|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
|  | Ekonomický potenciál nového způsobu využití kulturního domu ve Strmilově |
|  |  |
|  | Strmilov |
|  |  |
|  |  |
|  | **Mgr. et Mgr. Wojciech Bełch** | wojciech.belch@cvut.cz  24.08.2021 |



# úvod

Cílem předkládaného dokumentu je představení ekonomického potenciálu nového způsobu využití kulturního domu ve Strmilově. Východiskem pro výpočet jednotlivých variant je v první řadě architektonická studie Ing. Špuláka a energetická studie Ing. Novotného. Podobně jako v případě posledního zmíněného dokumentu se zde jedná o hrubý odhad. V rámci běžné metodiky by se detailnější rozvaha dala postavit na výstupech intenzivnějšího terénního výzkumu mezi občany, z něhož by vzešlo několik (typicky 2-3) variant využití budovy, od nichž by se odvíjelo architektonické a energetické řešení; v závěrečné fázi by následovala ekonomická rozvaha nad konkrétními navrhovanými provozy v budově s konkrétními vlastnostmi.

V první v řadě byl proveden odhad příjmového potenciálu prostor v kulturním domě v závislosti na způsobu jejich využití. Protože se ve všech variantách se počítá se zachováním společenského sálu, je projekce příjmů generovaných sálem součástí rozvahy nad všemi zvažovanými způsoby využití kulturního domu po přestavbě. Základem pro odhad těchto příjmů byly běžné ceny pronájmu podobných prostor. Dále pro prostory v druhém a třetím nadzemním podlaží byla provedena simulace příjmů na základě aktuálních cen pronájmů („pronajímatelský organizační model“) daných typů provozu v okolí Strmilova: kancelářské prostory, ubytovací zařízení a základní umělecká škola. Poslední zmíněný způsob využití nemá na rozdíl od předchozích komerční charakter, proto kromě odhadu finančního dopadu byla vyčíslena hodnota služby základní umělecké školy.

Pro všechny zmíněné prostory byly navíc vytvořeny různé scénáře vytíženosti, z nichž pro další výpočty byly použity ty, které se jevily nejrealističtější (většinou středové varianty). Na základě rešerše nabídky nemovitostí daných typů v okolí a analýzy scénářů vytíženosti byla propočítána i smíšená varianta, tj. rozdělení dostupné plochy mezi kanceláře a ubytovací zařízení. Z důvodu nedostupnosti údajů na téma pronájmu tohoto typu prostor rozvaha neobsahuje projekci příjmu z galerie a atelieru.

Proti odhadované příjmové stránce jednotlivých variant využití budovy byla postavena stránka nákladová založená na výpočtech ze zmiňované energetické studie Ing. Novotného. Tato stránka odhlíží od rozdílů v provozních nákladech mezi jednotlivými provozy, což odpovídá předpokladu, že město půjde cestou pronájmu prostor a pronajímatel vezme specifické provozní náklady na sebe. Pro jednotlivá energetická řešení a jednotlivé způsoby využití prostor budovy byla vypočítána roční finanční bilance, na jejímž základě byl zhodnocen ekonomický potenciál nového způsobu využití budovy.

Na základě těchto propočtu byly v závěrečné části dokumentu prezentovány závěry a doporučení pro další postup, včetně upozornění na další nutné průzkumy a analýzy, jejichž provedení zajistí kvalifikovanější rozhodnutí o budoucnosti kulturního domu ve Strmilově.

## Příjmový potenciál

Předložená architektonická studie počítá s multifunkčním využitím prostor po rekonstrukci kulturního domu. V jeho největší části (2, 1 PP, 1 NP) bude zachována původní funkce, a tudíž společenský sál s příslušným zázemím. Pro zbytek ploch (2, 3 NP) se uvažují 3 varianty využití: kancelářské prostory, učebny pro základní uměleckou školu nebo ubytovací zařízení. Dále se v těchto prostorech plánuje provoz ateliéru a galerie. Přehled prostorů a ploch a jejich možného využití je znázorněn v následující tabulce.

Tabulka 1 Prostory plánované v kulturním domě a jejich plochy

|  |  |
| --- | --- |
| **Prostor** | **Plocha (m2)** |
| **2PP – technické zázemí** |
| technické zázemí | 198 |
| **1PP   1NP** |  |
| jeviště | 46 |
| sál + galerie | 356 |
| hygienické zázemí + šatny | 170 |
| vestibuly + komunikace | 558 |
| technické zázemí | 200 |
| **2NP   3NP** |  |
| učebny/kanceláře/ubytování | 350 |
| galerie-ateliér | 185 |

#### Projekce příjmů z pronájmu společenského sálu

Pro projekci příjmů z pronájmu společenského sálu byla provedena rešerše dostupných cen pronájmu obdobných sálů v širším regionu (Bechyně, Dačice, Jindřichův Hradec, Soběslav, Třešť, Týn nad Vltavou). Kapacita zmíněných sálů osciluje od 200 do 400 osob podle způsobu úpravy sálu, zatímco jejich plochy spadají dle dostupných údajů do rozmezí 200-400 m2. Průměrná cena pronájmu sálu na společenské akce činí 969 kč/hod (pro zjednodušení počtu se dále používá hodnota 970 kč) a většinou zahrnuje práci 1-2 zaměstnanců města, resp. organizace, v jejíž správě kulturní dům je (šatna, správce).

Tabulka 2 Přehled parametrů srovnatelných sálů

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Město** | **Kraj** | **Vzdálenost (km)** | **Kapacita (os.)** | **Plocha**  **(m2)** | **Nájem (kč/h)** |
| Bechyně | Jihočeský | 67 | 240 | 356 | 1000 |
| Dačice | Jihočeský | 26 | 400 | N/A | 813 |
| Jindřichův Hradec | Jihočeský | 17 | 276 | 352 | 1320 |
| Soběslav | Jihočeský | 44 | 366 | N/A | 750 |
| Třešť | Vysočina | 32 | 300 | 240 | 1000 |
| Týn nad Vltavou | Jihočeský | 68 | 400 | 230 | 930 |
| **Průměrná hodnota** | | **42** | **330** | **295** | **969** |

V případě, že organizace spravující kulturní dům zajišťuje rovněž kompletní produkci akce (tj. pořadatelské služby, produkční dohled, služby technika, zvukaře, osvětlovače, zdravotnické a hasičské služby, šatnářky, přípravy akce a běžný úklid), je cena pronájmu řádově dvojnásobná. Pro simulaci ekonomického přínosu v rámci tohoto modelu by byl nutný výpočet nákladů na zmíněné služby. Z tohoto důvodu se zde prezentuje pouze simulace možných příjmů v rámci modelu, kde si pořadatelé společenských akci produkci zajišťují sami.

Za předpokladu, že bude sál vytížen ročně 12krát na velké 12hodinové akce (plesy, velké svatby) a 12krát na menší 6hodinové akce (rodinné události, koncerty apod.), tj. v průměru 2 akce měsíčně, se dá počítat s ročním příjmem **209 520 kč**; pro další výpočty bude použita zaokrouhlena částka **210 tis. kč**.

Tabulka 3 Simulace příjmů z pronájmu sálu v závislosti na vytíženosti

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Roční počet hodin pronájmu** | 72 | 144 | 216 | 288 | 360 |
| **Roční příjem z pronájmu (kč)** | **66 240** | **132 480** | **198 720** | **264 960** | **331 200** |

Tabulka prezentuje odhad příjmů z pronájmu sálu v alternativních scénářích jeho vytíženosti pro různé kombinace kratších a delších akcí. Pro další výpočty byl zvolen střední scénář, předpokládající průměrné využití sálu na úrovni 18 hodin měsíčně včetně přípravných prací, což souvisí se zvoleným modelem s extérní produkcí akcí.

#### Projekce příjmů z pronájmu kanceláří

Architektonická studie počítá s možností využití prostor 350 m2 ve 2. a 3. nadzemním podlaží pro kanceláře. Pro simulaci příjmů z pronájmu těchto prostor byla provedena rešerše cen pronájmu kancelářských prostor v okolí Strmilova dle aktuálních nabídek na tematicky příslušných serverech. Výsledky rešerše jsou znázorněny v následující tabulce.

Tabulka 4 Přehled cen nájmu kancelářských prostorů v okolí Strmilova

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Město** | **Kraj** | **Vzdálenost**  **(km)** | **Plocha (m2)** | **Měsíční nájem**  **(kč/m2)** | **Roční nájem**  **(kč/m2)** | **Celkový roční nájem**  **(kč)** |
| Jindřichův Hradec | Jihočeský | 17 | 400 | 79 | 948 | 379 200 |
| Dačice | Jihočeský | 26 | 38 | 84 | 1 011 | 38 400 |
| Jindřichův Hradec | Jihočeský | 17 | 160 | 94 | 1 125 | 180 000 |
| České Velenice | Jihočeský | 67 | 83 | 96 | 1 157 | 96 004 |
| Jindřichův Hradec | Jihočeský | 17 | 67 | 99 | 1 193 | 79 918 |
| Nová Včelnice | Jihočeský | 17 | 130 | 100 | 1 200 | 156 000 |
| Jindřichův Hradec (Otín) | Jihočeský | 13 | 16 | 108 | 1 296 | 20 736 |
| Třeboň | Jihočeský | 42 | 28 | 117 | 1 400 | 39 200 |
| Kardašova Řečice | Jihočeský | 32 | 97 | 124 | 1 485 | 143 998 |
| Jindřichův Hradec | Jihočeský | 17 | 33 | 197 | 2 364 | 78 000 |
| Jindřichův Hradec | Jihočeský | 17 | 49 | 200 | 2 400 | 117 600 |
| Jindřichův Hradec | Jihočeský | 17 | 25 | 200 | 2 400 | 60 000 |
| Jindřichův Hradec | Jihočeský | 17 | 16 | 219 | 2 625 | 42 000 |
| Jindřichův Hradec | Jihočeský | 17 | 22 | 236 | 2 836 | 62 399 |

Ze shromážděných dat je patrný značný rozptyl cen pronájmu m2 kancelářských prostor. Rozdíly se odvíjí nejen od lokality a plochy nabízených nemovitostí, ale zřejmě i od jejich kvality. Pro odhad příjmů, kterých by mohlo z pronájmu kanceláře dosáhnout město Strmilov, jako nejvhodnější reference působily kanceláře v Nové Včelnici a Kardašově Řečici. Protože by se v případě Strmilova jednalo o nové a kvalitní prostory, byla zvolena vyšší z těchto dvou částek a navýšena o 20 %, tj. na částku 148 kč/m2; pro další výpočty byla použita zaokrouhlená částka **150 kč**. Jednotlivé scénáře podle různé úrovně vytíženosti kanceláři jsou představeny v další tabulce.

Tabulka 5 Scénáře vývoje příjmů z pronájmu kanceláří dle vytíženosti

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Vytíženost ploch (%)** | 25 % | 50 % | 75 % | 100 % |
| **Vytíženost ploch (m2)** | 88 | 175 | 263 | 350 |
| **Měsíční příjem z nájmu (kč)** | 13 125 | 26 250 | 39 375 | 52 500 |
| **Roční příjem z nájmu (kč)** | 157 500 | 315 000 | 472 500 | 630 000 |

Vzhledem k tomu, že by ve Strmilově plánované kancelářské prostory patřily mezi největší v rámci lokální nabídky, lze pochybovat, zda by našly poptávku zaručující jejich plné využití. Proto byl pro další výpočty byl zvolen středový scénář, tj. počítající s poloviční vytížeností kanceláří, a tudíž s ročním příjmem pronajímatele na úrovni **315 tis. kč**.

#### Projekce příjmů z pronájmu ubytovacího zařízení

Analogicky jako pro předchozí způsoby využití prostor ve 2. a 3. NP budovy kulturního domu i pro odhad příjmů z ubytovacího zařízení byl použit postup, v rámci něhož byly zmapovány ceny pronájmu ubytovacích zařízení v širším regionu. I zde lze uvažovat i o alternativním modelu, který by obnášel, že ubytovací zařízení bude spravovat město samotné, nicméně by v takovém případě odhad možných příjmů představoval úlohu značně komplikovanější a její výsledek by byl do větší míry zatížen možnými chybami.

Do přehledu ubytovacích zařízení, které jsou aktuálně nabízeny k pronájmu, byly zahrnuty i ty, které se sice nachází v Jihočeském kraji, ale ve velmi specifických lokalitách (Houžná, Nová Pec), kde ceny jsou ovlivněny místními přírodními či kulturními atrakcemi do značně větší míry než lze očekávat v případě Strmilova. V přehledové tabulce (6) jsou na druhou stranu obsaženy ubytovny v dezolátním stavu (Blatná, Moravské Budějovice), i když je samozřejmostí, že v případě Strmilova se jedná o objekt úplně jiného typu; proto tyto objekty nebyly brány v potaz při odhadu ceny nájmu možného ubytovacího zařízení ve Strmilově. Z těchto důvodu byla jako referenční cena pronájmu z níže uvedeného přehledu zvolena cena nájmu ubytovacího zařízení v Jindřichově Hradci. Sice turistický potenciál, a tudíž i poptávku po ubytování lze u Jindřichova Hradce považovat za větší než v případě Strmilova, nicméně tato cena pro další výpočty už nebyla ponížena, jelikož v současné době jsou ceny pronájmu ubytovacích zařízení negativně ovlivněny dopady pandemie covid-19 na turistický sektor. Pro další výpočty byla tedy použita zaokrouhlená částka **130 kč/m2**.

Tabulka 6 Přehled cen nájmů ubytovacích zařízení

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Město** | **Kraj** | **Vzdálenost**  **(km)** | **Plocha**  **(m2)** | **Měsíční nájem**  **(kč/m2)** | **Roční Nájem**  **(kč/m2)** | **Celkový roční nájem**  **(kč)** |
| Jindřichův Hradec | Jihočeský | 17 | 70 | 129 | 1 543 | 107 999 |
| Nová Pec | Jihočeský | 140 | 209 | 36 | 431 | 90 000 |
| Houžná | Jihočeský | 140 | 450 | 269 | 3 227 | 1 452 006 |
| Blatná | Jihočeský | 126 | 400 | 10 | 120 | 48 000 |
| Moravské Budějovice | Vysočina | 58 | 300 | 13 | 156 | 46 800 |

Podobně jako v případě kanceláří i u ubytovacího zařízení by se v případě využití pro tento účel celé dostupné plochy jednalo o objekt s nadprůměrně vysokou kapacitou, což by mohlo působit potíže s jejím plným vytížením. Proto pro odhad příjmů z tohoto způsobu využití je potřeba zvážit i scénář, že by ubytovací zařízení zabralo pouze část dostupné plochy.

Tabulka 7 Příjem z pronájmu ubytovacího zařízení podle plochy

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Kapacita ubytovacího zařízení (m2)** | 100 | 175 | 250 | 300 | 350 |
| **Měsíční příjem z nájmu (kč)** | 13 000 | 22 750 | 32 500 | 39 000 | 45 500 |
| **Roční příjem z nájmu (kč)** | 156 000 | 273 000 | 390 000 | 468 000 | 546 000 |

V návaznosti na odhadovaném polovičním vytížení kancelářských prostor, se nejvhodnějším jeví scénář, ve kterém by se plocha ve 2.-3. NP kulturního domu rozdělila na kanceláře (175 m2) a ubytovací zařízení (175 m2). Pronájem ubytovacího zařízení by takto přinášel městu roční příjem v odhadované výši **273 tis. kč**.

#### Ekonomický přínos umístění v kulturním domě základní umělecké školy

V případě umístění v prostorách 2.-3. nadzemního podlaží kulturního domu základní umělecké školy (ZUŠ) se nejedná o příjmovou činnost města. Nicméně součástí předkládané rozvahy je pokus o vyčíslení ekonomického přínosu plynoucího z tohoto způsobu využití budovy.

Zaprvé ekonomickou výhodu pro město představuje úspora na nájmu, který za využívané prostory ZUŠ platí ve stávající situaci. Jedná se o částku **6 700 Kč** měsíčně, což dává roční úsporu ve výši **80 400 Kč** ročně. Nicméně tato částka představuje pouze náklad na prostory a neodráží hodnotu služby uměleckého vzdělání v místě bydliště. Pro znázornění ekonomické hodnoty dané služby byl zvolen přístup „nákladu na příležitost“, v rámci něhož bylo vyčísleno, s jakým nákladem by museli občané počítat v případě, kdyby chtěli/museli danou službu pro své děti pořídit na soukromém trhu. Pro nacenění této služby byly zmapovány ceny uměleckého vzdělávání v širokém regionu. Uvedená výše roční úplaty za vzdělání představují částky za individuální výuku žáků, nicméně částky účtované zmapovanými soukromými školami za výuku skupinovou jsou pouze o 20-30 % nižší než v případě individuálních hodin. Pro účel této rozvahy byla použita nejnižší v širokém okolí nalezená částka, která byla navíc z důvodu skupinové výuky ponížena o 30 %. Výsledná částka činí **2 100 Kč** ročně za vzdělání jednoho žáka. Přehled školného na soukromých základních školách nejblíže Strmilova obsahuje následující tabulka.

Tabulka 8 Přehled výše úplaty za vzdělání na soukromých základních uměleckých školách v Jihočeském kraji a na Vysočině

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Město** | **Kraj** | **Vzdálenost (km)** | **Roční školné (kč)** |
| České Budějovice | Jihočeský | 67 | 5 000 |
| České Budějovice | Jihočeský | 67 | 3 500 |
| České Budějovice | Jihočeský | 67 | 4 000 |
| Horní Dvořiště | Jihočeský | 109 | 3 800 |
| Havlíčkův Brod | Vysočina | 72 | 3 000 |

V současné době ZUŠ v Strmilově navštěvuje 60 žáků a její kapacita je 100 dětí. Od roku 2022 se počítá s navýšením kapacity na 130 žáků. Odhad ekonomické hodnoty služby uměleckého vzdělávání ve Strmilově podle různých scénářů vytížení kapacity ZUŠ znázorňuje následující tabulka.

Tabulka 9 Odhad ekonomické hodnoty ZUŠ dle vytíženosti

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | **Počet žáků** | **Hodnota služby (kč ročně)** |
| **Stávající kapacita** | **Aktuální vytížení (60 %)** | 60 | 126 000 |
| **Plné vytížení (100 %)** | 100 | 210 000 |
| **Navýšená kapacita** | **Aktuální vytížení (60 %)** | 78 | 163 800 |
| **Plné vytížení (100 %)** | 130 | 273 000 |

Pro další výpočty byla zvolena částka pro navýšenou kapacitu s aktuální úrovní vytíženosti, tj. **163 800 tis. Kč** ročně. Dále lze uvažovat o možných příjmech z pronájmu studoven po dobu, kdy se v nich nekoná výuka, např. jako „konferenčně-vzdělávacích“ prostor pro firmy, které by mohly být doplňkovou službou pro uvažované ubytovací zařízení. Ovšem takový smíšený provoz by představoval dodatečnou administrativní a organizační zátěž a jeho simulace jde nad rámec této rozvahy. Celkově lze tedy ekonomický přínos umístění v kulturním domě základní umělecké školy vyčíslit na **244 200 Kč ročně**; pro další rozvahu se použila zaokrouhlená částka **244 tis. Kč**.

Výuky ve strmilovské ZUŠ se bude dle informace ředitelky v jeden okamžik účastnit maximálně 40 žáků, je dostatečné pro tento účel vyhradit pouze část dostupné, tj. 120 m2. Dle *Vyhlášky č. 410/2005 Sb. o hygienických požadavcích na prostory a provoz zařízení a provozoven pro výchovu a vzdělávání dětí a mladistvých* se musí na jednoho žáka počítat s plochou učebny minimálně 1,65 m2. Pro tuto rozvahu se ale použila hodnota 3 m2 na jednoho žáka, což by mělo vykrývat jak potřebu pro komfortní výuku, tak i nároky na nutné zázemí. V tomto případě by se zbylá plocha 230 m2 mohla využít jako kancelářské prostory k pronájmu, které by za dříve použitých předpokladů, při plném vytížení generovaly městu příjem **414 tis. kč ročně**. Po navýšení této částky o úsporu za pronájem prostor pro ZUŠ za dosavadních podmínek, lze počítat s finančním přínosem pro město dosahujícím téměř půl milionu kč (**495 tis. Kč ročně**), k čemuž lze připočítat i výše vyčíslenou ekonomickou hodnotu přítomnosti dané služby v místě.

## Provozní náklady a ekonomická bilance

Tato rozvaha je založena na projekci provozních nákladů vyčíslených v Energetické studii pro volbu zdroje tepla pro kulturní dům Strmilov Ing. Novotného, a tudíž se omezuje pouze na provozní náklady související s energetickým provozem budovy. **Nejsou v ní obsažené dodatečné náklady související se zvažovanými způsoby využití budovy, např. práce správce, údržbáře, úklid atd.** Na jednu stranu odhad dalších nákladů pro konkrétní typy provozu představuje komplikovaný postup, který by navíc nezaručoval směrodatnost výsledku, na druhou stranu simulace příjmů z jednotlivých způsobu využití kulturního domu byla založena na možných příjmech z pronájmu. Tím pádem provozní náklady související s daným typem činnosti provozované v budově by šly za nájemcem.

Provozní náklady dle studie Ing. Novotného představuje následující tabulka.

Tabulka 10 Provozní náklady na energie

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Ukazatel | spotřebič | Kotel ZP | TČ vzduch-voda | Kotel na pelety |
| energonositel | zemní plyn | elektřina | pelety |
| Provozní náklady (tis. kč/rok) | VYT+TV | 215 | 150 | 237 |
| VZT | 48 | 48 | 48 |
| OSV | 53 | 53 | 53 |
| **celkem** | **315** | **251** | **337** |

Zdroj: Novotný J., Energetická studie pro volbu zdroje tepla pro kulturní dům Strmilov, 2021

Při výše uvedených nákladech, jež je nutno ještě navýšit o další provozní položky, které by zůstaly na straně města (údržba, úklid, ostraha a další), zvažované způsoby využití se charakterizují různým stupněm rentability pro správce (pronajímatele) kulturního domu. Pro každou variantu platí předpoklad vytížení společenského sálu na 12 velkých a 12 malých akcí ročně, což by mělo generovat příjem **210 tis. Kč** ročně.

Vytížení celé zbylé dostupné plochy (tj. 350 m2) pro kanceláře slibuje v rámci zvažovaných variant nejlepší ekonomický výsledek, tj. **před odečtením dalších provozních nákladů ziskovost na úrovni** **503-589 tis. Kč ročně** v závislosti na zvoleném energetickém řešení, zatímco v případě zřízení na celé dostupné ploše ubytovacího zařízení lze počítat se ziskovostí **146-232 tis. Kč ročně**. Nicméně předpoklad, že se plně obsadí 20 plnohodnotných pracovišť[[1]](#footnote-2), může být příliš optimistický. Před přijetím rozhodnutí o realizaci některé ze zvažovaných variant je nutno provést detailní šetření místní poptávky po daných službách a simulaci dalších nákladů souvisejících s provozem daného typu zařízení, viz **Závěry a doporučení**.

Sice méně rentabilní, ale realističtější scénář předpokládá, že se plocha 350 m2 v 2.-3. nadzemním podlaží rozdělí mezi kancelářské prostory (175 m2, tj. 10 pracovišť s prostorem pro odkládání a jednání) a ubytovací zařízení (175 m2). Za předpokladu plného obsazení vytvořených pracovišť a pronajatí ubytovacího zařízení za v regionu běžnou cenu 130 kč/m[[2]](#footnote-3) lze **před odečtením dalších provozních nákladů** počítat s roční ziskovostí provozu oscilující mezi **461 a 547 tis. Kč ročně** v závislosti na zvoleném energetickém řešení. I v tomto případě by případnému rozhodnutí mělo předcházet šetření poptávky a podrobná projekce nákladů. Navíc volba tohoto smíšeného provozu může způsobovat komplikace ohledně organizačního modelu provozu těchto služeb. Jako nejjednodušší se jeví řešení, že by se celá plocha pronajala jednomu provozovateli, který by si vzal na starost jak provoz kanceláři, tak ubytovacího zařízení. V tomto případě lze ale počítat s tím, že by se celá plocha pronajímala za jednotnou, zprůměrovanou cenu a že by potenciální provozovatel měl silnou vyjednávací pozici směrem k jejímu snížení. Zároveň nalezení pronajímatele se zájmem na správě dvou takto odlišných provozů může být obtížné. Proto stojí za zvážení i další modely: 2 separátní nájemci pro kanceláře a pro ubytovací zařízení, nebo vlastní provoz alespoň jedné části městem. Před implementací posledního zmíněného organizačního řešení je ale potřeba provést detailní analýzu zdrojů, které město má k dispozici, potřeby jejich navýšení a přesně vyčíslit náklady na ně.

Jistou alternativu k výše popsaným komerčním způsobům využití dostupných prostor představuje varianta umístění v 2.-3. NP kulturního domu základní umělecké školy. Sice z hlediska finanční bilance se jedná o variantu, která by nejspíš vyžadovala dotace ze strany města (**bilance po započtení úspor za současný nájem se pohybuje v rozmezí od -47 tis. až 39 tis. Kč ročně**), nicméně z hlediska analýzy celkového ekonomického přínosu a nákladů (cost-benefit analysis) se jedná o řešení velice výhodné, díky kterému neznačná dotace zajistí občanům Strmilova a okolí přístup ke kvalitní vzdělávací službě, jejíž hodnotu jde vyčíslit na **164 tis. Kč ročně.** Navíc lze případě umístění v Kulturním domě ZUŠ prostor rozdělit a částečně využit k pronájmu kanceláři. Toto řešení by mohlo pro město před odečtením dalších nákladů přinášet příjem ve výši **367-453 tis. Kč ročně**.

Tabulka 11 Finanční bilance jednotlivých variant

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Příjmy (tis. kč/rok)** |  | | **Náklady (tis. kč/rok)** |  | | | **Bilance (tis. kč/rok)** |
| Společenský sál | 210 | | Kotel ZP | 315 | | | **525** |
| Kanceláře (plné vytížení) | 630 | | TČ vzduch-voda | 251 | | | **589** |
| Celkové příjmy | 840 | | Kotel na pelety | 337 | | | **503** |
|  |  | |  |  | | |  |
| Společenský sál | 210 | | Kotel ZP | 315 | | | **210** |
| Kanceláře (vytížení 50%) | 315 | | TČ vzduch-voda | 251 | | | **274** |
| Celkové příjmy | 525 | | Kotel na pelety | 337 | | | **188** |
|  |  | |  |  | | |  |
| Společenský sál | 210 | | Kotel ZP | 315 | | | **168** |
| Ubytování | 273 | | TČ vzduch-voda | 251 | | | **232** |
| Celkové příjmy | 483 | | Kotel na pelety | 337 | | | **146** |
|  |  | |  |  | | |  |
| Společenský sál | 210 | | Kotel ZP | 315 | | | **483** |
| Kanceláře+Ubytování | 588 | | TČ vzduch-voda | 251 | | | **547** |
| Celkové příjmy | 798 | | Kotel na pelety | 337 | | | **461** |
|  |  | |  |  | | |  |
| Společenský sál | 210 | | Kotel ZP | 315 | | | **-25** |
| ZUŠ | 0 | | TČ vzduch-voda | 251 | | | **39** |
| Úspora za nájem ZUŠ | 80 | | Kotel na pelety | 337 | | | **-47** |
| Celkové příjmy | 290 | |  |  | | |  |
|  |  | |  |  | | |  |
| Společenský sál | | 210 | Kotel ZP | | 315 | **389** | |
| ZUŠ (120 m2) | | 0 | TČ vzduch-voda | | 251 | **453** | |
| Kanceláře (230 m2, 100 % vytížení) | | 414 | Kotel na pelety | | 337 | **367** | |
| Úspora za nájem ZUŠ | | 80 |  | |  |  | |
| Celkové příjmy | | 704 |  | |  |  | |

## ZÁVĚRY A DOPORUČENÍ

1. Ekonomický potenciál nového způsobu využití kulturního domu byl vyhodnocen na základě projekce možných příjmů z pronájmu daného typu prostor. Pro projekci byly použity běžné ceny pronájmu daných typů nemovitostí v užším nebo širším okolí Strmilova dle dostupnosti dat k aktuální nabídce nemovitostí.
2. Pro variantu využití kulturního domu jako nového sídla základní umělecké školy byl navíc použit přístup cost-benefit analysis, jehož cílem bylo vyčíslení ekonomického přínosu služby uměleckého vzdělávání pro občany Strmilova a okolí.
3. Pro každou variantu využití prostor (s výjimkou ateliéru a galerie) byly představeny různé scénáře vytíženosti a pro následný výpočet byly použity středové scénáře.
4. Nákladová stránka rozvahy byla omezena na provozní náklady na energie dle dříve zpracované studie Ing. Novotného; neobsahuje tudíž další provozní náklady související s konkrétními způsoby využití budovy. Od těchto nákladů je možné abstrahovat na základě skutečnosti, že pro projekci příjmů z provozu byl zvolen „pronajímatelský model“, v rámci kterého město inkasuje příjmy z pronájmu prostor a jejich využití včetně dalších provozních nákladu si bere na starost nájemce.
5. Náklady za služby, které by naopak i při pronájmu prostor zůstávaly na straně města (např. úklid, údržba), jsou potřeba vyčíslit a odečíst od výše uváděných orientačních ziskovostí, které tyto náklady nezohledňují. Z hlediska autora této rozvahy je ale vhodnější tento krok přenechat městu samotnému, které jednak má mnohem lepší orientaci v cenách podobných služeb v místě, jednak může rozhodnout, zda bude tyto služby poskytovat v rámci vlastních kapacit (zaměstnanci města) nebo nakupovat od externích dodavatelů.
6. Stálicí pro všechny varianty využití 2.-3. NP zůstává společenský sál. Pro ohodnocení jeho příjmového potenciálu byl použit taktéž „pronajímatelský model“ počítající s využitím sálu pro 12 větších i 12 menších akcí do roka.
7. Uvedený odhad příjmů z pronájmu je založen na průměrné ceně vyprojektované na základě údajů od srovnatelných objektů. Ziskovost pronájmu prostor, zvláště kulturního sálu, dodatečně ovlivní cenová politika města, projevující se případnými slevami pro jednotlivé spolky a instituce, např. školu. Na této etapě je příliš brzy na započítání těchto odchylek od průměrné ceny do celkové rozvahy. Doporučuje se, aby město určilo cenovou politiku až v dalších etapách, kdy budou k dispozici přesnější ekonomické odhady.
8. Nejvíce rentabilní způsob využití 2.-3. NP kulturního domu představuje pronájem kancelářských prostor, nicméně scénář, ve kterém by se podařilo pronajmout celkovou plochu 350 m2 (20 pracovišť), je velmi optimistický.
9. **Před případným rozhodnutím o výše popsaném způsobu využití prostor se doporučuje detailní šetření místní poptávky po tomto typu zařízení.**
10. Realističtější scénář předpokládá tvorbu a pronájem 10 kancelářských pracovišť na polovině dostupné plochy (350 m2), zatímco druhá polovina by mohla sloužit jako ubytovací zařízení. Výrazně kladná ekonomická bilance tohoto řešení slibuje, že by tento způsob využití prostor mohl být rentabilní i po odečtení v této rozvaze nezohledněných nákladů.
11. **Rozhodnutí o výše popsaném způsobu využití by měla předcházet detailní projekce nákladů na provoz.** Dále vyvstává u této smíšené varianty otázka organizačního modelu (jeden pronajímatel pro oba provozy, dva separátní pronajímatelé pro každý provoz; vlastní provoz městem jednoho nebo obou provozů).
12. Finančně nejméně výhodnou možnost představuje umístění v kulturním domě ZUŠ. Nicméně rozšiřování jejích kapacit tímto způsobem povede ke značnému zkvalitnění služby uměleckého vzdělávání ve Strmilově, jehož ekonomický přínos do značné míry přesahuje výši případné dotace objektu.
13. Dále tento způsob využití umožní úsporu prostředků současně vynakládaných na nájem prostor pro školu a je proti ostatním variantám zatížen značně nižší mírou nejistoty, která se u ostatních variant odvíjí od chybějících dat na téma poptávky.
14. Pro rozhodování o dalším využití kulturního domu se doporučuje provést detailní šetření poptávky po zvažovaných službách v okolí Strmilova a v případě volby modelu s vlastním provozem města důkladně zanalyzovat městské zdroje a kapacity, potřebu jejich navýšení a zároveň dopodrobna odhadnout provozní náklady.
15. Rozhodnutí mezi komerčním a nekomerčním využitím objektu a konkrétním způsobu využití budovy je v pravomoci politického vedení města, nicméně doporučuje se, aby do tohoto procesu byla v co největší míře zapojena veřejnost, tedy obyvatelé a uživatelé města. Výstupy ze zapojení veřejnosti do tohoto rozhodovacího procesu budou pak představovat komplementární dokument k průzkumu poptávky.

1. Dle doporučených hodnot **technické normy ČSN 73 5305 – Administrativní budovy a prostory** má na jedno pracoviště s prostorem pro jednání a odkládání připadat 16 m2. [↑](#footnote-ref-2)
2. Alternativně by musel vlastní provoz ubytovacího zařízení přinášet zisk 23 tis. Kč měsíčně. [↑](#footnote-ref-3)