
Obec Dřevčice



Rekreačně sportovní areál Dřevčice - Za humny Provozně ekonomická studie

únor 2016

ZPRACOVAL:

**PRAGARD s.r.o.
Revoluční 1082/8
110 00 PRAHA 1
IČ: 26426161**

OBSAH

| | STR. |
|--|-------------|
| I. VÝCHODISKA A CÍL STUDIE | 3 |
| 1.1. Cíl provozně ekonomické studie | 3 |
| 1.2. Zdroje studie | 3 |
| 1.3. Urbanistické a architektonické zhodnocení | 3 |
| 1.4. Současný stav | 4 |
| 1.5. Ekonomická rozvaha | 4 |
| 1.6. Konkurenční zařízení a možnosti. | 4 |
| II. KALKULACE VÝNOSŮ A NÁKLADŮ RSA DŘEVČICE | 6 |
| 2.1. Provozní budova | 6 |
| 2.2. Hřiště | 9 |
| 2.3. Přístupová infrastruktura | 10 |
| 2.4. Ubytovací zařízení | 11 |
| 2.5. Společné náklady a výnosy (zařízení, technika, technologie) | 12 |
| 2.6. Souhrnná finanční bilance RSA Dřevčice | 13 |
| III. NEFINANČNÍ A NEPŘÍMÉ DOPADY RSA PRO OBEC A OKOLÍ | 14 |
| 3.1. Pozitivní dopady investice | 14 |
| 3.2. Negativní dopady a prvky investice | 14 |
| IV. IDENTIFIKACE RIZIK | 15 |
| 4.1. Tržní riziko | 15 |
| 4.2. Personální riziko | 15 |
| 4.3. Technická rizika | 15 |
| 4.4. Rizika „vyšší moci“ | 15 |
| V. ZÁVĚREČNÉ ZHODNOCENÍ | 16 |

I. VÝCHODISKA A CÍL STUDIE

1.1. Cíl provozně ekonomické studie

Cílem této studie je sestavení provozně-ekonomické rozvahy finančních nákladů a výnosů projektovaného Rekreačně-sportovního areálu Dřevčice – Za humny („RSA“). Ekonomická rozvaha má podat představu o dlouhodobé udržitelnosti projektu z pohledu obce Dřevčice jakožto vlastníka. Předmětem studie jsou náklady a výnosy samotného provozu z pohledu dlouhodobé udržitelnosti.

Doplňujícím výstupem je zhodnocení neekonomických přínosů a nákladů provozu RSA, s účelem doplnit ekonomickou rozvahu o neekonomické aspekty projektu. Závěr studie má sloužit jako podklad pro investiční rozhodnutí obce o realizaci nebo nerealizaci akce, s možností předložit podklady pro toto rozhodnutí obyvatelům obce k posouzení a prověření jejich zájmu o realizaci investice.

Dlouhodobým záměrem obce Dřevčice bylo koncipovat sportovní areál tak, aby mohl nabídnout služby sportovního a společenského charakteru na komerční bázi, což je nezbytné pro financování a dlouhodobou udržitelnost jeho provozu. Současně by toto zařízení mělo být snadno dostupnou možností sportovních a společenských aktivit pro obyvatele Dřevčic, pokud možno všech věkových kategorií.

1.2. Zdroje studie

Hlavními zdroji informací pro zpracování ekonomické rozvahy jsou projektová dokumentace akce Rekreačně sportovní areál Dřevčice, doplňující informace od členů zastupitelstva obce a obecně dostupné podklady pro kalkulaci nákladových položek.

Provozně ekonomická studie neřeší kalkulaci investičních nákladů na samotné vybudování novostavby areálu, ani náklady na pořízení zařízení (kuchyň, sportovní náčiní, zařízení pro údržbu atd.).

1.3. Urbanistické a architektonické zhodnocení

Z hlediska širších vztahů je plánovaný Rekreačně sportovní areál projektován v okrajové části obce Dřevčice. Poloha je v docházkové vzdálenosti ze všech částí obce (cca 5 až 15 min.), nebo bezprostředně dostupná dopravními prostředky, se zajištěnou dostatečnou parkovací kapacitou.

Z hlediska vybavenosti je nutné zohlednit skutečnost, že jak v obci Dřevčice, tak i v blízkém okolí se nacházejí zařízení, pro které budou některé prvky RSA duplicitní resp. konkurenční (fotbalová hřiště, tenisové kurty, restaurace, sály).

1.4. Současný stav

Obec Dřevčice v současnosti disponuje fotbalovým hřištěm se standardním zázemím odpovídajícím svým potřebám. Rovněž má k dispozici sál patřící místní organizaci TJ Sokol Dřevčice, ačkoliv tento sál je v současnosti zastaralý jak z hlediska kapacity, tak z hlediska technického vybavení a hygienického zázemí. V případě dalšího využívání této budovy je nutno počítat s celkovou rekonstrukcí. Rozpočet na tuto rekonstrukci není předmětem této studie, lze ale předpokládat náklady v jednotkách milionů. Prostory pro tělocvičné aktivity Základní školy Dřevčice jsou zajištěny a v dostupné vzdálenosti se nacházejí i další sportovní zařízení včetně tenisových kurtů. Navrhovaný projekt by měl vytvořit všechny tyto možnosti na jednom místě v rámci území obce, a na moderní úrovni odpovídající současným nejnovějším standardům.

Stávající sportoviště i společenské prostory obce jsou využívány poměrně aktivně a lze předpokládat, že v případě realizace projektu RSA bude toto nové zařízení rovněž aktivně využíváno, v převážné míře náhradou za možnosti dosavadních starých zařízení.

1.5. Ekonomická rozvaha

Hlavním úkolem této studie je podat ekonomickou rozvahu provozního hospodaření Rekreačně sportovního areálu. Vzhledem k povaze a komplexnosti projektu nelze výnosy a náklady areálu odhadnout s jednoznačnou přesností. Kalkulace jsou tedy v některých případech řešeny alternativně v „optimistické“ a „pesimistické“ variantě, s jistým závěrečným zhodnocením a nastíněním „realistického“ konečného dopadu. Výsledkem je pokus co nejobjektivněji zhodnotit ekonomické možnosti RSA. Každý zájemce si může na základě předložených údajů vytvořit vlastní představu o realnosti hospodaření RSA.

1.6. Konkurenční zařízení a možnosti.

Ekonomická bilance provozu RSA musí nutně zohlednit existenci zastupitelných resp. konkurenčních možností uspokojení potřeb potenciálních návštěvníků.

Na území obce v současnosti existuje funkční fotbalové hřiště, které je aktivně využíváno. Hřiště je vybaveno zázemím odpovídajícím jeho účelu a potřebám. V obci je rovněž větší sál, který slouží společenským potřebám. Je majetkem TJ Sokol Dřevčice, nikoliv tedy samotné obce, ale obec má tyto prostory dle potřeb k dispozici.

V nejbližším okolí obce dále existují zejména tato zařízení:

Sportcentrum Brandýs nad Labem (vzdálenost z Dřevčic 4 km severovýchodním směrem)

Jedná se o komplexní centrum zahrnující sportovní halu, tělocvičnu, posilovnu, plavecký bazén, tenisové kurty a víceúčelové asfaltové hřiště. Centrum nabízí regenerační služby, masáže, hotelové ubytování, stravovací zařízení a kongresové zázemí. V blízkosti se nachází travnaté fotbalové hřiště, volejbalové kurty a další dvě tělocvičny.

Vlastníkem areálu je soukromá osoba. Údaje o hospodaření nejsou dostupné.

Sportcentrum Radonice (vzdálenost z Dřevčic 3,5 km jihozápadním směrem)

Centrum nabízí badmintonové a tenisové kurty, stolní tenis, beachvolejbal, saunu a masáže. Je rovněž vybaveno pro firemní, společenské akce a oslavy.

Vlastníky areálu jsou soukromé osoby. Údaje o hospodaření nejsou dostupné.

Sportareál Praha-Satalice (vzdálenost z Dřevčic 7,5 km jihozápadním směrem)

Sportareál nabízí zařízení pro fotbal, tenis, volejbal, beachvolejbal, tancování, cvičení, petang, hotelové ubytování, restauraci a konferenční zázemí. Součástí areálu je finská sauna a whirlpool.

Vlastníkem areálu je Městská část Praha – Satalice prostřednictvím provozující s.r.o. Podle dostupných zdrojů je hospodaření areálu střídavě mírně ziskové či ztrátové, nelze však činit přesné závěry o hospodaření bez znalosti podrobností o investicích, odpisech a dalších finančních vztazích provozující společnosti.

Sportoviště MČ Praha – Vinoř (vzdálenost z Dřevčic 4,5-6 km jihozápadním směrem)

Na území městské části se nachází fotbalové hřiště, sokolovna s tenisovými kurty a restaurací, volejbalové hřiště, parkurový areál (5.100 m²) a golfový driving range.

Provozovatelem sportovišť je Městská část Praha – Vinoř. Údaje o hospodaření nejsou obecně dostupné.

Všechna uvedená zařízení jsou dlouhodobě zavedená, s fungujícím provozem.

II. KALKULACE VÝNOSŮ A NÁKLADŮ RSA DŘEVČICE

V kalkulaci nákladů a výnosů jsou odhadovány položky nákladů a výnosů v předpokládaných částkách, případně v odhadnutelném rozmezí. Ve výsledném zhodnocení jsou v případě nejednoznačnosti nákladů uvedeny varianty „pesimistická“ a „optimistická“, s jistým „realistickým“ předpokladem.

2.1. Provozní budova

Provozní budovu areálu představuje dvoupodlažní objekt, který je členěn do několika samostatných provozních celků tvořících zázemí k venkovnímu hřišti a prostory pro zájmovou, sportovní činnost a podle zájmu a možností i pro tělocvičné aktivity Základní školy Dřevčice. Prostory provozní budovy na sebe vzájemně navazují a lze je rovněž využít jako celek pro pořádání větších akcí i jednotlivě dle vybrané sportovní i spolkové činnosti nezávisle na sobě.

V provozní budově je řešeno sociální zázemí venkovního hřiště určené jak pro diváky, zázemí pro hráče, žáky základní školy, pořadatele, rozhodčí, učitele, ošetřovna a technické zázemí pro údržbu venkovního hřiště a pro garážování údržbové techniky.

Střední část objektu tvoří víceúčelový sál se zázemím. Předpokládá se využití sálu i jako prostoru pro sportovní aktivity včetně potřeb základní školy.

Východní část objektu má tvořit restaurace se zázemím, která má přímo navazovat na víceúčelový sál. Zázemí má být zároveň využíváno návštěvníky sálu. Restaurace je zároveň řešena jako samostatná funkční jednotka se samostatným vstupem. Předpokládaný počet míst sezení v restauraci je 48.

Osazení budovy je polohově i výškově řešeno s ohledem na průběh stávající místní komunikace a zároveň respektuje nově navržené parkoviště.

| PROVOZNÍ BUDOVA – PROVOZNÍ NÁKLADY | Kč / měsíc |
|---|-----------------|
| - správce areálu - osobní náklady | 33.500,- |
| - správce areálu – provozní potřeby (telefon, internet) | 1.500,- |
| - úklid, údržba | v režii správce |
| - opravy | v režii správce |
| - ostraha | v režii správce |
| - periodické a mimořádné opravy vyžadující odborný servis | 5000,- |
| Provozní náklady budovy celkem | 40.000,- |

Poznámky k tabulce:

- Osobní náklady správce kalkulovány jako hrubá mzda ve výši 25.000,- Kč a zákonné odvody.
- Náklady na úklid, údržbu, opravy, ostrahu a správu objektu nejsou v případě zapojení správce kalkulovány. Předpokládá se jejich zajištění správcem.

| PROVOZNÍ BUDOVA – NÁKLADY ENERGIE, PLYN, VODA, ODPADY | Kč / měsíc |
|--|-------------------|
| - elektrická energie | 25.312,- |
| - plyn | 16.675,- |
| - vodné | 2447,- |
| - stočné | 3495,- |
| - odpady | 2500,- |
| Služby, energie provozní budovy celkem | 50.429,- |

Poznámky k tabulce:

- Výpočet měsíční spotřeby elektrické energie:
Roční spotřeba podle projektové dokumentace: 225 MWh podle projektové dokumentace
Cena 1 MWh: 1350,- Kč (stávající sazba obce),
Cena / rok: 303.750,- Kč, cena / měsíc: 25.312,- Kč.
- Výpočet měsíční spotřeby plynu:
Spotřeba podle projektové dokumentace: 13 340 m³ / rok
Cena cca 15,- Kč / m³ (odhad tarifu dle běžných tržních cen)
Cena / rok: 200.100,- Kč, cena / měsíc: 16.675,- Kč
- Výpočet vodného:
Spotřeba vody podle projektové dokumentace: 3830.00 l/den, tj. 1398 m³ / rok
Cena cca 21,- Kč / m³, cena / rok: 29.358,- Kč, cena / měsíc: 2447,- Kč
- Výpočet stočného (odkanalizování):
Průměrný denní odtok splaškové vody podle PD: 3830.00 l, tj. 1398 m³ / rok
Cena cca 30,- Kč / m³, cena / rok: 41.940,- Kč, cena / měsíc: 3495,- Kč
V současnosti obec účtuje podnikatelským subjektům 5000,- Kč/rok, v tomto případě však bude vzhledem k rozsahu nejspíše nutné účtovat jednotkové náklady.
- Náklady na odpady:
Cena 250,- Kč měsíčně / popelnice, při odhadu počtu 10 popelnic

| VÝNOSY PROVOZNÍ BUDOVY | Kč / měsíc | |
|---|-----------------|-----------------|
| | MIN | MAX |
| - pronájem restaurace - 48 míst k sezení, funkčně samostatné, | 15.000,- | 25.000,- |
| - venkovní terasa - sezónní využití – pouze v létě 6 měs. | 0,- | 2500,- |
| - případný komerční pronájem prostor | 0,- | 10.000,- |
| - byt správce - pronájem - bude zohledněno v odměně | 0,- | 0,- |
| Výnosy provozní budovy celkem | 15.000,- | 37.500,- |

Poznámky k tabulce:

- Zajištění komerčního provozu předpokládá průběžnou a aktivní obchodní činnost. Náklady na tuto službu nejsou předmětem kalkulace zpracovatele. Pro efektivní činnost případného obchodního zástupce je nutno počítat s provizním způsobem jeho odměňování.
- Pronájem restaurace – odhad dle cen obvyklých pronájmů obdobných zařízení na trhu.
- Ostatní výnosy - minimální částka 0,- uváděna při nevyužití těchto položek
- Ostatní výnosy - maximální částka odhadována podle přiměřeného využití při odhadu obvyklých cen.
- Venkovní terasa – kalkulována možná max. částka 5000,- Kč/měs. po dobu 6 měsíců v roce, tedy zprůměrováno na 2500/měsíc při počtu 12 měsíců.
- Bytový prostor – pronájem nekalkulován, předpokládá se bezplatné užívání správcem.

| SOUHRNNÁ FINANČNÍ BILANCE PROVOZNÍ BUDOVY | Kč / měsíc |
|--|-------------------------------|
| Výnosy celkem | 15.000,- až 37.500,- |
| Náklady celkem (provozní, služby, energie) | -90.429,- |
| BILANCE HOSPODAŘENÍ | -75.429,- až -52.929,- |

2.2. Hřiště

Hřiště je řešeno samostatně – není součástí projektové dokumentace provozní budovy.

| NÁKLADY HŘIŠTĚ | Kč / měsíc |
|--|-----------------|
| Fotbalové hřiště | |
| - údržba, opravy hřiště | v režii správce |
| - správa, dohled | v režii správce |
| - zavlažování, externí opravy a servis | 2000,- |
| - tréninkové osvětlení - energie | 3000,- |
| Tenisové kurty | |
| - údržba, opravy hřiště | v režii správce |
| - správa, dohled | v režii správce |
| - povrch (údržba) | 3000,- |
| - osvětlení - energie | 2000,- |
| Náklady hřiště celkem | 10.000,- |

Poznámky k tabulce:

- Běžná údržba v režii správci areálu – náklady kalkulovány ve výši 0,-.
- Externí služby – odhad obvyklých nákladů.

| VÝNOSY HŘIŠTĚ | Kč / měsíc | |
|--|------------|-----------------|
| Fotbal, tenis – případný pronájem hracích ploch | 0,- | 10.000,- |
| Výnosy hřiště celkem | 0,- | 10.000,- |

| SOUHRNNÁ FINANČNÍ BILANCE HŘIŠTĚ | Kč / měsíc | |
|----------------------------------|-------------------------|--|
| Výnosy celkem | 0,- až 10.000,- | |
| Náklady celkem | -10.000,- | |
| BILANCE HOSPODAŘENÍ | -10.000,- až 0,- | |

Poznámka k finanční bilanci hřiště:

Z hlediska kalkulace výnosů je nezbytné počítat s plnou funkčností areálu, což znamená současnou existenci hracích ploch, provozní budovy a ubytovacího zařízení.

2.3. Přístupová infrastruktura

| NÁKLADY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY | Kč / měsíc |
|---|------------------------|
| <ul style="list-style-type: none">- čištění, úklid, údržba, opravy:- dopravní připojení RSA na komunikace,- parkovací stání podél silnice č.III/0109,- parkovací stání u provozní budovy- zásobovací komunikace,- chodníky a plocha z vegetační dlažby,- plochy mezi provozní budovou a fotbalovým hřištěm- zelené plochy mezi prov. budovou a zásob. komunikací | souhrnný odhad |
| Náklady dopravní infrastruktury celkem | 0,- až 10.000,- |

Poznámka k tabulce:

- Jedná se o všeobecnou údržbu, čištění, údržbu okolní zeleně, opravy.
- Není kalkulováno osazení odpadkovými koši a likvidace odpadů.

Dopravní infrastruktura nemá potenciál přinášet příjmy. Případné vybírání parkovného se jeví jako nereálné, neboť přináší riziko, návštěvníci by se snažili ušetřit parkováním na jiných nevhodných místech a ohrožovali by tím bezpečnost na přilehlých komunikacích.

| SOUHRNNÁ FINANČNÍ BILANCE PŘÍSTUPOVÉ INFRASTRUKTURY | Kč / měsíc |
|--|-------------------------|
| Výnosy celkem | 0,- |
| Náklady celkem | -10.000,- až 0,- |
| BILANCE HOSPODAŘENÍ | -10.000,- až 0,- |

Poznámky k tabulce:

- Optimistická varianta – maximální výnosy, minimální náklady
- Pesimistická varianta – minimální výnosy, maximální náklady

