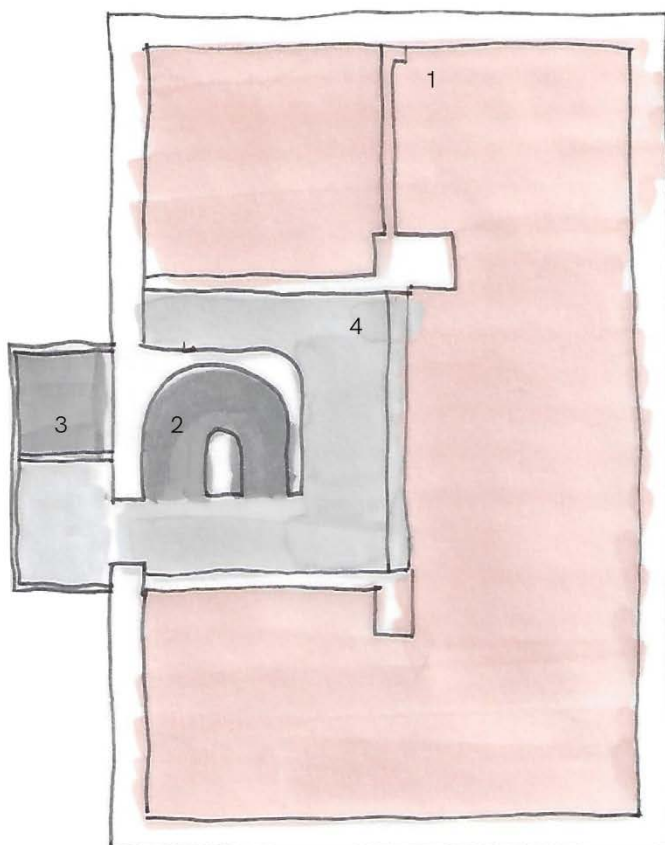
Obrázek 13: B3 Dům lékařů _Axonometrie

Komunitní centrum je navrženo jako objekt s více funkcemi občanské vybavenosti. V přízemí je navržena kancelář provozu, workshopová dílna a multifunkční prostor s variabilním využitím. V prvním patře je umístěna knihovna a v podkroví víceúčelový sál se zázemím. Pro zajištění bezpečného a pohodlného přístupu je dále navržena přístavba výtahu v místě stávajícího schodiště.



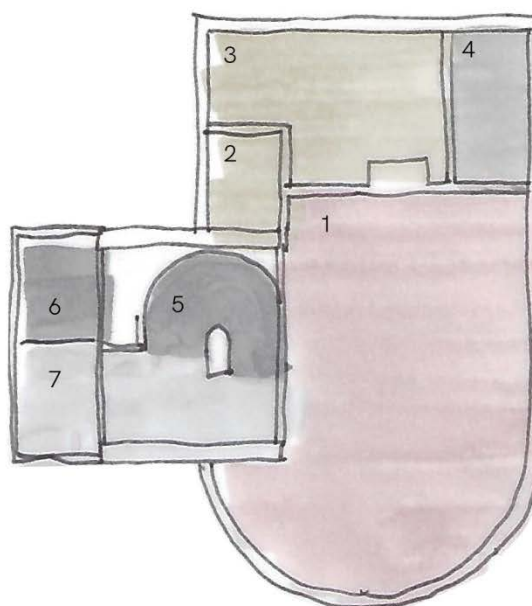
Obrázek 14: B4 Komunitní centrum_ 1.NP

- 1 knihovna
- 2 schodiště
- 3 výtah
- 4 chodba

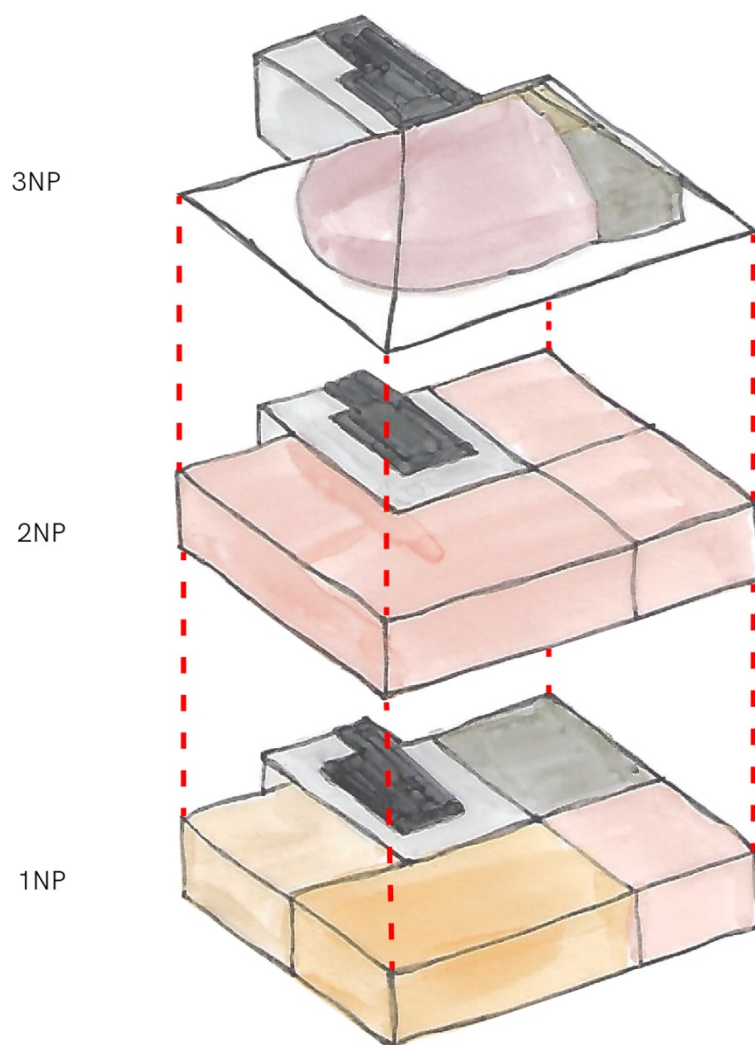


Obrázek 15: B5 Komunitní centrum_2.NP

- 1 klubovna
- 2 kuchyně
- 3 sklad
- 4 hygienické zázemí
- 5 schodiště
- 6 výtah
- 7 chodba



Obrázek 16: B6 Komunitní centrum_podkroví



Obrázek 17: B7 Komunitní centrum_axonometrie

B.1.3 POROVNÁNÍ VARIANT

B.1.3.1 ZJEDNODUŠENÁ FINANČNÍ ANALÝZA

Pro finanční porovnání variant A a B byla zvolena čistá současná hodnota investice v pátém roce provozu, investice a dotace jsou umožněny v roce nula projektu, následné výnosy a náklady na údržbu v průběhu životnosti projektu jsou diskontovány. Základní kapacity objektů jsou zobrazeny v tabulce 4

	A		B			
	č.p. 38 Ferdinandova vila		č.p. 117 Dům lékařů HUP		č.p. 65 Komunitní centrum	
	počet místností	HUP m ²	počet místností	m ²	počet místností	HUP m ²
ordinace	4	80,9	4	86,5		
příprava	1	11,6	1	19,7		
provozovna	1	11,6	1	29,1		
čekárna	1	20,7	3	56,8		
čajová kuchyňka			1	6,7		
denní místnost	1	21,6	2	18,1		
kancelář	1	7,9			1	21,2
víceúčelový sál	1	132,2			1	51,3
workshop/stacionář	2	55,8			1	21,2
knihovna	2	53,3			3	124,1
klubovna	1	100,5			1	46,4
herna pro děti	2	62,8				
kavárna	2	60,9				
	HUP	619,8	481,2	216,9		264,3
	UP celkem	953,8	826,5	415,6		410,9
	OP celkem	3679,3	4298,6	2052,8		2245,8

HUP (m²) užitná plocha rozhodujících prostorů budovy

UP (m²) celková užitná plocha místností

OP (m³) obestavěný prostor

Tabulka 4: Porovnání kapacit varianty A a B

Na základě kapacity jednotlivých objektů byly kalkulací na základě objemu budovy vypočteny odhadované celkové investiční náklady na výstavbu/rekonstrukci objektů. Základní jednotkou je 1 m³ obestavěného prostoru (OP). OP je vypočten z přípravné a projektové dokumentace pro jednotlivé objekty.

Cena základní jednotky je převzata z [6], oddíl 801, konstrukčně materiálová charakteristika 1, tedy 6.530,- Kč/m³ OP.

odhad ceny rekonstrukce		
A	B	
23 615,49 Kč	25 471,74 Kč	1 m ²
22 524 214,69 Kč	21 052 393,50 Kč	celkem

6 530,00 Kč Kč/m³ OP novostavby

75,00% redukce ceny novostavby

25,00% pro A - navýšení památka

Tabulka 5: Odhad IN varianty A a B

Investiční náklady neobsahují náklady na zařízení budovy nábytkem, vybavení kina promítacím zařízením, zařízení ordinace apod. Kalkulace IN je uvažována jako 75% ceny novostavby shodného objemu. U objektu A je uvažováno

25% navýšení za nemovitou kulturní památku. Zpětně je pro představu a kontrolu dopočítána cena za 1m² užitné plochy budovy. Vyšší plošná cena varianty B je dána skutečností, že ji tvoří dvě budovy s horším poměrem OP/UP než má varianta A.

čistý roční výnos z pronájmu	
A	B
1 413 144,00 Kč	1 097 181,60 Kč

190,00 Kč Kč/m² HUP

Tabulka 6: Odhad čistých ročních výnosů

V tabulce 6 jsou odhadnuty možné roční výnosy z pronájmu budovy. Je zde uvažováno s cenou pronájmu cca 250 Kč/m²/měsíc s tím, že po odečtení nákladů na provoz budovy je odhadovaný čistý příjem 190 Kč/m²/měsíc. Je pravděpodobné, že významná část nájmu (příjmu projektu) je zároveň výdajem z rozpočtu města a tuto skutečnost je nutno posoudit podrobněji v CBA v další fázi studie pro vybranou variantu. Z hlediska porovnání jsou v této skutečnosti obě varianty srovnatelné.

	A	B
pořizovací cena	-10 000 000,00 Kč	0,00 Kč
náklady rek.	-22 524 214,69 Kč	-21 052 393,50 Kč
dotace 85%	27 645 582,48 Kč	17 894 534,48 Kč
délka projektu	5	5
roční výnos	1 075 280,78 Kč	781 395,70 Kč
údržba/opravy	-337 863,22 Kč	-315 785,90 Kč
diskontní sazba	NPV	NPV
1%	340 169,12 Kč	634 591,26 Kč
2%	189 660,21 Kč	525 217,96 Kč
4,87%	-206 451,87 Kč	237 367,30 Kč
5%	-223 229,15 Kč	225 175,42 Kč
7%	-469 768,71 Kč	46 017,61 Kč
10%	-802 472,05 Kč	-195 754,55 Kč

NPV čistá současná hodnota

Tabulka 7: Čistá současná hodnota v roce 5

Hodnota investice v čase je zobrazena v tabulce 7. Pořizovací cena je odhadnuta, popis zjištění IN je popsán výše. Výše dotace je odhad pro podobné projekty v IROP. Délka projektu 5 let je běžnou dobou udržitelnosti v programech IROP, výstupy je v následné CBA nutno hodnotit zejména vůči životnosti projektu, která může být i výrazně delší než udržitelnost. Náklady na údržbu budovy jsou stanoveny jako 1,5 % IN ročně. Náklady na provoz jsou zohledněny ve (snížených) výnosech.

Z čistě finančního hlediska je tak možné tabulku 7 interpretovat tak, že obě varianty se liší jen málo. **Varianta A je pro diskontní sazbu 5% teoreticky návratná v roce 6 a varianta B v roce 5.**

B.1.3.2 SWOT ANALÝZA

Analýza je zpracována zejména s ohledem na podklady [1],[2]. V dotazníkovém šetření [1] jsou např. v grafu č. 9 uvedeny preference obyvatel města ve věku 15+ na doplnění služeb a jejich zázemí ve městě. Dále je zde kvantifikován názor obyvatel města na samotné umístění případného MFC a formu obstarání MFC, viz graf č. 12.

Ve strategickém plánu města Veltrusy [2] je výstavba MFC definována jako strategický cíl, viz projektová karta č.02.

		KRITÉRIUM	VÁHA	A	A _{vážený}	B	B _{vážený}
SILNÉ STRÁNKY	1	KVALITNÍ ORDINACE LÉKAŘŮ	0,30	4	1,20	4	1,20
	2	KOMFORTNÍ ČEKÁRNY	0,20	3	0,60	5	1,00
	3	KLUBOVNA PRO TEENAGERY	0,10	5	0,50	3	0,30
	4	VÍCEÚČELOVÝ SÁL	0,10	5	0,50	3	0,30
	5	DĚTSKÁ HERNA	0,10	3	0,30	1	0,10
	6	KINO	0,10	4	0,40	1	0,10
	7	STACIONÁŘ PRO SENIORY	0,10	4	0,40	2	0,20
		Σ	1,00				
SLABÉ STRÁNKY	8	POŘIZOVACÍ NÁKLADY	0,30	-5	-1,50	-1	-0,30
	9	INVESTIČNÍ NÁKLADY	0,50	-3	-1,50	-3	-1,50
	10	PROVOZNÍ NÁKLADY	0,20	-3	-0,60	-4	-0,80
		Σ	1,00				
PŘÍLEŽITOSTI	11	KVALITNĚJŠÍ SLUŽBY	0,20	4	0,80	4	0,80
	12	MÉNĚ DOJÍŽDĚNÍ ZA SLUŽBAMI	0,20	4	0,80	4	0,80
	13	SYNERGIE FUNKCÍ	0,20	5	1,00	3	0,60
	14	VARIABILITA OBJEKTU	0,10	5	0,50	3	0,30
	15	FUNGUJÍCÍ CENTRUM MĚSTA/VEŘ. ŽIVOTA	0,30	4	1,20	5	1,50
		Σ	1,00				
HROZBY	16	UDRŽITELNOST PROJEKTU	0,40	-5	-2,00	-3	-1,20
	17	VÝPADEK PROVOZOVATELE	0,30	-5	-1,50	-4	-1,20
	18	NESOUHLAS OBYVATEL S ŘEŠENÍM	0,30	-1	-0,30	-5	-1,50
		Σ	1,00		0,80		0,70

Tabulka 8: SWOT analýza

č. kritéria	komentář
1	srovnatelný standard
2	lékařský dům v B nabízí větší komfort pro pacienty, prostornější čekárny
3	větší prostor v podkroví A
4	větší plocha v A
5	větší prostor v podkroví A
6	v B se neuvažuje, v A lze snadno oddělit část sálu
7	větší prostor v A
8	ovlivněno nutnou akvizicí A
9	srovnatelné
10	horší skóre B dáno nevýhodným poměrem OP/UP
11	srovnatelné
12	srovnatelné
13	jeden objekt A zaručuje větší synergii
14	objekt A je variabilnější, lékařský dům v B je nutně determinován pro jednu funkci
15	lepší skóre B je dáno návazností na stávající "centrum" tvořené ul. Palackého skóre A je bodováno kladně s ohledem na vazbu na náměstí a možné zlepšení funkce náměstí
16	horší skóre A je dáno nutností akvizice, horší NPV projektu
17	horší skóre A je dáno větší pronajímanou plochou
18	hodnocení vyplývá z dotazníkového šetření [1]

Tabulka 9: SWOT analýza – komentáře

SWOT analýza je tabelována a vyhodnocena v tabulce s pomocí váženého bodování, 1 je nejméně bodů, 5 je nejvíce bodů, -1 je nejméně nepříznivé hodnocení, -5 je nejvíce nepříznivé hodnocení. Komentáře k hodnocení jednotlivých kritérií jsou uvedeny v tabulce 9.

Z výsledků dotazníkového šetření [1] lze vyvozovat velkou preferenci obyvatel města pro variantu A. Respondenti z 87 % (102 dotazovaných, napříč věkovým spektrem, viz [1] graf č. 14) podporují vytvoření MFC ve Ferdinandově vile, tedy variantu A. Naopak podpora pro variantu B je nejnižší ze třech konkurenčních možností daných dotazovaným, viz [1] graf č. 12. Tato skutečnost je vyhodnocena jako hrozba, kritérium č. 18 v tabulce 8.

Vnitřní synergie v rámci objektů jednotlivé varianty je vyhodnocena v tabulce 5, kritérium č. 13, kdy jeden objekt, tedy varianta A je variabilnější a přináší více vazeb mezi jednotlivými funkcemi.

Synergie mezi jednotlivými projekty města je pro variantu A v tom, že může dojít ke zlepšení fungování náměstí A. Dvořáka. Z průběhu dotazování v rámci dotazníkového šetření [1] vyplývá nevyřčený názor části respondentů na nevhodnost stávající úpravy náměstí. Ve stávajícím stavu se pro mnohé dotazované náměstí redukovalo na točnu autobusů a od přidání funkce MFC si slibují zlepšení situace na náměstí. Varianta B navazuje na strategický plán [2] kde je popsána synergie projektů v návaznosti na městský úřad, ulici Palackého a Chotkovu. Varianta B dále využívá budovy v majetku města a již zpracovanou projektovou dokumentaci. Výše uvedené je bodově ohodnoceno v tabulce 5, kritérium 15.

Výsledky SWOT analýzy lze interpretovat tak, že **obě varianty jsou životaschopné a srovnatelně proveditelné.**

C ARCHITEKTONICKÁ STUDIE

V rámci představení výsledků dotazníkového šetření a dalších souvisejících analýz viz kap. A byla vybrána varianta B, týkající se dvou objektů ve vlastnictví města, na které byla již v dřívějším období zpracována projektová dokumentace (Ing. arch. Patrik Hoffman). Jedná se o Dům lékařů, č.p. 117 a Komunitní centrum č.p. 65. Projektová dokumentace byla zahrnuta v rámci porovnávání variant ve studii proveditelnosti, viz kap. A, v plné šíři, **včetně architektonické studie**. V rámci kap. A byla tato varianta vyhodnocena **jako výhodnější pro dopracování**. Vzhledem k tomu, že existuje podrobnější projektová dokumentace a architektonická studie, bude CBA analýza zpracována na podkladu této již zpracované projektové dokumentace. Architektonická studie tedy nebude zpracována.

C.1 CBA

C.1.1 ÚČEL ZPRACOVÁNÍ C&B

Účelem této analýzy nákladů a přínosů je vyhodnotit přínosy pro dále specifikované beneficienty a vyhodnotit, zdali přínosy jsou převyšující náklady spojené s realizací projektu výstavby MFC.

Zvolená investiční varianta Multifunkčního centra B je porovnávána s nulovou variantou nerealizace investice skrze příjmy a náklady za pomoci metody čisté současné hodnoty NPV s ohledem na diskontní sazbu. Zohledněná kritéria jsou převedena na finanční toky a následně pomocí expertních odhadů vyhodnocena a promítnuta do nejvhodnější varianty z pohledu finančních toků.

Postup pro zpracování této analýzy nákladů a přínosů byl zvolen standardně, tedy vymezením podstaty projektu, vymezením struktury beneficiantů projektu, popisem rozdílů mezi investiční a nulovou variantou projektu.

Dále pak převedením ocenitelných a relevantních přínosů a nákladů na finanční toky a doplněním o neocenitelné přínosy a náklady popsané slovně vypočteme kritériální ukazatele pomocí stanovené diskontní sazby a provedeme citlivostní analýzu.

Metoda čisté současné hodnoty je nejvíce vhodná pro tento typ rozhodování vzhledem k její srozumitelnosti a zohlednění hodnoty finančních toků v čase v návaznosti na diskontní sazbu, úrokové míry a časovou hodnotu peněz vzhledem k inflaci a v souladu s inflačními cíli ČNB.

Na základě zvolené metodiky čisté současné hodnoty a citlivostní analýzy bude vyhodnocena přijatelnost investice pro její případné financování.

C.1.2 VYMEZENÍ BENEFICIENTŮ

Strukturovaný seznam subjektů, pro které budeme následně zjišťovat dopady projektu

- » subjekty, kterých se projekt reálně dotkne:
 - Město Veltrusy
 - Státní zámek Veltrusy
 - sousední město Kralupy nad Vltavou
 - obyvatelé města Veltrusy
 - ČR (stát)
 - EU
 - obce spádového území Města (18 obcí v okolí – dojíždka žáků do ZŠ)
 - turisté navštěvující zámek Veltrusy
- » Subjekty relevantní z hlediska motivace investora:
 - Město Veltrusy
 - obyvatelé města Veltrusy
 - obce spádového území Města (18 obcí v okolí – dojíždka žáků do ZŠ)
 - turisté navštěvující zámek Veltrusy
- » Subjekty relevantní z hlediska poskytovatele případně dotace:
 - Město Veltrusy
 - ČR (stát)
 - EU
 - Státní zámek Veltrusy
 - sousední město Kralupy nad Vltavou

- obyvatelé města Veltrusy
 - obce spádového území Města (18 obcí v okolí – dojíždka žáků do ZŠ)
 - turisté navštěvující zámek Veltrusy
- » Subjekty relevantní pro investora i subjekty, které jsou relevantní z hlediska poskytovatele dotace:
- Město Veltrusy
 - sousední město Kralupy nad Vltavou
 - obyvatelé města Veltrusy
 - ČR (stát)
 - EU
 - obce spádového území Města (18 obcí v okolí – dojíždka žáků do ZŠ)
 - Státní zámek Veltrusy

C.1.3 DEFINICE INVESTIČNÍHO PROJEKTU

C.1.3.1 VYMEZENÍ PODSTATY INVESTIČNÍHO PROJEKTU

Podstatou tohoto investičního projektu je vybudovat pro beneficiety sdružené místo služeb Veltrusy (MFC) a sdružit služby a občanskou vybavenost do jednoho místa v souladu se strategickým plánem města Veltrusy 2016-2025.

C.1.3.2 NULOVÁ VARIANTA

Pro porovnání s investiční variantou stanovujeme také nulovou variantu, kdy beneficiety při nerealizaci investičního záměru přijdou o níže zmiňované benefity ve struktuře výstupu.

Zajímá nás rozdíl mezi těmito dvěma variantami, kdy nulová fáze konstatuje, že beneficiety přijdou o potenciální benefity ve formě lepší občanské vybavenosti. Nejedná se o však příjmy, které beneficiety realizují doposud bez ohledu na tento investiční projekt.

Těmi mohou být například zájmové nebo spolkové činnosti realizovány v jiných prostorách či v dojezdové vzdálenosti poblíž Veltrus.

C.1.3.3 CÍL PROJEKTU

Cílem projektu je posílit kvalitu současných služeb a případně rozšířit prostor pro další služby, které nejsou aktuálně k dispozici.

C.1.3.4 STRUKTURA VÝSTUPŮ

Odpovídá na otázku, jaké služby investiční projekt zajistí.

MFC navazuje na vnímané deficity města a nabídne tyto nové podněty pro beneficiety:

- » spolkovou činnost,
- » zájmovou činnost,
- » kulturní činnost,
- » služby občanské vybavenosti a
- » sportovní činnosti.

C.1.3.5 PŘEDINVESTIČNÍ FÁZE

V této fázi probíhají přípravné práce. Připravuje se projekt a rozhoduje se o jeho realizaci či zamítnutí. Optikou hotovostních toků se zde vyskytují náklady na projektovou dokumentaci, administrativní náklady na přípravu projektu, náklady na zpracování ekonomických studií a hodnocení samotného investičního záměru a jeho efektivnosti.

Důležitým poznatkem je, že náklady předinvestiční fáze a současně příjmy vzniklé v tomto období NEJSOU RELEVANTNÍ pro hodnocení smyslnosti projektu investice a NESMÍ OVLIVNIT hodnocení investice.

Jedná se totiž o takzvané SUNK COST neboli utopené náklady, které jsou realizovány pro posuzování investice, a proto NEJSOU ZAHRNUTY DO ROHODOVÁNÍ.

C.1.3.6 INVESTIČNÍ FÁZE

Fáze realizace, kdy je rozhodnuto a o realizaci investice a jejím průběhu. Pojednává o lokalizaci, etapizaci, technických, organizačních a finančních zajištěních investiční fáze. Více viz kap. A.

Z pohledu finančních toků převažují výdaje nad příjmy.

C.1.3.7 PROVOZNÍ FÁZE

Etapa se také nazývá provozní. Jedná se o období od zahájení provozu MFC. Zpravidla se tato fáze nazývá životností projektu. V tomto období by příjmy měly převažovat náklady a jejich rozdíl by měl být kladný. A v součtu let provozu by měly tyto kladné rozdíly převýšit výdaje spojené s investiční fází.

C.1.3.8 POPROVOZNÍ FÁZE

Nazývána též likvidační etapou. Pojednává o období, kdy se projekt již neprovozuje, ale stále může ovlivňovat náklady a příjmy. Tyto finanční toky na rozdíl od předinvestiční fáze MUSÍ BÝT ZAHRNUTY do hodnocení investice. Jedná se například o náklady na likvidaci či naopak příjmy z prodeje majetku, který byl investicí pořízen nebo zhodnocen.

C.1.4 POPIS METODIKY

C.1.4.1 ČISTÁ SOUČASNÁ HODNOTA

Metoda čisté současné hodnoty vyjadřuje součet současné hodnoty budoucích hotovostních toků plynoucích z investice a hotovostního toku v nultém roce.

Jinak řečeno je čistá hodnota součet všech budoucích toků (CF) plynoucích z investice převedených na jejich současnou hodnotu. Takový převod na současnou hodnotu se provádí takzvaným diskontováním budoucích toků. Diskontováním se má namysli očištění budoucích toků o alternativní náklady kapitálu, které jsou vyjádřeny diskontní sazbou viz níže.

Zjednodušeně se jedná o převod budoucí částky na cenu, kterou má pro nás tento hotovostní tok inkasovaný v budoucnu dnes. Diskontováním je tedy odpovídáno na otázku, kolik bychom měli být maximálně ochotni zaplatit dnes za určitou částku, kterou získáme v budoucnu.

C.1.4.2 INTERPRETACE NPV

Při posuzování smysluplnosti investice v souladu s použitím metody čisté současné hodnoty NPV můžeme považovat projekt přijatelný za smysluplný, je-li ukazatel roven nule nebo je větší. Zároveň je posuzována při výběru variant ta možnost, jejíž hodnota čisté současné hodnoty NPV větší.

C.1.4.3 VÝPOČET ČISTÉ SOUČASNÉ HODNOTY INVESTIČNÍHO PROJEKTU

$$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t}$$

nebo-li

$$NPV = CF_0 + \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t} = CF_0 + PV = PV - I$$

via Analýza nákladů a přínosů, metodická příručka MMR, Ing. Patrik Sieber, verze 1.4, květen 2004

NPV	čistá současná hodnota investice,
PV	současná hodnota investice,
I	velikost investičních výdajů v nultém období,
CF _t	hotovostní tok plynoucí z investice v období t,
r	diskontní sazba,
t	období (rok) od 0 do n.

C.1.4.4 DISKONTNÍ SAZBA

Diskontní sazba slouží k převodu budoucí hodnoty hotovostních toků na jejich hodnotu současnou.

Vyjadřuje nejlepší možný výnos alternativní investice k posuzované investici.

Kruciálním faktorem je, že výnos měl být dosažitelný se stejným rizikem, tedy jde o výnos z investované částky, o který přijdeme, pokud budeme posuzovaný projekt realizovat tím, že nebudeme realizovat alternativní investici.

via *Analýza nákladů a přínosů, metodická příručka MMR, Ing. Patrik Sieber, verze 1.4, květen 2004*

C.1.4.5 CITLIVOSTNÍ ANALÝZA

Analýza citlivosti kritériálního ukazatele jeho na změnu ve vazbě na NPV obsahuje vyjádření všech zásadních předpokladů, které jsou dané v prognóze hotovostních toků v čase.

Každý z předpokladů se postupně změní o 1% a následně je vypočtena aktualizovaná hodnota kritériálního ukazatele.

Procentní změna ukazatele = (hodnota ukazatele po změně předpokladu - hodnota před změnou) / hodnota ukazatele před změnou předpokladu

C.1.4.6 C&B V PODOBĚ HOTOVOSTNÍCH TOKŮ

Dále je třeba vzít v úvahu možné roční výnosy z pronájmu budov.

Kalkulována je cena pronájmu 250 Kč/m²/měsíc a promítá se, že po odečtení nákladů na provoz budovy je odhadovaný čistý příjem 190 Kč/m²/měsíc.

Pořizovací cena	0 Kč
Náklady na rekonstrukci	-21 052 393,5 Kč
Dotace 85%	17 894 534, 48 Kč
Roční výnos	781 395 Kč
Provozní náklady na údržbu a opravy	-315 785,9 Kč
Délka projektu	5 let
Diskontní sazba: 1%	634 591,26 Kč
Diskontní sazba: 2%	525 217,96 Kč
Diskontní sazba: 5%	225 175,42 Kč
Diskontní sazba: 7%	46 017,61 Kč

Tabulka 10: Hotovostní toky

Čistá současná hodnota investice v čase je zobrazena v tabulce viz výše.

Expertním odhadem je anticipována pořizovací cena i investiční náklady.

Výše dotace je odhad pro podobné projekty v IROP.

Délka projektu 5 let je běžnou dobou udržitelnosti v programech IROP.

Náklady na údržbu budovy jsou stanoveny jako 1,5 % investičních nákladů ročně.

Náklady na provoz jsou zohledněny ve výnosech očištěných o náklady na opravy a provoz.

C.1.4.7 VYPOČTENÍ KRITERIÁLNÍCH UKAZATELŮ A CITLIVOSTNÍ ANALÝZA

Převedené kritériálních ukazatelů na finanční toky jsou uvedené v tabulkách níže a následně posoudíme jejich změnu citlivostní analýzou a pomocí přírůstkové metody.

Konkrétně se jedná o to, že v CBA je kalkulováno pouze s výslednou změnou daného přínosu nebo újmy.

Pokud je výsledná hodnota pro daný subjekt kladná, jedná se o přínos, pokud je záporná, je výsledným efektem projektu újmu plynoucí z investice.

via Analýza nákladů a přínosů, metodická příručka MMR, Ing. Patrik Sieber, verze 1.4, květen 2004

C&B\ období	2019	2020
Předpokládané příjmy obce z provozu MFC v případě, že není investice realizována	0	0
Předpokládané příjmy obce z provozu MFC v případě, že je investice realizována	781 395,7 Kč	781 395,7 Kč
Hotovostní tok (příjem) plynoucí z investice	781 395,7 Kč	781 395,7 Kč

Tabulka 11: Kalkulace přírůstkových přínosů obce z realizace MFC převedena na CF

Ve výše uvedené tabulce je kalkulační přírůstkových přínosů obce z realizace MFC převedena na CF.

C&B\ období	2019	2020
Předpokládané náklady obce z provozu MFC v případě, že není investice realizována	315 785,9 Kč	315 785,9 Kč
Předpokládané náklady obce z provozu MFC v případě, že je investice realizována	315 785,9 Kč	315 785,9 Kč
Hotovostní tok (příjem) plynoucí z investice	465 609,8 Kč	465 609,8 Kč

Tabulka 12: Kalkulace přírůstkových újem obce z realizace MFC převedena na CF

Ve výše uvedené tabulce je kalkulační přírůstkových újem obce z realizace MFC převedena na CF.

C&B\ období	2019	2020
Doba dojezdu členů domácnosti službami do MFC v případně investiční varianty	5 minut	5 minut
Doba dojezdu členů domácnosti za deficitními službami do Kralup n. V. v případně nulové varianty	15 minut	15 minut
Benefit plynoucí z investice	20 minut	20 minut

Tabulka 13: Hlavní rozdíl v kritériálním ukazateli, tedy času dojezdu za službami

V této tabulce je znázorněn hlavní rozdíl v kritériálním ukazateli, tedy času dojezdu za službami.

Uvažujeme-li dojezd obyvatel Veltrus za deficitními službami každý všední den tam a zpět, naakumuluje se denně 20 minut na cestě a 20 kilometrů vzdálenosti dojezdu tam i zpět.

Měsíčně tento časový fond může tvořit tedy až 400 minut na cestě.

Převedení těchto faktů na finanční toky CF je níže v Tabulce.

C&B\ období	2019	2020
Doba dojezdu členů domácnosti za službami do MFC v případně investiční varianty	12,5 Kč	12,5 Kč
Doba dojezdu členů domácnosti za deficitními službami do Kralup n. V. v případně nulová varianty	50 Kč	50 Kč
Cestovní náklady do MFC	30 Kč	30 Kč
Cestovní náklady do Kralup n. V.	130 Kč	130 Kč
Benefit plynoucí z investice	275 Kč	275 Kč

Tabulka 14: Finanční toky dojezdů členů domácností do Kralup n. V. v podobě CF

Z pohledu alternativních nákladů uvažujeme průměrnou hodinovou sazbu práce 150 Kč za hodinu.

Jelikož časem stráveným na cestě přicházíme o obětované příležitosti, kdy si za tento čas můžeme jinou aktivitu vydělat výše uvedené sumy v reálném čase, je třeba je zahrnout do újem a přičíst k nim cestovní náklady na amortizaci dopravního prostředku a paliva dle standardních kalkulací cestovních příkazů účetní zjednodušenou metodou v souladu se zákonem o účetnictví.

Uvažujeme-li, že obyvatel Veltrus denně dojíždí za deficitní službou automobilem tam a zpět, jeho alternativní náklady za dvacet pracovních dní činí 5500 Kč měsíčně.

Tato újma by mohla být naopak alternativně využita k porovnatelnému příjmu ve stejném, ne-li vyšším finančním benefitu.

Nyní bude provedena citlivostní analýza, která bude zkoumat proměnné předpoklady investičního projektu a zejména jeho vliv na změnu kritériálního ukazatele. V našem případě zvolíme kritériální ukazatel poptávky po službách MFC.

Jestliže se zvýší poptávka po službách MFC v obci o 1%, zvýší se NPV ekonomických toků projektu z původních 781 395,7 Kč na 789 209,7 Kč.

$$\Delta(\%)NPV = \frac{789209,7 - 781395,7}{781395,7} = 2$$

Z výpočtu je tedy zřejmé, že citlivost změny poptávky po službách MFC o jednotku % má dopad na čistou současnou hodnotu investičního projektu MFC z pohledu jeho ročních výnosů o 2%.

Z tohoto výpočtu je zřejmé, že výsledky projektu MFC jsou relativně velmi citlivé na poptávku a je třeba je brát na zřetel při rozhodování o investici.

C.1.5 VYHODNOCENÍ PROJEKTU

Životnost projektu MFC je minimálně 5 let. Varianta B dosahuje doby návratnosti v 5. roce provozu.

Z pohledu nulové varianty a jejího srovnání optikou finančních toků CF lze realizaci investice projektu MFC jednoznačně doporučit jako smysluplnou. Vzhledem k likvidační fázi projektu MFC, která ovlivňuje finanční toky hodnocení investice pozitivními finančními přírůsky značně převyšujícími nulovou variantu, lze z ekonomického hlediska investiční variantu MFC jako rentabilní a racionální.

Likvidační fáze projektu po jeho případném ukončení provozu bude logicky ukazovat na smysluplnost varianty B, jelikož potenciální prodej nemovitého revitalizovaného majetku investora z pohledu finančních toků jasně převyší hodnotu nemovitosti oproti variantě nulové, stejně tak jako výnosy v tržní hodnotě z pronájmu revitalizovaných objektů jiným subjektům.

Subjekty relevantní k investiční variantě MFC, tedy beneficianti - obyvatelé města Veltrusy, zejména získají benefity v úspoře času a cestovních nákladů s tím spojených při využívání absentujících službách v městě Veltrusy viz kap. C.1.3.4. Tyto alternativní náklady vyčíslené ve výši 5500 Kč měsíčně obětované cestování za službami do jiných lokalit mohou v případě realizace investiční varianty beneficianti realizovat jiným způsobem a nebudou je potřebovat vynaložit na dopravu.

Pro investora i subjekty, které jsou relevantní z hlediska poskytovatele dotace optikou finančních toků (viz výše) získají největší příjmy nad náklady v investiční variantě MFC a proto by při rozhodování o realizaci investice tato doporučení měl investor brát v potaz při rozhodování, zdali investice realizovat, či zůstat u nulové varianty nerealizace.

DOPADY PROJEKTU:

Dalšími benefity ve formě nefinančních toků pro výše zmíněnou skupinu beneficentů jsou rozšířené služby a občanská vybavenost umístěny do dvou objektů ve vlastnictví města. Jedná se o Dům lékařů, č.p. 117 a Komunitní centrum č.p. 65. Objekty jsou umístěny v blízkosti budovy městského úřadu, na oba objekty je zpracovaná povolovací společná projektová dokumentace.

Výsledkem převedením kriteriálních ukazatelů na finanční toky CF bylo zjištěno, že náklady na provoz MFC jsou expertním odhadem 50% výnosů z provozu MFC, ž čehož jasně převyšují příjmy všech beneficentů.

Citlivostní analýza též ukázala, že procentuální změna poptávky po realizovaném projektu MFC značně zvýší jeho potenciální výnosy a zároveň tím sníží dobu návratnosti.

Uvažovat je také třeba nefinanční aspekt uvolnění kapacit objektů poskytovaných služeb v dojezdových oblastech, kde jsou deficitní služby využívány nyní.

ÚDAJE O POČTU LISTŮ STUDIE PROVEDITELNOSTI

Textová část studie proveditelnosti má 26 stran formátu A4, grafická část obsahuje 1 výkres formátu 2 A3.

Seznam tabulek:

Tabulka 1: Výčet spolků

Tabulka 2: Výčet záměrů Města

Tabulka 3: Výčet záměrů ze Strategického plánu města Veltrusy (leden 2016)

Tabulka 4: Porovnání kapacit varianty A a B

Tabulka 5: Odhad IN varianty A a B

Tabulka 6: Odhad čistých ročních výnosů

Tabulka 7: Čistá současná hodnota v roce 5

Tabulka 8: SWOT analýza

Tabulka 9: SWOT analýza – komentáře

Tabulka 10: Hotovostní toky

Tabulka 11: Kalkulace přírůstkových přínosů obce z realizace MFC převedena na CF

Tabulka 12: Kalkulace přírůstkových újem obce z realizace MFC převedena na CF

Tabulka 13: Hlavní rozdíl v kriteriálním ukazateli, tedy času dojezdu za službami

Tabulka 14: Finanční toky dojezdů členů domácností do Kralup n. V. v podobě CF

Seznam obrázků:

Obrázek 1: Mediathéka a komunitní centrum v Mokré

Obrázek 2: Komunitní centrum St. Gerold

Obrázek 3: Komunitní centrum na Donore Avenue

Obrázek 4: Komunitní centrum Za Brumlovkou

Obrázek 5: Komunitní centrum Máj

Obrázek 6: Komunitní centrum Laajasalo

Obrázek 7: A1 Ferdinandova vila_1.NP

Obrázek 8: A2 Ferdinandova vila_2.NP

Obrázek 9: A3 Ferdinandova vila_podkroví

Obrázek 10: A4 Ferdinandova vila_axonometrie

Obrázek 11: B1 Dům lékařů_1.NP

Obrázek 12: B2 Dům lékařů_podkroví

Obrázek 13: B3 Dům lékařů_Axonometrie

Obrázek 14: B4 Komunitní centrum_1.NP

Obrázek 15: B5 Komunitní centrum_2.NP

Obrázek 16: B6 Komunitní centrum_podkroví

Obrázek 17: B7 Komunitní centrum_axonometrie





LEGENDA

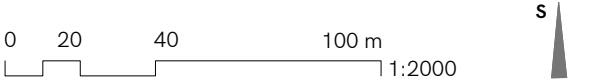
- katastrální mapa včetně zástavby
- nemovitá kulturní památka
- nemovitá národní kulturní památka
Zámek Veltrusy
- architektonicky cenná stavba
- významné veřejné prostranství
- významná veřejná pobytová zeleň
- autobusová zastávka

OBČANSKÁ VYBAVENOST

- kultura
- církevní stavby
- obchod
- restaurace, kavárna
- zdravotnická a sociální péče
- volnočasové aktivity a sport
- školství
- pošta
- lékárna
- parkoviště
- čerpací stanice
- veřejná správa
- děské hřiště

ZÁMĚRY

- záměr města:
 - 01 dům lékařů
 - 02 komunitní centrum
 - 03 obnova letního kina v zámeckém parku
- záměr Strategického plánu (ozn. = karta projektu)
 - 2 Centrum služeb - lékařská péče, komunitní centrum a sociální služby
 - 9 Parkoviště ulice Maršála Rybalka
 - 10 Parkovací místa ulice Tyršova u Sokolovny
 - 27 Výstavba multifunkčního objektu (vč. autobus. zastávek) na náměstí
 - 28 Přístavba - základní škola
 - 30 Úpravy veřejného prostranství kolem hřbitova
 - 31 Areál letního kina
- sídlo spolku
 - 1 Rodinné centrum Havránek
 - 2 Sokol
 - 3 AFK Atletický fotbalový klub
 - 4 ASPV (Sportovní organizace)
 - 5 Spolek Baráčníků
 - 6 SDH Sbor dobrovolných hasičů



STUDIE PROVEDITELNOSTI
MULTIFUNKČNÍ CENTRUM VELTRUSY
ŠÍŘŠÍ VZTAHY - VELTRUSY
ANALÝZA

DATUM 08 | 2018 STUPEŇ SV PŘÍLOHA PRILOHA

ARCHUM ARCHITEKTI
OLDŘICHOVA 187/55 PRAHA 2 - NUSLE 128 00