

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

MASARYKŮV ÚSTAV VYŠŠÍCH STUDIÍ



DIPLOMOVÁ PRÁCE

**Komparace možností využití vily továrníka
Příbyla ve Slaném pro rozvoj města**

**Comparison of the Possibilities of Using the
Villa of the Factory owner Příbyl in Slaný for
the Development of the City**

2023

Bc. Anna Horáčková

Studijní program: Projektové řízení inovací

Vedoucí práce: doc. Ing. arch. Vladimíra Šilhánková, Ph.D.

I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: **Horáčková** Jméno: **Anna** Osobní číslo: **475199**
Fakulta/ústav: **Masarykův ústav vyšších studií**
Zadávající katedra/ústav: **Institut veřejné správy a regionálních studií**
Studijní program: **Projektové řízení inovací**

II. ÚDAJE K DIPLOMOVÉ PRÁCI

Název diplomové práce:

Komparace možností využití vily továrníka Příbyla ve Slaném pro rozvoj města

Název diplomové práce anglicky:

Comparison of the Possibilities of Using the Villa of the Factory owner Příbyl in Slaný for the Development of the City

Pokyny pro vypracování:

Cílem práce je navrhnout tři možná řešení rekonverze a revitalizace objektu vily továrníka Příbyla na půdě bývalého průmyslového areálu, jejich následná komparace a na základě zpracovaných analýz vytvoření doporučení dalšího rozvoje pro město Slaný. Osnova práce: Úvod; Problematika brownfields a jejich revitalizace a rekonverze; Varianty analýz při řešení projektu revitalizace a rekonverze; Představení a analýza současného stavu vybraného brownfieldu - vily továrníka Příbyla; Tvorba variantních návrhů budoucího využití objektu; Zhodnocení návrhů, jejich komparace a poskytnutí doporučení; Závěr. Práce bude založena na analýze stavu objektu vyplývající z dostupných dat a vlastního místního šetření, návrhu možných variant nového využití a jejich komparace.

Seznam doporučené literatury:

DOLEŽALOVÁ, Lucie. Regenerace brownfieldů: vývoj politik a příklady realizací. Praha: IREAS, Institut pro strukturální politiku, 2015. ISBN 978-80-86684-96-3.
FOTR, Jiří a Ivan SOUCEK. Investiční rozhodování a řízení projektů: jak připravovat, financovat a hodnotit projekty, řídit jejich riziko a vytvářet portfolio projektů [online]. Praha: Grada, 2011 [cit. 2022-04-12]. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-3293-0.
HOLLANDER, Justin B., Niall KIRKWOOD a Julia L. GOLD. Principles of brownfield regeneration: cleanup, design, and reuse of derelict land. Washington: Island Press, 2010. ISBN 978-1-59726-- 22-9.
MAIER, Karel a Jiří ČTYROKÝ. Ekonomika územního rozvoje. Praha: Grada, 2000. Města a obce. ISBN 80-7169-644-7.

Jméno a pracoviště vedoucí(ho) diplomové práce:

doc. Ing. arch. Vladimíra Šilhánková, Ph.D. Masarykův ústav vyšších studií ČVUT v Praze

Jméno a pracoviště druhé(ho) vedoucí(ho) nebo konzultanta(ky) diplomové práce:

Datum zadání diplomové práce: **09.12.2022** Termín odevzdání diplomové práce: **27.04.2023**

Platnost zadání diplomové práce: _____

doc. Ing. arch. Vladimíra Šilhánková, Ph.D.
podpis vedoucí(ho) práce

doc. Ing. arch. Vladimíra Šilhánková, Ph.D.
podpis vedoucí(ho) ústavu/katedry

prof. PhDr. Vladimíra Dvořáková, CSc.
podpis děkana(ky)

III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

Diplomantka bere na vědomí, že je povinna vypracovat diplomovou práci samostatně, bez cizí pomoci, s výjimkou poskytnutých konzultací. Seznam použité literatury, jiných pramenů a jmen konzultantů je třeba uvést v diplomové práci.

Datum převzetí zadání

Podpis studentky

HORÁČKOVÁ, ANNA. *Komparace možností využití vily továrníka Příbyla ve Slaném pro rozvoj města*. Praha: ČVUT 2023. Diplomová práce. České vysoké učení technické v Praze, Masarykův ústav vyšších studií.



**MASARYKŮV ÚSTAV
VYŠŠÍCH STUDIÍ
ČVUT V PRAZE**

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem svou diplomovou práci vypracovala samostatně. Dále prohlašuji, že jsem všechny použité zdroje správně a úplně citovala a uvádím je v příloženém seznamu použité literatury.

Nemám závažný důvod proti zpřístupnění této závěrečné práce v souladu se zákonem č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) v platném znění.

V Praze dne: 27. 04. 2023

Podpis:

Poděkování

Tímto bych chtěla vřele poděkovat mé vedoucí práce doc. Ing. arch. Vladimíře Šilhánkové, Ph.D., která mě po celou dobu zpracování práce vedla a poskytovala odborné rady a cenné připomínky. Také bych chtěla poděkovat za trpělivost, kterou se mnou měla, stejně jako má rodina.

Abstrakt

Stěžejním cílem této diplomové práce je návrh třech možných variantních řešení rekonverze a revitalizace objektu vily továrníka Příbyla na půdě bývalého průmyslového areálu, jejich následné porovnání, vyhodnocení a poskytnutí doporučení pro další rozvoj města Slaný. Tato práce se skládá z teoretické části, kde je obecně představen pojem brownfields, jejich typologické zařazení a příklady podobných brownfields na území České republiky. Současně jsou v teoretické části uvedeny vztahy brownfields a územního rozvoje a samotný proces revitalizace představující základnu pro úspěšný revitalizační projekt. Následuje praktická část, která je věnována charakteristice řešeného území brownfields a výsledkům provedených analýz. Součástí práce jsou porovnané a vyhodnocené varianty využití vily včetně vytvořeného doporučení městu Slaný pro jeho rozvoj.

Klíčová slova

Revitalizace, brownfields, financování, nemovitá kulturní památka, vila, Slaný

Abstract

The main objective of this thesis is to propose three possible alternative solutions for the reconversion and revitalization of the villa of the factory owner Příbyl on the former industrial site, their subsequent comparison, evaluation and provide recommendations for further development of the town of Slaný. This thesis consists of a theoretical part, where the concept of brownfields, their typological classification and examples of similar brownfields in the Czech Republic are generally introduced. At the same time, the theoretical part presents the relationship between brownfields and spatial development and the revitalisation process itself, which represents the basis for a successful revitalisation project. This is followed by a practical part, which is devoted to the characteristics of the brownfields area and the results of the analyses that were undertaken. The thesis includes compared and evaluated options for the use of the villa, including recommendations to the city of Slaný for its development.

Revitalization, brownfields, financing, immovable cultural monument, vila, Slaný

Obsah

Úvod	9
1 Problematika brownfields	12
1.1 Vymezení pojmu brownfield	12
1.2 Typologie brownfields	13
1.3 Role brownfields v rámci územního rozvoje	16
1.4 Revitalizace brownfields	17
1.4.1 Příklady revitalizací vil továrníků	19
1.4.2 Bariéry při revitalizaci brownfields	21
1.4.3 Aktéři revitalizace brownfields	22
1.4.4 Zdroje financování revitalizace brownfields	23
2 Proces revitalizace brownfields	26
2.1 Vymezení záměru projektu revitalizace a stanovení cílů	26
2.2 Analýza možností řešení revitalizace brownfields	27
2.2.1 Strategická analýza	27
2.2.2 Územní analýza	27
2.2.3 Analýza životního prostředí	28
2.2.4 Společenská analýza	28
2.2.5 Ekonomická analýza	29
2.2.6 Vyhodnocení analýz v rámci lokality revitalizačního projektu	30
2.3 Tvorba a zhodnocení návrhu revitalizace	31
2.3.1 Ekonomické aspekty realizace brownfields	31
2.3.2 Vliv rizik na projekt revitalizace brownfields a harmonogram projektu	32
3 Závěr teoretické části	34
4 Vila továrníka Příbyla	37
4.1 Představení lokality v kontextu města Slaný	37
4.2 Historický a současný pohled na vilu v kontextu areálu přádelny Benar ve Slaném	40
5 Řešení projektu revitalizace vily továrníka Příbyla	49
5.1 Příprava návrhů revitalizace vily na území města Slaný	49
5.2 Analytická část revitalizace	50
5.2.1 Strategická analýza	50
5.2.2 Územní analýza	51
5.2.3 Analýza životního prostředí	57
5.2.4 Společenská analýza	58

5.2.5	Ekonomická analýza	62
5.2.6	Vyhodnocení provedených analýz	66
5.3	Variantní návrhy revitalizace vily továrníka Příbyla	68
5.4	Technické, technologické a materiální řešení návrhů revitalizace vily	69
5.4.1	Varianta využití č.1. - prostory Městského úřadu Slaný	72
5.4.2	Varianta využití č.2. – sociálně-zdravotní středisko	85
5.4.3	Varianta využití č.3. - sídlo firmy	97
5.4.4	Stručný přehled variantních návrhů	105
6	Vyhodnocení variantních návrhů revitalizace vily	107
7	Doporučení využití vily pro rozvoj města Slaný	109
	Závěr	111
	Seznam použité knižní literatury	113
	Seznam elektronických zdrojů	115
	Řízené rozhovory a soukromá korespondence	120
	Interní materiál města Slaný	121
	Seznam obrázků	122
	Seznam tabulek	123
	Seznam grafů	124

Úvod

V důsledku zastavení mnoha činností spojených s průmyslovou výrobou, hojně zemědělsky využívanou plochu, administrativními budovami, vojenskými kasárnami či jiných objektů zapříčinilo vznik nefunkčních a chátrajících území, které leží bez povšimnutí a bez iniciativy zotavení. Z těchto území se staly tzv. brownfields. Tématika brownfields nebyla vždy politickým tématem jako je dnes. V současné době se dostává stále více do popředí v rámci územního plánování, udržitelného rozvoje i politických rozhodnutí na úrovni unijní, národní i regionální. Je tomu tak od dob sametové revoluce, kdy tato problematika dostala v České republice svůj význam vzhledem k zprivatizovaným plochám, budov, areálů po socialistické politické éře. V západních státech se tato území začala řešit již v 70. letech 20. století. Česká republika je známá svou početnou průmyslovou výrobou, z čehož vyplývá také nejvyšší počet brownfields, které jsou potřeba oživit a navrátit je do aktivního užívání ať už v podobě služeb, občanské vybavenosti, opět průmyslové výroby, skladování či jiným funkcím. To samé platí pro administrativní či hospodářské objekty přilehlých průmyslovým areálům, které zůstaly opuštěné. Revitalizace těchto území vyžaduje náročnou mnohem náročnější proces, než je tomu u projektů, u kterých probíhá nová výstavba na zelené louce. Náročnost vychází především z pohledu chátrajícího stavebního fondu budov, ekologických zátěží nebo složitých majetkoprávních vztahů, které komplikují celý proces revitalizace. Z tohoto důvodu se spousta veřejných i soukromých subjektů odklání od revitalizačních procesů brownfields, neboť výše zmíněné příčiny vedou investiční projekty s tím spojené také k značné finanční náročnosti a preferují spíše projekty na zelené louce.

Takto zasažená a nevyužitá území je třeba brát v potaz vzhledem udržitelnému rozvoji území, neboť dodnes nezastavěná půdě, zvláště ta kvalitní se nepovažuje za obnovitelný zdroj na naší planetě. Je zapotřebí pochopit, že disponujeme pouze omezenými zdroji, kde nejen půda hraje zásadní roli z hlediska vzácnosti. Cílem je tedy nastavit takové podmínky, které chrání půdu s dostatečným časovým předstihem předcházející dalšímu zbytečnému nadužívání a která budou motivovat využívat brownfields k akceptovatelnému rozvoji měst, obcí a celé společnosti. Velkou výhodou brownfields představuje právě fakt, že jsou umístěny mnohdy v centrech města a obcí, kde funguje normální společenský život a řadí se tak mezi atraktivní lokality s ohledem na budoucí rozvoj měst. Pokud taková území budeme revitalizovat, obce i města budou dosahovat větší konkurenceschopnosti a samotné území bude environmentálně a společensky vzkvétat. Klíčovým faktorem je však budoucí zamýšlený záměr využití území z hlediska jeho funkce, která ovlivní celou lokalitu a míru rozvoje.

Cílem této diplomové práce je navrhnout tři možná řešení revitalizace objektu vily továrníka Příbyla ve Slaném v rámci budoucího rozvoje města. Vila byla v minulém století součástí fungujícího úspěšného průmyslového areálu přádelny Benar. Tato práce se bude zabývat nejen navrhnutím možných řešení využití vily, ale současně jejich komparací, na základě kterého autorka poskytne doporučení vztahující se k nejlepšímu využití daného brownfields pro rozvoj města. Objekt vily ležící na pomezí širšího centru města a jeho okrajové části byl bývalými soukromými vlastníky v aktuálním století využíván pro kancelářské prostory. Od roku 2016 je tento objekt však kompletně nevyužívaný a chátrá, čímž splňuje znaky brownfields. Objekt vily je též veden jako nemovitá kulturní památka, k čemuž je potřeba při revitalizačním procesu přihlížet.

V rámci splnění cíle této práce bude práce rozdělena na dvě části, a to teoretickou a praktickou. Teoretická část se zaměří na samotnou problematiku brownfields týkající se

vydefinování pojmu brownfield, jeho typologie a návaznosti těchto území na územní rozvoj včetně určení překážek, kterým může čelit, což by vedlo k navýšení finanční náročnosti projektu. Následně budou uvedeny příklady dobré praxe revitalizace typologicky podobných brownfields na území České republiky současně s možnostmi financování investičních nákladů projektu a představení nejdůležitějších aktérů revitalizace. Poté se práce bude věnovat primárně samotné revitalizaci brownfields z pohledu jejího procesu.

Teoretická část práce bude zpracována na základě odborných textů a rešerše související s využíváním brownfields a následně navrnutí relevantního procesu projektu revitalizace zkoumaného objektu vily s možností jeho potenciálního využití. Praktická část je pojata jako případová studie na příkladu vily továrníka Příbyla ve městě Slaný, přičemž bude zpracována analyticko-syntetickou metodou. Praktická část bude na teoretickou navazovat v podobě charakteristiky objektu vily v kontextu bývalého průmyslového areálu Benar za pomoci rešerší dostupných textů o vile, vlastního místního šetření a osobních rozhovorů či elektronické korespondence s představitelem bývalých vlastníků vily či jednotlivých zástupců Městského úřadu Slaný a Národního památkové ústavu, také budou využity odborné názory renomovaného rozpočtáře či autorizovaného projektanta dopravních staveb.

Zmíněné kroky povedou k vytvoření několika analýz, konkrétně analýzy strategické, územní, ekonomické, společenské či analýzy životního prostředí, na jejichž základě budou navrženy tři variantní řešení využití objektu vily. V závislosti na porovnání a vyhodnocení těchto variant vznikne doporučení autorky pro adekvátní využití vily v rámci budoucího rozvoje města Slaný. Jde o veřejný projekt zaměřující se primárně na vytvoření občanské vybavenosti a s tím spojený společenský přínos městu.

TEORETICKÁ ČÁST

1 Problematika brownfields

1.1 Vymezení pojmu brownfield

Ač má anglický pojem brownfield k dispozici český překlad, a to doslova hnědé pole, v České republice se používá právě anglický výraz pro svou jednoduchost při vyhledávání v národních i mezinárodních dokumentech. V odborné literatuře je uvedeno mnoho různých definic brownfields. Dle Šilhánkové (2006) se za brownfields považují komerční či obytné objekty nebo logistické a průmyslové zóny nacházející se v celistvě zastavěných územích, které jsou buď staršího původu, jsou ekonomicky neefektivně využívány nebo nejsou využívány vůbec. Kadeřábková (2009) a Doležalová (2015) dodávají, že brownfielddy mohou být také naopak oblasti, plochy či budovy posazené volně v dané krajině, a to například vojenské, často zemědělské či další plochy.

Maier (2012), Ministerstvo průmyslu a obchodu, Ministerstvo pro místní rozvoj, Ministerstvo životního prostředí i Ministerstvo zemědělství prostřednictvím Národní strategie regenerace brownfieldů 2019-2024 (MPO, 2019) se s výše zmíněnou definicí brownfields ztotožňují a dodávají, že se jedná také o území, které již neslouží své původní funkci, pro kterou bylo vystavěno a k navrácení jeho využití je požadována aktivní intervence. Stejně tak agentura Czechinvest (2023) spadající pod Ministerstvo průmyslu a obchodu definuje tato území identicky.

Definice brownfields je dle Šilhánkové (2006) a Novosáka a dalších (2011) však pojatá lehce odlišně v evropském a americkém prostředí z pohledu hustoty osídlení, konkrétně ve Spojených státech amerických a Kanadě nebo také evropských skandinávských státech, kde se vzhledem k jejich povaze také přirozeně vyskytují a které představují často kontaminované území s četnými překážkami revitalizace území vedoucí spíše k jeho zanedbání. V zemích jako je Nizozemí či Velká Británie s vysokou hustotou osídlení se nevyužitá území naopak berou jako příležitost k rozvoji. Dle US Environmental Protection Agency (EPA, 2023) lze brát brownfields jako opuštěné plochy, postrádající vykazování činnosti a nedostatečně využívané obchodní a průmyslové objekty, kde je bráněno expanzi či přestavbě pozemku z důvodu jeho skutečné nebo domnělé kontaminace, zatímco evropské pojetí brownfieldu na příkladu Velké Británie charakteristicky spočívá spíše v pozemcích, které se dříve vyznačovaly relativně vysokou technickou vybaveností nebo se jedná o takové pozemky, které leží ladem nebo jsou zchátralé.

Jak bylo nastíněno v úvodu této práce, problematika brownfields se detailněji v České republice řeší až od 90. let minulého století. V této době zde probíhala rozsáhlá modernizace a kompletní restrukturalizace ekonomiky, která vedla k poklesu průmyslu, a to především textilního, obuvnického, či průmyslu týkající se výroby skla a porcelánu a strojírenského průmyslu. Ovšem tyto rozsáhlé strukturální změny se netýkaly pouze výše zmíněných odvětví, docházelo také zastavení zemědělské činnosti či jiných náročných forem hospodaření. Výše zmíněné činnosti daly prostor právě pro vznik území brownfields (Kadeřábková, 2009).

Doležalová (2015) zmiňuje, že příčin vzniku těchto území může být hned několik jako je vývoj technologií, ceny surovin, změna dopravy či distribuce zboží, ovšem jako klíčová příčina vzniku se jeví proměna v zamýšlených strategiích umístění jednotlivých firem a

jejich investic. V rámci investičního záměru týkající se revitalizace brownfields je důležité nastínit, jaký typ brownfield bude investor revitalizovat, čemuž se bude věnovat další kapitole.

1.2 Typologie brownfields

Pro revitalizaci brownfields a jejich investory je klíčové, aby dokázali náležitě využít všechny dostupné prostředky a informace a zaujmout správný postoj pro danou investiční aktivitu, přičemž rozčleněním brownfieldů dle jednotlivých kritérií lze velkou mírou přispět právě k úspěšnosti projektu. Odborná literatura uvádí hned několik hodnotících kritérií a tím nejznámější a nejvyužívanějším kritériem je členění dle původní funkce, pro kterou bylo území využíváno a vyčleněno.

Kadeřábková (2009) zmiňuje, že vzhledem k historickému vývoji a faktu, v jaké lokalitě se objekt nacházel, existují určité limity v rámci jeho budoucího využití. Jedná se například o původní zemědělské, armádní nebo drážní objekty, které disponují malou poptávkou a s velkou pravděpodobností bude preferována revitalizace takových objektů s novým funkčním využitím oproti využití původnímu. Dnešní doba je však spíše zaměřena na požadavky, co se týče občanské vybavenosti, ať už komerčního či nekomerčního nebo kombinovaného charakteru. Občanská vybavenost může být zastoupena například výstavbou sportovišť, knihovny, administrativními budovami pro státní správu.

Brownfieldy dle jeho původní funkce můžeme rozdělit následně na:

- **Nevyužívané armádní objekty** – tento typ brownfields nejčastěji představuje území vzniklé opuštěním vojsk Sovětského svazu a následně je spojen s rozpadem vojenských posádek Armády České republiky. U armádních brownfields tvoří bariéru dalšího využití dva zásadní faktory. Jedná se mnohdy o kontaminované území, což má dopad na jednotlivé složky životního prostředí, avšak nesmíme zapomenout také na existenci nebezpečného materiálu či látek na daném území, a to například stále přítomné munice z minulosti. Vzhledem k rozsáhlým územím, jež armádní brownfields představují a do kterých můžeme zahrnout obzvláště vojenské areály či plochy představující zásadní ekologickou zátěž nebo jednoduše objekty původních kasáren spolu s jejich infrastrukturou a další objekty vztahující se k těmto územím, jsou obce a města postavena před velkou výzvou v rámci vypořádání se s nimi v rámci rozvoje území (Kadeřábková, 2009; Šilhánková, 2006).
- **Nevyužívané průmyslové zóny na území, které je urbanizováno** – tato skupina brownfields patří mezi nejčastěji zmiňované a představují ji rozsáhlé areály či budovy podléhající chátrání, které vznikaly díky distancování České republiky od odvětví jako je těžký průmysl, hutnictví a strojírenství, tedy odklonu od sekundárního sektoru a přelévání pracovních sil do terciálního sektoru během 90. let 20. století (Dvořáková Líšková a další, 2016).
- **Nevyužívané zemědělské objekty** – jedná se o typ brownfields vznikající po sametové revoluci, tedy po roce 1989, přičemž se jedná o zdevastované objekty a neobhospodařované pozemky dříve populární družstevní velkovýroby. České zemědělství se v té době významně měnilo, kdy rozsáhlé změny se týkaly především majetkoprávních vztahů k půdě nebo způsobů jejího zaměření. Vzhledem k nedocení tohoto sektoru jak společensky, tak ekonomicky, čelí rekonstrukce hospodářských budov překážkám a není zde naplno využito jejich potenciál, nehledě

na fakt, že pozemky či stavby jsou ekologicky zatíženy a jejich sanace je opět znepríjemněna (Šilhánková, 2006).

- **Nevyužívané administrativní objekty v centrech měst** – řadí se mezi ně v prvním případě části budov bud' nedostatečně financovaných ze strany obcí nebo ty, kde nebyl k dispozici nový zájemce o objekt. Je dobré si uvědomit, že rychlá dynamika změn funkčního a strukturálního uspořádání ovlivňuje vznik zbylých administrativních objektů. Již delší dobu je následován trend přetváření privatizovaných dříve obytných domů do kancelářských či komerčních prostor, avšak to se v průběhu času vykrystalizuje jako chybný krok a nadbytek těchto prostor vytlačuje potřebné bytové prostory společně se sítí drobných podnikatelů, které centra postrádají. Tato skutečnost působí negativně na potenciální investory a převáží u nich spíše nevýhody, ač se daná lokalita pro ně zdála lukrativní. Následně tak nastává přesídlování z center měst do okrajových částí vlivem vysokých nájmů (Šilhánková, 2006).
- **Nevyužívané dopravní a drážní objekty** – spadají sem především objekty v majetku Českých drah či Správy železniční dopravní cesty a jsou charakteristické komplikovanými vlastnickými vztahy, nekoncepčním přístupem nebo podléhají nedostatečné údržbě vedoucí až k potřebě demolice objektu. Mnoho těchto staveb se také nachází v ochranném pásmu dráhy, což představuje další omezení pro jejich revitalizaci (Dvořáková Líšková a další, 2016; Kadeřábková a další, 2009).
- **Nevyužívané rezidenční objekty** – spadají sem především objekty malých měst či obcí na území, které jsou strukturálně postižené nebo v regionech vykazující slabou hospodářskou aktivitu, pro něž je typická vysoká nezaměstnanost a lidé tak hledají pracovní příležitosti ve velkých městech. Přesouvání původních obyvatel do velkých měst má za důsledek využití jejich rodinných domů pouze jako přechodové bydlení či dům pro rekreaci vzhledem k jejich neatraktivitě a tím pádem neprodejnosti daných objektů. Vznikají tak zchátralé a postupem času opuštěné objekty jako jsou bytové domy či panelová sídliště potýkající se s expirující životností, které vykazují absenci finančních prostředků jak ze strany soukromých vlastníků, tak obcí nebo družstev na jejich revitalizaci (Kibert, 2022; Šilhánková, 2006).
- **Nevyužívané těžební či důlní objekty** – tyto objekty a jejich sanace a postupné začleňování do okolí měst a obcí je třeba vnímat s dlouhodobou perspektivou vzhledem k obrovským nákladům v rámci jejich projektu revitalizace společně s dlouhými přírodními procesy podporující obnovu ekosystémů (Kadeřábková, 2009).

Další rozdělení brownfields je dle Kadeřábkové (2009) zaměřeno na ekonomickou atraktivitu území. Existuje mnoho ovlivňujících faktorů ekonomické atraktivity, avšak za zásadní se dá považovat lokalita a její umístění, míra poškození objektu včetně celé zóny, přičemž je vyžadována kalkulace nákladů na likvidaci ekologické zátěže. Dále jsou to faktory jako míra vzdělanosti obyvatelstva, schopnost propagovat danou lokalitu nebo se hodnotí celková sociální úroveň.

Česká republika dělí brownfieldy dle ekonomické atraktivity následovně:

- **Projekt s nulovou bilancí** – je charakterizován svou nepotřebností investičních prostředků ze strany veřejné správy vzhledem k velké tržní poptávce vlivem lukrativní lokality. Ač tyto projekty financují soukromí investoři, může se zde naskytnout příležitost využít veřejné intervence, které jsou k dispozici pro to, aby z toho mohly

benefitovat i místní komunity. Tento typ nemovitosti se v anglickém jazyce uvádí jako whitefields (Kadeřábková, 2009).

- **Projekt s mírnou podporou** – tyto projekty jsou oproti předešlé variantě předurčeny k silné veřejné podpoře a intervencím pro uskutečnění realizace projektu vzhledem k menší atraktivnosti lokality. Může se jednat o nefinanční formu či finanční v podobě veřejných prostředků, kterou se „zalepí“ nákladová mezera projektu. Nejčastěji se jedná o poměr veřejných a soukromých investic na projekt 1:5 nebo více, tedy investice soukromého sektoru by měly pětinasobně převyšovat ty veřejné. Uvedený poměr patří mezi základní indikátory efektivnosti veřejné podpory. Nově vytvořená pracovní místa mohou být dalším identifikátorem. Anglický výraz pro tyto nemovitosti se označují jako grayfields (Kadeřábková, 2009).
- **Nekomerční projekt** – tento typ nemovitosti či lokality je motivován především sociálním záměrem stejně jako záměrem týkajícím se ochrany životního prostředí. V porovnání s předešlými dvěma variantami typologie je u nekomerčních projektů vyžadováno vyšší zapojení veřejného sektoru, zpravidla 1:1 až 1:4 oproti soukromému kapitálu, přičemž tyto projekty mohou často využít nabízené granty vyčleněné ze strukturálních fondů (Kadeřábková, 2009).
- **Nebezpečný projekt** – jedná se zpravidla o brownfields, které se dostaly do fáze havarijního stavu a představují nebezpečí ohrožení na zdraví podobně jako mají negativní dopad na životní prostředí. Pakliže se zodpovědná osoba nehlásí k napáchaným škodám, odstranění škod je provedeno pomocí veřejných prostředků získaných od daňových poplatníků (Kadeřábková, 2009).
- **Ostatní projekty** – týká se brownfields nezařazených do předešlých kategorií, které leží často v nekomerčních oblastech a nepředpokládá se u nich nové budoucí funkční využití. Důvodem je převažující nabídka nad poptávkou, přičemž tato kategorie projektů by mohla být vyřešena například speciálními programy soustředěnými na pomoc s navracením pozemků do lokalit, které jsou nezastavěné a mají přírodní charakter (Kadeřábková, 2009).

Brownfields mohou být kategorizovány také z pohledu toho, jakou vykazují ekologickou zátěž. Šilhánková (2006) popisuje tři varianty brownfields vztahující se k výše zmíněnému, a to:

- **Brownfields bez ekologické zátěže** – vzhledem ke zpracovaným ekologickým analýzám staré a nevyužívané průmyslové, obytné, komerční, vojenské či zemědělské objekty postrádají ekologickou zátěž.
- **Brownfields s potenciálem ekologické zátěže** – jedná se o staré a nevyužívané objekty zmíněné v bodě výše, které by mohly být potenciálně ekologicky zatíženy, avšak s absencí podrobných analýz kontaminace se to ještě nemohlo určit.
- **Brownfields s ekologickou zátěží** – označují takové brownfieldy, na jejichž území se díky provedeným analýzám potvrdila kontaminace a území je tudíž již ekologicky zatíženo.

Poslední rozdělení brownfields bude uvedeno dle jejich polohy, přičemž Dvořáková Líšková a další (2016) je dělí na:

- **Zastavěná území měst** – jsou to převážně opuštěné kancelářské budovy, typicky pro Českou republiku také průmyslové podniky nacházející se v centrech měst. Můžeme sem zařadit také železniční pozemky, které postrádají využití a nachází se taktéž, v centrální části města.
- **Příměstské zóny** – tyto lokality vzbuzují čím dál větší pozornost v dlouhodobém horizontu z hlediska vzniku brownfields, jelikož se v těchto oblastech nadále staví nové průmyslové objekty představující velkou výzvu pro další generace.
- **Menší obce** – jedná se primárně o zpustlé kulturní domy či velkoprodejny se spotřebním zbožím, které jsou posazené právě v centrech menších obcí.
- **Brownfields mimo urbanizované území** – typicky se v České republice jedná o armádní objekty spolu s těmi zemědělskými.

Po představení základní typologie brownfields je důležité představit tato území v souvislosti s jejich rolí v rámci územního rozvoje.

1.3 Role brownfields v rámci územního rozvoje

Maier (2000) v rámci využívání území poukazuje na stávající tržní chování, které se jeví jako neudržitelné vzhledem k tomu, že se trh pokouší raději expandovat než vyrovnávat stávající prostorovou nerovnoměrnost využívání území. Tato disproporce ovlivňuje regionální charakter z hlediska atraktivity území dvěma způsoby. V prvním případě vznikají periferie známé pro vysokou nezaměstnanost, nízké pracovní příležitosti a chabou infrastrukturu. Druhý případ, jak už bylo zmíněno, představuje velmi atraktivní prostory ať už v centru či jinde, kde dochází k nadužívání lokality díky vytváření například kancelářských prostor vedoucí ke stažení lidí žijících v centrech, což má vliv na vznik nevyužívaných a chátrajících území. Eliminace těchto zmíněných nerovnoměrností klade stále vyšší nároky na finance z veřejných rozpočtů, které však nejsou schopny všechny požadavky občanů naplnit, co se týče investičních projektů. Z pohledu obce je zásadní nahlížet na plánování investic sociální a ekonomickou optikou, a to například sílí kupní silou zapříčiněné počtem navýšených pracovních míst nebo také časovým horizontem investice, pro kterou bude území využíváno. Při využití území brownfields je zapotřebí cítit potřeby a záměr města, které jsou koncepčně v souladu s jeho rozvojem a která pozitivně ovlivní území jednotlivých regionů, konkrétně takových, které jsou považovány za znevýhodněné strukturálně či jinak (Maier, 2000; MMR, 2023).

Maier (2000) v souvislosti s užíváním území a jeho rozvoje zmiňuje, že jsou aplikovány určité zásahy ze strany centrálních vlád, měst či obcí, které cílí na maximalizovaný obecní užitek z území a narovnání tržního nesouladu, přičemž mohou být podniknuty kroky přímými zásahy do užívání nebo také usměrňováním investic pomocí nástrojů územního plánování. Ministerstvo pro místní rozvoj (2023) uvádí, že nástroje územního plánování jsou vnímány na několika úrovních, přičemž tyto úrovně reprezentují příslušné dokumenty jako je celorepubliková politika územního rozvoje, zásady územního rozvoje mají krajský význam, územní plán a regulační plán pojící se úrovní obce či územně analytické podklady a územní studie. Tyto nástroje pomáhají racionalizovat prostorové uspořádání území a slouží jako podklad pro efektivní využití daného území.

Dvořáková Líšková a další (2016) připomínají, že právě územní plánování přímo souvisí s územním rozvojem obce, kdy si obec pořizuje územně plánovací dokumentaci, díky níž

disponuje vlivem a závěrečným rozhodnutím co se týče potenciálně zastavěného území a jeho podoby. Určí tak tím i plochy brownfields, které by měly být rozvíjeny. S územním plánováním a územním rozvojem souvisí také udržitelný rozvoj území, který poukazuje na vzácnost jednotlivých přírodních zdrojů včetně půdy potřebné chránit. Využitím brownfields, tedy již zastavěných či nějak využitých nebo kontaminovaných území můžeme předejít novým půdním záborům. Maier (2000) ještě dodává, že vzhledem k zodpovědnosti obce za územní rozvoj je z pohledu obce v rámci rozvojové politiky zásadní uchovat si či získávat pozemky, které jsou považovány za strategické.

Změna a rozvoj brownfields je zásadní pro opětovné nalezení významu území v kontextu dané lokality. Jackson (2006) a Hollander (2010) poukazují na potřebu zajištění rovnováhy mezi potřebnými změnami a zachováním existujících komunit zajištěné například zachováním průmyslových památek s respektem k „image“ oblasti a nového smyslu v souvislosti se sociální identifikací, přičemž zmiňuje interakce ideálně s otevřeným veřejným prostranstvím. Území by se mělo stát udržitelné, dynamické a vyvážené s ohledem na adekvátní funkci využití daného území z urbanistického hlediska napomáhající k vytvoření synergie ze sociálních, ekonomických a ekologických aspektů dané lokality. V tomto kontextu se doporučuje provést analýzu historického a skutečného významu města pro potenciálně revitalizované území, sestavit výhody včetně předcházení či minimalizování negativních důsledků pro celé město včetně místních občanů žijící v dané čtvrti. V neposlední řadě by se měly tyto důsledky detailně analyzovat, a to především z pohledu ekonomického, environmentálního, sociálního, estetického a kulturního, které by mohly jakýmkoliv způsobem ovlivňovat celý proces s ohledem na danou městskou lokalitu. Dodávají, že synergický efekt se následně může dostavit například v podobě zlepšení zdraví obyvatel a vytvoření ploch pro rekreaci, sportovní zařízení, plochy určené aktivitám volného času a zábavě nebo také ke vzdělávání a sociální infrastruktuře.

Následující kapitola bude navazovat na přístupy k revitalizaci z hlediska odborných termínů.

1.4 Revitalizace brownfields

Při revitalizaci brownfields musíme brát v potaz nejen dané revitalizované území, ale také okolní zástavby určené k bydlení, u které se čeká zhodnocení. Potenciální kupci se tak zaměřují na bydlení, které nesousedí s rozpadajícími se stavbami či dokonce vedle skvotu či vandalizovaného území, obecněji řečeno všude, kde se jedná o území se sociopatogenními jevy. Revitalizace brownfields je důležitá především pro odstranění nevyužitých staveb hyzdící krajinu, ale také dává příležitost pozvednout významně hodnotovou složku města a zvelebovat veřejný prostor natolik, že z toho může společensky, architektonicky a ekonomicky profitovat. V souvislosti s tím Jackson (2006) dodává, že je nutné si uvědomit, že plochy brownfields vždy snižují hodnotu pozemků a dané lokality již svou existencí, a proto je důležité se jimi zabývat a adekvátně provést takové kroky, které povedou k přeměně především takových území, které leží v urbanizovaných územích vyznačující se největším dopadem na rozvoj center jako takových či lokalitám vzdálenějších. S přeměnou území brownfields se pojí několik termínů, které je dobré si ujasnit a které jsou popsány níže.

Obnova patří mezi nejstarší termíny, co se týče změn stavů urbánního prostředí a je dlouhodobě spojována s válkami nebo situacemi jako jsou přírodní katastrofy, které způsobily značné škody ve městech nebo jejich částech. Následkem těchto událostí

docházelo k opětovnému nalezení funkčního využití jednotlivých částí měst, jejich stavební struktury a obecně navrácení života. Obnovu lze chápat také jako nepřetržitý proces, který je ovlivňován společenskými, hospodářskými či vědecko-technickými změnami předpokládající určitou přeměnu daného území. V tomto procesu se dbá především na materiální a kulturní hodnoty, jež se dochovaly v jednotlivých sídlech (Šilhánková, 2007).

Šilhánková (2007) uvádí, že pojem **revitalizace** vznikl až po sametové revoluci na základě necitlivých změn urbánních struktur měst či jejich částí za dob socialismu a je následkem distancování se od pojmu obnovy připomínající toto období. Z tohoto důvodu byl pojem obnova nahrazen právě pojmem revitalizace. Revitalizací rozumíme stavební či jinou obnovu nebo oživení takových území nebo objektů, které jsou v porovnání se starším termínem obnovy přirozeně zchátralé nebo nedokážou naplňovat svou funkci s cílem získat z těchto ploch užitek. Revitalizace představuje proces ať už ekonomické, prostorové a sociální restrukturalizace urbanizovaných prostor a považujeme ji za prvek rozvoje. Při revitalizačním procesu se využívá standardizovaných postupů včetně několika analýz a plánů, které ožíví nevyužívané a chátrající plochy či objekty ve městech.

Termín **regenerace** je typem revitalizace, která se historicky vázala pouze k historickým jádrům měst, nicméně v současné době je pojem daleko rozsáhlejší a je vztažen na veškeré ať už kulturně, esteticky či historicky hodnotné urbánní soubory, které se snaží obnovit, udržovat, objekty funkčně začlenit do městského rozložení a zbavit se veškerých částí nepřinášejících hodnotu. Příkladem můžou být areály historických továren (Šilhánková, 2007).

Přestavba patří mezi formu revitalizace, pro níž je typická radikální změna stávajícího stavebního fondu, kdy může probíhat kompletně nová výstavba objektů, která přispívá k doplnění funkční struktury z minulosti nebo můžou částečně nové objekty nahradit ty původní. Přestavba se považuje za komplexní proces, který zahrnuje demolici nevhodných objektů, doplnění potřebného vybavení a v neposlední řadě také zlepšení technické infrastruktury (Šilhánková, 2007).

V případě **asanace** mluvíme o plošné přestavbě rozsáhlého charakteru, která z většiny případů vyústí v úplnou demolici bývalé zástavby včetně provedení kompletních změn týkající se půdorysné struktury. V současnosti se od této formy revitalizace opouští vzhledem k radikálním změnám na daném území, avšak například pro bývalé průmyslové areály to bývá častá a žádoucí praxe (Šilhánková, 2007).

Při **rekonverzi** u daných objektů probíhá nahrazování původní funkce funkcí novou. Od ostatních procesů revitalizace se odlišuje absencí předem definovaného stavebního programu a využívá stávající prostory objektů, což může mít vliv na kvalitativní složku projektu (Šilhánková, 2007).

Pek (2009) a Zídková (2010) zdůrazňují, že při zamýšlených záměrech týkající se nemovitosti, jež vykazuje status kulturní památky, je zásadní zachovat prvky autenticity nemovitosti, na jejichž základě byla prohlášena za kulturní památku. Z tohoto důvodu je pro co nejefektivnější a nejlepší revitalizaci kulturní památky zapotřebí, aby vlastník objektu, projektant a odborná organizace památkové péče spolupracovali, a to od předprojektové fáze projektu až po jeho realizaci.

K obnově památkového fondu se váže pojem **restaurování**, který se nepojí primárně s uměleckým dílem, ale představuje obecnou formu obnovy památek zaměřených na její

atributy, konkrétně jde o zachování originálu, historickou věrohodnost, nebo také na atributy s důrazem na preferované materiály a technologické postupy či výtvarnou interpretaci a specifickou dokumentaci. Celkově se jedná se o proces obnovy, která vyžaduje vysokou kvalifikovanost. Restaurování uměleckých děl není žádným zákonem přesně definovaná, ovšem lze se odkázat na atributy obecné. Při revitalizaci brownfields, kterým je nemovitá kulturní památka se provádí specifické formy obnovy, které je třeba respektovat. Jedná se například o obnovu formou **konzervace**, kdy musíme v co největší možné míře zachovat věrohodnost díla včetně zachování aspektu stáří v daném díle nebo atmosféry díla v kulturně hodnotném objektu. Konzervační forma obnovy se primárně distancuje od požadavků odstranění prvků či celých děl, pokud nejde o velmi zásadní zásahy vzhledem k hodnotovým a charakterovým vlastnostem prvků. Můžeme také použít proces **anastylózy**, který se vyznačuje obnovou památky v podobě znovusestavení existujících částí a navrácení původní podoby. V rámci obnovy kulturních památek by se měla dodržovat zásada šetrnosti v přístupu v rámci dochované historické podstaty, dále by se měla dodržovat zásada týkající vývojové vrstevnatosti díla, správného rozlišování hodnot, měla by být dodržována celistvá interpretace stavebního díla, dílo by mělo být věrohodně ztvárněno a posazeno do kontextu širšího okolí (Girsa a další, 2004; Solař a další 2015).

Nejen u klasických renovací budov a nových výstavby, ale také u regenerace památkově chráněných budov je téma energetické účinnosti nevyhnutelné, ovšem energetická účinnost musí být zvýšena s ohledem na nepříjemnou změnu charakteru nebo podobu budovy (Česká rada pro šetrné budovy, 2023). Z unijních orgánů přichází postupně stále silnější tlaky na lepší energetickou náročnost, respektive nenáročnost a lepší energetickou účinnost budov a objektů, které promítají do podmínek dotací a úvěrů představujících klíčové finanční zdroje nejen pro revitalizaci brownfields a podněcují tak veřejné i soukromé investory pro „zelenější“ investice.

1.4.1 Příklady revitalizací vil továrníků

Vzhledem k tomu, že se bude praktická část věnovat revitalizaci vily bývalého textilního továrníka, v této části budou přiblíženy příklady vil vybudovaných na počátku 20. století, které reprezentují dobrý příklad obnovy opuštěných ploch neboli brownfields.

Pokud se podíváme na příklad obnovených rezidenčních vil významných industriálních postav ležících na území České republiky, lze uvést příklad rekonstrukce neorenesanční vily v Roztokách u Prahy továrníka Haurowitze vzniklé v roce 1897. Objekt nese status nemovité kulturní památky a nebyl součástí průmyslového areálu. Naopak se nachází v klidném Tichém údolí proslaveného letní vilovou čtvrtí využívané zejména pro letní radovánky adekvátní společenské třídy. Vila představuje eklektický styl s prvky neorenesance, kterou vybudoval Josef Blecha a která se vyznačuje dobovým typem historizujících rezidencí. Po roce 1940 se musela rodina vystěhovat vlivem německé okupace, přičemž po válce nebyla továrníkovi navracena a propadla vlastnictví obce. Prostory vily byly znehodnoceny nevhodnou adaptací na levné nájemní bydlení. V průběhu let neprošla žádnou zásadní rekonstrukcí, až do roku 2022. Dochovaná dokumentace vily výrazně pomohla k její obnově, a to například odstraněním šedého nátěru fasády výměnou za pískovou včetně jednotlivých rytých prvků a také dispoziční členění prostor. U okenních výplní či dřevěných prvků proběhla repase, původní schodiště a dlažby bylo obnoveno dle původní podoby. Nyní vila slouží jako spolkové centrum současně s prostory pro mateřskou školku NPÚ (2023). Níže v obrázku č. 1 je náhled na vilu označen jedničkou.

Jako další příklad revitalizace vily průmyslníků spojené s industriálním obdobím 1. poloviny 20. století můžeme uvést prvorepublikovou Schubertovu vilu ležící v Hrádku nad Nisou, opět na severu České republiky. Vila byla vybudována v roce 1924 pro Oswalda Schuberta, kterému patřila sousední přádelna. V roce 1949 jeho rodina přišla o veškerý majetek a objekt vily sloužil jako jesle. Ke konci 90. let minulého století se ve vile usídlila městská knihovna společně s mateřským centrem a dalšími organizacemi. Jako většina vil vystavených počátkem 20. století po druhé světové prošla několika úpravami, avšak zásahy nebyly tak znatelné a dodnes je její zachovaná podoba velmi autentická. Město iniciovalo tuto vilu zapsat jako nemovitou kulturní památku, což se mu také povedlo v roce 2016 a o tři roky později byla vila kompletně zrekonstruována. Nejnovější stavební úpravy obsahovaly jak obnovu exteriéru, tak interiérových prvků včetně změny dispozic místností v rámci nového funkčního využití vily. Tento projekt byl roku 2020 nominován na Cenu Karla Hubáčka za Liberecký kraj. Vila je v současnosti využívána jako komunitní centrum, jehož součástí je devět místních neziskových organizací viz obrázek č. 1 označené dvojkou (Karlíková, 2022).

Dalším příkladem může být vila textilního továrníka Ferdinanda Czeicznera, která byla vystavěna v roce 1910 v Novém Jičíně Josefem Blumem. Jedná se opět o nemovitou kulturní památku, tentokrát s novobarokními a novoklasicistními prvky představující dobové bydlení významných podnikatelů, znárodněnou v roce 1945, od té doby se využívala pro dětské jesle, od roku 2001 se její prostory využívají jako občanská vybavenost v podobě městské knihovny (TICNJ, 2023). V obrázku č. 1 lze vidět pod číslem tři.

OBRÁZEK 1 PŘÍKLADY REVITALIZACE VIL Z POČÁTKU 20. STOLETÍ



Zdroj: Slavnevil.cz, 2019; NPÚ, 2023; TICNJ, 2023

Jedním z dalších příkladů revitalizace vil továrníků českého průmyslu 20. let 20. století lze uvést Sochorovu vilu ležící ve městě Dvůr Králové nad Labem na severu České republiky. Sochorova vila je typickou funkcionalistickou stavbou, kterou nechal postavit továrník Josef Sochor na počátku 20. století na území svého průmyslového areálu, jehož podnik se

zabýval tkalcovstvím či strojní tiskárnou pláten a který se v textilním průmyslu řadil mezi největší podniky v České republice. Pro výstavbu této vily si zvolil slavného architekta Josefa Gočára. Samotná vila se nachází ve svahu na rozsáhlém pozemku s velkou zahradou. Vila je koncipována jako dvě dvoupodlažní krychle nacházející se na nižší části pozemku a druhá dvoupodlažní krychle zase v té horní, přičemž tyto části jsou propojeny schodištěm. Schodiště spolu s terasou umístěnou v přízemní krychli jsou ikonickými prvky dochovanými dodnes, naopak z interiéru se dochovalo minimum prvků. Nástupem socialismu již vila nepatřila továrníkovi Sochorovi, ale prošla procesem znárodnění. Během tohoto období vila podstoupila několik stavebních úprav, kdy byla upravena pro administrativní a správní budovu včetně úprav budovy pro účely pionýrského klubu. V současnosti zde působí Dům dětí a mládeže (Slavnevily.cz, 2019).

Příkladem budoucí revitalizace vily bývalého průmyslníka spojené s industriálním obdobím konce 20. let 20. století je Pickova vila nacházející se na předměstí Čáslavi. Architektonicky se na této vile podílel významný český architekt Bohumír Kozák známý pro své tehdejší stavby zejména na území Prahy. Vile náleží rozsáhlý pozemek se zelení a sousedí s původním industriálním areálem a továrnami Kosmos (později Zenit s.r.o.), který vlastnil továrník Emil Picka. Pickova vila byla postavena v letech 1928-1929, avšak prošla třemi přestavbami, což vedlo ke znehodnocení původní podoby vily v art deco stylu. Vila byla během 2. světové války využívána jako sídlo okupačních správců a po skončení války zde sídlila mateřská škola s jeslemi. Poslední přestavba objektu vily na penzion byla v roce 2007 zvláště necitlivá s tím, že se přistavil objem na území bývalé zimní zahrady, došlo k úpravě dispozic, výstavbě betonového schodiště, interiérové hodnotové prvky spolu s vitrážemi byly poškozeny a v neposlední řadě došlo k nepřiměřenému vytvarování střechy. Návrh budoucí revitalizace zpracoval v roce 2017 architekt Ondřej Císler se svým ateliérem, přičemž investor zde plánuje vybudovat bytový dům o 17 ti bytových jednotkách společně se zvelebením zahrady a výstavbou parkoviště.

OBRÁZEK 2 STÁVAJÍCÍ STAV A NAVRHOVANÝ ZÁMĚR PICKOVY VILY



Zdroj: Svoboda.info, 2012; AOC, 2021

V návaznosti na představené příklady je dobré uvést překážky, kterým musí veřejné i soukromé subjekty čelit.

1.4.2 Bariéry při revitalizaci brownfields

U revitalizace brownfields by mělo docházet k jejich automatickému opakovanému využití v rámci dlouhodobého horizontu, ovšem tento proces je chápán jako mnohem složitější záležitost oproti realizaci projektů na zelené louce, kdy je konfrontována nemálo jednoduchými výzvami, kterým musí čelit. Jedná se především o globální či místní ekonomické a nemovitostní tržní podmínky, tedy načasování, přičemž při růstu trhu se

očekává zvýšený zájem o revitalizační projekty brownfields, naopak v období recese můžeme očekávat obezřetnější chování investorů, ať už veřejných či soukromých, ačkoliv pro tuto práci je relevantní veřejný sektor. V souvislosti s tím je také zásadní zmínit, že registrujeme mnohem více soukromých investorů oproti veřejným v rámci již dokončených projektů revitalizací brownfields, a to i vil průmyslových továrníků 20. století. Revitalizaci brownfields brání také právě časová a finanční stránka projektu, kdy je obec limitována samotným rozpočtem na investiční akce nebo kupříkladu drahým úvěrem od bank nebo nedostatečnou grantovou či jakoukoli možnou finanční podporou. Další překážkou může být dozajista nevhodně nastavený legislativní rámec, nevhodně vytvořený územní plán pro využití daného území brownfields a s tím spojené potřebné obsahově náročné změny nebo například památková ochrana, která revitalizaci ještě více komplikuje. Poměrně klíčovou bariéru určuje také majetkoprávní vztah daného území brownfields a zkušenosti daného investora z revitalizací podobných projektů v minulosti. Konkrétně u památkově chráněných staveb se to stává zvláště žádoucí výhodou, ne-li podmínkou, kdy je třeba projevit citlivé pojetí revitalizace území. Překážka může vzniknout také z titulu neznalosti historických souvislostí daného území. Pokud investoři, projektanti, architekti či jiné zainteresované strany postrádají vizi projektu a chybí dobré vedení týmů, s velkou pravděpodobností se to negativně promítne i do financování projektu (Petříková, 2012).

V rámci doplnění problematiky brownfields budou představeni jednotliví aktéři procesu revitalizace.

1.4.3 Aktéři revitalizace brownfields

Kadeřábková (2009) podotýká, že pro zajištění úspěšnosti revitalizace brownfields je nutné správně koordinačně zvládnout veškeré zapojené subjekty do revitalizace. Primárně by se mělo jednat o aktivní zapojení ze strany dané obce, dále zapojením subjektů disponujících znalostmi a zkušenostmi potřebnými pro revitalizaci, dále by se měli zapojit místní podnikatelé či jiné veřejné orgány kromě obce. V neposlední řadě je nutné zaktivovat občany, kteří mohou významně přispět k přeměně území. Při projektu revitalizace brownfields musíme brát v potaz soukromé či veřejné vlastnictví daného objektu. Dvořáková Líšková a další (2016) vzpomínají potřebu systematické podpory, která by měla být vytvořena v rámci regeneračního procesu. Primárně zmiňuje institucionální, finanční podporu, legislativní a měkkou podporu vztahující se k vzdělávání a činnosti osvěty. Vzhledem k vlastnictví vily továrníka Příbyla a přilehlého pozemku zeleně městem Slaný analyzovaných v praktické části bude k projektu revitalizace přistupováno jako projekt primárně u veřejného investora, konkrétně města Slaný. V souvislosti s eventuální podporou je dobré si některé aktéry více přiblížit.

Evropská unie se řadí mezi hlavní aktéry v rámci realizace veřejných projektů a pomocí strukturální či regionální politiky ovlivňuje hospodářský vývoj jednotlivých území členských států. Unie staví na principu solidarity vedoucí k podpoře ze strany bohatších států těm chudším s cílem poskytnout stejnou životní úroveň. Tyto politiky reagují mimo jiné na problematiku využívání brownfields za účelem poskytnout pomoc regionům vyznačující se strukturálními problémy, do nichž se řadí mimo jiné i podpora městských částí (Dvořáková Líšková a další, 2016).

Téma brownfields bylo předmětem zájmu prvotně jen dvou subjektů státní správy a samosprávy, a to Ministerstvo průmyslu a obchodu s agenturou Czechinvest – agenturou na podporu podnikání a investic, které je jí podřízena (Dvořáková Líšková a další, 2016).

V průběhu posledních několika let zájem o území brownfields rapidně vzrostl a nyní se na této problematice podílí kromě výše uvedených především Ministerstvo životního prostředí, dále Ministerstvo životního prostředí, Ministerstvo financí včetně úřadů krajské a obecní úrovně. S tím, jak rostlo povědomí a významnost regenerace brownfieldů, Česká republika sestavila hned několik strategických a plánovacích dokumentů vztahujících se k této problematice. Hlavním dokumentem se stala Národní strategie regenerací brownfieldů 2019-2024 (MPO, 2019). Tento dokument poskytuje představu o regeneraci ploch brownfields s nastavenou vizí a jasnými cíli, kterých má být v rámci přeměny těchto ploch dosaženo. Dále se jedná o dokument Strategie regionálního rozvoje ČR 2021+, jež reaguje přímo na problematiku území regionů a jejich rozvoj na základě identifikace specifických potřeb a následně adekvátně zvolených nástrojů v aktuálním programovém období 2021 – 2027 (MMR, 2021). Tento dokument je odvislý od národního dokumentu Strategického rámce ČR 2030 a pouze doplňuje další rozvojové strategické dokumenty. Významným strategickým dokumentem v rámci přeměny brownfields je také již zmiňovaná Politika územního rozvoje ČR (MMR, 2023). Na obecní úrovni se jedná o dokument v podobě strategického plánu, který může ovlivnit revitalizaci brownfields stanovenými vizemi, cíli a jednotlivými návrhy s ohledem na rozvoj oblasti a konkrétní opatření jsou navržena v akčním plánu obce. Tématika brownfields je zahrnuta také v Národním plánu obnovy, který čerpá prostředky z Evropské unie z Nástroje pro oživení a odolnost a vyhlašuje jednotlivé výzvy v rámci regenerace území či je předmětem činnosti agentury Czechinvest zabývající se investičními aktivitami na území ČR (MPO a Czechinvest, 2023).

1.4.4 Zdroje financování revitalizace brownfields

Jak již bylo zmíněno, území brownfields představuje nejen časově, ale především finančně náročný proces, který bude jen těžko realizován bez pomoci veřejných prostředků, přičemž samotné obce mohou podpořit proces revitalizace dvěma nástroji, a to tím, že sestaví rozpočet města a nastaví politiku hospodaření s jeho majetkem. Rozpočet měst v České republice slouží jako prostředek ekonomického rozvoje (Šilhánková, 2006).

Maaytová (2015) i Provázníková (2015) zdůrazňují, že rozpočet je nástrojem pouze krátkodobého charakteru vzhledem k jeho jednorozhodnému sestavování a platnosti, a proto je zapotřebí plánovat zdroje financování investičních aktivit také z dlouhodobého hlediska v sestaveném střednědobém výhledu rozpočtu města. Dodávají, že veřejný rozpočet obce je zpravidla rozdělen z ekonomického pohledu na dvě části, a sice běžný a kapitálový. Běžný rozpočet slouží typicky pro krátkodobé a provozní účely jako jsou platy zaměstnancům, nákup energie, paliv, materiálu či služeb. Naopak kapitálové výdaje jsou určeny pro dlouhodobé, především investiční účely, které přesahují dobu jednorozhodného rozpočtu. Z kapitálových výdajů se dozvíme například informace o celkových nákladech projektu, zdroje financující daný projekt, přičemž obvykle k tomuto účelu využívají transfery z běžného rozpočtu v podobě jeho přebytku nebo výnosů z prodaného obecního majetku. V rámci financování projektu brownfields a obecně investičních aktivit by dané město mělo poskytnout občanům takové podmínky na městské úrovni, které by přiměly trvale žijící tamní občany k registraci k trvalému pobytu a nepřímou formou tak zajistily další finanční zdroje městskému rozpočtu pro financování investičních aktivit.

Národní strategie regenerace brownfieldů 2019 – 2024 (MPO, 2019) upozorňuje na absenci dostatečných finančních prostředků pro regeneraci brownfields pouze ze strany obcí, a tak je v jejich případě nutné zajistit financování jimi samotnými, vyhledáním

investorů s kvalitními záměry v souladu s cíli obce či nejčastěji využitím dotačních titulů. Obce dále mohou aplikovat nejrůznější finanční nástroje, kdy mezi nejvyužívanější se řadí například záruky či zvýhodněné úvěry. Jejich výhoda spočívá ve snadnější administraci a nižších nákladech na financování oproti jiným druhům podpory jako je například využití dotačních titulů (Dotace.eu, 2023; Provazníková, 2015).

Obce přednostně využívají dotačních titulů z důvodu vysokého pokrytí investované částky s nenávratným charakterem. Dotačních příležitostí je hned několik v rámci každého programového období. Pro účely financování regenerace brownfields byl v minulosti vytvořen program Regenerace brownfieldů pro podnikatelské využití, který vyhlašuje Státní fond podpory investic zaštitěný Ministerstvem pro místní rozvoj, do kterého se bylo možné zapojit do září roku 2022, avšak je předpoklad, že se výzva ještě v průběhu programového období pro roky 2021 – 2027 otevře. Za účelem vzniku občanské vybavenosti na území brownfields, jež je nyní z Evropské unie i na národní úrovni podporováno, může územní samosprávný celek využít také finanční podporu v podobě dotací primárně na jiné než hospodářské využití z programu NPO brownfieldy, kterou vyhlašuje opět Státní fond podpory investic. Ten je financován z Nástroje pro oživení a odolnost a na který dohlíží opět Ministerstvo pro místní rozvoj. Jedná se o dotační program vztahující se k snížení energetické náročnosti brownfieldu, kdy 90 % nákladů lze uplatnit pouze na činnosti vyhovující požadavkům na energetickou náročnost budov, zbylé prostředky lze využít na libovolné způsobilé náklady. Možnosti čerpat finanční prostředky z tohoto programu vyprší ke konci dubna 2023, avšak je pravděpodobné, že v dalších letech bude tento program opět vypsán a obce budou mít příležitost požádat o zmíněnou formu příspěvku. Tento dotační program je vázán pouze na komplexní formu revitalizace, do níž jsou vždy započítány stavební úpravy nebo nástavba stavby, kdy se vylučuje čerpání jiné veřejné podpory na identické způsobilé výdaje, o něž bylo požádáno v tomto dotačním titulu. Dotací lze pokrýt také část výdajů na hospodářské využití nově vzniklého občanského vybavení, které nelze oddělit od toho nehospodářského a které lze považovat za předpoklad pro hospodářské využití, čímž prokazuje svou nezbytnost. Jako příklad můžeme uvést pronájem prostor občanské vybavení, pronájem prostor obecního úřadu lékaři nebo poskytování prostor za účelem komerčního vybavení (MMR, 2023; SFPI, 2023).

Také Integrované územní investice (ITI) představují zajímavý nástroj, jak naplňovat integrované územní strategie jednotlivých aglomerací a metropolitních území a pomáhají skrze Evropský fond pro regionální rozvoj a státní rozpočet veřejným objektům získat finanční prostředky na záměry vztahující se například k oblasti životního prostředí s cílem zlepšit jeho kvality a podporovat odolnost vůči následkům klimatických změn. Jedná se o výzvy ITI PMO vztahující se na Operační program životní prostředí, aktuálně na cíle podpory energetické účinnosti a snižování skleníkových plynů. Výzva k tomuto konkrétnímu cíli již také vypršela, nicméně veřejná správa bude mít v následujících letech prostor využít další v rámci tohoto programu jako například v podobě budování kanalizační infrastruktury nebo aktivit přispívajících k povědomí občanů o problematice životního prostředí (ITI, 2023). Pro účely praktické části se považuje za relevantní Pražská metropolitní oblast PMO. Výzvy ITI se stávají součástí Integrovaného regionálního operačního programu (IROP, 2023), jež opět zaštiťuje Ministerstvo pro místní rozvoj a představuje druhý nejvýznamnější operační program v aktuálním programovém období 2021- 2027 co do výše alokace z fondu Evropské unie.

Co se týče úspěšného financování za podpory nejrůznějších národních, evropských či jiných pobídek, Holakovský (2022) zmiňuje, že nejvýznamnější roli zde hraje čas. Holakovský (2022) kromě času vzpomíná také již nezbytnou součást projektů revitalizace

brownfield nevyjímaje ani kulturní památky, a sice jedná se o dva prvky, a to o udržitelnost projektu společně s energetickou účinností budov. Příjemci dotačních titulů jsou povinni dodržovat udržitelnost projektu ve smyslu zachování poskytování zrealizovaných výstupů v souladu s definovanou výzvou, která jim zaručuje bezproblémové financování a znemožňuje dojít do situace odebrání poskytnutých finančních prostředků.

Pokud obec nedosáhne na dotaci nebo chce doplnit již existující finanční zdroje, může využít další formu financování v podobě návratného zdroje - úvěru. Úvěry představují výhodné řešení financování investičních projektů, jelikož veřejné subjekty většinou nedisponují tolika volnými prostředky, aby financovaly velké projekty a úvěr jim je poskytne za úplatek v podobě úroku, který většinou v budoucnu musí splatit. Úvěry pro komerční i veřejné investory za účelem regenerace brownfieldů zajišťuje mimo jiné Národní rozvojová banka za pomoci Evropské investiční banky a Rozvojové banky Rady Evropy. Současně mohou obce pod touto bankou čerpat finanční prostředky z produktu Úvěry z Regionálního rozvojového fondu za účelem podpory dopravní a technické infrastruktury, přístupové komunikace, nebo využití území brownfieldů pro podnikání a mnoho dalších. Pod Národní rozvojovou banku spadá Národní rozvojový fond, jež se řadí mezi nový finanční nástroj (od roku 2021) podporující financování rozsáhlejších infrastrukturních projektů například v oblasti sociální a zdravotnictví, energetiky, dopravy a další. Od dotací či úvěrů se liší v tom, že zapojuje soukromé investory, kteří se chtějí podílet na investicích v podobě regenerací brownfieldů, což může být přínosné vzhledem k přenesení rizika na tyto investory (Národní rozvojová banka, Národní rozvojový fond, 2023).

Vzhledem k tomu, že praktická část práce je věnována revitalizaci vily vlastněné veřejným vlastníkem, je vhodné definovat možnosti realizace veřejného projektu. Maaytová (2015) uvádí dva základní způsoby, přičemž jedním z nich je realizace projektu za pomoci vlastních sil veřejného sektoru. Z toho vyplývá zapojení vlastních zaměstnanců do projektu, obec může zapojit dále kapitálové statky v jejím vlastnictví a další způsoby prováděné tzv. in house. Pod druhou variantu realizace veřejného projektu spadá forma veřejné zakázky. Z podstaty této práce je vhodné definovat některá specifika veřejných zakázek, které mohou ovlivňovat samotný proces revitalizace. Veřejné zakázky se mohou zadávat dle předmětu plnění, což představuje stavební práce, dodávky nebo také služby. Ovšem podstatnou roli hraje rozdělení vzhledem k předpokládané hodnotě veřejných zakázek, jež ovlivňuje mimo jiné také délku výběru zhotovitele a jedná se o rozdělení na nadlimitní, podlimitní a malého rozsahu. Nevýhodou veřejných zakázek může být, že se soutěží vždy jednotlivé fáze ať už se jedná o projektování, výstavbu, údržbu, což může být neefektivní z hlediska schopnosti koordinace. V souvislosti s tím Dvořáková Líšková a další (2016) spolu s Provazníkovou (2015) uvádí, že obec může v rámci revitalizace využít také specifického partnerství veřejného a soukromého sektoru, tzv. Public Private Partnership (PPP), které stojí na principu efektivnějšího využívání veřejných prostředků oproti variantě využívání veřejných zakázek. U PPP projektů by se mohly soutěžit větší části najednou či úplně celý cyklus, tedy včetně provozních nákladů. Tímto by se mohl na rizicích podílet jak veřejný, tak soukromý sektor. Šilhánková (2006) ovšem zmiňuje, že tento koncept lze aplikovat pouze za specifických podmínek.

Na základě výše uvedeného bude stručně popsán samotný proces revitalizace, který nám pomůže pochopit jednotlivé kroky v regeneraci území brownfields.

2 Proces revitalizace brownfields

Přestože celkový proces revitalizace brownfields se inspirovuje klasickými teoretickými modely tvorby a realizace projektu, rozsáhlost a specifická povaha těchto revitalizačních projektů vyžaduje komplexnější přístup proto, abychom dosáhli správné regenerace daného území. Pro pochopení a správné provedení revitalizačního procesu je důležité nejdříve vymezit jeho základní fáze, kterými proces prochází. Revitalizační proces se skládá ze tří hlavních fází, a to z předprojektové přípravy, projektu a na závěr realizace, vyhodnocení a monitoring (Šilhánková, 2006).

- **Předprojektová příprava** je počátkem revitalizačního procesu brownfields, kde se definuje především záměr a určí se cíl, kterého chceme revitalizací dosáhnout. Základem úspěchu procesu revitalizace jsou dobře nastavené institucionální podmínky. V České republice se investiční proces nejčastěji řídí skrze odbory úřadu či magistráty měst. Nejdříve se ale vyhodnocují předpoklady výstavby, které tvoří pomyslnou základnu pro tvorbu scénáře procesu směřující k realizaci. V této fázi se také klade velký důraz na zajištění profesionálního týmu, který se ideálně skládá z odborníků na ekologii a udržitelnost, kvalitních a zkušených architektů v typologii území dané revitalizace brownfields, stavební inženýrství, ekonomiku, sociologii a mnoho dalších (Šilhánková, 2006).
- **Projekt** je fází, kdy by měl být nejdříve vytvořen koncept řešení společně s hodnocením proveditelnosti. Tato fáze by dále měla obsahovat variantní návrhy řešení a vyznačení jednotlivých regulativ a limitů, které budou navrhované záměry ovlivňovat. Doporučuje se tyto záměry konzultovat s veřejností. Následně by mělo dojít ke zhodnocení proveditelnosti, přičemž v této fázi se jedná o tzv. pre-feasibility study, která má obecnější charakter než následná klasická feasibility study neboli studie proveditelnosti. Dostáváme se zde také k sestavení harmonogramu činností (Šilhánková, 2006).
- **Realizace, evaluace a monitoring** tvoří stěžejní část procesu revitalizace brownfields. Na základě předešlé fáze totiž dochází k samotné realizaci projektu včetně neustálého monitorování jednotlivých činností a vyhodnocování definovaných záměrů a dodržování harmonogramu projektu. Výsledky této fáze zahrnují kompletní dokumentaci týkající se výsledků průzkumů, výsledek je dále sestavená dokumentace potřebná pro územní, stavební a kolaudační řízení. Současně se jedná o vyhotovenou prováděcí dokumentaci a dokumentaci skutečného provedení stavby (Dufek, 2018).

Na základě definování jednotlivých fází procesu revitalizace bude podrobněji přistoupeno k definici záměru, stanovení cíle, následně budou popsány jednotlivé analýzy potřebné pro projekt revitalizace.

2.1 Vymezení záměru projektu revitalizace a stanovení cílů

Šilhánková (2006) konstatuje, že záměrem projektu popisujeme produkt projektu včetně jeho znaků a způsobu jejich měření a posuzování. V případě veřejného sektoru jsou navrhované záměry předmětem konsenzuálních představ veškerých subjektů zainteresovaných v rámci řešeného území. Definování jednotlivých záměrů revitalizace předchází vyhodnocení nadřazených dokumentů, které nám poskytují informace o jednotlivých předpokladech revitalizace. Jedná se o strategické a územní plány obcí či

střednědobý rozpočtový výhled. Záměr revitalizace se následně stává obecným rámcem pro postup s ohledem na stanovení cíle, což představuje také výchozí bod pro započítání revitalizačního procesu. Doležal a kol (2017) dále navazuje definováním cíle projektu, který by měl podléhat technice SMART a v závislosti na tom být specifický, měřitelný, akceptovatelný, realistický a termínovaný. Obecně platí, čím lépe je cíl definován, tím blíže se dostaneme k požadovanému výsledku projektu. V návaznosti na stanovení záměru bude analýza možností řešení revitalizace předmětem další kapitoly korespondující s další fází revitalizačního procesu.

Definice investičního záměru se považuje za velmi významnou fázi v souvislosti s celým revitalizačním procesem, neboť úspěšnost dalších částí projektu je odvislá právě od identifikace záměru. V návaznosti na to Scholleová (2009) zmiňuje, že je zapotřebí důsledné a detailní přípravy jednotlivých materiálů pro eliminaci negativních důsledků v průběhu projektu, které by mohly vyvstat, čímž by se ohrozil celý proces vzhledem k pravděpodobné zvýšené finanční náročnosti. Záměr by měl reagovat na strategické dokumenty v rámci zamýšlené revitalizace brownfields včetně zhodnocení stavu přípravy projektu, hrubý odhad jeho ekonomické náročnosti, pokud je možné odhadnout a v neposlední řadě zhodnocení jeho financování především mimo rozpočet města. Na základě uvedeného společně s posouzením rizik, stanovení časového harmonogramu a rozdělení revitalizačního procesu do několika kroků se vytváří prostor pro orientační posouzení investičních priorit, přičemž záměr by měl mimo jiné sloužit jako podklad pro další podrobnější zpracování projektu revitalizace. Pro zásadnější rozhodnutí o provedení adekvátní varianty v rámci rozvoje území a vyřazení nevyhovujících variant musíme provést několik analýz (Jackson, Šilhánková, 2006).

2.2 Analýza možností řešení revitalizace brownfields

Na základě zpracování záměru projektu revitalizace, který nám umožňuje seznámení se s prostředím týkající se zmíněné revitalizace objektu, jsou stanoveny další kroky projektu spočívající v důkladnějším zanalyzování celého objektu. Analýzy spojené s projektem revitalizace objektu jsou rozděleny na strategickou, územní, analýzu spojenou s životním prostředím, společenskou a v neposlední řadě také na ekonomickou.

2.2.1 Strategická analýza

Prvotním krokem v rámci revitalizace objektu je nutné jasně určit postavení daného projektu v rámci strategického plánování měst pro svůj rozvoj. Na základě vytvoření strategické analýzy zjistíme, zda je dané území předmětem zájmu města a tím pádem, zda je vůbec smysluplné do dané přestavby území investovat. Na to konto je potřeba se zabývat územím a objekty v duchu stanovených strategií ze strany měst a obcí, jež mají vymezenou specifickou vizi, cíle a strategii, jak vymezených cílů dosáhnout.

2.2.2 Územní analýza

Lokalita spojená s revitalizací je klíčovým aspektem celého procesu revitalizace, při kterém se v rámci jejích územních předpokladů definuje zejména velikost a poloha lokality včetně přístupnosti k dopravním tepnám. Tímto se má na mysli přístupnost k železnici, dálnici nebo letišti. Následně se zjišťuje funkce stávající, avšak zásadní roli hraje funkce navrhovaná, která je primárně vymezena územním plánem města, obecně územně plánovací dokumentací. Územně plánovací dokumentace poskytuje v rámci funkce lokality také údaje o limitech a regulativech například v podobě vymezení ochranného pásma nebo výškového omezení zástavby. Územní analýza pomáhá

analyzovat problémy a faktory, jež jsou spojené s danou lokalitou a mezi její základní prvky řadíme funkci, provoz a prostor (Šilhánková, 2006).

Funkce

Funkce nám definuje využití území, a to pomocí základních funkčních typů jako je občanská vybavenost, bydlení, výroba a další. Typicky v územním plánu daného města nalezneme charakteristiku funkčního typu obsahující jak přípustné, tak podmíněně přípustné společně s nepřípustným funkčním využitím. Revitalizace brownfields a s ním spojená potenciální změna ze stávajícího funkčního využití na nové vyžaduje v některých případech změnu stávající platné dokumentace, který si žádá několika měsíční, ne-li roční časovou dotaci pro projednání a schválení. Z této skutečnosti vyplývá možné prodloužení celého revitalizačního procesu (Šilhánková, 2006).

Prostor

Zde se jedná o bližší seznámení se s konceptem prostoru dané lokality, a to především co se týče hustoty zástavby, počet nezastavěných míst, hodnotí dále kompozici, stáří objektu, nebo také zda spadá daná lokalita do památkové ochrany. K této prostorové analýze potřebujeme informace dostupné z půdorysové osnovy. Následující krok je věnován prostoru definující například výšku zástavby a dále kompozičnímu řešení, které odhaluje průhledy, kompoziční osy či jak se nachází daná výška zástavby poměrově k volným prostorům. Součástí prostorových záležitostí je také potenciální identifikace památkové ochrany objektů nebo areálů, jež musí být popsány (Šilhánková, 2006).

Provoz

Analýza provozu je v dané lokalitě zásadní, neboť zjistíme významnost dopravy v prostoru a dokážeme posoudit, jak moc má být prostor dopravou vytížen včetně dopravního napojení pro různé druhy dopravy. Stežejní dopravní napojení ve městě se týká pěších, cyklistů a městské hromadné dopravy a samozřejmě i automobilů. Za neméně podstatné napojení se považuje, jak již bylo zmíněno výše, napojení na silniční síť, dálnici, letiště či vodní cestu. K rozboru provozu neodmyslitelně patří také informace o technické infrastruktuře, která představuje vodu, kanalizaci a plyn, stejně tak jako informace o jejím technickém stavu (Šilhánková, 2006).

2.2.3 Analýza životního prostředí

Analýza životního prostředí je dalším potřebným krokem v procesu revitalizace brownfields a spočívá v monitoringu kvality životního prostředí v rámci revitalizovaného území. Jedná se primárně o analýzu kontaminace lokality, kterou jsme povinni vykonat, a to obzvláště půdy, vody a ovzduší a která je prováděna během analytické části revitalizačního projektu. Jednotlivé aktivity v rámci monitoringu mají za cíl zhodnotit rychlost a směr šíření kontaminace včetně zhodnocení možného vzniku střetu zájmů vztahující se k rozšíření znečištění v rámci širšího okolí lokality. Dále se posuzuje rozsah zasažené lokality a jak to bude ovlivňovat lokalitu v budoucnosti. V neposlední řadě se doporučují opatření, které by mohly snížit či úplně eliminovat rizika dopadající na životní prostředí (Šilhánková, 2006).

2.2.4 Společenská analýza

Komplexní analýza procesu revitalizace brownfields je klíčová, a proto nesmíme zapomenout na podstatnou část analýzy, kterou je společenská analýza. Předmětem této

analýzy je zkoumat společenské procesy, ve kterých hraje roli hlavně vzájemné působení obyvatel. Existují zde tři základní kategorie analýzy, a sice činnosti, lidé a poslední jsou produkty lidských činností. U společenské analýzy je v rámci revitalizačního procesu a zamýšleného rozvoje území nutné získat jak demografickou charakteristiku daného území, tak provést jeho sociologický výzkum. Demografická charakteristika je zcela zásadní při plánování jakýchkoli územních změn vzhledem k různorodosti nároků na ně ze strany společenských skupin žijících na daném území. Za nejpodstatnější demografické charakteristiky můžeme považovat věkovou strukturu obyvatel, pohlaví, jejich dosažené vzdělání a rodinný vztah. Například věková struktura obyvatel nám může odhalit například jejich počet v rámci jednotlivých typů věkové produktivity, ale také jaký budou mít jednotlivé věkové skupiny vývoj. Naopak informovanost o sociologických aspektech, které jsou založeny na sběru informací týkající se dané společnosti a jde především o popisování a systematická zkoumání, nám napoví o vztahu lidí v rámci vybraného prostředí. Výzkumy urbánního prostředí se opírají o širokou škálu metod, a sice o dotazníková šetření, sčítání, mapování chování nebo lze také využít sledování pohybu (Šilhánková, 2006).

Výše uvedené analýzy slouží jako podklad pro podrobnější analýzu, kde se již díky hodnocení technické a ekonomické stránky projektu vyhodnotí alternativy a proveditelnost celého projektu revitalizace. K tomu lze využít tzv. pre-feasibility study neboli předběžnou studii proveditelnosti. V této fázi procesu revitalizace by mělo přijít od investora rozhodnutí, zda do daného projektu bude investovat další finanční prostředky a pořídí si nejdetailnější studii v rámci posouzení realizovatelnosti projektu, tzv. feasibility study, v českém překladu studii proveditelnosti. Tyto dvě studie jsou v zásadě stejného obsahu, avšak rozsahem se velmi liší. V předběžné studii proveditelnosti nalezneme například strategii projektu, technické a technologické řešení projektu, rozsah a umístění projektovaného provozu, personální a organizační složku projektu či stručně vytvořený harmonogram projektů a další (Seiber, 2004).

2.2.5 Ekonomická analýza

Analytická část revitalizačního procesu se neobejde bez ekonomické analýzy, do kterých můžeme zařadit:

Zjištění vlastnictví – v rámci lokality určené k revitalizaci a která je zdrojem plánování proveditelnosti regeneračního procesu. Skutečná realizace celého procesu revitalizace vyžaduje znalost ucelenosti, respektive rozdrobenosti vlastnictví dané lokality, a to, zda je brownfield ve vlastnictví jednoduchém, zda brownfield náleží několika vlastníkům jednajícím ve shodě či bez shody vlastníků. Poté musí být zjištěno, zda brownfield spadá pod obec, stát, právnické či fyzické osoby nebo například církve. Revitalizační proces může potkat další zdržení v podobě nevyřešených restitučních nároků, a to zejména u nemovitostí ve vlastnictví obcí nebo státu. Pro celý revitalizační proces je nejspokojnější cesta vlastnictví brownfields právě jednoho vlastníka. V případě, že proces revitalizace brownfields má být proveden obcí, je dobré, aby obec měla zájem na získání daných pozemků řešené lokality nebo alespoň pomohla vzniku jedné společnosti, do níž by majitelé daných pozemků vstoupili (Maier, 2000; Šilhánková, 2006).

Zjištění nemovitostní hodnoty – tu lze stanovit díky dvěma metodám oceňování, kdy se jedná o přímou a nepřímou metodu. Přímou metodou určíme cenu za 1 m² pozemku nebo pomocí toho, že budeme sledovat údaje o cenách. Přímé metody zahrnují administrativní ceny, kde vzhledem k jasné danému složení ceny se metoda věnuje zejména korektnímu výkladu platné právní normy. V rámci přímých metod můžeme dále použít metodu prodejních dat, která se realizuje na základě dlouhodobého sledování

tržních cen jednotlivých nemovitostí. Třetí variantou získání informací ohledně nemovitostní hodnoty přímou metodou je využití cenových map znázorňující grafickou podobu stavebních pozemků v rámci území dané obce, kde jsou vyznačené jejich ceny. Pozemky se oceňují prostřednictvím reálných cen uvedených v kupních smlouvách. Metody nepřímé zahrnují metodu polohových tříd nebo výnosovou metodu vztahující se na cenu pozemků a jejich staveb (Šilhánková, 2006).

Průzkum trhu nemovitostí

- Trh s kancelářskými prostory – Maier (2000) zmiňuje, že pokud má projekt v rámci územního rozvoje proběhnout bez nečekaných komplikací, je zapotřebí kromě výše uvedených analýz provést také průzkum trhu nemovitostí, ať už se jedná o veřejný či komerční projekt. V rámci průzkumu trhu s kancelářskými budovami je zapotřebí zjistit aktuální stav a provedené průběžné změny v ní. Tento trh se posuzuje například z hlediska měst či regionů, ekonomické proveditelnosti nových kancelářských lokalit, a především z pohledu revitalizovaného území současně s úpravami zastaralých kancelářských budov, kde je zapotřebí zohlednit stavebně technické možnosti a limitující faktory budov.

Průzkum trhu práce – na jeho základě získáme potřebné informace o tom, jak jsou lidé vybaveni znalostmi a schopnostmi vyrábět v rámci zkoumaného města, regionu, či spádového území. V porovnání se sociologickou analýzou se analýza trhu práce soustředí výhradně na populaci, která spadá do produktivního věku. Mezi klíčové údaje o pracovní síle řadíme pohlaví, věkovou strukturu, dosažené vzdělání a jeho struktura či jaká je spádovost regionů dojížděky za prací. Součástí průzkumu trhu by měly být i informace o míře nezaměstnanosti či průměrné mzdě v obci či regionu, neboť dozajista ovlivňuje pohled na danou lokalitu (Šilhánková, 2006).

2.2.6 Vyhodnocení analýz v rámci lokality revitalizačního projektu

V návaznosti na provedené dílčí analýzy potřebné pro zhodnocení podmínek pro revitalizaci projektu je dobré sestavit komplexní zhodnocení příslušného území, na němž se předpokládá revitalizace. V českém prostředí u strategických dokumentů měst, obcí, lokalit nebo obecně veřejných projektů je pro tyto účely typicky nejpoužívanější SWOT analýza. Doležal a kol (2017) se zmiňuje o prvním využití této analýzy již v 60. a 70. letech minulého století na půdě Stanfordské univerzity, když s její pomocí Albert Humphrey zanalyzoval situaci 500 nejlepších amerických podniků. Tento fakt dokládá, že SWOT analýza nalezne využití bez rozdílu jak v soukromém, tak veřejném sektoru.

Koncepce této metody je založena na jednoduchosti a rychlosti identifikace hlavních faktorů ovlivňující budoucí realizaci projektu včetně jeho lokality ve městě a města samotného. Dále je postavena na subjektivitě názorů, nikoliv faktů při jejím sestavování. Následkem toho může však dojít k jejímu zkreslení, což může představovat nevýhodu. Z toho důvodu je zásadní kriticky posuzovat každý vyřčený názor individuálně. Ve SWOT analýze jsou konkrétně hodnoceny jak interní faktory, jež působí na projekt, lokalitu či město a které zároveň odhalují jejich silné či slabé stránky nebo také externí faktory, jimiž dokážeme odhadnout hrozby okolního prostředí nebo naopak naskytnuté příležitosti dané lokality, města a zamýšleného projektu. Silné a slabé stránky se mohou zabývat například podporou podnikání v daném městě, dopravou či jaká je zde kvalita života nebo pracovní síly. Naopak u vnějších faktorů lze hodnotit legislativní změny na národní i mezinárodní úrovni brownfields a kulturních památek, podporu jejich financování či potýkání se se zásadními sociálně-kulturními aspekty navázanými na projekt revitalizace vil ležících na brownfields (Šilhánková, 2006).

Na základě vyhodnocení dílčích analýz bude další kapitola věnována tvorbě návrhu revitalizačního projektu a jeho zhodnocení.

2.3 Tvorba a zhodnocení návrhu revitalizace

V rámci této diplomové práce se bude za účelem porovnání jednotlivých řešení variant využití objektu následující podkapitola zabývat proveditelností z hlediska investičních a provozních nákladů, příjmů z provozní části investice, rizikovosti, a časovému harmonogramu včetně metody vyhodnocení jednotlivých záměrů.

2.3.1 Ekonomické aspekty realizace brownfields

Náklady

Před uskutečněním realizace jakéhokoliv projektu je samozřejmostí, aby byla vypracována studie, která posoudí investiční a provozní náklady projektu a investor, pro účely této práce veřejný, mohl vyhodnotit relevantnost investice. V tomto případě se bude jednat o projekt veřejného charakteru, kdy jsou systémově rozděleny veřejné finanční prostředky zpravidla chápané jako investiční akce vedoucí k naplnění předem známých společenských cílů. Stanovení ekonomických náležitostí revitalizačního projektu nelze opomíjet, neboť doplňuje komplexní pohled na projekt současně s technickými, technologickými či právními náležitostmi projektu. Ekonomickou část projektu má na starost obvykle renomovaný rozpočtář, který zpravidla navazuje na technickou dokumentaci projektu ve smyslu její podrobnosti a zahrnuje veškeré zamýšlené investiční náklady vedoucí k realizaci projektu (Dufek a kol, 2018).

Dufek a kol (2018) dále poukazují na využití orientačních propočtů v nejrannější fázi plánování investičních nákladů vyplývajících z vybrané nízké úrovně zadávací dokumentace často v podobě náčrtů, která se však v průběhu projektu dále konkretizuje. Orientační propočty vykazují svou relevanci v případě, kdy se investor rozhoduje mezi více navrhovanými variantami záměrů a jejich potenciální ekonomickou životaschopností. Z tohoto důvodu bude pro potřeby této práce počítáno se zmíněným orientačním propočtem, kde jsou započítány náklady stavebního objektu na základě využití Jednotné klasifikace stavebních objektů v kombinaci se správnou měrovou jednotkou se stanoví orientační cena. Pro účely praktické části bude využívána technická měrná jednotka vyjadřující m³ obestavěného prostoru. Dle Dufka a kol (2018) a dokumentu cenových ukazatelů ve stavebnictví pro rok 2023 (2023) je dále nutné počítat mimo výše zmíněných tzv. základních rozpočtových nákladů i s vedlejšími rozpočtovými náklady, mezi které patří například takové, které nelze předvídat a je proto nutné vytvořit rezervu, která se u kulturních památek může pohybovat až do 20 % ze souhrnné investované částky. Současně se bude jednat o započítání nákladů na projektovou dokumentaci, administrativní činnost spojenou s řízením projektu a obstarávání finančních zdrojů, zařízení staveniště a jednotlivé vlivy mající cenový vztah k objektu a další.

V návaznosti na stanovení investičních nákladů revitalizace brownfields se musí definovat režijní náklady na provoz zrealizovaného projektu. V rámci těchto nákladů se posuzují náklady na energie, dále zde musíme vyčíslit údržbářské a opravářské činnosti stejně jako náklady na úpravu zeleně a okolního území daného brownfields. Vyjadřují takové náklady, které se musí realizovat za každou cenu z důvodu bezproblémového chodu budovy. V této souvislosti musíme brát v potaz faktor času, kdy jednotlivé opravy či údržba má jinou frekvenci provádění. Některé opravy jsou drobné, některé je zapotřebí

plánovat na půlroční či roční bázi, některé se provádí například jednou za pět let. Toto zvláště platí u budov památkové péče, které vyžadují specifický přístup (Pek, 2009; Šilhánková, 2006).

Příjmy

Rozpočtové možnosti měst se odvíjí primárně od jejich příjmů či růstu cen, přičemž přirozeným zájmem města je zvyšování velikosti příjmů společně se stagnací či poklesem cen na takovou úroveň, která umožní rozvoj v daném městě. Jednotlivá města se proto snaží získat takové příjmy, které jsou ideálně nenávratné, přičemž jde o kapitálové příjmy například z prodeje svých nemovitostí, získaných dotací či darů nebo také příjmy z běžných poplatků městu. Dále existují návratné příjmy města, které jsou tvořeny úvěry či půjčkami, jak již bylo zmíněno v kapitole o zdrojích financování (Maaytová, 2015; Ochrana, 2010).

V případě revitalizačních projektů se v investiční fázi jedná o prodej stavebního materiálu, nebo technologie, která již nenajde u města využití či další příjmy. Co se týče provozní části revitalizačního projektu, příjmy z provozní fáze revitalizace jsou klíčové pro jeho ekonomickou návratnost v budoucnosti a jsou primárně zastoupeny pronajímáním veřejných prostor (Šilhánková, 2006).

2.3.2 Vliv rizik na projekt revitalizace brownfields a harmonogram projektu

Každý projekt s sebou nese určité překážky a jak již bylo zmíněno výše v práci, projekt revitalizace brownfields není výjimkou. Doležal a kol. (2017) a Fotr (2011) zmiňují významnost řízení rizik, které má svou nezastupitelnou roli jako řízení jakékoli činnosti v soukromé nebo veřejné sféře. Prvním bodem řízení rizika v rámci revitalizačního procesu je vymezení kontextu rizik, čímž je myšlena identifikace cílů interních a externích parametrů potřebných pro správné řízení rizik. Jedná se například o specifikaci místa projektu a četnost míst, druh ročního období realizace projektu či specifikace využití technologie. Součástí této fáze je také stanovení postupů a zodpovědnosti pro jednotlivé postupy řízení rizik či určení metod, kterými se budou identifikovat a analyzovat rizika. Následně probíhá samotná identifikace rizik, přičemž výsledkem této fáze by měl být sestavený registr rizik. V návaznosti na to se provede analýza rizik pomocí sestavení matice, kde se kromě dopadů určí také pravděpodobnost vzniku daného rizika. Na základě uvedeného se vypočítá skóre, které dokáže odhalit jak negativní, tak pozitivní dopady v celém revitalizačním procesu vedoucí k další fázi procesu řízení rizik, a to hodnocení rizik projektu. V tomto bodě určíme vážnost daného rizika a v důsledku toho určíme jakým dané riziko buď zmírníme či eliminujeme, přeneseme či akceptujeme. Právě porozumění povahy rizik a jejich správné vyhodnocení se považuje za klíčový aspekt racionálního rozhodování všech zainteresovaných stran včetně odhadců, developerů, věřitelů, stavebních inženýrů. Pro úspěšné dokončení revitalizačního projektu není žádoucí stanovit a vyhodnotit rizika pouze v předinvestiční fázi projektu, ale také v průběhu jeho realizace z důvodu zamezení vzniku dalších či zesílení stávajících rizik, které by měly dopad na zamýšlený záměr. V průběhu celého revitalizačního procesu je zapotřebí neustále komunikovat a konzultovat rizika se všemi zainteresovanými stranami.

V návaznosti na analýzu rizik projektu revitalizace brownfields je dle Fotra (2011) a Svozilové (2016) zapotřebí sestavit časový plán neboli harmonogram projektu s jehož

pomocí získáme komplexní přehled o veškerých aktivitách, které jsou součástí daného projektu. V rámci tohoto kroku se stanovuje odhadovaná délka jednotlivých činností a jejich časových posloupností společně se zachycením významných milníků projektu. Časový plán bývá nejčastěji zpracován v grafické podobě, která podporuje orientaci v obrovském množství informací z hlediska co nejpřívětivějšího řízení projektu.

Ganttův diagram se řadí mezi nejpoužívanější diagramy a v praxi se využívá pro jeho jednoduchost sestavení a přehlednost co se týče zaznamenání začátku a konce jednotlivých činností v definovaném časovém sledu. Ať už využijeme Ganttův diagram pro časový harmonogram projektu či jiné typy diagramů, je zcela nezbytné časový plán vytvořit dle reálných předpokladů a dbát na jeho logické návaznosti (Skalický, 2010; Svozilová, 2016).

Následující kapitola bude shrnovat teoretickou část, která poskytne základ pro tvorbu části praktické.

3 Závěr teoretické části

Teoretická část této diplomové práce a její obsah představuje základní strukturu pro sestavení části praktické, jíž bude věnována druhá část práce.

Z teoretické části vyplynulo, že revitalizace území brownfields představuje komplexní a náročný proces, na který je potřeba se důkladně po všech stránkách připravit. Jedná se o několik řízených aktivit, přičemž mezi ty zásadní patří předprojektová příprava, projekt a samotná realizace projektu revitalizace území brownfields včetně vyhodnocení a monitoringu. V předprojektové přípravě se definuje záměr projektu včetně jeho cíle představující zásadní moment pro úspěšné navázání na další činnosti v projektu. Druhá fáze je dedikována několika analýzám včetně tvorby předběžné studie proveditelnosti pro posouzení jednotlivých možností, jak vilu revitalizovat. Následují činnosti jako je stanovení časového harmonogramu či rizik představující vliv na dané varianty využití území. Tento navržený revitalizační proces vychází z teoretické části, kde byla blíže představena problematika brownfields, jejíž součástí byla nejprve jeho charakteristika a dále se jednalo o typologické rozřazení pro bližší pochopení problematiky. Představení brownfields v rámci územního rozvoje a samotné revitalizace napomohlo k pochopení kontextu těchto faktorů na sobě závislých, přičemž je zjevné, že brownfields představují velkou současnou i budoucí výzvu například z hlediska vysoké kontaminace, pokud zůstanou zachovány ve stávající podobě, což bude ovlivňovat nejen územní rozvoj města či regionu, ale také rozvoj celorepublikový, potažmo globální. V průběhu revitalizačního procesu se může naskytnout několik překážek, kterým je potřeba čelit a jedná se například o kontaminaci území, nejasnost vlastnické struktury, požadavky na památkovou ochranu objektu či problematiku polohu lokality. Z teoretické části také vyplynulo, že existuje mnoho finančních možností, jak dané projekty financovat zprostředkované primárně Evropskou unií, státními, krajskými či obecními aktéry.

Jako první bude definován typ brownfields vily továrníka Příbyla v kontextu bývalého průmyslového areálu města Slaný, na kterém se vila nachází, a to z pohledu současného využití na bázi vlastního terénního šetření a rozhovorů s jednotlivými představiteli vlastníka objektu, kterým je město Slaný. Zmíněné terénní šetření si klade za cíl zmapovat danou lokalitu včetně obstarání fotodokumentace, aby bylo provedeno co nejlepší zhodnocení území. V rámci mapování dané lokality bude řešen přístup k lokalitě a danému objektu, funkce objektu, technický stav objektu spolu s dalšími potřebnými aspekty identifikace objektu. Toto vymezení stejně jako další provedené analýzy popsané v teoretické části jsou nezbytné pro správné stanovení variantních návrhů využití revitalizace brownfields pro rozvoj města Slaný a jejího řízení nákladů na investici a provoz objektu, dodržování stanoveného harmonogramu, vyhodnocení možností financování či odhad rizik spojených s revitalizací.

Praktická část této diplomové práce a její metodika bude volně vycházet z jednotlivých kapitol části teoretické. V této práci budou uvedeny základní údaje o lokalitě včetně provedení několika vybraných analýz z části teoretické, do kterých řadíme analýzu strategickou, územní, ekologickou, ekonomickou a společenskou. Při zkoumání dané lokality a objektu budou využity strategické a rozvojové dokumenty města Slaný, které hrají podstatnou roli při stanovení záměru budoucího využití objektu. Mezi tyto dokumenty řadíme primárně Strategický plán města Slaný, Akční plán rozvoje města Slaný, Územní plán Slaný, Územně analytické podklady ORP Slaný.

Z výsledků provedených analýz budou sestaveny variantní návrhy řešení budoucího využití revitalizovaného objektu vily, a to hned tři. Jednotlivé návrhy se budou skládat z definice záměru a jeho cíle, časové a finanční zhodnocení projektu včetně zdrojů, kterými by mohly být varianty financovány. Následně budou také uvedena ta nejzásadnější rizika.

Pro účely této diplomové práce se o poměrech města a zamýšleného využití brownfields v podobě vily továrníka Příbyla bude vyjadřovat tajemník města Slaný, manažerka rozvoje města Slaný, zástupce odboru kultury a památkové péče společně se zástupcem Národního památkového ústavu či zástupce bývalého vlastníka vily. Dále bude využito odborných názorů renomovaného rozpočtáře či autorizovaného projektanta dopravních staveb.

PRAKTICKÁ ČÁST

4 Vila továrníka Příbyla

4.1 Představení lokality v kontextu města Slaný

Vila továrníka Příbyla se nachází ve Středočeském kraji, v okrese Kladno, konkrétně na území královského města Slaný. Město Slaný leží přibližně 25 km severozápadně od hlavního města Prahy a řadí se mezi jeden ze správních obvodů obce s rozšířenou působností přiřazené okresu Kladno, největšího okresu Středočeského kraje. Součástí správního obvodu ORP Slaný je 52 obcí, přičemž se řadí mezi obce s pověřeným obecním úřadem. Město Slaný je celkově rozděleno na 10 městských částí. V rámci celostátního měřítka město Slaný zaujímá strategickou polohu vzhledem k bezprostřední blízkosti dálnice D7 a tím zajišťuje snadnou dostupnost tamních obyvatel do hlavního města Prahy na jihovýchod či do Chomutova, potažmo do Německa na severozápad (ČSÚ, 2023; Královské město Slaný, 2017).

OBRÁZEK 3 POLOHA KRÁLOVSKÉHO MĚSTA SLANÝ V KONTEXTU ČR



Zdroj: ČUZK, 2023

Královské město Slaný má dlouhou historickou minulost, přičemž první osídlení Slaného a okolních obcí se dle archeologických nálezů přiřazuje období starší doby kamenné, rozsáhlejší osídlení z dob 8. a 9. století. Jméno města je spojeno s příběhem nalezení slaného pramene na úpatí dominanty Slaného, a to přírodní památky Slánské hory a pozdější vybudování osady „Slanej Vrch“. Nálezcem slaného pramenu byl pravděpodobně služebník knížete Nezamysla. Počátky města Slaný se v písemné formě

poprvé datují k roku 1262 a přelomem 13. a 14. století se Slaný stává královským městem pravděpodobně zásluhou Václava II. Historické dějiny Slaného jsou významně ovlivněny husitským obdobím, které mělo Slanému včetně dalších královských měst přinést klidné časy, ovšem vlivem revolučních kazatelů a následným náporům okolních venkovanů se město stalo bujným prostředím radikalistických myšlenek a následně bylo okupováno navzdory dohodě. Navzdory zdevastovanému území vlivem válek se Slaný i jiná královská opěť po brzké době začala rozvíjet a vytěžila z těchto událostí popularitu a potřebné sebevědomí. Město se postupně správně, majetkoprávně a hospodářsky rozvíjelo za vlády Jagelonců i Habsburků až do prohry českých stavů v bitvě na Bílé Hoře. Počátkem 2. poloviny 19. století Slaný zažilo hospodářské oživení, kdy se zde začala plně rozvíjet oblast zemědělství a textilní průmysl. Vlivem 1., 2. světové války a nástupem komunismu byl tento vývoj značným způsobem přerušen (Královské město Slaný, 2013).

Vzhledem k historickým událostem je město Slaný členem Sdružení měst s husitskou minulostí a tradicí, která je prezentovaná současně s dalšími 12 městy v ČR a 6 městy v Německu. Při příležitosti oslav husitství jsou každým rokem ve Slaném pořádány Husitské slavnosti. Královské město Slaný se řadí mezi významná historická a kulturní města s více než 40 nemovitými kulturními památkami mezi něž patří například gotický kostel sv. Gotharda, kostel Nejsvětější trojice, budova bývalého Okresního zastupitelstva, Velvarská brána nebo Vlastivědné muzeum. Jak bylo zmíněno výše, město disponuje také přírodní památkou Slánská hora představující jedno z míst přispívající cestovnímu ruchu ve městě stejně jako významné kulturní památky na území Slaného či v okolních obcích v rámci ORP Slaný.

Nejen zdejší občané, ale dojíždějící osoby za prací či turisté si zde přijdou na své, kdy město nabízí kvalitní síť služeb a občanské vybavenosti v podobě kulturního a společenského vyžití. Za zmínku stojí velmi oblíbené divadlo, kino, letní kino, městská knihovna, hvězdárna či Městské centrum Grand. Slaný disponuje rozsáhlou sítí sportovního vyžití, a to v podobě víceúčelové sportovní haly, kde je možné si zahrát hokej, badminton, volejbal a další sporty, brzy nově vystavěné sportovní haly, in-line dráhu, atletický a plavecký stadion nebo sportovní halu BIOS primárně pro futsal. Atletický, fotbalový, plochodrážní a hokejový stadion nebo například hlavní Masarykovo náměstí představují místa pro pořádání akcí národního či evropského formátu pro což se Slaný stalo mimo jiné respektovaným a známým městem. Jsou zde pořádány tradiční jarmarky, trhy, nebo food festivaly. Mnoho návštěvníků si v průběhu léta nenechá ujít pravidelné týdenní koncerty na hlavním Masarykově náměstí, food festivaly, každoroční rožnění býka doprovázeného lezeckými závody či jiné podobné akce. Občanská vybavenost zahrnuje také 6 mateřských školek, 3 základní školy, 3 střední školy včetně jednoho gymnázia a učiliště, základní uměleckou školu a mnoha míst pro dětské vyžití jako jsou dětská hřiště či Domov dětí a mládeže Ostrov a další. Věková skupina spadající do kategorie seniorů má k dispozici například venkovní posilovnu, Lesopark Háje pro provozování nordic walking či služby sociální péče. Město dále disponuje například dvěma budovami městského úřadu, jež kapacitně nestačí jeho potřebám. Dále se snaží propagovat zájem o městskou mobilitu, vytvářet pozitivní vztah k místu, zlepšovat či udržovat zdravý životní styl a posilovat sousedské vztahy aktuálně pomocí zapojení do projektu 10 tisíc kroků. Taktéž jsou na území Slaného přítomné nejrůznější restaurační podniky či ubytovací zařízení vyhovující místním potřebám.

Městu Slaný se obecně nedá upřít jeho výhodná poloha vůči velkým okolním městům spolu s lokalitami, které se neustále rozvíjí a zvelebují a představují prostor pro další rozvojové ať už podnikatelské či nepodnikatelské aktivity. Z hlediska velikosti dominantních podniků na území města Slaný patří ČSAD Slaný s.r.o., Bateria Slaný CZ spol.

s.r.o., Konecranes and Demag s.r.o., Battex spol.s.r.o., Českomoravský beton, Grafobal spol.s.r.o., MCE Slaný spol.s.r.o., Nouemont spol.s.r.o, Unibon s.r.o. Jedná se o podniky zaměřené primárně na průmyslovou výrobu nebo oblast stavebnictví, polygrafii či strojírenství. V přilehlé vesnici Želevčice spadající do správního obvodu Slaný leží významný podnik LINET, spol.s.r.o., jehož zakladatelem je Zbyněk Frolík žijící ve Slaném. Společnost LINET se zaměřuje na výrobky a služby pomáhající zlepšit péči o pacienty, kteří vyžadují kvalitní lůžkové vybavení a svou podnikatelskou činností je považován za světového leadera co se týče výroby zdravotních lůžek s působišťem již ve 120 zemích. Společnost za své aktivity získala titul evropské jedničky Podnik podporující zdraví v 2017 či nejprestižnější cenu za design porodnického lůžka. Dále společnost ČSAD Slaný s.r.o., jež představuje středisko sídlící ve Slaném spadající pod dopravní skupinu ICOM transport je taktéž řazena mezi největší tamní podnikatelské subjekty.

Město Slaný se může pyšnit získaným oceněním ze strany Středočeského kraje, kdy pro projekt revitalizace parku Benar získal ocenění Památka Středočeského kraje 2022 v podobě prvního místa a v březnu roku 2023 dokonce posunul krajské ocenění na cenu Památku roku 2022 za totožný projekt. Kromě zmíněné historie a různých ocenění k popularitě města přispěla také významná česká jména osobností ať už z kulturní, politické či jiné oblasti, kteří se ve Slaném buď narodili, usídlili či vykonávali svou profesní činnost. Jedná se například o spisovatele Jaroslava Vrchlického, který prožil ve Slaném dětství stejně jako herečka a spisovatelka Olga Scheinpflugová či Karel Alois Vinařický. Dále zde tvořil umělec Josef Matěj Navrátil, podnikatel Josef Šípek či politik Josef František Nič a chvíli zde vypomáhal také významný spisovatel Svatopluk Čech.

Analyzovaný objekt vily továrníka Příbyla ležící v jihozápadní části města je příkladem dalšího historického odkazu významné osoby první poloviny 20. století, jež disponuje velkým potenciálem pro rozvoj města. Projekt revitalizace tohoto brownfieldu by mohl navázat na úspěšný městský projekt revitalizace přilehlého parku Benar, jež by opět mohl dosáhnout na nejvyšší ocenění vztahující se k Památce roku.

OBRÁZEK 4 POLOHA OBJEKTU VILY TOVÁRNÍKA PŘIBYLA V KONTEXTU MĚSTA SLANÝ VČETNĚ MĚSTSKÝCH ČÁSTÍ



Zdroj: Mapy.cz, 2023

4.2 Historický a současný pohled na vilu v kontextu areálu přádelny Benar ve Slaném

Historický pohled na vilu na půdě bývalého průmyslového areálu přádelny Benar

Stejně jako v jiných zemích Evropy byl průmysl v České republice důležitou součástí hospodářské ekonomiky a ve městě Slaný tomu nebylo jinak. Rokem 1833 začala stavba velké přádelny, dokončena byla o tři roky později, tedy v roce 1836. Prosinec roku 1900 byl pro továrnu osudný, neboť ji postihl požár a vyhořela až do základů (Dobner, 2016).

Obec však odmítla vystavět přádelnu na totožném pozemku (Ouvalská ulice), a tak se továrna nechala vystavět na zelené louce v nynější městské čtvrti Kvíček (dříve vedena jako menší obec Malá Kvíc u města Slaného), kde v roce 1903 započal její provoz. Majitel Honoré de Liser nechal mimo přádelny postavit poblíž také své sídlo (v podobě rezidenční vily) společně s odpočinkovou zónou, a to krásným parkem a domkem jeho správce. (Dobner, 2016; NPÚ, 2018).

V roce 1918 koupil podnik Ferdinand Příbyl a synové, v roce 1922 přikoupil přilehlé pozemky, které dotvořily podobu dnešního areálu. Příbyl byl současně majitelem tkalcovny v Krčíně u Nového Města nad Metují a spolu se stejnojmenným synem řídili přádelnu v Malé Kvíci do roku 1932, kdy musela být přádelna dočasně uzavřena, díky čemuž se zvýšila nezaměstnanost ve městě Slaný. Ještě další dva roky byly nejen pro město Slaný obdobím nejistoty, co se týče průmyslu a zaměstnanosti díky hospodářské krizi, která ovlivňovala životy obyvatelů. Společnost Ferdinand Příbyl a synové se opět stabilizovala co se týče rozsahu závodu a vyjednávání o vývozu produkce do zahraničí. Po smrti Ferdinanda Příbyla mladšího v roce 1938 pokračoval chod podniku dále pod jménem Ferdinand Příbyl a synové. Po uplynutí jednoho roku podnik neotálel a vytvořil svým zaměstnancům podpůrný řád, který jim umožňoval získávat peněžní prostředky například na podporu novorozenců dětí nebo zřídil nadaci přispívající na rekreaci dětí nebo mladších pracovníků podniku. Továrna zůstala podniku Ferdinand Příbyl a synové až do jejího znárodnění roku 1948, kdy se stala nejdříve součástí Sdružení bavlnářských závodů Praha a následně sítě přádelen Benar. Sídlo těchto přádelen se nacházelo v Benešově nad Ploučnicí. Továrník Příbyl si v rámci emigrace do Švýcarska mohl nechat dovézt velkou část svého nábytku, jež jeho potomci vlastní dodnes. Součástí znárodnění byl i domek správce s přilehlým parkem Benar, přičemž na území parku bylo vybudováno dětské hřiště společně s asfaltovým hřištěm, minigolfem či tenisovým kurtem (Dobner, 2016; NPÚ, 2018). V dobách socialismu se v objektu vily dle Niče (2021) nechala v přízemí vybudovat závodní kuchyně a jídelna pro tovární zaměstnance stejně jako ubytovna naproti průmyslové továrně, která již není v provozu. V severním křídle se nacházel sál sloužící pro školení, který využívaly učnice z továrny pro své vzdělání. Dále vila sloužila pro provozování zdravotního střediska v podobě ordinace obvodního i závodního lékaře pro zaměstnance přádelny Benar a ČSAD, jež se nadále přesunula do průmyslového areálu přádelny (Nič, 2021).

Dobner (2016) a NPÚ (2018) zmiňují, že po roce 1989 byl celý objekt včetně továrny, vily a parku spolu s domkem správce parku vrácen v restitučním řízení původní majitelce, která zde navázala na textilní výrobu a začala vyrábět pod jménem Olga Příbylová a synové. Přilehlý park byl po navrácení veřejnosti uzavřen. Tento podnik využíval daná území do roku 2002, kdy se vlastníkem bývalého území přádelny s přilehlým parkem včetně vily stala firma F&S Slaný s.r.o. (dříve Vacco s.r.o.), se sídlem Loretánské náměstí 109/3, 118 00 Praha 1. Dle informací poskytnutých zástupcem společnosti F&S Slaný s.r.o.

Maximovičovou (2023) přádelna od té doby sloužila jako prostor k pronájmu na sklady náradí nebo stavebních materiálů a park zůstal po celou dobu vlastnictví společností F&S Slaný s.r.o. nevyužit a uzavřen veřejnosti. Co se týče využití vily, byla využívána společností samotnou, jež si zvolilo vilu jako místo s kancelářskými prostory pro část svého podnikání. Objekt se úplně přestal využívat koncem roku 2015, kdy se tehdejší vlastníci rozhodli část svých kancelářských prostor firmy přesunout do Prahy a objekt vily tak zůstal opuštěný a bez využití. Vila během probíhajících konzervačních prací v rozmezí let 2016 – 2019 ze strany F&S Slaný s.r.o. čelila vysoké degradaci vzhledem k nevyužívání vily a četným aktivitám vandalismu, což se projevilo na aktuálním stavu budovy, která chátrá.

Současný pohled na vilu na půdě bývalého průmyslového areálu přádelny Benar

Vila továrníka Příbyla leží v katastrálním území Kvíc v jihozápadní části obce Slaný, konkrétně v ulici K.H. Borovského s č.p. 37/2 na pozemku st. p. č. 74. Zastavěná plocha objektu je 444 m². Pozemek stavby vily leží v areálu bývalé přádelny stále nazývaného Benarem. Vila je pro její vzhled rovněž nazývána jako zámeček, tedy jako menší napodobenina zámku v Hluboké. Vila je rovněž charakterizována jako původní správní a hospodářský objekt včetně obytných místností v patře, postavený na počátku 20. století.

Právě vila továrníka Ferdinanda Příbyla patří mezi nejokázalejší část bývalého průmyslového areálu přádelny. V současnosti vila sousedí s areálem již zmíněného soukromého investora F&S Slaný s.r.o., který provádí postupnou demolici budov a jehož pozemky budou sloužit rezidenčnímu bydlení pod jménem Slaný Verde. Vila dále sousedí s přilehlým parkem, který leží na pozemcích parc. č. 337/1, parc. č. 337/3, parc. č. 337/5, parc. č. 337/7, parc. č. 337/9, parc. č. 337/10, parc. č. 337/11, parc. č. 340/1, parc. č. 341/1, parc. č. 341/3, parc. č. 339/1 a parc. č. 338. Součástí parku jsou pozemky parc. č. 337/9, parc. č. 337/10 a č. 341/3 s celkově plochou 21 600 m², přičemž jde o druh pozemků ostatní plocha. Dva pozemky s č. 338 a č. 340/1 celkově vyměřených na 872 m² zahrnují pozemky vodních ploch. Vlivem nedávno provedené téměř celkové revitalizace parku se podařilo zachovat jeho tehdejší charakter u vily továrníka s romantizujícími prvky obdobnými jako byl charakter tehdejších zahrad. Jedná se o anglický trávník, fontánky včetně soch, četná zákoutí v krajině parku, alpinárium, umělé jezírko, část akvaduktu. Stromy, které jsou součástí parku jsou vzrostlé a celý park působí dojmem lesoparku.

Bývalí novodobí soukromí vlastníci vily (F&S Slaný s.r.o) usilovali nejdříve o realizaci záměru výstavby bytových jednotek v prostorách vily a částečně na plochách přilehlého parku. Záměr výstavby bytových jednotek ve vile i v přilehlém parku se na základě hodnot představujících pro dané území a jeho potenciál nakonec neuskutečnil. V roce 2015 bylo deklarováno, že se o rok později měl stát objekt vily továrníka Příbyla předmětem demolice. Vila však nese historickou hodnotu, neboť reprezentuje dobový společensko-kulturní a průmyslový pohled na rozvoj města, což zapříčinilo prohlášení vily s pozemkem st. č. 74 včetně části parku s pozemky parc. č. 337/9, parc. č. 337/10, a parc. č. 341/3 Ministerstvem kultury v říjnu roku 2018 za nemovitou kulturní památku. K parku náleží historické oplocení se dvěma branami (jedna brána přilehlá parku a druhá blíže domku správce) ve stejnojmenné ulici jako se nachází vila, jež bylo vyhlášeno také jako kulturní památka. Oplocení u vily se podařilo dochovat a vykazuje nyní relativně dobrý technický stav, čímž přispívá k tvorbě kultivovaného tamního urbánního prostředí. Ovšem město Slaný bude v letošním roce dané oplocení u vily (i parku) rekonstruovat a připravovat tak základy pro budoucí revitalizaci objektu vily a zbývajících částí parku. Pozemky a stavby prohlášené za nemovitou kulturní památku jsou v obrázku č. 5 vyznačeny fialově a autorkou zkoumané území červeně. Severovýchodně od vily leží v jejím sousedství také

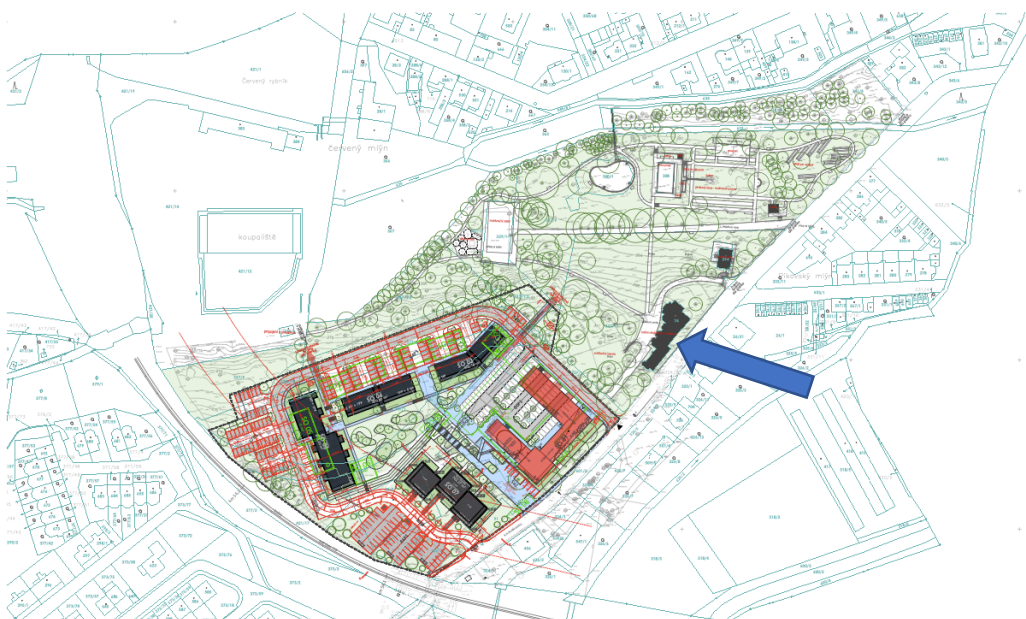
domek správce parku (stavba č.p. 159) na pozemku parc. č. 294, u kterého stojí hlavní vjezdová brána, jež je částečně zaklenuta a dvoukřídlá mřížová vrata vyrobená z kovu bránu uzavírají. Zmíněný domek správce představuje jednopodlažní objekt s nepravidelným obdélným půdorysem, na který je v současnosti zpracováván projekt se záměrem poskytnout prostory správci parku. Revitalizace zahradního domku správce ponese menší časovou náročnost v porovnání s potenciální revitalizací vily vzhledem k velikosti objektu a faktu, že není evidován jako kulturní památka.

OBRÁZEK 5 MAJETKOPRÁVNÍ KONTEXT MĚSTA SLANÝ V PARKU BENAR, EVIDENCE NEMOVITÝCH KULTURNÍCH PAMÁTEK A ÚZEMÍ PRO NOVÝ ZÁMĚR



Zdroj: Vlastní zpracování autorky dle ČUZK, 2021

OBRÁZEK 6 OBJEKT VILY V KONTEXTU BÝVALÉHO PRŮMYSLOVÉHO AREÁLU PŘÁDELNY BENAR A PŘÍLEHLÉHO PARKU



Zdroj: F&S Slaný, 2021

Město Slaný v červnu roku 2019 souhlasilo s nabídkou firmy F&S Slaný s.r.o a vila byla darem oficiálně převedena do vlastnictví města Slaný společně s domkem správce a s přilehlým parkem. Město Slaný (v obrázku č. 5 vyznačeno zelenou barvou a v obrázku č. 6 kontext vily s bývalou přádelnou a parkem) tak získalo pozemky st. p. 74, parc. č. 294, 337/9, 337/10, 339/1, 338, 340/1, 341/1 a 341/3 v katastrálním území Kvíc. V roce 2022 byl park městem téměř celý zrevitalizován, konečné úpravy parku by měly vzniknout během několika let. Dle Stýblové (2023) se v aktuálním roce bude město Slaný kromě zmíněného oplocení věnovat výstavbě mostů přes Červený potok, opravě akvaduktu a vrtům, které budou sloužit k zalévání zahrady za účelem úspor pitné vody. Celkově má město Slaný dle schváleného rozpočtu Slaný pro rok 2023 na revitalizaci parku Benar společně s obnovou plotu u vily a rekonstrukcí chodníku u vily a parku vyčleněno 15 mil. Kč (Královské město Slaný, 2020). Stýblová (2023) se dále zmínila, že v následujících letech by mělo být území parku doplněno o výstavbu minigolfu, tzv. adventure golfu, dále by na parc. č. 339/1 mělo vzniknout dětské a sportovní hřiště, čímž město opět naváže na původní využití těchto ploch ve 20. století. Počítá se i s dokončením mlatových cest, trávníků, výsadbou stromů a rostlin v celém parku mimo části pozemku zeleně před vilou.

V této diplomové práci bude v dalších kapitolách věnována pozornost revitalizaci objektu vily s č.p. 37 ležící na pozemku st. p. 74 a částí pozemku parc. č. 337/10 pro účely a kompletní opravy účelové komunikace k vile a výstavby parkoviště.

TABULKA 1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE O ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

Adresa objektu vily	K. H. Borovského č.p. 37, Slaný, část Kvíček
Lokalizace objektu vily	Středočeský kraj, okres Kladno, ORP Slaný, Město Slaný
Parcelní číslo objektu vily	st. p. 74
Zastavěná plocha vily v m ²	444 m ²
Užitková plocha vily v m ²	918 m ²
Obestavěný prostor vily m ³	3 700 m ³
Druh pozemku objektu vily	Zastavěna plocha a nádvoří
Vlastník objektu a jeho adresa	Město Slaný, Velvarská 136/1, 27401 Slaný
Poloha vily ve městě Slaný	Spíše okrajová část města
Parcelní číslo pozemku přilehlé vile	parc. č. 337/10
Velikost pozemku přilehlého k vile v m ²	5 756 m ²
Druh pozemku přilehlý vile	Plocha zeleně, zpevněné plochy

Zdroj: Vlastní zpracování autorky

Je nezbytné zmínit, že vila za svou dobu dle dochovaných materiálů prošla několika přestavbami a první pravděpodobně rázem po smrti Ferdinanda Přibyla staršího na konci 20. let 20. století. Současný vzhled vily továrníka Přibyla odpovídá výsledku její přestavby, která byla zrealizovaná s největší pravděpodobností koncem 30. let 20. století návrhem neznámého autora. Je však pravděpodobné, že jím byl Vilibald Hieke navrhující přestavbu domku správce či kamenného ohrazení vily, které v té době byly také předmětem úprav. Zmíněná přestavba vily přinesla výrazné rozšíření obytného a správního domu továrníka, kde vynikají romantizující prvky s anglickým venkovním stylem v podobě například arkýřů a režného zdiva.

Ačkoliv byla vila před pěti lety prohlášena za nemovitou kulturní památku, názory na její deklarovaný status se velmi lišily. Někteří tvrdili, že se jedná o běžnou stavbu předměstského vilového domu a vila nezaujímá dobové jak architektonické, tak uměleckořemeslné hodnotové postavení. Uvádí se, že interiéry působily nepřesvědčivým

dojmem a vyjadřovaly domněle honosný status průmyslnické rodiny. Tento názor vycházel například z dřevěného osazení interiéru (táflování), antických prvků nebo z přítomných štukových stropů. Jiní ocenili například krby nacházející se ve vile, naopak některé stavební práce, a to spoje skříní či krovová soustava, byla pojata jako lajdáctví. Vila je vytýkáno mísení několika slohů jako pseudorokokové, neogotické či neorenesančních za využití relativně drahých materiálů, a to v reprezentačních i v soukromých místnostech. Továrník Ferdinand Příbyl je kritizován pro svůj architektonický vkus, jeho chaotičnost a prvoplánovost, přičemž tyto aspekty jsou znatelné na vzhledu vily. Jako celek se areál Ferdinanda Příbyla jeví jako areál inspirovaný mileniálním podnikatelským barokem. Před přestavbou koncem 30. letech však nenabývala dle dochovaných informací eklekticismu a byla typickou secesní stavbou tehdejších podnikatelů v podobě správního a obytného domu. Další úpravy částí vily proběhly v 2. polovině 20. století za účelem adaptace interiéru na kancelářské účely. Zásahy se týkaly provozního a hygienického zázemí, kuchyně, zábradlí hlavního schodiště, ale také některých místností jižního křídla vily. Tyto změny se dochovaly dodnes. Následně vlivem znárodnění přišla vila o většinu svého mobiliáře a část své vnitřní výzdoby. Interiér vily je v současné době zachován v podobě vnitřních dispozic, v horším, leč stále dobrém stavu se nachází štukové výzdoby stropů. Dále se v některých místnostech dochovalo částečné táflování, vestavěná dubová knihovna v 2. nadzemním podlaží vily či vitráže viz obrázek č. 7 (NPÚ, 2018).

OBRÁZEK 7 UKÁZKA INTERIÉRU VILY



Zdroj: Vlastní fotodokumentace autorky, Město Slaný

Nelze však upřít fakt, že vila je dispozičně v souladu s tradicí vilové architektury ze 30. let minulého století a přizpůsobena zejména reprezentačním účelům. Celkově tradicionalistické pojetí vily továrníka Příbyla s romantickými prvky je hodnoceno jako záměrná odezva na meziválečný avantgardní modernismus, jež je typický inženýrským a průmyslovým technicismem a zejména nepřetržitým pokrokem. Vila představuje typický pohled na způsob a styl bydlení, vkus a životní styl zámožné společenské vrstvy tehdejší doby (NPÚ, 2018).

OBRÁZEK 8 SOUČASNÝ STAV VILY TOVÁRNÍKA PŘIBYLA VE SLANÉM – HORNÍ ČÁST OBRÁZKU - POHLED Z ČÁSTI PŘILEHLÉHO PARKU, SPODNÍ STRANA OBRÁZKU – POHLED Z ULICE K. H. BOROVSKEHO



Zdroj: Vlastní fotodokumentace autorky

Z obrázku č. 8 lze vidět, že objekt vily továrníka je půdorysně ve tvaru L a je rozdělen na tři části, které vyjadřovaly jejich jednotlivé funkční využití. Severní křídlo bylo typické pro reprezentační účely, ve střední části můžeme nalézt pracovně-soukromou zónu a jižní křídlo patřilo obsluze, přičemž lze zde najít i místnosti, které sloužily služebnictvu. Vila disponuje třemi samostatnými vstupy a třemi schodišti. Hlavní vstup se nachází ve středu vily a vede do předsíně, která zpřístupňuje dvouramenné schodiště a prostory v jižním i severním křídle vily. K využití reprezentační části vily se využíval severní vstup umístěný vedle věže. Přízemí a patro reprezentační části je propojeno točitém schodištěm, které je posazené v jedné ze dvou věžiček nacházejících se v objektu, přičemž na jedné se vyjímá cimbuří. Obě zmíněná schodiště ústí do dlouhé hlavní chodby 2. nadzemního podlaží (2. NP). Pro přístup do jižní části vily se využíval třetí vstup, který byl primárně vstupem určeným pouze do skromného správcovského bytu. Jižní pohled na vilu nám skýtá možnost hodnotit stavbu jako velmi členitou vzhledem k různorodosti výšek a typů střech, kdy střecha objektu má dvě podoby, a to sedlovou v severní a střední části a

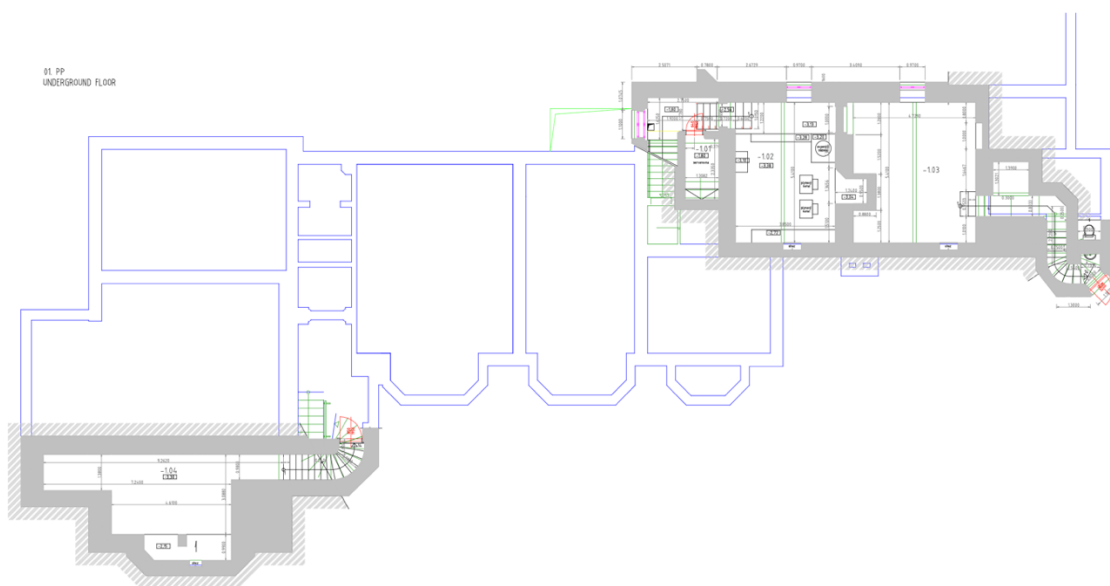
plochou v části jižní. Z hlediska půdorysu lze objekt vily vnímat jako půdorysně nejednotný a komplikovaný.

Jedná se o zděnou konstrukci z cihel pálených a opuky se štukovou vápennou fasádou i vnitřními omítkami. V rámci důkladného vlastního místního šetření bylo zjištěno, že obvodový plášť vily je již poznamenán vznikem statických trhlin v horní části stavby a čelí degradaci zdiva a omítek vlivem vlhkosti, převážně ve spodní části stavby. Vila se v průběhu let stávala čím dál více nevhodnou vzhledem k absenci zateplení jak z vnější, tak vnitřní strany vily. Nachází se zde také nefunkční svody pro dešťovou vodu. Stropy jsou celobetonové, ze stropnic z válcované ocele, mezi nimiž jsou provedeny desky z prostého betonu. Celkově objekt disponuje čtyřmi podlažími, a to jedním podzemním podlažím menší velikosti, dále dvěma nadzemními podlažími a půdou. Střešní krytina je ze dvou materiálů, a sice z tašky pálené a asfaltových pásů, kdy ani jedna z krytin nevykazuje dle místního šetření poškození. Schody jsou ze železobetonu pokryté dřevěnými nášlapky a podobně jako fasáda vykazují poškození. Okna jsou dřevěného charakteru a místy jsou poškozená. Podlahy jsou základem betonové, přičemž jejich nášlapná vrstva je tvořena dřevěnými parketami nebo keramickou dlažbou. Ve stavbě není prozatím identifikován žádný škodlivý materiál obsahující nebezpečné látky pro životní prostředí, včetně azbestu. V důsledku četného vandalizmu a poškození exteriéru i interiéru vily byl jižní a hlavní vstup včetně veškerých oken zadržán (NPÚ, 2018).

Aktuálně město Slaný podněcuje potenciální aktéry revitalizace vily k akci a přemýšlí nad budoucím záměrem využití vily pro svůj rozvoj. V poslední době proběhlo první místní šetření se zástupci města, a to manažerkou rozvoje města, odborou památkové péče Slaný a zástupcem Národního památkového ústavu k obecnému posouzení stavu vily a možných změn v rámci přeměny tohoto území. Z rozhovoru se Stýblovou (2023) vyplývá, že současně město hledá architekta, který by navrhl a zhodnotil možnosti využití prostor ve vile. Objekt vily je stále znepřístupněn veřejnosti, nicméně po revitalizaci jakékoliv záměru by se měl částečně nejen občanům města Slaný otevřít.

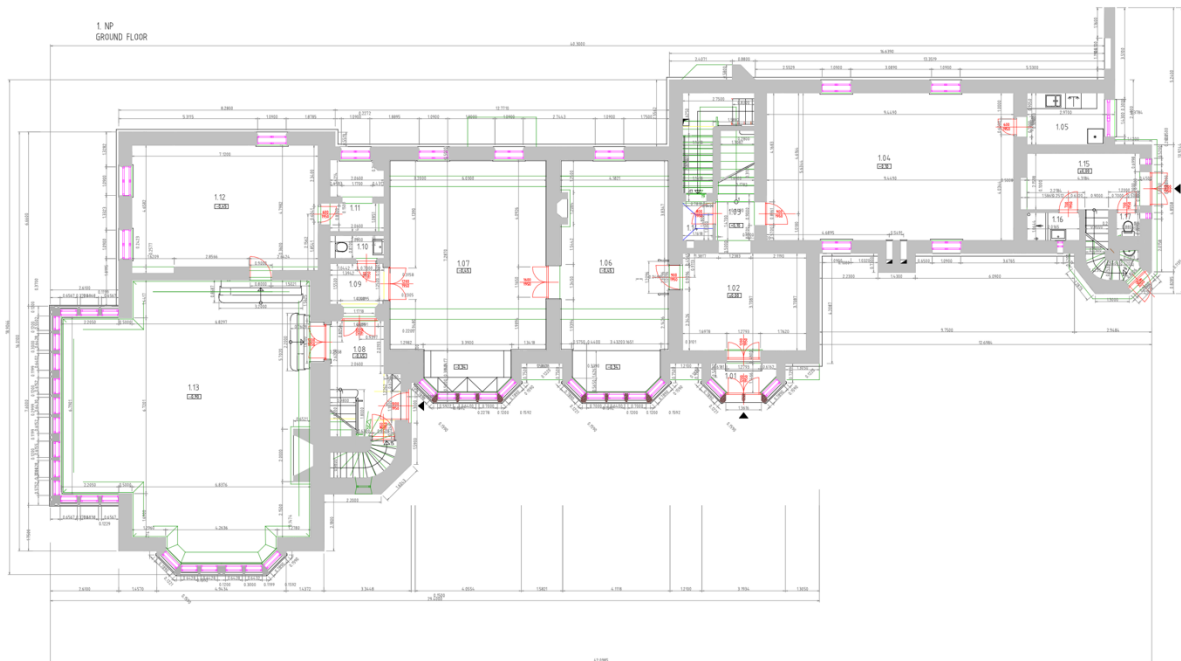
Na obrázcích č. 9 -12 lze vidět půdorysy vily továrníka Příbyla, které budou předmětem úprav v jednotlivých variantních návrzích.

OBRÁZEK 9 PŮDORYS 1. PP VILY TOVÁRNÍKA PŘIBYLA



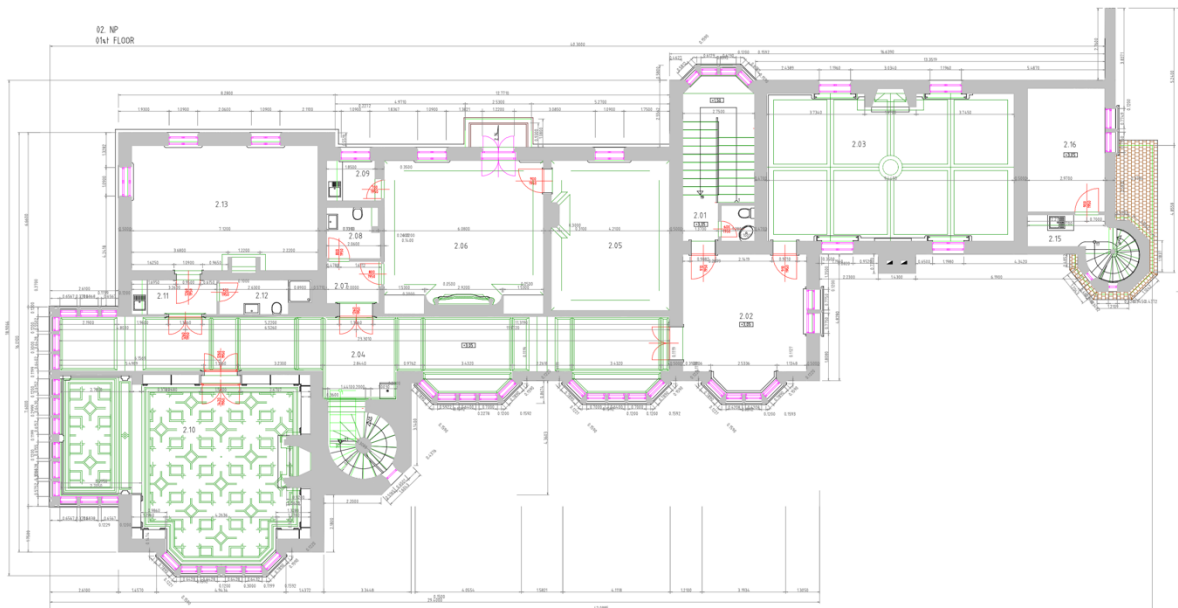
Zdroj: Město Slaný

OBRÁZEK 10 PŮDORYS 1. NP VILY TOVÁRNÍKA PŘIBYLA



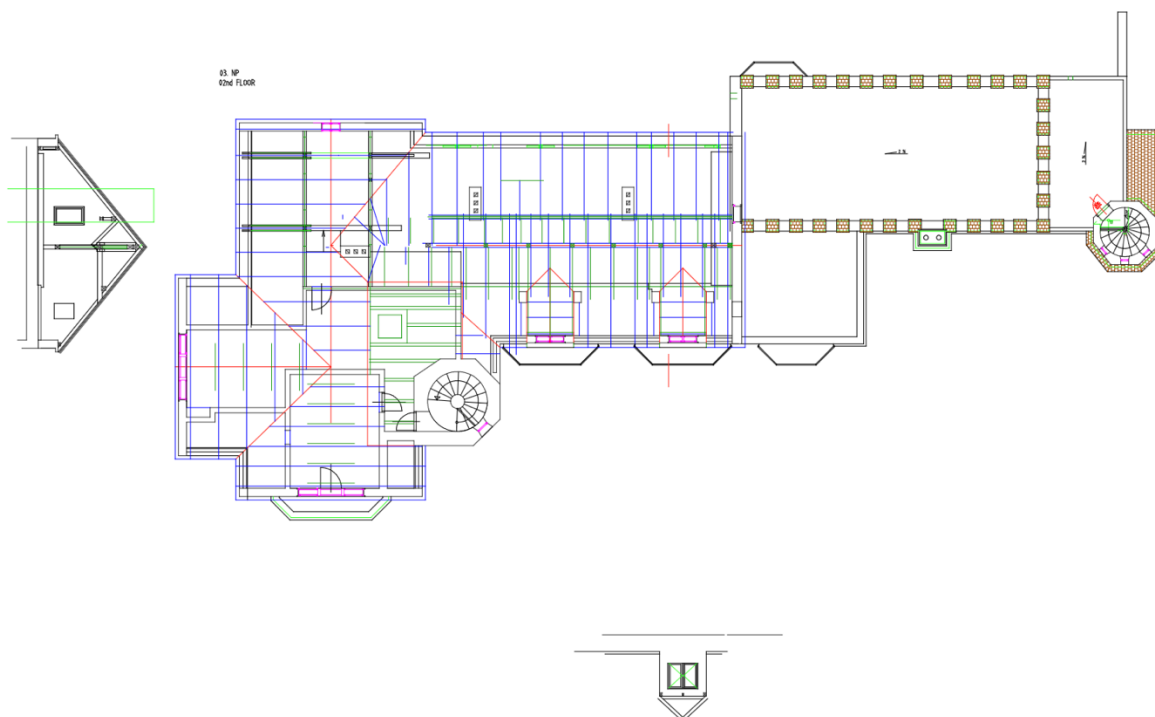
Zdroj: Město Slaný

OBRÁZEK 11 PŮDORYS 2. NP VILY TOVÁRNÍKA PŘIBYLA



Zdroj: Město Slaný

OBRÁZEK 12 PŮDORYS 3. NADZEMNÍHO PODLAŽÍ VILY TOVÁRNÍKA PŘIBYLA



Zdroj: Město Slaný

Po představení vily továrníka Přibyla v historickém, a zároveň současném kontextu města Slaný, průmyslového areálu přádelny Benar a přilehlého parku Benar bude v následující kapitole řešen samotný projekt revitalizace vily.

5 Řešení projektu revitalizace vily továrníka Příbyla

V následující části práce přejdeme k řešení projektu podle následujících kroků. Půjde zejména o přípravu návrhů revitalizace, provedení nejrůznějších analýz společně s jejich vyhodnocením potřebné pro tvorbu třech variantních návrhů využití vily v rámci rozvoje města Slaný. Tyto varianty následně budou porovnány a vyhodnoceny pro poskytnutí doporučení optimálního využití vily.

5.1 Příprava návrhů revitalizace vily na území města Slaný

Na základě relokace pracovníků bývalých vlastníků (F&S Slaný, s.r.o.) se vila továrníka Příbyla stala opuštěným částečně rezidenčním a zároveň administrativním brownfieldem, který již 8 let představuje nevyužívanou a chátrající plochu, čímž znehodnocuje danou lokalitu a neposkytuje prostor pro adekvátní využití daného území v rámci rozvoje města Slaný. Zjevným cílem pro smysluplné znovuvyužití vily je vytvoření takových návrhů, které by přispěly k rozvoji dané lokality a města Slaný zároveň, což bude předmětem práce autorky v následující podkapitolách. Cílem je tedy vytvořit pro město takové návrhy revitalizace vily, které by oživily městskou relativně okrajovou a klidnou část města, kterou v budoucnu čeká další zatraktivní výstavbou rezidenčního bydlení z jedné strany a přítomností již velmi citlivě nově téměř zrevitalizovaného parku ze strany druhé. Sestavené varianty využití budou předmětem hodnocení, porovnání a poskytnutí doporučení s ohledem na výsledky jednotlivých variant.

Na počátku revitalizačního projektu vily je dobré uvést, že navrhované tři záměry budou počítat s plným zachováním vlastnictví objektu vily, které připadá městu Slaný, neboť pro město představuje mimořádnou kulturní hodnotu. Zachovaný majetkoprávní vztah souzní s cílem města Slaný, jak vyplynulo z rozhovoru se Stýblovou (2023). Nezávisle na vlastnictví objektu vily je v rámci její revitalizace zapotřebí přihlížet k historickému aspektu vily továrníka Příbyla v kontextu bývalého průmyslového areálu přádelny Benar včetně přilehlého parku Benar.

Na základě rozhovoru se Stýblovou (2023) je dále vhodné zmínit, že s respektem k zájmu města by měly být ve vile zakomponovány prostory kavárny či malé restaurace, a to v jakémkoliv uvažovaném záměru. Zájem na vytvoření těchto prostor je silný a bude městem při reálné realizaci podmínkou pro revitalizaci objektu vily s ohledem alespoň na částečné otevření objektu veřejnosti. Provozování kavárny či malé restaurace jím samotným není chtěným ani reálným krokem, a tak záměrem bude nalézt soukromého provozovatele, který by měl o tento prostor zájem a který by si prostory od města pronajímal. Požadavek na přítomnost prostor určených pro stravování ať už ve formě kavárny či malé restaurace od města je považován za významný a v této práci bude zohledněn, ovšem pouze ve dvou variantních návrzích využití vily vzhledem k částečné diverzifikaci variant. Tímto využitím se doplní multifunkčnost vily, a zároveň přispěje velmi kladně k veřejnému setkávání občanů Slaného, návštěvníkům přilehlého parku Benar či obecně města Slaného. Rovněž významným požadavkem ze strany města je vytvořit takový záměr, který by ideálně pokryl nejen investiční náklady, ale také část či veškeré provozní náklady. Nejideálnější variantou by vzhledem k ostatním realizovaným stávajícím i budoucím investičním projektům byla varianta vytvoření ziskového záměru. Ovšem nová podoba vily by měla respektovat nejen ekonomické, ale také dominantně společenské aspekty v rámci rozvoje města, což se jeví jako velká výzva jak pro potřeby

této diplomové práce, tak pro reálný rozvoj Slaného. Stýblová (2023) dále uvedla, že v minulosti byly zvažovány návrhy využití vily v rámci několika jednání zastupitelstev města Slaný, která se zaměřovala na kombinované provozy z hlediska nehospodářských a hospodářských činností. Diskutovanými návrhy se staly provozy pro mateřskou školu, komunitní centrum či denní stacionář. Vila již byla nabídnuta soukromému vlastníkovi mateřské školy pro provoz mateřské školy, ten však shledal prostory vily jako nevyhovující pro svůj provoz. Mimo jiné i proto se město rozhodlo z tohoto objektu mateřskou školu ne realizovat, neboť požadavky z hlediska památkové péče jsou značně náročné a úpravy pro provoz mateřské školy by vyžadovaly značné zásahy do dispozic objektu. Stejně tak varianta využití vily pro komunitní centrum nebude do budoucna uvažována vzhledem k nově plánované výstavbě komunitního centra soukromým investorem na území Slaného. Rovněž se Stýblová (2023) zmínila o potřebě nových ordinančních prostor, které by si zde našli svého majitele. Dále (Stýblová, 2023; Brabec, 2023) vzpomněli skutečnost, že vzhledem k nutné tvorbě nových pracovních míst na Městském úřadě Slaný je město aktuálně ve stavu přeměny jeho stávajících zasedacích prostor na prostory kancelářské, a bylo by proto vhodné vytvořit kancelářské i zasedací prostory nové, neboť stávající již nejsou dostatečné. Stejně tak bylo zmíněno, že by město mohlo využít objekt vily pro svou reprezentaci v podobě reprezentačních prostor.

Vzhledem k rozsahu práce nebude prováděno dotazníkové ani jiné šetření ke straně veřejnosti. Naopak, všechny tři v kapitolách níže popsané záměry autorky mohou být využity jako podnět pro veřejnou diskusi a stát se předmětem veřejné volby. Nyní je třeba přistoupit k analytické části, kde bude provedeno pět analýz v rámci zkoumané lokality.

5.2 Analytická část revitalizace

5.2.1 Strategická analýza

Provedení strategické analýzy je žádoucím prvním krokem pro další dílčí analýzy vily továrníka Přibyla v rámci její revitalizace s ohledem na rozvoj města Slaný. V návaznosti na teoretickou část práce jsou v rámci analýzy strategické, potažmo také v dalších aplikovaných analýzách, využity strategické dokumenty města jako je Strategický plán Slaný 2013, Akční plán rozvoje města Slaný pro roky 2017- 2020, Územní plán Slaný z roku 2012, Rozbor udržitelného rozvoje území z roku 2020 včetně SWOT analýzy pro celé ORP Slaný z téhož roku a Strategie územního správního obvodu ORP Slaný (MěÚ Slaný, 2012, 2013, 2016, 2020, 2021). Strategický plán je poměrně zastaralý, avšak pořád v mnoha oblastech stále platný. Dle vyjádření manažerky rozvoje města Stýblové (2023) je nový strategický plán poptáván, přičemž jeho aktualizace se čeká v půlce roku 2024 a analyzovaný brownfield bude do plánu zahrnut stejně jako další dva objekty na území města Slaného. V souvislosti s významným historickým, kulturním, sportovním, či architektonicko-urbanistickým aspektem rozvoje města Slaný město dlouhodobě usiluje o rozvoj historických tradic a zachování dědictví, dále chce občanům stávajícím i potenciálním vytvořit příznivé podmínky pro podnikání včetně rezidenčního bydlení. V neposlední řadě usiluje o rozvoj spojený s cestovním ruchem. Strategické a územně analytické dokumenty vzpomínají přetrvávající přítomnost nevyužitých a znehodnocených ploch určených k obnově, kde by v rámci rozvoje města měla proběhnout rekonstrukce či přestavba daných objektů ať už se jedná o zachování původního či zavedení nového funkčního využití. Na to navazuje registrace veškerých brownfields na území Slaného v Národní databázi brownfields (Czechinvest, 2022), kdy město eviduje tři takováto území, a to v podobě vily továrníka Přibyla, parkovacího domu či bývalé sýpky v centru města. V Akčním plánu rozvoje města Slaný pro roky 2017-2020 (MěÚ Slaný, 2026) je konkrétně uvedeno opatření k dosažení vizí města vztahující se ke

kultuře a památkové péči, které apeluje na revitalizaci památkového dědictví a podporu jeho využití takovým způsobem, aby naplňoval současné potřeby městského života ve Slaném. Konkrétní kroky pro splnění tohoto podopatření směřují z jedné strany například do revitalizace památek za účelem společenského, volnočasového, kulturního či jiného obecně prospěšného účelu nebo rovněž do aktivit spojených s obnovou nemovitých kulturních památek. Příkladem obnovy kulturní památky na území Slaného je aktuálně projekt obnovy bývalého Okresního domu, jenž se má dle Stýblové (2023) a schváleného rozpočtu města pro rok 2023 v tomto roce kompletně dokončit. V prostoru bývalého Okresního domu vznikne kulturně vzdělávací centrum pod záštitou městské knihovny, což přispěje rozvoji občanské vybavenosti města.

Z výše uvedeného vyplývá, že objekt vily továrníka Příbyla považovaného za nemovitou kulturní památku a brownfield je společně s přilehlým územím parku předmětem rozvoje města, a tudíž má smysl se jím podrobně zabývat v dalších analýzách z důvodu stanovení variantních návrhů řešení využití vily jak v této práci, tak na úrovni reálných veřejných aktivit ze strany města.

5.2.2 Územní analýza

V rámci potřeby vytvoření třech variantních návrhů bude zapotřebí zanalyzovat podmínky spojené s územím vily.

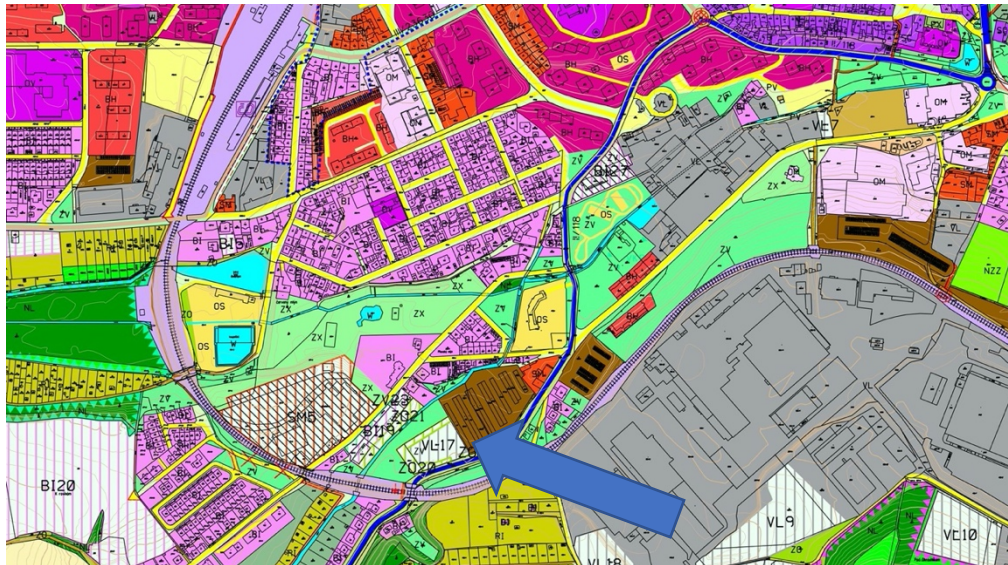
Funkce

Dle stávajícího platného územního plánu Slaný z roku 2012 ve znění změny č. 2 spadá vila továrníka Příbyla do funkce bydlení viz obrázek č. 13. V této diplomové práci bude pro účely nového využití objektu vily s přilehlým pozemkem určeného pro zeleň pracováno s nyní projednávanou Změnou č. 1 územního plánu Slaný, který je k únoru 2023 ve fázi veřejného projednání. Změna č. 1 územního plánu Slaný počítá s funkčním využitím objektu vily továrníka Příbyla jako s plochou občanské vybavenosti a přilehlý pozemek u vily č. 337/10 s využitím ploch pro zeleň, čehož si lze všimnout na obrázku č. 14. Schválení změny č. 1 se očekává v červnu roku 2023, přičemž nebyla evidována žádná námitka proti uvedené plánované změně ploch, které jsou předmětem této práce. Pro plochy občanské vybavenosti jsou dle Změny č. 1 územního plánu Slaný 2021 definovaná následující využití:

- **Hlavní využití**
 - Stavby a zařízení občanského vybavení zvláště pozemky staveb pro sociální služby, zdravotní služby, veřejnou správu, péči o rodinu, vzdělávání a výchovu či pro kulturu nebo ochranu obyvatelstva
- **Přípustné využití**
 - Stavby a zařízení pro kulturu nebo církevní účely
 - Parkoviště, které bude součástí hlavního využití
 - Bydlení pro seniory
 - Stavby a zařízení určené vědě a výzkumu, administrativě
 - Stavby pro ochranu obyvatelstva
 - Sportovní plochy jako jsou například tělocvičny či hřiště
 - Veřejná prostranství společně s veřejnou zelení a oplocením
 - Nepostradatelná dopravní a technická infrastruktura

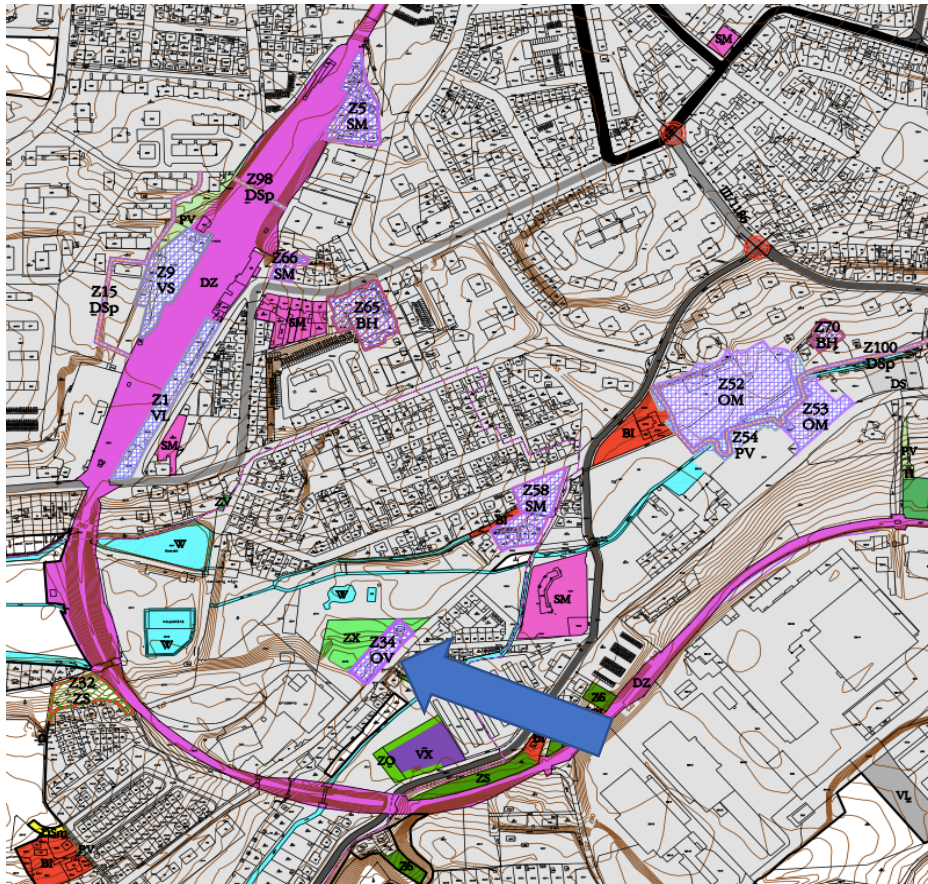
- **Podmíněné přípustné využití**
 - Služební byty podmíněné souvislostí s hlavním využitím a jejich plocha nepřesáhne funkční plochu v rámci hlavního a přípustného využití
 - Úpravy společně s modernizací stávajících objektů včetně komplexní rekonstrukce podmíněné zachováním výšky objektu, maximálně přístavba jednoho podlaží
- **Nepřípustné využití**
 - Veškeré stavby a zařízení nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

OBRAZEK 13 VÝŘEZ Z HLAVNÍHO VÝKRESU ÚZEMNÍHO PLÁNU SLANÝ Z ROKU 2012 VE ZNĚNÍ ZMĚNY Č. 2



Zdroj: MěÚ Slaný, 2012

OBRÁZEK 14 VÝŘEZ Z HLAVNÍHO VÝKRESU ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU SLANÝ



Zdroj: MěÚ Slaný, 2022

Objekt vily, jež je předmětem této diplomové práce, leží na okraji obce, kde lze ze stávajícího územního plánu a jeho hlavního výkresu rozpoznat sousedství objektu s plochou zeleně (ZX) a vodními plochami (W) v rámci parku Benar. Z jižní strany se vila napojuje na plochy smíšené obytné SM5, již mnohokrát zmiňované bývalé přádelny, které jsou nyní předmětem nového rezidenčního bydlení Slaný Verde. Směrem na východ a severovýchod se nachází plochy určené bydlení v rodinných domech (BI). Kromě převažující funkce bydlení v okolí vily můžeme nalézt také výrobu a skladování se specifickým využitím viz obrázek č. 13. Z výše uvedeného vyplývá, že území obklopující objekt vily je klidnou částí města Slaný. Čím blíže postupujeme do centra, tím spíše nalezneme funkce občanského vybavení a větší ruch, přičemž plochy pro nově navrhované občanské vybavení (OM Z52) směrem do centra budou předmětem komerčního zařízení s největší pravděpodobností v podobě výstavby hypermarketu Tesco. Touto výstavbou by se mohla zvednout atraktivita lokality okolí centra s vlivem i na zkoumanou lokalitu v okolí vily.

Prostor

Stáří objektu – objekt vily byl v základní podobě postaven v roce 1902 a ačkoliv prošel několika změnami v průběhu let jeho existence, 121 let již spoluvytváří urbanistickou a historickou podobu města Slaný.

Památkové ochrany – jedná se o památkově chráněný objekt včetně pozemků přilehlého parku.

Regulace objektu - plocha, na kterém se nachází vila může být dle odůvodnění změny č. 1 územního plánu Slaný limitováno faktem, že se jedná o kulturní nemovitou památku a poddolované území. Tato plocha určená občanskému vybavení nevykazuje zábor Zemědělského půdního fondu a představuje plochou určenou pro přestavbu. Objekt nelze objemově měnit právě vzhledem k památkové ochraně. Do úvahy přichází pouze přístavba výtahu.

Provoz

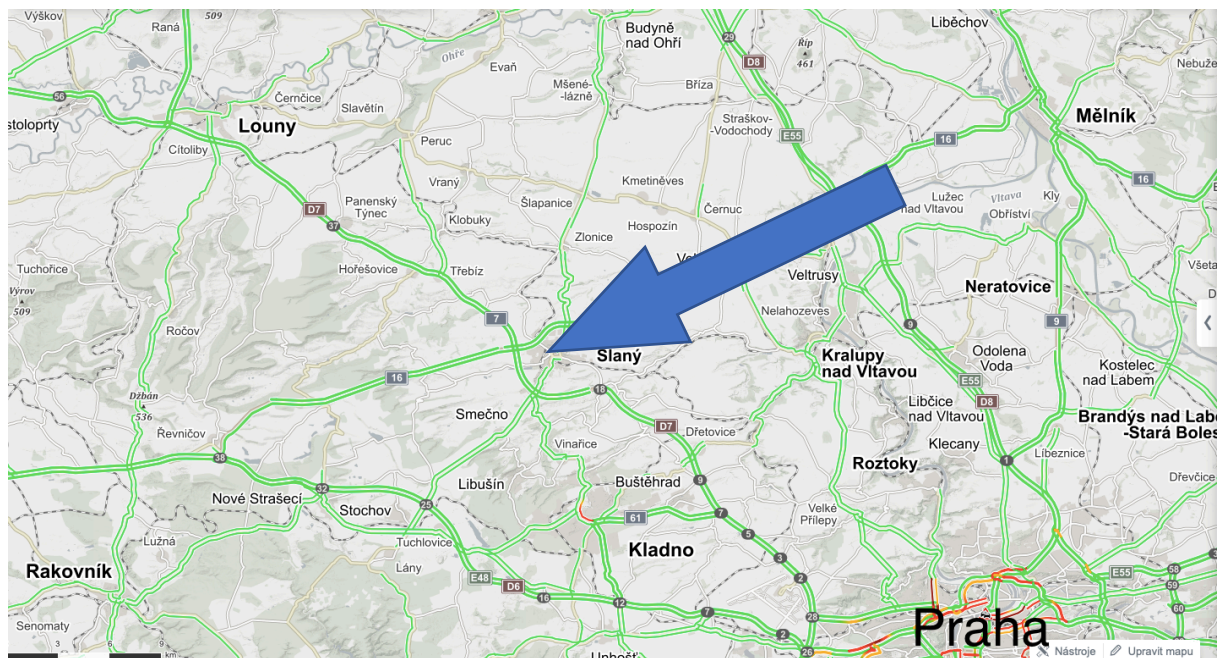
- **Identifikace dopravní struktury sídla** – Ke zkoumanému objektu vily definované jako kulturní památka je severně vedena pouze jedna příjezdová cesta, která je napojena na městskou ulici K.H. Borovského. V důsledku toho se návštěvníci vily mohou napojit na silnici I/118 viz obrázek č. 15 a 16 a poté navázat na místní komunikaci v podobě Vinařického ulice vedoucí do centra města na hlavní Masarykovo náměstí. Ačkoliv je centrum města lehce vzdálené (1,1 km), lokalita, do níž patří objekt vily, se řadí mezi ty klidnější i s ohledem na dopravní strukturu, což zároveň působí atraktivně nejen pro místní obyvatele.
- **Dálniční a silniční doprava** – Za klíčovou komunikaci nejen ve městě Slaný, ale v celém správním obvodu obce s rozšířenou působností Slaný, je považován přístup k dálnici D7. Zkoumané území objektu vily továrníka Příbyla s přilehlým parkem se nachází 4,7 km od nájezdu na tento hlavní silniční spoj mezi Prahou a Chomutovem (exit 18). Na úseky silnice I. třídy I/7 se lze napojit od objektu vily jižním směrem vzdálenostně 1,7 km severozápadně 3,6 km směrem na Chomutov. Další významnou komunikací procházející celým ORP Slaný je silnice I. třídy I/16 ze Slaného vedoucí přes Mělník, Mladou Boleslav, Jičín, Trutnov až k polským hranicím. V roce 2020 byl dokončen obchvat města Slaný na silnici I/16 za účelem uvolnění kamionové a automobilové dopravy v centru města (Zdopravy.cz, 2020), přičemž objekt vily se nachází 2,4 km od nejkratšího napojení na silnici I/16 vedoucí severovýchodně na Mělník nebo západně na Řevničov. Silnice I/16 má pro Slaný i pro polohu vily význam v propojení právě zmíněné D7 a D8 vedoucí na Ústí nad Labem. Z toho lze vyvodit, že objekt je relativně dobře situován z hlediska blízké dálniční a silniční dopravy. Zároveň leží na poměrně klidném místě mezi silnicí II. třídy I/188 a silnicí III. třídy 23630 přibližně v polovině a v dostatečné vzdálenosti od silnice I. třídy 7, díky čemuž lokalita objektu vily s přilehlým parkem tolik s přispěním vyššího množství zeleně netrpí hlukovou zátěží.

OBRÁZEK 15 DÁLNIČNÍ A SILNIČNÍ SÍŤ VE MĚSTĚ SLANÝ



Zdroj: Město Slaný, 2019

OBRÁZEK 16 DÁLNIČNÍ A SILNIČNÍ SÍŤ V OKOLÍ MĚSTA SLANÝ



Zdroj: Mapy.cz, 2023

- **Cyklistická a pěší doprava** – Město Slaný protínají tři cyklotrasy. Cyklotrasa č. 202 vede z Kralup nad Vltavou, přes Žižice, Slaný, Královice, Třebíz, a Panenský Týnec až do dalšího královského města Loun. Další cyklotrasa (č. 8254) začíná přímo ve Slaném a končí ve Zvoleněvsi. Třetí cyklotrasa spojuje Slaný a směrem na jihovýchod položené Kamenné Žehrovice. Všechny zmíněné cyklotrasy nejsou vedeny okolo vily včetně 2 vzniklých turistických tras procházejících městem Slaný. Turistická trasa vedoucí z Třebíže přes Slaný však těsně míjí bývalý průmyslový park přádelny a navazuje na ulici K.H. Borovského směrem na západ do Obory. Je zde tedy potenciál pro lehkou zacházku či zajíždku z trasy nebo z cyklostezky a využití parku Benar pro odpočinek či využití vily. Vila se nachází v docházkové vzdálenosti pouze 4 minuty pěšky od nejbližších dvou zastávek městské hromadné dopravy a 13 minut z hlavního Masarykova náměstí, což představuje relativně dobrou dostupnost objektu z centra.
- **Autobusová doprava** – Ve Slaném je k dispozici především městská a meziměstská doprava, kdy se v rámci ORP Slaný jedná o dopravu do okolních vesnic a menšího města jako jsou Velvary. Meziměstská doprava se týká spojů směřujících převážně do jiných regionů Středočeského kraje. Vzhledem k velikosti města není Slaný strategickým dopravním uzlem, a tak zde nenajdeme přímé dálkové spoje například do Brna. Občané města Slaný hojně využívají kvalitní a frekventované spojení do měst jako je hlavní město Praha nebo Kladno, kam často vyjíždí za prací. Objekt vily a jeho dostupnost městskou hromadnou dopravou i tou regionální je přívětivá, neboť v blízkosti vily se nachází hned dvě zastávky, a to jmenovitě zastávka Fantův mlýn a Modelářské středisko, kde staví 7 linek z celkových 25, kterými Město Slaný v rámci Pražské integrované dopravy disponuje. Druhá výhoda spočívá v 10minutové pěší vzdálenosti od autobusového nádraží, kde se v průběhu dne vystřídají všechny linky.
- **Železniční doprava** – Městem Slaný se táhne jediná železniční trať č. 110 vedoucí z Kralup nad Vltavou, přes Slaný a konče městem Louny. Ve městě jsou dvě vlakové zastávky, přičemž jedna se nachází v blízkosti areálu vily továrníka Příbyla, a to pouhé 1,2 km severně od vily, což představuje 11minutovou pěší vzdálenost. Druhá zastávka leží východně od vily (2,1 km), v pěší vzdálenosti 24 minut. Přestože jsou obě zastávky vzdálenostně odlišné, automobilově se jedná o stejnou, 3minutovou časovou vzdálenost. Je tedy zřejmé, že vhodnější varianta vztahující se k využití železniční dopravy k vile je využít hlavní, severně směřovanou zastávku vlaku ve Slaném vedoucí převážně zelení a klidnou částí města.
- **Technická struktura objektu a její vybavení objektu** – Vila je aktuálně odpojena od plynu, jehož přípojka se nachází před branou do vily. Přípojky vodovodu a kanalizace pro tento objekt nejsou zřízené, naopak vila disponuje napojením na optický kabel a elektrorozvody, ovšem přípojky v obrázku č. 17 pro nejsou zakreslené. Ve vile se nachází několik pozůstalých radiátorů, přičemž ve sklepě vily je prostor pro dva plynové kotle, které se zde nacházely za dob bývalého vlastníka. Pokud se bavíme o materiálech rozvodů vody a kanalizace, jsou vedeny v plastu. Co se týče elektroinstalace, tak ta je vedena hliníkovými či měděnými kabely. Vila je také opatřena bezpečnostními prvky, přičemž zabezpečovací technika je bezdrátová a v případě narušení ochrany se na místo dostaví příslušníci Městské policie Slaný. Pozinkované svody pro dešťovou vodu jsou svedené volně na povrch, avšak stanou se předmětem výměny vzhledem k poškození. Obě patra disponují nefunkčním a zničeným sociálním zařízením, která sloužila svému účelu ještě v blízké minulosti do konce roku 2015 (NPÚ, 2018).

nadprůměrně využívané, přírodní struktury jsou relativně narušené a u ekologických funkcí podstatných pro fungování území probíhá neustálé nahrazování technickými zásahy. S ohledem na lokalitu příslušnou vile dále město eviduje problém týkající se životního prostředí a blízkého pásma hygienické ochrany vodních zdrojů, kterým lze předcházet stanovením regulativů vztahující se k případné výstavbě v ochranném pásmu. Týká se to Červeného potoka vinoucího se podél přilehlého parku Benar, pro který je stanovena aktivní zóna záplavového území a do jisté míry může představovat hrozbu území a v důsledku toho vyžaduje pravidelný monitoring. V návaznosti na zmíněné je lokalita jako taková ohrožena zvláštními povodněmi, ovšem opět za pomoci určitých regulativ nové výstavby, či v tomto případě rekonstrukci objektů je možné tomuto problému předcházet podobně jako problému radioreléových spojů vedených v rámci zastavěného území ve Slaném i v městské části Kvíc. S ohledem na kvalitu ovzduší je území Slaného považováno za oblast se zhoršenou kvalitou ovzduší, a přestože zde absentují velké zdroje znečištění z průmyslové výroby, ovzduší i jeho kvalita je ovlivněna převážně malými a středními zdroji znečištění. Jde o příčiny vztahující se ke špatným rozptylovým podmínkám, přítomné automobilové dopravě nebo dálkovým přenosům škodlivých látek ze Středních, a hlavně Severních Čech vyznačující se významnými zdroji, kterými Slaný nedisponuje.

5.2.4 Společenská analýza

V rámci komplexního posouzení daného území a jeho budoucího rozvoje je zásadní, abychom si představili demografickou analýzu obyvatel města Slaný. Počet obyvatel ve městě Slaný v analyzovaném období 2014 - 2020 registruje stoupající trend, což může být dáno blízkostí hlavního města Prahy nebo významného okresního města Kladno a jejich rozsahem pracovních příležitostí, přičemž právě tam lidé často dojíždí za prací a raději se usadí mimo ruch velkoměsta či ekonomické podmínky je donutí z Prahy či velkého města jako je Kladno odejít. Tato skutečnost však neplatí pro rok 2016 a rok 2021, kdy počet obyvatel ve Slaném klesl a na konci roku 2021 zde sídlilo 15 862 obyvatel viz tabulka č. 2. Jedná se však o lehký výkyv, který by neměl mít na rozvoj města zásadní vliv. V rámci demografické analýzy se dále měří index stárí vycházející z poměru osob starších 65 let ku počtu osob ve věkovém rozmezí 0-14 vynásobený 100. V tabulce č. 2 je kromě obecně rostoucího trendu počtu obyvatel rovněž znázorněn trend demografického stárnutí populace ve Slaném, což dokazuje každoroční nárůst obyvatel starších 65 let stejně jako lehce se zvyšující průměrný věk tamních obyvatel. Z těchto dat můžeme také vyčíst, že město Slaný registruje více osob starších 65 let v porovnání se Středočeským krajem. Naopak v celorepublikovém kontextu má nižší poměrové zastoupení obyvatel starších 65 let ku dětem ve věkovém rozmezí od 0 do 14 let. V roce 2021 je úbytek této věkové skupiny starších 65 let způsoben mimo jiné větším úmrtím, a to na následky koronavirové pandemie zasahující celý svět od počátku roku 2020 (Město Slaný, 2021; ČSÚ, 2023).

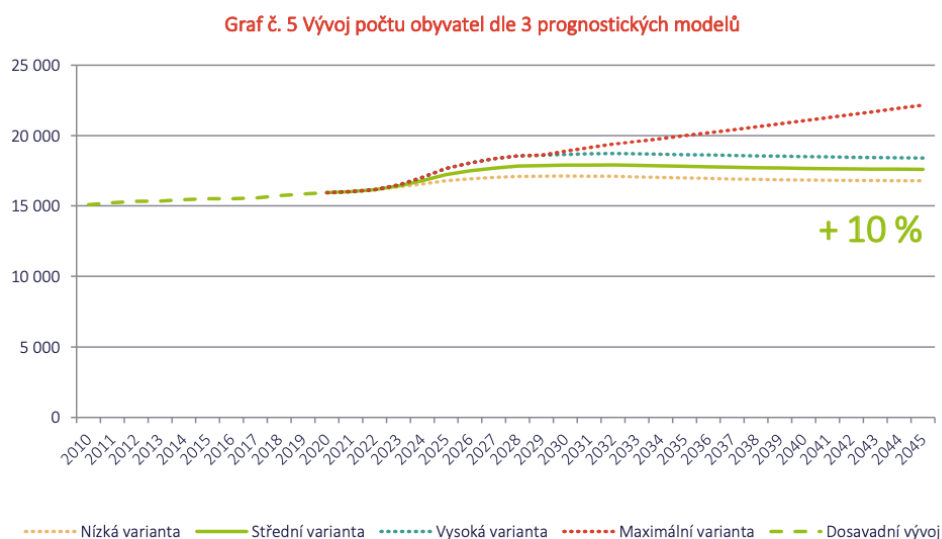
TABULKA 2 VĚKOVÁ STRUKTURA OBYVATEL MĚSTA SLANÝ V LETECH 2014-2021

Rok		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Počet obyvatel		15 502	15 515	15 505	15 613	15 834	15 864	16 010	15 862
Pohlaví	Ženy	8 025	8 043	8 008	8 043	8 104	8 096	8 178	8 053
	Muži	7 477	7 472	7 497	7 570	7 730	7 768	7 832	7 809
Věk	0-14	2 551	2 585	2 570	2 623	2 676	2 660	2 709	2 699
	15-64	10 109	10 018	9 953	9 943	10 050	10 067	10 123	10 015
	65 a starší	2 842	2 912	2 982	3 047	3 108	3 137	3 178	3 148
	Průměrný věk	41,5	41,7	41,8	42	42	42,1	42,1	42,1
Index stáří Slaný		111,4	112,6	116	116,2	116,1	117,9	117,3	116,6
Index stáří Středočeský kraj		99,6	100,5	101,5	102,5	103	103,9	104,4	105,4
Index stáří ČR		117,4	119	120,7	122,1	123,2	124,6	125,5	128,1

Zdroj: Vlastní zpracování autorky dle ČSÚ, 2023

Navzdory úbytku obyvatel Slaného v roce 2021 je v Demografické studii Slaného (MěÚ Slaný, 2021) počítáno s narůstajícím počtem obyvatel, a to nejen osob starších 65 let, ale ve všech stupních variant vývoje, což lze pozorovat z grafu č. 1. Ve městě by dle zmíněné prognózy v rámci střední varianty vývoje v roce 2045 mohlo žít zhruba 17 600 obyvatel, což by představovalo nárůst o 10 % vůči stávajícímu stavu, maximální varianta by počítala s nárůstem až o 38 %. Vývoj počtu obyvatel bude mimo jiné výrazně ovlivněn počtem nových projektů zástaveb pro bydlení na území Slaného. Toto navýšení se již v minulosti projevilo na celkovém pozitivním migračním saldu (viz tabulka č. 3) následkem nových zástaveb. Co se týče nových zástaveb pro bydlení, jedná se například o zmíněný projekt Slaný Verde ležící v bezprostřední blízkosti objektu vily továrníka Příbyla, projekt E.U.F.I. realizovaný na opačném konci města Slaný či veřejný investiční projekt Háje (Město Slaný, 2021; Verde Slaný, 2021; Královské město Slaný, 2020). Tyto tři aktuálně největší slánské projekty vztahující se k bytové zástavbě by měly v dalších zhruba deseti letech poskytnout cca 730 bytů a 66 stavebních parcel, ovšem v této maximální migrační variantě se odhadem předpokládá dostavba také dalších ostatní projektů výstavby včetně těch dalších bez navrženého projektu.

GRAF 1 PŘEDPOKLÁDANÝ VÝVOJ POČTU OBYVATEL DO ROKU 2045



Zdroj: výpočet Demografie Morava

Zdroj: Město Slaný, 2021

TABULKA 3 DEMOGRAFICKÝ VÝVOJ OBYVATEL VE MĚSTĚ SLANÝ V LETECH 2014-2021

Rok	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Živě narození	183	164	197	173	179	148	161	172
Zemřelí	158	178	169	146	165	191	178	237
Přistěhovalí	527	483	497	546	643	593	599	668
Vystěhovalí	436	456	535	465	436	520	436	451
Přírůstek	Celkový	116	13	-10	108	221	30	146
	Přirozený	25	-14	28	27	14	-43	-65
	Stěhováním	91	27	-38	81	207	73	217

Zdroj: Vlastní zpracování autorky dle ČSÚ, 2023

Dle Demografické studie Slaný (Město Slaný, 2021) se bude počet seniorů starších 65 let do roku 2040 držet stabilních hodnot (cca 3300), nicméně do roku 2045 se předpokládá vysoký nárůst o 700 lidí na 4000, a to dle maximální migrační varianty předpokládající 100% rozsah výstavby bytových projektů již podléhajících prvním etapám výstavby. Je zde dále uvedeno, že rapidní nárůst bude čekat věkovou kategorii podskupiny seniorů starších 80 let specifickou pro své zvláštní požadavky a potřeby s ohledem na vyšší věk. V této podskupině se očekává v období 2032 až 2039 přítomnost zhruba 1000 seniorů ve městě Slaný oproti stavu ke konci roku 2021, kdy se jednalo o 619 seniorů starších 80 let. Narůstající počet seniorů zásadně ovlivní narůstající požadavky v oblastech jako je zdravotnictví, sociální služby či bezbariérovost, což je dle Demografické studie Slaný potřeba do velké míry zohlednit v plánování příslušných kapacit v rámci rozvoje města. Z tabulky č. 4 níže si lze povšimnout dostupných sociálních služeb na území města Slaný stejně jako na úrovni ORP Slaný. Studie upozorňuje na pomálu přítomných ambulantních či terénních sociálních služeb ve Slaném, natož na úrovni ORP a apeluje primárně na zavedení denního stacionáře či služby osobní asistence. Referenční hodnota představující potřebné zastoupení denního stacionáře je na úrovni Slaného zastoupena nejvíce, a to potřebou 2,6 úvazků a na úrovni ORP 7,2.

TABULKA 4 AMBULANTNÍ A TERÉNNÍ FORMY SOCIÁLNÍCH SLUŽEB VE MĚSTĚ SLANÝ

Podnikatelské subjekty oblasti sociálních služeb	Úroveň plánování	Stávající kapacity	
		ORP	Slaný
Pečovatelská služba	Obec	15	15
Centra denních služeb	ORP	0	0
Denní stacionáře	ORP	1	0
Odlehčovací služby	ORP	3,8	0
Osobní asistence	ORP	0	0
Sociální rehabilitace	ORP	0	0
Sociálně terapeutické dílny	ORP	0	0
Sociálně aktivizační služby pro seniory a OZP	ORP	0	0

Zdroj: Vlastní zpracování dle Město Slaný, 2021

Tabulka č. 4 zobrazuje počet denních stacionářů na úrovni okresu Kladno, kde je vidět pouze jeden denní stacionář, a to Smečno, které se nachází na úrovni ORP Slaný, zbylé náleží jiným územím ORP. V reakci na Demografickou studii Slaný z roku 2021, Strategii území správního obvodu ORP Slaný v oblasti sociálních služeb (2014) a Akční plán rozvoje města Slaný (2016) by bylo žádoucí v rámci plánování sociálních kapacit na území města Slaný vytvořit jeden z nepřítomných subjektů ambulantních či terénních forem poskytování sociálních služeb.

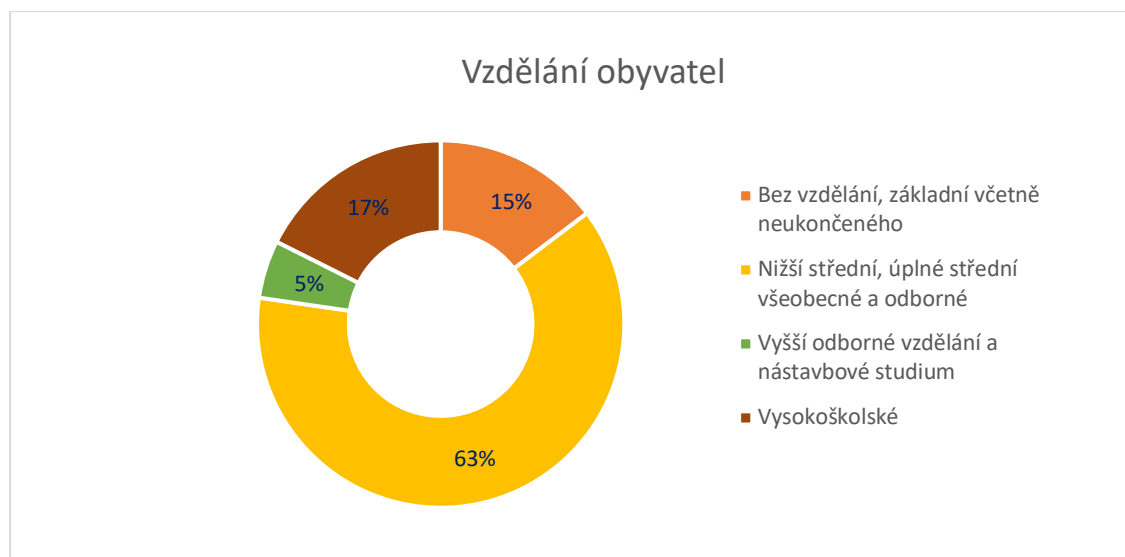
TABULKA 5 DENNÍ STACIONÁŘE V OKRESE KLADNO

Místo poskytování	Poskytovatelé denních stacionářů	Typ poskytovatele	Primární cílová skupina
Unhošť	Centrin CZ s.r.o.	Komerční	Senioři
Unhošť	Centrum služeb Slunce všem o.p.s.	Nestátní nezisková organizace	Osoby s mentálním postižením
Kladno	Středisko komplexní sociální péče o.p.s.	Nestátní nezisková organizace	Senioři
Kladno	V.O.D.A. z.s.	Nestátní nezisková organizace	Osoby s chronickým onemocněním
Kladno	Zahrada, poskytovatel sociálních služeb	Krajská příspěvková organizace	Osoby s mentálním postižením
Smečno	Domov Pod Lipami, poskytovatel sociálních služeb	Krajská příspěvková organizace	Senioři

Zdroj: Město Slaný, 2021; Středočeský kraj, 2023

Na demografickou analýzu se můžeme dívat také pohledem vzdělání tamních obyvatel viz graf č. 2, přičemž na území Slaného existuje 15 % obyvatel s vysokoškolským titulem, naopak dominantní podíl představují obyvatelé s nižším středním a středním všeobecným a odborným vzděláním, jež jsou zakončené buď výučním listem či složenou maturitní zkouškou. Co se týče porovnání vysokoškolského vzdělání s okresním městem Kladno, obě dvě města vykazují identických 15 %, což může svědčit o dobré poloze města u dálnice D7 napojenou na Hlavní město, které poskytuje snadný přístup k dobrým pracovním příležitostem.

GRAF 2 OBYVATELÉ MĚSTA SLANÝ A JEJICH DOSAŽENÉ VZDĚLÁNÍ V ROCE 2021

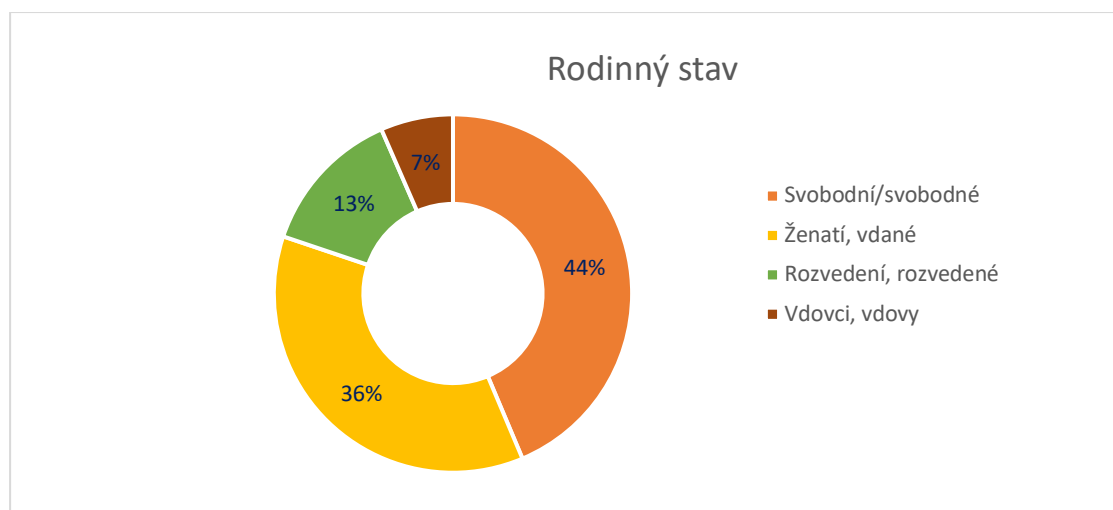


Zdroj: Vlastní zpracování autorky dle ČSÚ, 2023

Rodinný stav obyvatel Slaného nám z grafu č. 3 napovídá relativně vysoké procento svobodných občanů, které se mohou na daném území ať už ekonomicky, společensky či jinak angažovat. Ze společenského a ekonomického pohledu na rozvoj města platí, že

vysoký podíl sezdaných lidí tvoří vyšší ekonomické hodnoty oproti rodinám, které prošly procesem rozvodu a kterých je mimochodem poměrně zanedbatelná část.

GRAF 3 OBYVATELÉ MĚSTA SLANÝ DLE JEJICH RODINNÉHO VZTAHU V ROCE 2021



Zdroj: Vlastní zpracování autorky dle ČSÚ, 2023

Na společenskou analýzu naváže dále poslední, ekonomická, analýza, která nám pomůže doplnit kontext pro tvorbu návrhů jednotlivých variant využití vily.

5.2.5 Ekonomická analýza

Pro potřebné vytvoření variantních návrhů je dobré posoudit také ekonomické podmínky lokality, což bude předmět obsahu této podkapitoly.

Vlastnické vztahy

Vlastníkem vily továrníka Ferdinanda Příbyla je město Slaný, se sídlem na adrese Velvarská 136/1, 274 01 Slaný.

Průzkum trhu nemovitostí

Na základě městem avizovaného rozvojového záměru vybudovat na území vily občanskou vybavenost, jejíž součástí mají být také pronajímatelné prostory pro kavárnu, bude analyzován restaurační nájemní trh v dané lokalitě. Dále bude analyzován nájemní trh s prostory určenými pro kanceláře a zasedací či reprezentační místnosti.

- **Restaurační prostory** - Trh s komerčními prostory určené pro činnosti zahrnující stravování a pohostinství je na území Slaného celkem koncentrovaný vzhledem k jeho velikosti, kdy zmíněných podnikatelských subjektů s převažující činností (včetně ubytování, které však tvoří malou část) se zde nachází bezmála 70. Tato skupina v žádném případě netvoří dominantní skupinu podnikatelských subjektů, avšak podnikatelé si zde drží stabilní provoz. V současné době se v centru Slaného posazené restaurační prostory průměrně pronajímají za 255 Kč za 1 m². Pokud vztáhneme zkoumané prostory na území celého okresu Kladno, v okrajových částech jednotlivých obcí ceny průměrně dosahují 100 Kč (Středočeské reality.cz, 2023).

- **Kancelářské prostory** – Aktuálně se komerčních prostor určených kancelářskému využití na území Slaného nachází pomálu, přičemž jejich průměrná cena za 1 m² se pohybuje okolo 500 Kč za 1 m², naopak na okraji města se ceny vyznačují daleko nižší hladinou, a to 180 Kč za 1 m². Například městská budova bývalého parkovacího domu v centru města, v němž sídlí jeden z peněžních ústavů je naceněna na 385 Kč za 1 m², což se od jiných kancelářských prostor v centru města vlastněných soukromými subjekty velmi liší. Pokud se podíváme na ceny v rámci okresu Kladno v centru se průměrně ceny za 1 m² kancelářských prostor pohybují okolo 400 Kč, v okrajových částech je cena opět o dost nižší, a to 160 Kč (Středočeské reality.cz, 2023).
- **Konferenční prostory** – Ve Slaném se nachází dva konferenční prostory pro pořádání reprezentačních akcí, a to jeden komerční a jeden veřejný. Zasedací a reprezentační prostory se dále nachází na území ORP Slaný, a to pouze v obci Královice, které jsou od Slaného 5 km vzdálené. Na úrovni okresu se jedná o další dva prostory, ovšem ze strany města Slaný se to jeví jako nedostatečné. Město Slaný aktuálně disponuje veřejnými pronajímatelnými prostory v podobě Městského centra Grand, kde se pořádají různé společenské akce veřejného i soukromého charakteru. Veřejnost může využít pronájem několika salónek včetně velkého sálu, kde se mimo jiné schází zastupitelstvo města Slaný. Ceny za pronájem jednotlivých místností se stanovují na hodinové bázi, přičemž jejich cena je odvozena od využitých metrů čtverečních, vybavení dané místnosti a služeb poskytnutých nad rámec zmíněného. Ceny se zde v průměru pohybují okolo 700 Kč za hodinu, mimo území Slaný okolo 450 Kč (Konfi.cz, 2023; Kultura.slansko.cz, 2023). S ohledem na provedené analýzy, vyjádření představitelů města a aktuální situaci na trhu nemovitostí týkající se kancelářských a konferenčních prostor by mohla být nabídka nových zmíněných prostor ze strany města i soukromých subjektů oceněna.

Z tabulky č. 6 níže vidíme, že ve Slaném je poměrně velké zastoupení ekonomických subjektů, které podnikají. Dominují podniky vztahující se k průmyslové, velkoobchodní a maloobchodní činnosti či stavebnictví. Je to dáno především vysokým počtem podniků zaměřených na dané činnosti, místními podmínkami pro podnikání nebo vzděláním obyvatel. Subjekty podnikající ve stravování jsou ve Slaném poměrně dobře zastoupeny stejně jako činnosti spojené s kulturou. Ačkoliv se stav podniků s převažující činností vztahující se ke zdravotnictví může zdát vysoký, opak je pravdou. Na základě Strategického plánu Slaný (MěÚ Slaný, 2012), Demografické studie Slaný (Město Slaný, 2021) a aktuálního vyjádření manažerky rozvoje města Stýblové (2023) je stále aktuální nedostatečný počet nejen sociálních služeb zmíněných v podkapitole výše, ale také zdravotnických služeb, konkrétně detašovaných pracovišť samostatné ordinace praktického lékaře – gynekologa nebo lékaře specialisty, stomatologa, pediatra či logopeda.

TABULKA 6 PODNIKATELSKÉ SUBJEKTY PODLE PŘEVAŽUJÍCÍ ČINNOSTI VE MĚSTĚ SLANÝ V ROCE 2021

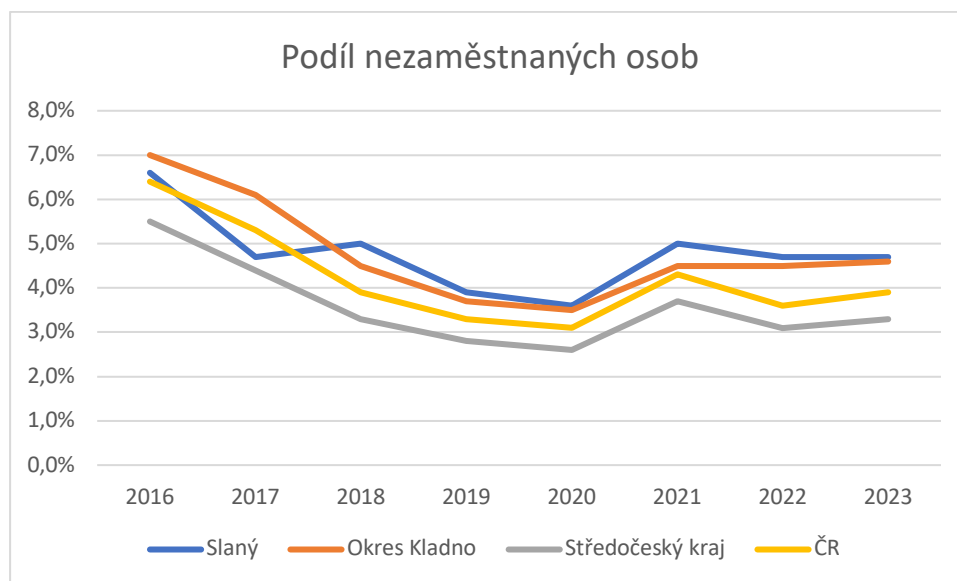
Podnikatelské subjekty podle převažující činnosti	Registrované podniky	Podniky s převažující činností
Zemědělství, lesnictví, rybářství	98	64
Průmysl celkem	480	294
Stavebnictví	361	206
Doprava a skladování	148	75
Velkoobchod a maloobchod	665	293
Ubytování, stravování a pohostinství	155	69
Informační a komunikační činnost	138	94
Peněžnictví a pojišťovnictví	28	21
Činnosti v oblasti nemovitostí	242	66
Profesní, vědecké a technické činnosti	430	270
Administrativní a podpůrné činnosti	84	46
Veřejná správa a obrana; povinné sociální zabezpečení	3	3
Vzdělávání	81	49
Zdravotní a sociální péče	67	55
Kulturní, zábavní a rekreační činnosti	113	47
Ostatní činnosti	363	145

ZDROJ: VLASTNÍ ZPRACOVÁNÍ AUTORKY DLE RIS 2023; ČSÚ, 2023

Průzkum trhu práce

Jak již bylo v teoretické práci avizováno, pro lepší pochopení dané lokality je dobré vyhodnotit také situaci na trhu práce tamního obyvatelstva. Pro tento průzkum byly využity nejaktuálnější dostupná data, a to k lednu 2023. Data z časové řady jsou pojata taktéž vždy k lednu daného roku. Z grafu č. 4 lze vypočítat spíše klesající trend podílu nezaměstnaných občanů Slaného do roku 2020, ovšem následující rok k lednu 2021 evidujeme relativně vysoký nárůst, což mohla zapříčinit primárně pandemie koronaviru a s ní spojená přísná regulační opatření pro útlum šíření dané nemoci na území České republiky. Tento růst nezaměstnanosti byl zaznamenán paralelně na úrovni příslušného okresu a kraje, v němž se Slaný nachází včetně celé republiky. Situace na trhu práce a podílu nezaměstnaných osob se rovněž od té doby zásadním způsobem nezměnila, ačkoliv nezaměstnanost mírně klesla, a to o 0,3 % na aktuální hodnota 4,7 %. V porovnání s celorepublikovou úrovní nezaměstnanosti včetně příslušného okresu a kraje jsou na tom Slanáci nejhůře.

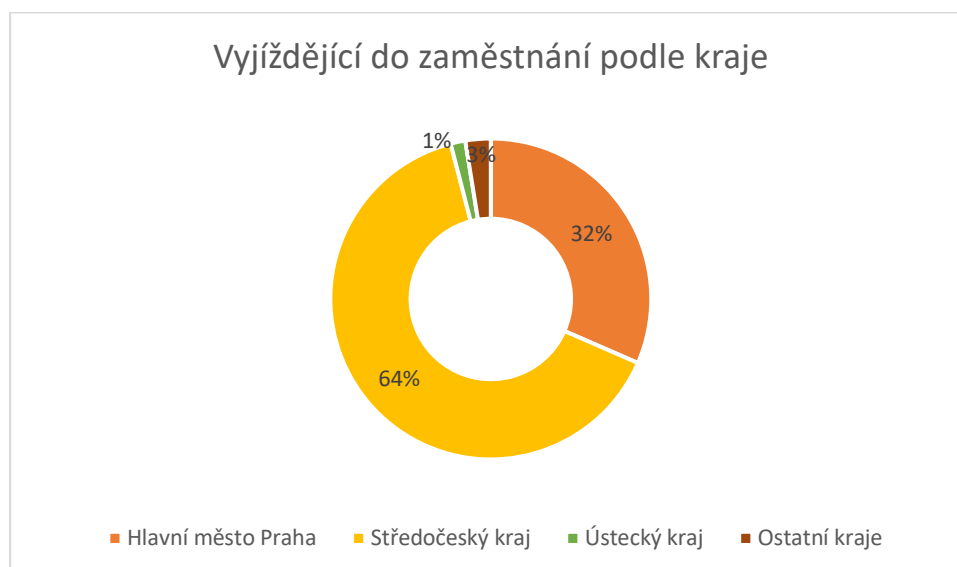
GRAF 4 VÝVOJ PODÍLU NEZAMĚŠTNANÝCH OSOB VE MĚSTĚ SLANÝ, OKRESE Kladno, STŘEDOČESKÉM KRAJI A V ČESKÉ REPUBLICE



Zdroj: Vlastní zpracování autorky dle MPSV, 2023

Z titulu vyšší nezaměstnanosti na území Slaného město navrhuje zřízení nových rozvojových ploch pro občanskou vybavenost, s čímž je spojeno vytvoření nových pracovních příležitostí. V případě zkoumaného území vily je plocha vyčleněna právě na občanskou vybavenost, jak vyplývá z provedené územní analýzy, což by mohlo zásadně přispět k rozvoji města Slaný včetně snížení nezaměstnanost. Je však nutné brát na vědomí, že jednotlivé návrhy využití vily budou vyžadovat odlišné požadavky s ohledem například na dosažené vzdělání potenciálních uživatelů vily. Z tohoto důvodu by mělo město dbát na vytvoření takových návrhů, kde jsou vhodné pro podmínky dané lokality včetně jejích obyvatel. Majoritní část občanů Slaného se totiž přesouvá za prací mimo území Slaného, přičemž více než polovina dojíždí do míst na území Středočeského kraje, následně pak do Hlavního města Prahy viz graf č. 5.

GRAF 5 PODÍL VYJÍZDĚJÍCÍCH OBYVATEL SLANÉHO PODLE KRAJE MÍSTA PRACOVNÍHO V ROCE 2021



Zdroj: Vlastní zpracování autorky dle ČSÚ, 2023

Z hlediska pozitivního ekonomického vývoje je tak potřeba vytvořit takové podmínky, které by lákaly stávající občany pracovat či bydlet ve Slaném.

5.2.6 Vyhodnocení provedených analýz

V této fázi práce jsou vyhodnoceny provedené dílčí analýzy v předešlých podkapitolách. V návaznosti na teoretickou část je zpracována analýza SWOT, která napomůže k celkovému posouzení lokality a jednotlivých aspektů fungování města ovlivňující budoucí revitalizační projekt. V tabulce č. 7 níže lze vidět identifikované silné a slabé stránky dané lokality, stejně jako jakým čelí lokalita příležitostem a hrozbám. Při tvorbě SWOT analýzy byla využita znalost autorky o městě Slaný a lokálních podmínkách, které by mohly ovlivňovat budoucí revitalizační projekt objektu vily současně s analýzou platných strategických dokumentů města.

TABULKA 7 STRATEGICKÁ ANALÝZA – LOKALITA V RÁMCI REVITALIZAČNÍHO PROJEKTU VILY

Silné stránky	Slabé stránky
Vůle města revitalizovat objekt vily	Nevyužitý objekt vily a jeho stav exteriéru a interiéru
Vysoká aktivita investičních akcí	Časová náročnost revitalizačních projektů na základě zkušeností města
Lokalita vily považována za relativně okrajovou část, možné širší centrum města - klidná část města	Finanční náročnost revitalizačních projektů na základě zkušeností města
Přívětivá velikost města v rámci rychlého napojení na volnou krajinu	Lokace vily považována za relativně okrajovou část, širší centrum města
Dopravně dostupné území	Střední hlukové zatížení
Blízkost lokality k městské plovárně	Dočasně nenaplněný potenciál lokality Parku
Území vily bez ekologické zátěže	Absentující občanská vybavenost v okolí vily
Růstová tendence obyvatel	Absentující občanská vybavenost z pohledu sociálních služeb a zdravotnictví
	Pokles atraktivity lokality při nevyužití
	Stárnutí obyvatel
Příležitosti	Hrozby
Status objektu vily jako nemovité kulturní památky	Status objektu vily jako nemovité kulturní památky
Sousedství vily s postupně revitalizovaným bývalým průmyslovým areálem pro bydlení a téměř zrevitalizovaným parkem	Selhání v rámci získání dotace, úvěru či jiných finančních prostředků pro revitalizaci území
Rostoucí podíl krajinné zeleně	Nález ekologické zátěže při přípravných fázích revitalizace v okolí vily
Vybudování občanské vybavenosti	Doba udržitelnosti projektu revitalizace
Vznik nových pracovních příležitostí	Klíčový společenský život v centru města
Využití novějších technologií při realizaci revitalizace a menší poškození území	Stárnutí populace
Revitalizace objektu vily jako příspěvek k prestiži města a obnovy historicky významné stavby	Stále více lidí bude vyjíždět za prací

Příležitosti setkávání obyvatel ze Slaného i okolních obcí na území vily	Místní politická situace
	Relativně vysoká nezaměstnanost
	Konflikty pramenící z životního stylu starousedlíků a občanů nových vystavěného rezidenčního bydlení
	Konflikty pramenící ze sousedských majetkoprávních vztahů

Zdroj: Vlastní zpracování autorky

V návaznosti na strategický rozvoj města je revitalizace v souladu s rozhodnutím o realizaci revitalizace zkoumaného území, nikoliv ponechat ho v aktuálním chátrajícím stavu, což je zásadní pro další aktivitu z hlediska rozvojového potenciálu města. Z dílčích analýz obecně vyplynula dostatečná přístupnost vily veřejnou dopravou a následné dobré napojení na občanskou vybavenost, která ovšem v dané lokalitě absentuje z důvodu okrajové části města. Na základě blízkosti velkých měst jako je Praha nebo Kladno může město v dané lokalitě spatřovat svou silnou stránku, která se bude v průběhu času jen kultivovat. Za silnou stránku lokality lze jistě považovat také blízkost městské plovárny, jejíž rekonstrukce je současně předmětem diskuzí na zastupitelstvu města. Objekt vily konkrétně navazuje na plochu budoucího rezidenčního bydlení Slaný Verde procházející výstavbou 1. etapy, která předpokládá dokončení 41 bytových jednotek ke konci roku 2024 (Verde Slaný, 2021). Následkem zmíněné výstavby může tuto lokalitu město považovat za velkou příležitost pro výstavbu občanské vybavenosti vedoucí ke zvýšení atraktivity lokality a území vily včetně parku Benar. Zároveň zmíněný projekt Slaný Verde představuje významnou příležitost propojit městský park s rezidenčním bydlením až k plovárně, z čehož se stane lokalita s příkladnou komplexností a využitým potenciálem území, kterou by doplnila právě revitalizace vily továrníka Příbyla. Navzdory relativně koncentrovanému trhu v podobě stravovacích služeb by zamýšlená lokalita uvítala služby drobného občerstvení, které by napomohly vyšší návštěvnosti parku, kde by se lidé v jakémkoliv ročním období mohli občerstvit. Z celoměstského pohledu chybí významně sociální služby včetně prostor pro ordinace lékařů. Navzdory těmto chybějícím službám se město Slaný vždy snažilo rozvíjet své území v rámci své občanské vybavenosti, ať už se jednalo o různé kulturní, památkové, sportovní prostory či sociální služby. Příkladem může být kromě již zmíněného Okresního domu například aktuální modernizaci základních a mateřských škol. Město drží kontinuitu těchto činností i nadále, což lze vyzdvihnout jako jednu z jeho silných stránek. Vytvořením nové občanské vybavenosti by totiž město přispělo ke vzniku nových pracovních míst, čímž by mohlo snížit poměrně vysokou nezaměstnanost v porovnání s krajskou a celorepublikovou úrovní. Pozitivem je také prozatím nezjištěná ekologická zátěž na území vily.

Za slabé stránky můžeme považovat aktuální vzhled vily, který působí negativně pro kolemjdoucí a sousedy v blízkosti vily a nepříspěvá tak k atraktivitě lokality navzdory nově zrevitalizovanému parku Benar. V případě, že objekt vily neprojde procesem revitalizace a vila zůstane nevyužitá může uškodit nejen lokalitě, ale může představovat hrozbu z hlediska poklesu atraktivity celého města s nevyužitými plochami brownfields. Slabou stránkou může být také finanční či časová náročnost realizací projektů z předešlých zkušeností města v této lokalitě jako je revitalizace parku, který je taktéž památkově chráněný stejně jako vila továrníka Příbyla. Lokalita, v níž se nachází objekt vily patří do relativně širšího centra města či spíše okrajové části kde neprobíhá hlavní společenské dění a která je sice klidná, avšak nenaplnuje plně potenciál z pohledu využití nově zrevitalizovaného parku, což může představovat hrozbu. Objekt vily je jistě ohrožen také

místní politickou situací, kde se nemusí nacházet shoda z pohledu využití vily v rámci zastupitelstva obce či názorů občanů. Skutečnost, že je objekt vily včetně zkoumané části přilehlého pozemku památkově chráněný představuje pro město obrovskou výzvu, která může představovat hrozbu, ale zároveň také příležitost dosáhnout nové plochy v rámci jeho rozvoje.

Na základě provedených analýz můžeme konstatovat, že lokalita, v níž se objekt vily nachází disponuje velice cenným objektem, ať už z historického či kulturního hlediska a potenciál využití této lokality navzdory několika slabým stránkám či hrozbám je právoplatně předmětem diskuzí široké veřejnosti a politického zastoupení ve městě. Získané poznatky o lokalitě budou využity v následující kapitole, kde budou představeny variantní návrhy autorky využití vily továrníka Příbyla.

5.3 Variantní návrhy revitalizace vily továrníka Příbyla

V podkapitolách níže budou popsány tři varianty řešení využití objektu vily částečně s přilehlým pozemkem zeleně, které by město Slaný mohlo použít jako inspiraci pro reálné budoucí využití objektu a přispět tak k rozvoji nejen daného území a lokality, ale celkově města. Vzhledem k výsledkům vyplývajících z výše provedených analýz budou jednotlivé návrhy týkající se využití objektu vily ulehčené znalostí nekomplikovaných vlastnických vztahů či prozatímního zjištění absence kontaminace půdy. Faktor, který naopak budoucí využití u jednotlivých variant může komplikovat je primárně status vily evidované jako nemovitá kulturní památka. V každé variantě bude pracováno se stejným funkčním využitím objektu vily s přilehlým pozemkem vzhledem k nejnovějším návrhům Změny č. 1 územního plánu Slaný, a sice s funkcí občanské vybavenosti.

První varianta využití zkoumaného území pro rozvoj města Slaný bude zaměřena primárně na ne hospodářské využití a částečně na hospodářské. Konkrétně se bude jednat o občanskou vybavenost v podobě vybudování prostor pro veřejnou správu, a to pro některé odbory Městského úřadu Slaný (MěÚ). MěÚ Slaný je ve fázi prostorových nedostatečných kapacit pro své zaměstnance a jeho částečná relokace do objektu vily továrníka Příbyla spolu se vznikem nových prostor pro nové pracovníky by jim umožnilo využít historicky hodnotného místa k výkonu práce pro občany a nepotřebnost pronajímání či budování nových prostor jinde. Objekt vily by kromě městských prostor pro své zaměstnance nabízel prostory také v podobě reprezentační místnosti a jejího zázemí či zasedací místnosti částečně pro své zaměstnance a částečně pro širokou veřejnost. V daném objektu vily by nechyběla ani kavárna pro širokou veřejnost se soukromým provozovatelem. Druhým variantním návrhem bude představeno, jak by mohlo být daný objekt využit v rámci občanské vybavenosti, tentokrát primárně pro hospodářské využití. Dle výsledků společenských analýz si lze povšimnout, že město Slaný postrádá sociální služby vztahující se k denním stacionářům pro seniory. Tento návrh využití by mohl městu Slaný alespoň částečně pomoci s dostupností těchto služeb a přispět tak k rozvoji nejen části dané lokality, ale vznikem sociální služby i k rozvoji města svou občanskou vybaveností. Výsledná revitalizace území by spočívala v provozování sociálních služeb v podobě denního stacionáře pro seniory a seniory s chronickým duševním onemocněním a prostor pro ordinaci lékaře, bez zakomponování kavárny. Třetí variantní návrh představí využití daného území opět k hospodářskému využití ze strany města Slaný, kdy se jedná o pronajmutí celého objektu vily společně s částí přilehlého pozemku zeleně s parkovacími místy soukromým subjektům. Majoritní část vily by byla pronajímána vlastníkům jakékoliv firmy, kteří by projevíli zájem mít na tomto území například hlavní sídlo své společnosti nebo pouze kancelářské prostory. Ve zbývajících částech vily by se zachoval požadavek na vytvoření prostoru pro malou kavárnu.

Autorka se rozhodla pro zmíněné tři návrhy z důvodu částečného doplnění již uvažovaných návrhů města, pro které aktuálně plánují vyhledat odbornou osobu zpracující studii proveditelnosti.

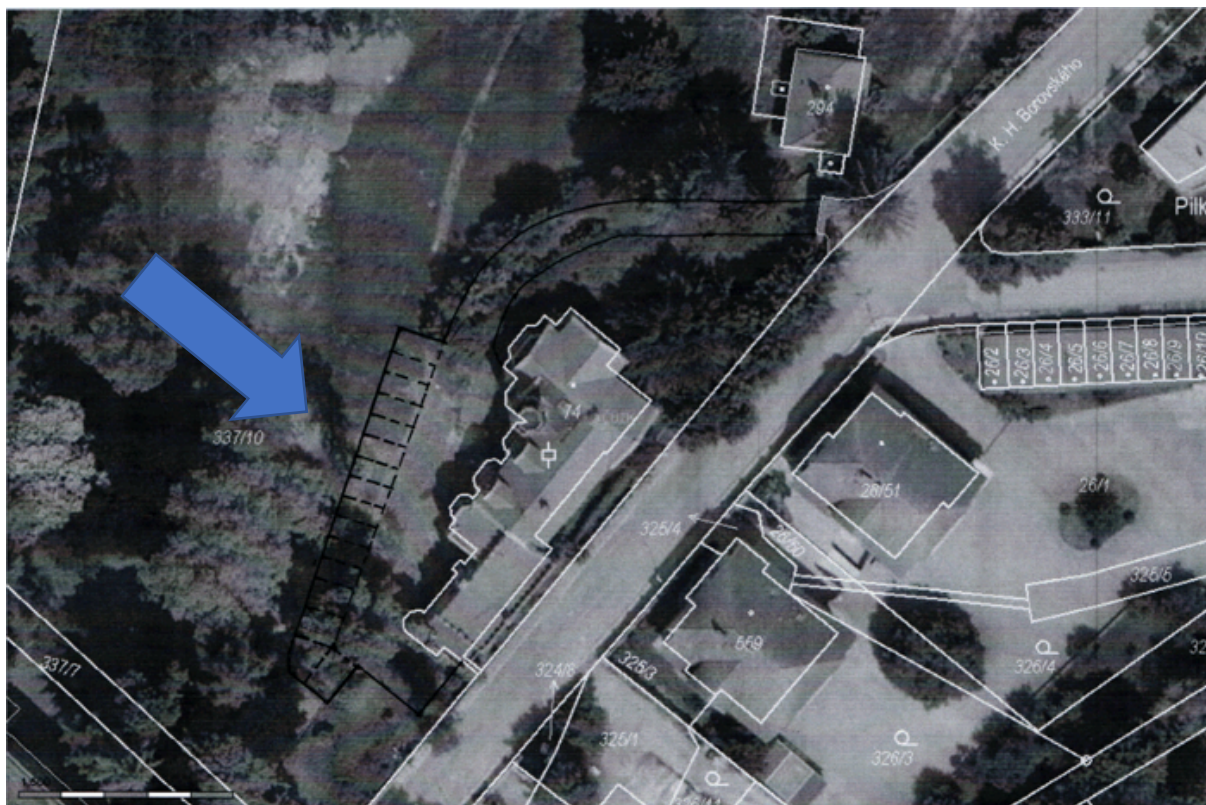
5.4 Technické, technologické a materiální řešení návrhů revitalizace vily

Na základě všech dostupných dat a aktuálních znalostí autorky bude stanoveno technické, technologické a materiální řešení společné všem navrhovaným variantám využití vily v rámci její revitalizace.

Pro účely revitalizace objektu vily bude nejdříve zapotřebí zajistit nové přípojky vody a kanalizace, obnovení připojení plynu a nové napojení na datové rozvody. Co se týče vytápění objektu, v rámci vylepšení energetické náročnosti objektu budou využita pro všechny tři variantní návrhy také nová alternativní zařízení dodávky energie v podobě tepelného čerpadla voda-vzduch, což bude vyžadovat nové topné rozvody. S ohledem na status objektu vily vedenou jako nemovitá kulturní památka a tím pádem jeho specifickou formu je při tvorbě projektové dokumentace dále nezbytné aplikovat kvalitativní normy potřebné pro revitalizaci vily a zásady jimi stanovené v přiměřené formě tak, aby nebyly v rozporu s principy památkové ochrany a respektovaly stanoviska orgánů památkové péče. Jedná se například o přiměřené dodržování předpisů pro prostorové, hygienické a technické zařízení administrativních budov, technických požadavcích ve smyslu požární bezpečnosti staveb nebo bezbariérového užívání stavby. Z tohoto důvodu bude zřízen výtah přisazený zvenku do střední části vily směrem k parku Benar. Ačkoliv budou muset proběhnout bourací práce v této části vily, toto místo se pro umístění výtahu jeví jako nejvhodnější varianta, která zpřístupní potřebné prostory veřejnosti do 2. NP. Ve vile bude v 1. PP vybudována serverovna, která vyžaduje samostatné chlazení, stejně tak se bude hledět na dodržování požární i bezpečnosti ochrany. Na serverovnu bude navazovat technická místnost s topným zařízením. Dále bude třeba dodatečně odizolovat objekt od zemní vlhkosti pomocí technologie podřezání obvodového zdiva objektu a vysazení škvíry plechy. Tato technologie se jeví jako nejvhodnější, přestože patří mezi nejnákladnější variantu dodatečného odizolování. Zároveň bude celý objekt opatřen nových zabezpečovacím systémem, který pomůže ochránit daný objekt před vniknutím cizích osob.

Na základě zamýšlených třech využití objektu vily bude realizována výstavba severní příjezdové účelové komunikace z ulice K.H. Borovského ve smyslu kompletní přestavby a rozšíření. Zároveň bude tato komunikace prodloužena k jižní části vily, kde budou vybourány dva aktuálně zabeďněné jižní vstupy pro potřeby zpřístupnění zamýšlených provozů. Tato komunikace bude zároveň sloužit jako zásobovací komunikace. Před objektem vily se počítá s realizací nové zpevněné plochy s přilehlou plochou pro parkovací stání. Vzhledem k tomu, že objekt bude určen primárně pro veřejnou správu s předpokládanou malou návštěvností, je třeba dle normy ČSN 73 6110 (2006) a ČSN 73 6056 (2011) zajistit jedno parkovací stání na 35 m² kancelářských ploch, to znamená, že je třeba zřídit 15 parkovacích stání pro osobní auta viz obrázek č. 18. V tomto počtu jsou zahrnuta dvě parkovací stání pro osoby se sníženou schopností pohybuje a orientace. S touto variantou se bude počítat při všech třech využitích vzhledem k podobné potřebě parkování. Parkovací stání je navrženo pro dopravní prostředky se spalovacími motory a bude opatřeno též elektrickým vývodem jako příprava pro prostředky poháněné elektřinou míněno přípravou stání pro elektrokola a elektromobily.

OBRÁZEK 18 POHLED NA VILU S NAVRHOVANÝMI PARKOVACÍMI PLOCHAMI



Zdroj: Vlastní zpracování autorky dle ČUZK, 2021

Revitalizace objektu vily přispěje k celkovému vydefinování areálu parku Benar a jeho chápání v podobě otevřeného veřejného prostranství včetně jasně oddělení od soukromého vlastnictví rezidenčního objektu na plochách bývalé přádelny Benar z jižní strany vily a městem již pro tento rok 2023 plánovanou revitalizací památkově chráněného oplocení podélně vedoucí okolo vily a parku ze strany ulice K. H. Borovského.

Co se týče exteriéru a využitých materiálů, povrchová úprava vily zůstane identická s ohledem na historickou, kulturní a umělecko-řemeslnou hodnotu provedení v podobě fasády z opuky, z pálených cihel převážně ze strany směřující do přilehlého parku Benar a štukově vápenné omítky ze strany do ulice K. H. Borovského. Jak již bylo zmíněno, obvodové zdivo skýtá částečné statické trhliny, u kterých proběhne sanační opatření v podobě injektážního tmele. S ohledem na status vily vedenou jako nemovitá kulturní památka nemůže být vnější zateplení zrealizováno, což bylo zkonzultováno s Bartoníčkovou (2023). Vnitřní zateplení nebude uvažováno vzhledem k potenciálnímu snížení užité plochy. Dále proběhnou lokální udržovací opravy současně s částečnou výměnou poškozené střešní krytiny v části sedlové střechy, o kompletní výměně se zatím neuvažuje vzhledem k relativně dobrému dochování krytin. Plochá střecha nacházející se v jižní části vily se stane nevyužitým místem a bude zachován asfaltový pás. Veškeré přítomné okenní mříže nacházející se v 1. NP budou repasovány.

Na základě restaurátorského průzkumu bude dále počítáno s interiérovými opravami v podobě dřevěné a štukové výzdoby, která se nachází v 1. a 2. NP viz obrázek č. 19. Mnohé místnosti zahrnují imitaci krbů v souladu se slohovým stylem dané místnosti, ty budou patřičně zrestaurovány a zakonzervovány. Předmětem oprav se stane dále schodiště, kterému se navrátí původní dřevěná podoba, která lépe zapadá do charakteru stavby. Trámy napadené plísní či jinak degradované budou řádně vyměněny. Současně dojde k

opravě dřevěných vlysových nášlapných vrstev podlahových krytin, které se nachází ve většině místností vily, co se týče 1. a 2. NP. Nášlapných vrstev podlah s keramickými dlaždicemi se nachází ve vile pomálu, avšak ty se stanou také předmětem oprav. V některých místnostech jako například v jižní části vily 1. NP v místech sociálního zařízení nebo nejnižnější místnosti byly nášlapné vrstvy dokonce odcizeny a bude zde zapotřebí kompletně nového řešení v podobě keramických dlaždic barevně a typem vhodným pro nové funkční využití prostor.

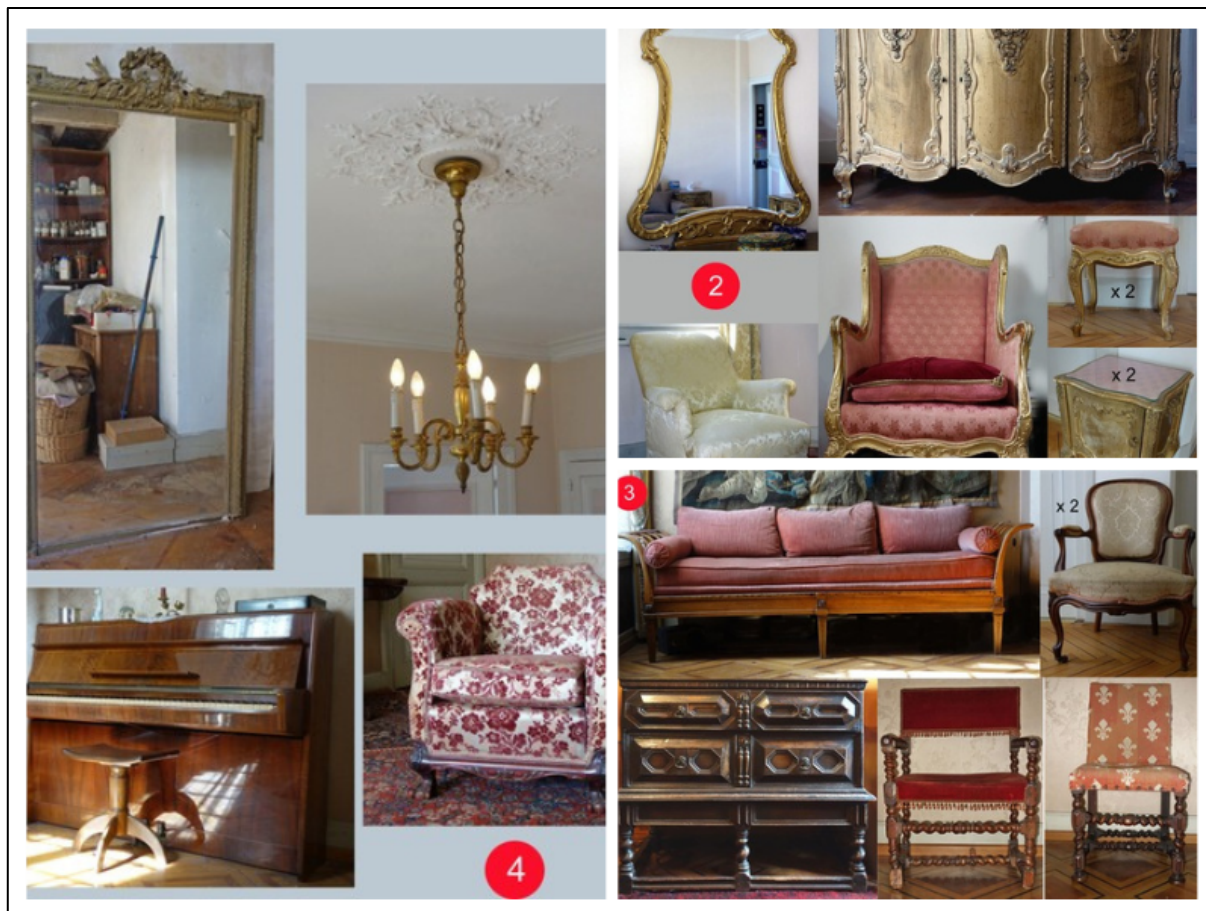
OBRÁZEK 19 PŘÍKLAD ZDOBNÝCH PRVKŮ INTERIÉRU VILY



Zdroj: Vlastní fotodokumentace autorky

V případě interiérového vybavení objektu vily dojde dle Stýblové (2023) k částečnému navrácení historizujícího nábytku potomkem bývalých vlastníků z dob předcházejících znárodnění vily v roce 1948. Tímto činem vznikne unikátní zachování představy dobového života ve vile navzdory částečně rozdílným navrhovaným využitím vily autorky. V jednotlivých zamýšlených variantách bude tento nábytek zakomponován do jednotlivých místností podle jejich druhu využití. Z obrázku č. 20 lze vidět navrhované darované předměty, mezi které se řadí například křesla, židle, noční stolky, zrcadla, komody, či dokonce hudební nástroj v podobě piana.

OBRÁZEK 20 PŘÍKLADY BUDOUCÍHO VĚNOVANÉHO INTERIÉROVÉHO ZAŘÍZENÍ



Zdroj: Město Slaný

5.4.1 Varianta využití č. 1. - prostory Městského úřadu Slaný

V reakci na vyjádření zástupců města Slaný a nedostatečný počet kanceláří určených pracovníkům Městského úřadu ve Slaném bude první návrh projektu revitalizace objektu vily věnován primárně relokaci části Městského úřadu Slaný do objektu vily. Tato část návrhu se tak může považovat za neekonomickou činnost v rámci revitalizace brownfields, neboť bude sloužit čistě veřejnému účelu. Vzhledem k tomu, že město ve stávajících budovách úřadu postrádá odpovídající konferenční prostory pro jednání v podobě zasedacích místností blízké jednotlivým kancelářím, zde vznikne dále sdílená zasedací místnost pro potřeby veřejnosti, stejně tak jako pro potřeby pracovníků městského úřadu. S ohledem na požadavky ze strany města na vytvoření reprezentačních prostor města bude počítáno také s vytvořením reprezentační místnosti se zázemím, kde bude opět umožněno využití ze strany veřejnosti či pracovníků úřadu. Zřízením reprezentační a zasedací místnosti se tak záměr stane nekomerčním projektem s částečně hospodářskou činností. S přihlédnutím k dalším požadavkům ze strany města bude záměr také počítat se zřízením pronajimatelných prostor pro kavárnu určenou široké veřejnosti s možností venkovní zahrádky. Součástí revitalizace bude i plocha před vilou určená k parkovacímu stání zasahující v minimální míře do přilehlého pozemku zeleně, jak bylo zmíněno v předešlé kapitole. Uvolněné prostory v budovách městského úřadu na Masarykově náměstí cíleně přispějí z jedné strany ke zlepšení komfortu pracovníků čelící stísněným prostorům a z druhé strany vzhledem k nově vytvářeným pozicím poskytnou nové prostory pro nové pracovníky. Zřízením reprezentační a zasedací místnosti město přispěje k navýšení chybějících účelových prostor pro jednání a pořádání nejrůznějších společenských akcí, čímž zvýší svou prestiž. Tento záměr je v souladu se

změnou č. 1 územního plánu Slaný a navrhovaným hlavním využitím území pro účely občanské vybavenosti v podobě veřejné správy, stejně jako budoucí parkovací stání před objektem vily taktéž v rámci přípustného využití, neboť bude součástí hlavního využití.

V případě relokace odborů města Slaný se bude jednat o úsek řízený starostou města, konkrétně úsek manažera rozvoje města, který aktuálně čítá 6 pracovníků včetně manažerky rozvoje města. Následně bude počítáno s relokací části odboru pro školství a tělovýchovu (3 pracovníci), dále s odborem kultury a památkové péče, kde město zaměstnává 4 pracovníky a posledním relokovaným odborem bude pracoviště zvláštních úkolů vztahující se na prevenci kriminality čítající 3 pracovníky. Právě pracovníkům prevence kriminality budou věnovány dvě kanceláře ve středu vily nacházejících se v 1. NP, zatímco ve 2. NP v jižní až střední části by působil úsek manažera rozvoje města a odbor kultury a památkové péče se usadí v jižní části vily. Dále se bude počítat s rekonstrukcí půdních prostor pro účely archivu připadající městskému úřadu vztahující se k jednotlivým ve vile přítomným odborům, a zároveň by zde sídlil odbor školství a tělovýchovy. V kancelářích nacházejících se ve 3. NP, tedy v půdních prostorech mohou pracovníci sídlit za předpokladu, že nebudou přístupné veřejnosti, přičemž v případě potřeby styku s veřejností mohou být po předešlé rezervaci využity prostory zasedací místnosti v 2. NP. Je tomu tak z důvodu nepřítomnosti výtahu, který by vedl pouze do 2. NP. Z hlediska provozu prostor městského úřadu a relokovaných pozic jednotlivých odborů by se v objektu vily nemusela nacházet podatelna a postačila by jim hlavní podatelna ležící v centru Slaného vzhledem k méně náročným časovým intervalům podání jednotlivých odborů. Vyzvedávání veškerých dokumentů určených pro podatelnu by mohlo probíhat na denní bázi v jeden stanovený čas za pomoci městského řidiče, který by vše potřebné rozvezl. Po renovaci 1. PP budou severní prostory vily veřejnou správou využívány jako sklep.

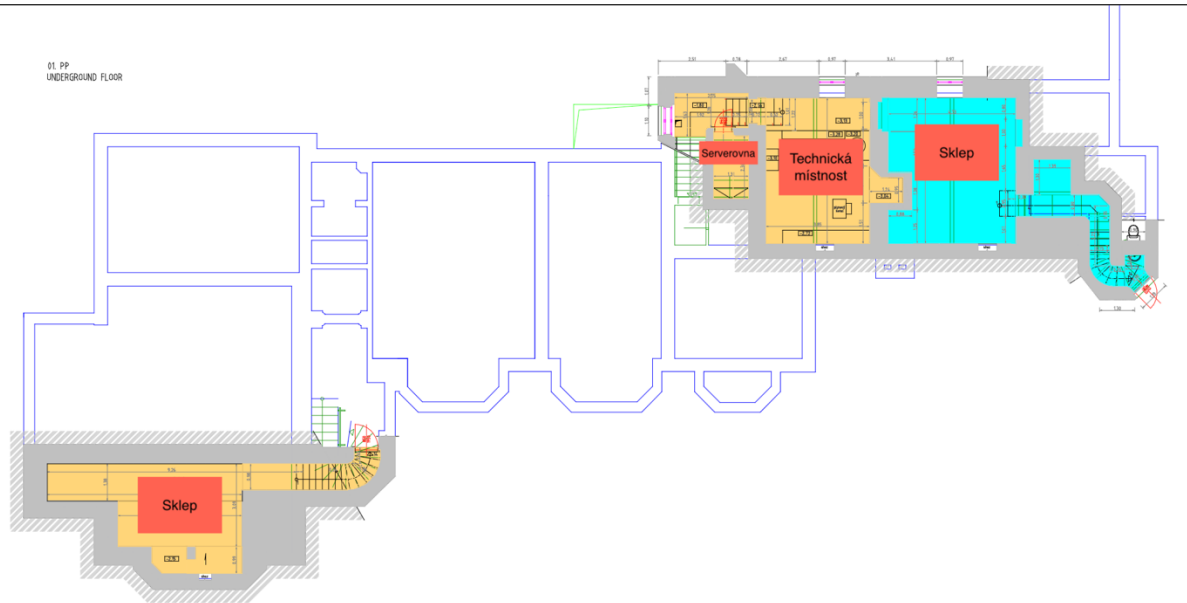
V návaznosti na původní využití vily ve 20. století je v tomto záměru honosné severní křídlo ponecháno reprezentačním účelům, a to v podobě zmiňované reprezentační a zasedací místnosti. Reprezentační místnost situovaná v 1. NP bude zachována v pseudorokokovém stylu, na kterou bude navazovat zázemí s malou kuchyňkou a dále sociální zařízení. V zasedací místnosti alokované do 2. NP bude ponechán novorenesanční styl s dochovanou knihovnou s navazující čajovou kuchyňkou hned naproti ze severní strany a sociálním zařízením z jižní s adekvátním vybavením. Zmíněné místnosti budou v čase, kdy by nebyly potřebné ze strany veřejné správy, nabízena k pronájmu široké veřejnosti. V tomto případě se bude jednat o časově vymezenou kapacitu objektu vily vzhledem k využití ploch a místností ne hospodářskou i hospodářskou činností.

V jižní části 1. NP by se nacházela malá kavárna včetně malé kuchyňky a sociálního zařízení, přičemž kavárna by sloužila jak návštěvníkům přilehlého parku, prostorům městského úřadu, komukoliv, kdo by využíval reprezentační či zasedací místnost pro chutné a rychlé občerstvení tak jednoduše pro návštěvníky Slaného nezávisle na tom, zda by šli okolo pěšky či jeli okolo na kole nebo v autě a Slaným pouze projížděli. Ke kavárně by v 2. NP připadla i denní místnost pro pracovníky kavárny včetně malé kuchyňky. Zároveň by kavárna měla možnost využívat v jižní části 1. PP také sklep pro úschovu zásob, kde by se pro snazší zpřístupnění vybíral dnes zabedněný vstup nacházející se ve jižní věžičce.

Podoba vily navrhovaného záměru je zobrazena na obrázcích č. 21-24, kdy žlutá barva vyznačuje prostory s ne hospodářskou činností a určené pouze pro pracovníky úřadu, fialová barva koresponduje s částečně hospodářským využitím prostor v podobě

reprezentační a zasedací místnosti sdílených s veřejností. Prostory určené pro provoz kavárny jsou modré barvy.

OBRÁZEK 21 PŮDORYS 1. VARIANTNÍHO NÁVRHU - 1.PP



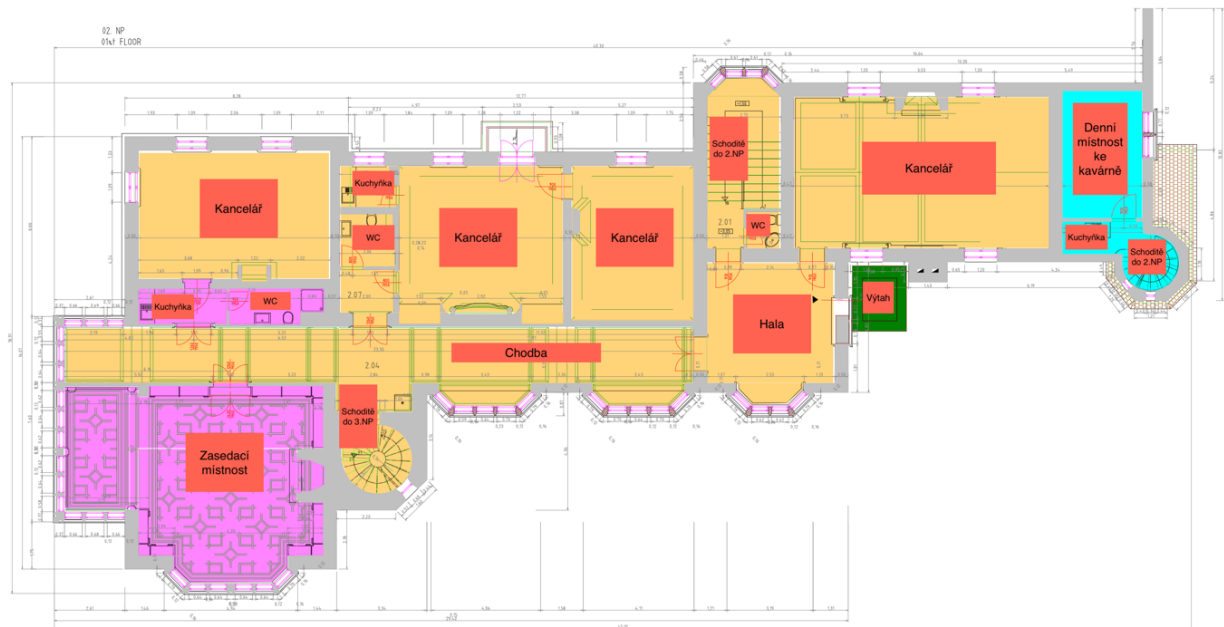
Zdroj: Vlastní zpracování autorky

OBRÁZEK 22 PŮDORYS 1. VARIANTNÍHO NÁVRHU - 1. NP



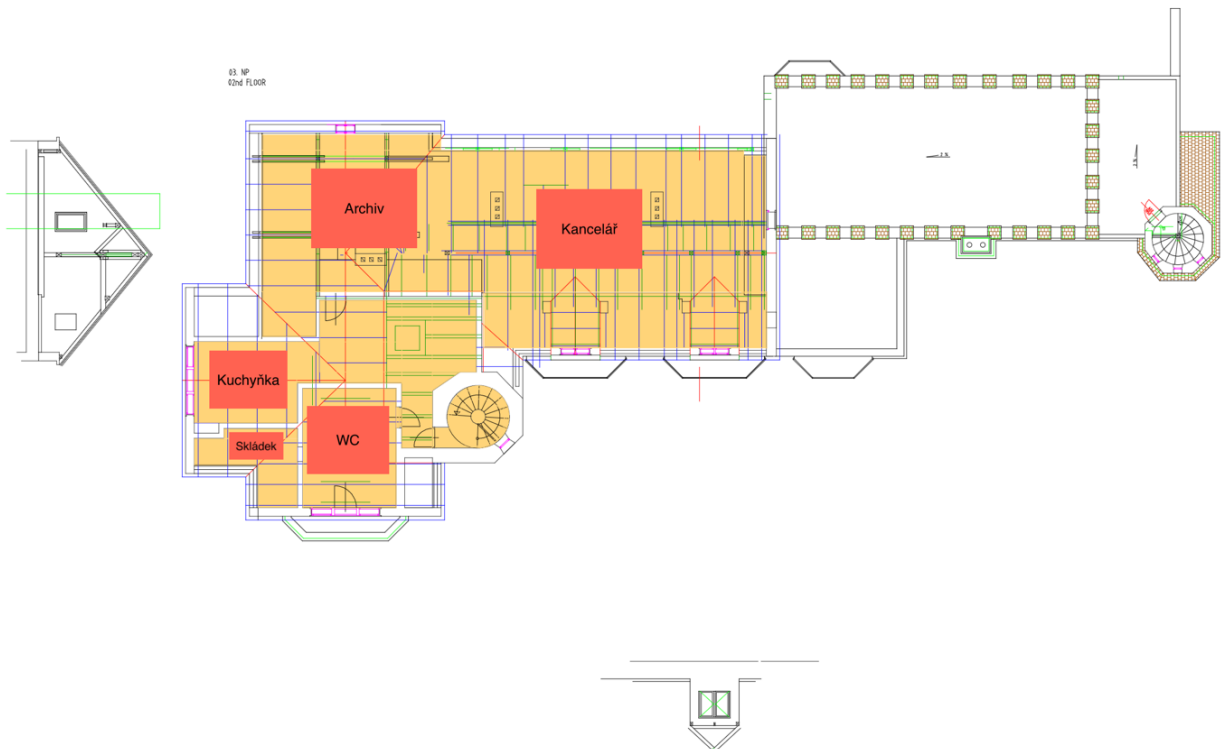
Zdroj: Vlastní zpracování autorky

OBRÁZEK 23 PŮDORYS 1. VARIANTNÍHO NÁVRHU – 2. NP



Zdroj: Vlastní zpracování autorky

OBRÁZEK 24 PŮDORYS 1. VARIANTNÍHO NÁVRHU - 3. NP



Zdroj: Vlastní zpracování autorky

ČASOVÝ HARMONOGRAM 1. VARIANTNÍHO NÁVRHU

Pro potřeby této diplomové práce bude využit Ganttův diagram k sestavení harmonogramu projektu. S činnostmi revitalizačního projektu jsou spojeny nejdříve návrhy na využití vily, které město Slaný zprostředkuje (může využít i komunitní šetření), následně bude zpracována architektonická studie pro konkrétnější představu města vůči zamýšleným záměrům, kterou můžou použít při komunikaci s veřejností. Poté, co se vyhotoví studie proveditelnosti včetně návrhu rozpočtu a možnosti financování projektu se záměr dostane ke schválení zastupitelstvu, přičemž jeho schválení může trvat 2 měsíce. V rámci příprav projektu a jeho hladkého průběhu hrají klíčovou roli osoby provádějící průzkumné práce týkající se především zjištění aktuálního technického stavu vily a stavebního vývoje pomocí stavebně technického průzkumu a stavebně historického průzkumu (Holeček, 2008). Ačkoliv byl proveden stavebně historický průzkum v roce 2015, jeho aktualizace je více než potřebná pro kvalitní revitalizaci vily. Nezastupitelnou roli při revitalizačním procesu zastávají také osoby provádějící statický či geotechnický průzkum. V rámci identifikace plísní a jiných nebezpečných výskytů škod vyvolané například hmyzem bude proveden mykologicko-entomologický průzkum. Stýblová (2023) zdůraznila při osazení vily tepelnými čerpadly nezbytnost zohlednění hlukové zátěže u okolní obytné zástavby. Celkově je předpokládáno, že veškeré průzkumné práce budou trvat 3 měsíce. Po provedení průzkumných prací město přistoupí k výběrovému řízení na zhotovitele projektové dokumentace. Vzhledem k tomu, že projektová dokumentace nebude stát více než 2 mil. Kč, bude se jednat o veřejnou zakázku malého rozsahu s jednoměsíční lhůtou provádění výběrového řízení. Vybraný zhotovitel projektové dokumentace zpracuje následně dokumentaci pro povolení stavby, na jejím základě získá město stavební povolení poté, co zvolený záměr bude projednán s dotčenými orgány a zahájí se stavební řízení. Mezi dotčené orgány lze zahrnout odbor kultury a památkové péče MěÚ Slaný, odbor životního prostředí MěÚ Slaný, úřad územního plánování MěÚ Slaný, Hasičský záchranný sbor, Krajská hygienická stanice a případné další navazující orgány. Odbor kultury a památkové péče MěÚ Slaný bude při revitalizačním procesu neustále přítomný a otevřený konzultaci vzhledem k památkově chráněnému objektu. Následně bude zadáno zpracování dokumentace pro provedení stavby, na jejímž základě bude formou veřejné zakázky město Slaný vybírat zhotovitele zodpovědného za provedení stavby včetně přípravy a úklidu staveniště. Veřejná zakázka v tomto případě bude mít podlimitní charakter, tím pádem výběrové řízení bude o něco náročnější a časově se vyšplhá na dva měsíce. V návaznosti na výběr zhotovitele provedení stavby bude vypracována realizační dokumentace, kdy ve fázi jejího dokončování už může probíhat příprava staveniště. Po přípravě staveniště přichází časově i finančně nejnáročnější fáze revitalizace, a to vlastní provádění stavby vyjma provádění neustálých konzultačních aktivit a kroků stavby s odborem kultury a památkové péče včetně zástupců národního památkového ústavu. S koncem stavebních úprav objektu vily bude paralelně upravováno okolí budovy včetně výstavby zpevněných ploch, parkovacího stání a příslušných terénních úprav v podobě výsadby zeleně a trávniku a úpravy prostor venkovní zahrádky. V návaznosti na provedení stavby bude zrevitalizovaná vila včetně jejího okolí, parkovacích stání a komunikace vedoucí k vile předána do rukou příslušného zástupce města Slaný. Veřejný vlastník se však současně v posledním měsíci provádění stavby, úprav terénních a zpevněných ploch bude moct realizovat v podobě zajištění vnitřního vybavení vily, po jehož dokončení budou předpokládány již oficiálně zkolaudované prostory vily. Následně proběhne zhodnocení celého průběhu revitalizace. Proces revitalizace bude ukončen měsíční marketingovou kampaní za účelem zviditelnění projektu, která bude současně aktivní v průběhu téměř celého procesu. Níže v tabulce č. 8 vidíme vyobrazení činností vztahujících se k revitalizaci vily továrníka Přibyla.

V rámci definovaného harmonogramu činností a jejich logické návaznosti jsou stanoveny milníky revitalizace z toho důvodu, abychom byli investor i zhotovitel stavby schopni identifikovat stav projektu vůči časovému plánu a poskytovali si na základě stanovených milníků zpětnou vazbu. Tento záměr má definovány následující milníky:

- Schválení záměru zastupitelstvem
- Zhotovitel stavby vybrán a finanční zdroje zajištěny
- Objekt vily je zrevitalizován
- Plocha pro parkování, účelová komunikace a venkovní posezení kavárny je zrealizováno
- Dokončeno vnitřní vybavení objektu vily
- Objekt vily s přílehlou plochou pro parkování je zkolaudovaný

Na základě výše uvedeného Ganttova diagramu, v němž je zobrazený harmonogram projektu, bude zmiňovaný variantní návrh trvat 4 roky a 4 měsíce včetně evaluace a marketingové činnosti. Ačkoliv je počítáno s rezervami například na stavební práce, projekt revitalizace nemusí následovat časový harmonogram prací, což může vyústit v prodloužení celého projektu a podnítit nechtěné časové a zároveň finanční komplikace.

NÁKLADY 1. VARIANTNÍHO NÁVRHU

Investiční náklady

Následným krokem po představení časového harmonogramu je v rámci revitalizačního procesu pro finanční zhodnocení záměru nutné sestavit finanční plán zohledňující mimo jiné investiční náklady.

Pro účel této práce bude na základě poznatků v kapitole č. 2.3.1 z teoretické části využit úvodní orientační propočet sloužící k porovnání jednotlivých variant návrhů využití vily, kde jsou investiční náklady, konkrétně základní rozpočtové náklady odvozeny od v minulosti realizovaných projektů stejného funkčního využití. V tomto případě bude za účelem výpočtu základních rozpočtových nákladů pracováno s podkategorií budov občanské vybavenosti, konkrétněji budovy pro řízení, správu a administrativu vynásobené hodnotou s typem svíslé nosné konstrukce z cihel, bloků a tvárnic, jež dosahují dle cenových ukazatelů ve stavebnictví pro rok 2023 nacenění na 9 275 Kč za 1 m³ obestavěného prostoru, přičemž pro tento záměr bude platit částka 34 317 500 Kč. Tato částka zahrnuje taktéž prostory kavárny, neboť cenový ukazatel u budov pro obchod pro společné stravování, do níž by se kavárna mohla začlenit, se zde liší minimálně. V rámci stavebních prací je třeba počítat také s náklady na bourací práce a s tím související manipulaci se sutí a veškerými vybouranými hmotami. Mimo jiné půjde o bourání příček v prostorách vily náležící provozu kavárny v 1. NP, kde se vytvoří prostup do chodby s návazností na sociální zařízení ke kavárně. Bourací práce jsou po konzultaci se zástupcem Národního památkového ústavu ze dne 24. března 2023 v souladu se zásadami památkové péče. Odtud bude zpřístupněn vstup z jižní strany vily směrem k přádelně do venkovní zahrádky, zatímco druhý vstup do kavárny bude situován do středu vily. Proces sestavování stavebních prací stojí před výzvou rozlišit standardní stavební práce od specifických výkonů umělecko-řemeslného charakteru, proto nedílnou součástí stavebních prací tohoto záměru jsou také restaurátorské práce vzhledem ke statusu vily vedené jako nemovitá kulturní památka. V rámci restaurátorských prací se budou provádět práce pro zachování původních materiálů, barev nebo konstrukčního řešení. Zahrnuje to například proces čištění, zpevnění materiálů, barevné retuše, repase

oken, spárování, štukatérské práce a mnoho dalších. Jak již bylo zmíněno, při revitalizaci tohoto brownfields je třeba počítat se zabezpečením a technologickou ochranou objektu, což opět vyžaduje specifický přístup vzhledem k tomu, že pracujeme s kulturní památkou. Jedná se především o požární ochranu, ke které je potřeba přistupovat citlivě z hlediska zasahování do historických konstrukcí, což povede k vyšší finanční náročnosti. Po konzultaci s renomovaným rozpočtářem staveb Novozámským (2023) bude z výše uvedených důvodů ke stanovené částce pomocí cenových ukazatelů přistupováno jako k novostavbě, tedy v plné výši bez krácení finančních prostředků vzhledem k náročným revitalizačním pracím na budově. Investiční náklady však nejsou kompletní v tomto případě bez vedlejších rozpočtových nákladů, které se musí vyčíslit zvlášť a poté připočítat k těm základním.

Vedlejší rozpočtové náklady budou zahrnovat průzkumné, geodetické a projektové práce, které lze vyčíslit společně s náklady na inženýrskou činnost na 12 % ze základních rozpočtových nákladů na 4 118 100 Kč. Inženýrské činnosti zahrnují koordinátora BOZP a plán BOZP na staveništi, autorský dozor a technický dozor stavebníka vyhotovující různé posudky, provádějí koordinační a kompletační činnost nebo jsou zde započítány nejrůznější revize, zkoušky či měření. Vedlejší rozpočtové náklady obnáší dále náklady na přípravu staveniště, kdy hrubý odhad dle ÚRS (2023) činí 2,5 % ze základních rozpočtových nákladů u historických objektů a zařízení staveniště, kde je započítáno například vybavení staveniště a s tím související přípravné práce a jeho zabezpečení, napojení na veškeré inženýrské sítě včetně započítání energetických nákladů a další. Celkově se zařízení staveniště bude pohybovat okolo 2,8 % ze základních rozpočtových nákladů. Zařízení a příprava staveniště se bude pohybovat zhruba okolo 1 820 418 Kč. Je nutné počítat s finančními náklady jako například započítat rezervu finančních prostředků v podobě 20 % (6 863 500 Kč) ze základních rozpočtových nákladů pro nenadálé výdaje, což by mohla představovat kontaminace půdy vzhledem k znečištění ze strany bývalé přádelny či ze strany parku Benar. Započít je nutné také pojištění stavby, různé poplatky, reklamace, pokuty. Realizaci projektu ovlivňují také územní a provozní vlivy, jež mohou komplikovat umístění staveniště nebo rušení průběhu prací například vlivem horka, v letních měsících, zvýšené prašnosti atd. nebo další náklady na pracovníky mezi které můžeme zařadit pracovní pohotovost v případech nutných při zasahování na stavbě či staveništi, dopravu pracovníků na staveniště či stravné. Do vedlejších nákladů nezpochybnitelně patří také marketingová činnost, která napomůže ke zviditelnění zamýšleného záměru za pomoci sociálních sítí města Slaný, propagačních textů v tištěných médiích - články v lokálních či regionálních novinách či informační tabule rozsazené po městě či na oplocení vily.

Ještě před předáním stavby město začne vybavovat budoucí prostory úřadu nábytkem (stoly, židle, malé kuchyňky). Po předání stavby bude doplněno další vybavení. Bude se jednat o kancelářské vybavení jako jsou stoly, židle, kancelářské potřeby, tiskárny a další. V reprezentační místnosti, primárně určené pronájmu veřejnosti včetně, která leží v 1.NP, bude zajištěna audiovizuální technika s projektořem a projekčním plátnem, snímací a záznamové kamery či příslušný nábytek v podobě konferenčních stolů a židlí a dalšího kancelářského vybavení. Naopak zasedací místnosti v 2. NP si pracovníci úřadu či veřejnost pronajímající tuto místnost najdou místo projektoru a plátna televizor opět se snímacími a záznamovými kamerami a kancelářským vybavením. Oba dva pronajímatelné prostory budou vybaveny dále prvky stínění. Město Slaný bude v rámci investičních nákladů financovat také základní vybavení v prostorách kavárny týkající se vybavení malé kuchyně. Celkově by vybavení vily potřebné pro tuto variantu způsobu využití stálo 2 559 800 Kč.

V rámci rozsáhlé úpravy příjezdové účelové komunikace k vile a výstavby parkovacích stání se započítají investiční náklady v hodnotě 2 574 000 Kč, a to na základě částky zkonultované s autorizovaným projektantem dopravních staveb dne 3. dubna 2023 vyčíslené na 3 300 Kč na 1 m² zpevněné plochy. V tomto případě půjde o plochu vypočítanou na 780 m² na parc. č. 337/10, přičemž součástí investičních výdajů na této parcele budou místa určená pro odpad s patřičným vybavením. Do této částky je započítána kompletní konstrukce komunikace včetně odvodnění, obrubníků a další. Následně je do investičních nákladů nutné zahrnout ještě náklady na terénní úpravy v okolí vily v podobě úpravy zeleně, a to pokácení stromu a kompenzačně nové výsadby či výsadba travnatého porostu. Přehled investičních nákladů pro navrhovanou variantu využití vily lze spatřit v tabulce č. 9. Po započítání všech nákladů spojených s investicí vyjde tento záměr na 55 525 541 Kč.

TABULKA 9 INVESTIČNÍ NÁKLADY 1. VARIANTNÍHO NÁVRHU

Investiční náklady 1. variantního návrhu využití	Náklady
Základní rozpočtové náklady (ZRN)	34 317 500 Kč
Vedlejší rozpočtové náklady (VRN)	15 374 241 Kč
Vybavení interiéru	2 559 800 Kč
Úprava zastavěných ploch	2 574 000 Kč
Terénní úpravy okolí vily včetně zeleně	700 000 Kč
Celkové investiční náklady	55 525 541 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování autorky

Provozní náklady

Náklady na provoz vily se budou pravděpodobně v další letech zvyšovat vzhledem k inflaci a vyšším nákladům za energie. Platby za vytápění objektu se očekávají nižší oproti platbám za bývalých vlastníků vily, neboť jako hlavní zdroj tepla je navrhováno tepelné čerpadlo voda-vzduch s doplňkovým zdrojem tepla – plynovým kotlem. Ceny plynu se tedy budou pohybovat v relativně malých částkách. Elektřina je vyčíslena na základě historických zkušeností bývalých vlastníků s přihlédnutím k růstu cen energií a vybavenosti objektu. Vzhledem k tomu, že původní vlastník využíval jako zdroj vody vlastní studnu jsou náklady na vodné a stočné stanoveny na základě aktuální ceny vodného a stočného (která je pro rok 2023 125 Kč za 1 m³) a odhadované spotřeby (cca 450 m³ ročně). U veškerých nákladů na energie bude každoročně počítáno s 5 % navýšením z důvodu budoucího vývoje cen energií a jejich regulace, cen surovin či geopolitických rozhodnutí.

Technický stav objektu vily bude v průběhu provozu zapotřebí neustále monitorovat a bude vyžadována důkladná údržba jednotlivých částí i prvků vily, což se projeví i na provozních nákladech. Náklady na údržbu byly stanoveny na základě konzultace se Stýblovou (2023). Do cen budou započítány primárně náklady na údržbu objektu a otevřených prostor v okolí vily například v podobě úpravy přilehlé zeleně včetně sekání trávy, údržby parkoviště či zajištění odpadu. V prvních 5 letech se opravy budovy nepředpokládají vzhledem k trvajícím zárukám na jednotlivé práce a vybavení. V návaznosti na zmíněné bude cena za údržbu a opravu stavebně-technického fondu vily nejen identická, ale v prvních 5 letech také nízká. Po prvních pěti letech provozu se tyto náklady už mohou lehce zvýšit, neboť některé prvky budou vyžadovat větší opravy či údržbu. Například omítky vnitřní i vnější či veškeré konstrukce a technická zařízení budovy patří mezi prvky vily s nejdelší frekvencí oprav, zatímco opravy u dřevěného nášlapného povrchu u podlah budou muset pobíhat s mnohem vyšší frekvencí. Nedílnou součástí provozních režijních nákladů budou opravy i údržba vybavení vily, jako je například

toaleta, čalounění u dobových židlí věnovaných od vnuka Ferdinanda Příbyla, piano a další primárně dobové vybavení. Prostory vily by byly v rámci údržby a oprav pod smluvním vztahem mezi městem Slaný a Technickými službami Slaný s.r.o. 100 % vlastněnou městem Slaný, které nejen pro město zajišťuje široké spektrum služeb a stará se již o provoz přilehlé Kumpánovy zahrady. V případě vily by se jednalo o údržbu a opravy vnitřních prostor a vybavení, údržbu veřejné zeleně, opravu laviček či údržby a opravu účelové příjezdové komunikace vedoucí k přilehlém pozemku vily z ulice K. H. Borovského.

Z tabulky č. 10 lze vyčíst předpokládané režijní provozní náklady.

TABULKA 10 REŽIJNÍ NÁKLADY NA PROVOZ 1. VARIANTNÍHO NÁVRHU

Typ činnosti	2024	2025	2026	2027	2028
Elektřina	334 000 Kč	350 700 Kč	368 235 Kč	386 647 Kč	405 979 Kč
Voda	56 000 Kč	58 800 Kč	61 740 Kč	64 827 Kč	68 068 Kč
Plyn	50 000 Kč	52 500 Kč	55 320 Kč	57 881 Kč	60 775 Kč
Údržbářská a opravářská činnost	250 000 Kč	250 000 Kč	250 000 Kč	250 000 Kč	250 000 Kč
Celkové provozní režijní náklady	690 000 Kč	712 001 Kč	735 102 Kč	759 358 Kč	784 827 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování autorky

PŘÍJMY 1. VARIANTNÍHO NÁVRHU

Jak již bylo výše uvedeno, tento záměr cílí primárně na provoz prostor určených obecního úřadu míněno kanceláře a sociální zařízení, u kterých z hlediska výnosů budou předpokládány jako plně obsazené po celou dobu provozu a zároveň budou nulové. Kladné výnosy budou naopak přinášet prostory k pronájmu v podobě reprezentační místnosti se zázemím v 1. NP s výměrou 123, 52 m² a zasedací místnost v 2. NP s výměrou 88,88 m². Reprezentační i zasedací místnost viditelné v tabulce č. 11 by byla sdílená s veřejností, kdy by se v rámci městských webových stránek vytvořil on-line rozvrh a veřejnost by měla okamžitý přístup k informacím, kdy si tyto prostory může pronajmout včetně nacenění. Co se týče příjmů z reprezentační a zasedací místnosti, cena bude odvozena na základě hodinové sazby pronájmu konferenčních místností ve Slaném a na úrovni okresu z ekonomické analýzy provedené v práci výše s ohledem na velikost prostor a vybavení. Zamýšlené reprezentační a zasedací místnosti ve vile by se sice nacházely mimo centrum, ovšem představují reprezentativnější a novější prostory v porovnání s Městským Grandem Slaný. Z tohoto důvodu bude cena reprezentační místnosti v 1. NP pro svou konkurenceschopnost na úrovni města, ORP či okresu a pro své unikátní reprezentační prostředí stanovena na 720 Kč za hodinu pronajímaných prostor včetně zázemí s kuchyňkou, veškerého konferenčního vybavení a sociálního zařízení. Zasedací místnost v 2. NP s malou kuchyňkou, sociálním zařízením včetně konferenčního vybavení bude hodinově naceněna na 480 Kč. Při výpočtu využití reprezentační a zasedací místnosti bude autorka vycházet z úředních hodin městského úřadu, které si týkají provozní doby podatelny s celkovým využitím 42 hodin týdně 50 týdnů v roce. Veřejnost by mohla prostory využívat déle, ovšem maximálně vždy do 19,30 hodin o všední dny, o víkendy by se počítalo s 8 hodinami. Celkově by se prostory nad rámec standardních úředních hodin mohly využívat 35 hodin. Tyto nadstandartní požadavky jsou naceněny s 20 % příplatkem za každou hodinu. Předpokládaná obsazenost reprezentačních prostor ze strany veřejnosti je uvedena s 10 % naplněnou kapacitou, což je považováno za pesimistickou variantu, s 25 % neutrální variantou a optimistická varianta je počítána tak,

že by se dané prostory zaplnily z 40 %. Naopak u zasedacích prostor je počítáno obecně s menší obsazeností veřejností s ohledem na vyšší využití prostor pracovníky úřadu. V tomto případě bude optimistická varianta 30 % a pesimistická 10 % obsazenost. U reprezentační i zasedací místnosti se neuvažuje s plně naplněnou kapacitou prostor, neboť tato varianta není reálná.

Příjmy z pronájmu reprezentační a zasedací místnosti jsou zobrazeny v tabulce č. 11 níže a při uvažování součtu všech optimistických variant by město inkasovalo 1 814 000 Kč ročně.

TABULKA 11 PŘÍJMY 1. VARIANTNÍHO NÁVRHU – PROSTORY REPREZENTAČNÍ A ZASEDACÍ MÍSTNOSTI

Obecní úřad											
Reprezentační místnost				Úřední hodiny			Po dohodě				
Úroveň podlaží	Místnost	Užitná plocha / m ²	Podíl na celkové užitné ploše	Cena / 1 hod	10% obsazenost / rok	25% obsazenost / rok	40% obsazenost / rok	Cena / 1 hod	10% obsazenost / rok	25% obsazenost / rok	40% obsazenost / rok
1.NP	Reprezentační místnost, WC, zázemí s malou kuchyňkou	123,52	13,5%	720 Kč	151 200 Kč	378 000 Kč	604 800 Kč	864 Kč	226 800 Kč	378 000 Kč	604 800 Kč
Zasedací místnost				Úřední hodiny			Po dohodě				
Úroveň podlaží	Místnost	Užitná plocha. / m ²	Podíl na celkové užitné ploše	Cena / 1 hod	10% obsazenost / rok	20% obsazenost / rok	30% obsazenost / rok	Cena / 1 hod	10% obsazenost / rok	20% obsazenost / rok	30% obsazenost / rok
2.NP	Zasedací místnost, WC, malá kuchyňka	88,88	9,7%	480 Kč	100 800 Kč	201 600 Kč	302 400 Kč	576 Kč	100 800 Kč	201 600 Kč	302 400 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování autorky

V 1. NP budou dále nabízeny nájemní plochy pro kavárnu se zázemím včetně venkovní zahrádky. Jedinou přijatelnou možností pro město Slaný, jak by mohly být náklady na provoz kavárny nacházející se v přízemí vily současně s určitým výnosem řešeny, je poskytnutí provozu kavárny soukromému subjektu, který by si prostory kavárny s kuchyní, šatnou a toaletou pronajímal včetně zařizování služeb oprav a údržby a venkovní zahrádky. Pro stanovení výnosů z revitalizace daného objektu je opět zapotřebí pracovat se scénářem plně využívaných včetně částečně nevyužívaných prostor vily, z čehož 13,95 % z celkové výměry objektu vily představuje provozovnu kavárny. Z níže uvedené tabulky č. 12 můžeme vidět výnosy za pronájem vnitřních prostor kavárny vyčíslené na 14 089 Kč za měsíc při využití cenové sazby 110 Kč za 1 m². Cena vychází s průměrných cen pronajímaných restauračních prostorů v okrajových částech měst a obcí v podkapitole č. 5.3.2. a budoucích nových poměrů v dané lokalitě v okolí vily. V měsících od května do září by mohl provozovatel využít prostory pro venkovní zahrádku s výměrou 35 m², za kterou by si připlatil 3 850 Kč měsíčně, 19 250 Kč ročně. Při uvažování plného provozu včetně využití zahrádky si město vydělá 188 316 Kč ročně. S nevyužitými prostory kavárny je vhodné počítat obzvláště v prvních měsících po ukončení revitalizace vily, kdy by nebylo možné nalézt vhodného nájemce, což by vedlo při uvažovaném čtyřměsíčním neobsazení prostoru například během počátku roku k úbytku 56 356 Kč z ročních příjmů pronajímaného prostoru nepočítaje venkovní prostory.

TABULKA 12 PŘÍJMY 1. VARIANTNÍHO NÁVRHU – PROSTORY KAVÁRNY

Kavárna						
Úroveň podlaží	Místnost	Užitná plocha / m ²	Podíl na celkové užitné ploše	Cena / m ²	Cena za pronájem / měsíc	Cena za pronájem / rok
1.PP	Sklep	31,63	3,45%	110 Kč	3 479 Kč	41 752 Kč
1.NP	Prostory malé kavárny, malá kuchyňka,	75,64	8,24%	110 Kč	8 320 Kč	99 845 Kč
2.NP	Denní místnost pro pracovníky kavárny včetně malé kuchyňky	20,81	2,27%	110 Kč	2 289 Kč	27 469 Kč
Celkem interiér		128,08	13,95%	x	14 089 Kč	169 066 Kč
Venkovní prostory	Venkovní zahrádka (pouze od května do září)	Extra 35	Extra 3,81 %	110 Kč	3 850 Kč	19 250 Kč
Celkem exteriér květen-září		35	Extra 3,81 %	x	3 850 Kč	19 250 Kč
Celkem leden-duben, říjen-prosinec		128,08	13,95%	x	14 089 Kč	169 066 Kč
Celkem leden-prosinec		163,08	13,95% + Extra 3,81 %	x	17 939 Kč	188 316 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování autorky

ZDROJE FINANCOVÁNÍ INVESTIČNÍCH NÁKLADŮ 1. VARIANTNÍHO NÁVRHU

Projekt revitalizace je náročným procesem nejen urbanisticky, ale i finančně. Město nedisponuje volnými finančními prostředky, kterými by mohlo samostatně bez jakékoliv pomoci pokrýt celý investiční projekt revitalizace vily. V tomto projektu bude zcela klíčové zajistit finanční prostředky v takovém rozsahu, jehož pomocí bude projekt úspěšně pro potřeby výkonu veřejné správy a částečně pro komerční potřeby zrealizován. Dle Střednědobého výhledu rozpočtu Města Slaný 2021-2025 (Královské město Slaný, 2020) je do roku 2025 počítáno s provozním přebytkem z provozního rozpočtu města od 31,1 mil. Kč do 57,7 mil. Kč, přičemž část těchto finančních by mohly být využity pro investiční akce a rozsáhlejší údržbu a opravy, což lze v tomto případě alespoň z části využít. Město Slaný však může využít finanční prostředky z prodeje majetku, které drží ve svém vlastnictví. Konkrétně se může jednat o částky z prodaných pozemků projektu Háje, kde město může inkasovat až 80 mil. Kč, jak je stanoveno ve schváleném rozpočtu pro rok 2023 (Královské město Slaný, 2022) a dále v dalších dvou letech, kdy se předpokládá dostavba jednotlivých etap zmíněného velkého projektu. Dále by mohlo město využít v přípravné fázi projektu rezervu na zpracování projektových dokumentací v hodnotě 800 tis. Kč vyčleněnou ve schváleném rozpočtu pro rok 2023. Vzhledem k masivní investiční akci, kterou revitalizace objektu vily představuje, je více než na místě uvažovat o prodeji dalšího majetku vlastněného městem Slaný, který však může čelit komplikaci z hlediska schválení tohoto prodeje zastupitelstvem. Dalším možným druhem financování by mohlo být čerpání dalšího úvěru, což zmiňuje opět Střednědobý výhled rozpočtu města Slaný 2021-2025 (2020), kdy Slaný neporušuje fiskální pravidlo rozpočtové odpovědnosti při potenciálním navýšení dluhu v roce 2023 o 212,4 mil. Kč a 216,4 mil. Kč v roce 2025. Městu Slaný by nemělo dělat potíže získat investiční úvěr na tuto investiční akci, neboť je hodnoceno jak v krátkodobém, tak dlouhodobém horizontu jako kvalitní subjekt, jenž dobře splácí své aktuální závazky. Jako možnost úvěrového financování se jeví Úvěr z RFF (Regionálního rozvojového fondu), který nabízí až 30 milionovou zapůjčenou částku s úvěrem zvýhodněným, leč přizpůsobenému aktuální podmínkám na trhu s podmíněným dokončením záměru do 3 let od získání úvěru (NRB, 2023). V tomto

případě není výše úroku zveřejněna, ale vzhledem k podmínkám na trhu a výhodnosti historicky využitých úvěrů městem by se počítalo se zvýhodněnou sazbou 1 %. Tímto by mohla být financována zásadnější část celého projektu v podobě stavební části, ale i té administrativní co se týče pořízení a koordinace zdrojů financování či marketingové činnosti na propagaci projektu revitalizace. Geodetické, průzkumné či projektové činnosti nebo například vybavení do prostor reprezentační či zasedací místnosti či základní vybavení do kavárny, jež budou sloužit k pronájmu, by musely být financovány z jiných finančních prostředků. Obec by mohla získat dále Municipální úvěr EuroMoni od Komerční banky, který vychází ze zdrojů Rozvojové banky Rady Evropy nabízející finanční prostředky pro rozvojové projekty municipalit až do výše 50 % nákladů se zvýhodněným úrokem 0,22 % společně s možností dofinancování Komerční bankou, dotacemi či vlastními finančními prostředky (KB, 2023). Komerční banka nabízí také svůj municipální investiční úvěr již ne ze zdrojů výše zmíněné banky pro rozvojový projekt současně s předfinancováním dotací, pokud je potřeba.

Vzhledem k tomu, že objekt vily je evidován Ministerstvem kultury jako nemovitá kulturní památka a projekt nebude financován z unijní dotační podpory, město může využít finančního příspěvku v rámci programu Podpory obnovy kulturních památek v obcích s rozšířenou působností v roce 2023, a to v maximální částce 719 000 Kč (Ministerstvo kultury, 2023). Obec má k dispozici dále unijní dotace zaštitované Ministerstvem pro místní rozvoj v podobě programu NPO brownfields z Národního plánu obnovy pro jiné než hospodářské využití, jehož cílem je navrátit chátrajícím a degradujícím objektům využití v podobě občanské vybavenosti (SFPI, 2023). Ovšem vzhledem k naplnění požadavku, ve kterém nesmí být překročena hranice 20 % hospodářského využití oproti nehmotnému by město na tento dotační titul nedosáhlo. S největší pravděpodobností se město Slaný podaří zažádat o zvýhodněný Regionálního rozvojového fondu a spolufinancovat projekt z provozního přebytku města, kapitálových příjmů a dotace poskytnuté Ministerstvem kultury.

RIZIKA 1. VARIANTNÍHO NÁVRHU

Zamýšlený první variantní návrh může čelit několika rizikům spojených s dopadem záměru na rozvoj města, přičemž ty nejzásadnější jsou zobrazeny níže v tabulce č.15. Lze říct, že by obec byla nejvíce ohrožena nepřiznáním zvýhodněného úvěru a rostoucí úrokovou sazbou, neboť získání daného úvěru by hrálo zásadní roli při financování tohoto projektu, což by v případě jiného, dražšího úvěru mohlo zapříčinit vysokou zadluženost města vedoucí k zastavení budoucích investičních projektů v obci. Navrhovaný záměr by také mohl čelit riziku z hlediska nedostatečné poptávky po reprezentačních prostorách či zasedací místnosti ze strany veřejnosti. Zvýšené provozní náklady představují nejmenší riziko, jelikož i přes potenciální nedostatečnou poptávku by se musely vnitřní i vnější prostory udržovat, aby budova nechátrala.

TABULKA 13 RIZIKA PRO 1. VARIANTNÍ NÁVRH

Popis rizikového faktoru	Pravděpodobnost vzniku	Míra dopadu	Skóre
Nedostatečná poptávka po komerčních prostorách	0,25	0,95	0,24
Zvýhodněný úvěr nebude přiznán	0,5	0,75	0,38
Zvýšené provozní náklady	0,7	0,1	0,07
Celková míra rizikovosti			0,69

Zdroj: Vlastní zpracování autorky

Kromě výše zmíněných rizik musíme brát v potaz u každého jednotlivého záměru limitující aspekt celého projektu v podobě samotného statusu vily s ohledem na památkovou ochranu, a tudíž náročnost celého revitalizačního procesu z hlediska budoucího využití.

5.4.2 Varianta využití č.2. – sociálně-zdravotní středisko

Z výsledků provedených analýz se jako druhá varianta budoucího využití objektu vily jeví provozování prostor pro zřízení nových kapacit sociálních služeb ambulantní formy v podobě denního stacionáře pro seniory jako obecného hospodářského zájmu. V rámci diverzifikace variantního návrhu bude provoz denního stacionáře doplněn o možnost pronájmu prostor pro ordinaci, přičemž touto kombinací využití vily by město reagovalo na jeho strategický rozvoj. Přestože požadavkem města je zřízení prostoru pro kavárnu, v této variantě se autorka odchýlí od tohoto požadavku vzhledem k předpokládané dotační podpoře a k diverzifikaci variant. Tento variantní návrh představuje opět nekomerční projekt v kombinaci s činností hospodářskou i nehospodářskou. Současně koresponduje se Změnou č. 1 územního plánu Slaný, která jako primární využití v rámci občanské vybavenosti zamýšlí zřízení sociální služby v podobě denního stacionáře a zdravotnické služby v podobě ordinace. Současně část přilehlého pozemku v okolí vily v podobě parkovacího stání a účelové komunikace včetně ploch zeleně je v souladu se Změnou č.1 územního plánu Slaný jako přípustné využití. Cílem této varianty je nabídnout občanům takové sociální služby, které na území Slaného chybí a jsou potřebné v reakci na strategický rozvoj města, potažmo kraje. V oblasti služby denního stacionáře by město přispělo k setkávání seniorů v rámci socializace a napomáhání jim žít běžným způsobem života.

Výstavba denního stacionáře je v souladu se Střednědobým plánem sociálních služeb Středočeského kraje pro roky 2023-2025 (Středočeský kraj, 2023), jež ve svém strategickém schématu v rámci prioritní oblasti osob se sníženou soběstačností zmiňuje cíl dostupnosti služeb s vysokou rozvojovou prioritou, k níž lze zařadit právě výstavbu denního stacionáře a potvrzuje jejich nenaplněnou potřebu, což koresponduje také s výsledky Demografické studie Slaný (Město Slaný, 2021). Také Pražská metropolitní oblast vydefinovaná Ministerstvem pro místní rozvoj, do níž spadá území Slaného klade čím dál větší nároky vztahující se k veřejným službám v důsledku celkového nárůstu obyvatel metropole. V souvislosti s těmito požadavky a výsledků z provedených dílčích analýz lze vyvodit, že projekt revitalizace vily továrníka Příbyla má smysluplné zastoupení v rámci rozvoje města (ITI, 2021). Středočeský kraj sice v letech 2020-2022 navýšoval kapacity denních stacionářů na úrovni kraje, avšak dílčím cílem Středočeského kraje v období 2023-2025 týkající se denních stacionářů je, jak už bylo zmíněno, podpořit rozvoj těchto zařízení, a to každý rok kapacitou 10 úvazků na úrovni kraje, kde je těchto služeb zapotřebí. Dle Středočeského kraje (2023) je v zájmu zřízení sociálních služeb nutné dodržet garanci místní dostupnosti služby, která spočívá v dostupnosti služby veřejnou dopravou v docházkové vzdálenosti, což objekt vily splňuje vzhledem k blízkosti nejbližších dvou autobusových zastávek Modelářské středisko nebo Fantův mlýn vzdálených 4 min pěší chůzí. Navzdory relativně dobré dostupnosti objektu autobusovou dopravou by bylo pro klienty výhodnější, kdyby byl denní stacionář využíván primárně občany Slaného pro svou dobrou pěší i městskou hromadnou dopravu. Za klienty denního stacionáře však nemusíme považovat pouze občany Slaného, ale kapacita tohoto zařízení může být využita občany z území ORP Slaný či okresu Kladno. V tabulce č. 14 jsou zobrazeny základní informace o zamýšlené poskytované službě denního stacionáře.

TABULKA 14 STRUČNÉ ÚDAJE O 2. VARIANTNÍM NÁVRHU

Poskytovatel	xxx příspěvková organizace města
Kontaktní místo	K.H. Borovského 37, Slaný, PSČ 274 01
Kontakty	Xxxxxxx
Druh poskytované služby	Denní stacionář dle §46 Zákon č. 108/2006 Sb., o sociálních službách
Forma poskytování	Ambulantní služba
Identifikátor	xx xx xxxx
Provozní doba	Pondělí – pátek (mimo státní svátky) 7:30 – 18:00
Místo poskytování	K.H.Borovského 37, Slaný, PSČ 274 01
Kapacita	12
Věkové rozmezí klientů	65 let a více, s chronickým duševním onemocněním

Zdroj: Vlastní zpracování autorky

Prvotním krokem k provozování sociálních služeb v podobě denního stacionáře je definování si svého poskytovatele či zřizovatele. Na základě průzkumu z kapitoly č. 2.2.4. denních stacionářů v ORP Slaný bylo zjištěno, že se poskytovatelé zmíněné formy poskytování sociálních služeb lišily. V tomto případě bude zvolena možnost poskytovatele pod záštitou města Slaný jako jeho příspěvková organizace. Dle Stýblové (2023) proběhlo v nedávné minulosti jednání zástupců města Slaný se zástupci Středočeského kraje, kdy by kraj v případě realizace uvažovaného denního stacionáře ve Slaném vystupoval jako provozovatel objektu, nicméně pod podmínkou převedení vlastnictví vily do jeho majetku. Tento koncept však rozporuje vizi Slaného ponechat objekt vily v majetku města, a proto byl zamítnut. Z tohoto důvodu bude uvažována varianta městské příspěvkové organizace.

Pro lepší pochopení zamýšleného záměru je zásadní uvést stručné informace o denním stacionáři jako jedné z poskytovaných sociálních služeb potenciálně na území Slaného. Denní stacionáře pro seniory se řadí mezi ambulantní formu poskytování sociálních služeb dle §33 zákon č. 108/2006 Sb., o sociálních službách (Zákonprolidi.cz, 2023). Znamená to, že klienti dochází sami nebo jsou doprovázeni či dopravováni do zařízení, v tomto případě do vily továrníka Přibyla, které sociální službu poskytuje, bez možnosti ubytování. Hlavním cílem denního stacionáře je ulevit od neustálého zatížení pečujícími rodinám a osobám, kteří by celodenně pečovali o své rodinné příslušníky, a zároveň také aby klienti mohli vést v rámci možností normální a důstojný život, přestože jsou nějakým způsobem indisponováni. Zelená políčka v tabulce č. 15 níže poukazují na počet obyvatel Slaného pobírající příspěvky na péči. S ohledem na nejčastější typ stupně závislosti, a to II. stupeň vyznačující se střední těžkou závislostí budou poskytované služby tomuto zjištění přizpůsobeny. Tyto osoby nezvládají pět nebo šest základních potřeb související s běžným životem. Pro správné poskytnutí kvalitních služeb v sociálních službách se dle Přílohy č. 1 k vyhlášce č. 505/2006 Sb. (Zákonprolidi.cz, 2023) posuzují a vyhodnocují schopnosti klientů jako je mobilita, komunikace, orientace, stravování, oblékání a obouvaní, tělesná hygiena, výkon fyziologické potřeby, péče o zdraví a domácnost nebo sociální aktivity.

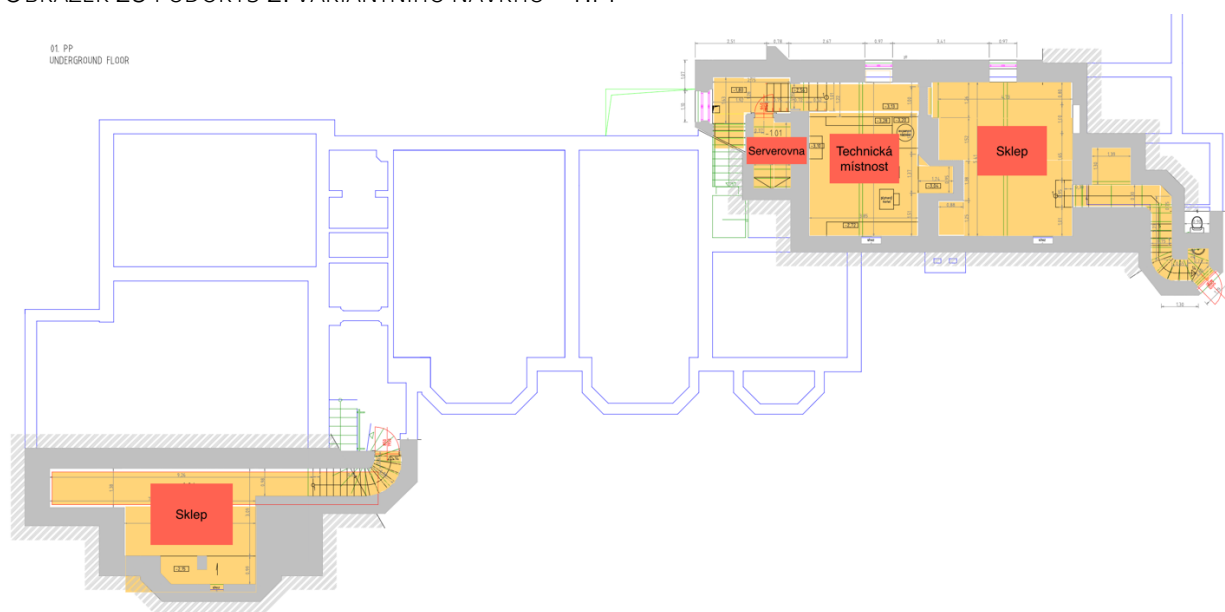
TABULKA 15 VYPLACENÉ PŘÍSPĚVKY NA PÉČI SENIORŮM VE SLANÉM V ROCE 2021

Věk	Muž												Žena																			
	65-74 let				75-84 let				85-94 let				95 a více let				65-74 let				75-84 let				85-94 let				95 a více let			
Stupeň závislosti	I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.	IV.	I.	II.	III.	IV.
Počet obyvatel	29	44	27	12	17	32	24	7	9	10	8	3	0	1	2	1	32	42	25	18	58	54	37	30	41	43	42	24	2	2	5	4

Zdroj: Vlastní zpracování autorky

Tento denní stacionář bude vymezen jako zařízení sloužící k zajištění ambulantních služeb těm osobám, které se potýkají se sníženou soběstačností vzhledem k věku nebo věku současně s chronickým duševním onemocněním, kdy se jejich situace neobejde bez pravidelné pomoci další fyzické osoby. V rámci služeb denního stacionáře budou jednotlivými osobami využity především služby vztahující se k pomoci zvládat náročné denní činnosti při péči o vlastní osobu. Do této sekce služeb bude zahrnuto například oblékání a svlékání osoby a související využití pomůcky při těchto úkonech, dále přesun na vozík či židli, podávání jídla a pití nebo v případě potřeby osoby se pohybovat s pracovníkem stacionáře v prostorách vily. Pro rehabilitační činnosti a činnosti související obecně s pohybem bude vymezen prostor v 1.NP ve středu vily, kde vpravo od ní se bude nacházet částečně šatna a částečně zde budou uskladněny některé kompenzační a rehabilitační pomůcky. Dominantní prostory pro klienty denního stacionáře by se nacházely v 2.NP, kde je celá plocha věnována dalším zásadním službám. V severním křídle nalezneme prostor pro vzdělávací a aktivizační činnosti či činnosti sociálně terapeutické. Zde si senioři mohou vybrat z nabídky individuálních či skupinových aktivit společně s nácvikem a upevňováním psychiky, jemné motoriky, nebo sociálních schopností. V rámci zajišťování aktivizačních činností budou klientům poskytnuta nejrozličnější paměťová cvičení. Klienti dále mohou využít služby jako předčítání knih, poslech hudby, promítání filmů, výtvarné činnosti nebo hraní společenských her v prostorech knihovny. Denní stacionář také poskytne odpočinkovou místnost, kterou mohou využít v případě, že by chtěli být sami. V jižní části 2.NP se bude nacházet jídelna s kuchyní, kde bude zajišťována strava pro klienty. V souvislosti s poskytováním služeb z hlediska pomoci s osobní hygienou budou k dispozici také dvě koupelny se sociálním zařízením včetně speciální vany uzpůsobené pro potřeby klientů. Potřeby každého klienta se však liší, a proto je sociální pracovník nucen s každým klientem sestavit jeho individuální plán, jehož cíle i služby budou v průběhu poskytování služby monitorovány, vyhodnocovány a upravovány. Všechny zmíněné služby navazují na potřeby cílové skupiny. Rozmístění prostor denního stacionáře lze vidět z obrázků č. 25-28 označené žlutě, stejně jako pronajímatelné prostory pro soukromou ordinaci, které se budou nacházet v severní části 1.NP s přístupem ze severní strany vily do čekárny se sociálním zařízením. Tyto prostory jsou označeny modře.

OBRÁZEK 25 PŮDORYS 2. VARIANTNÍHO NÁVRHU - 1.PP



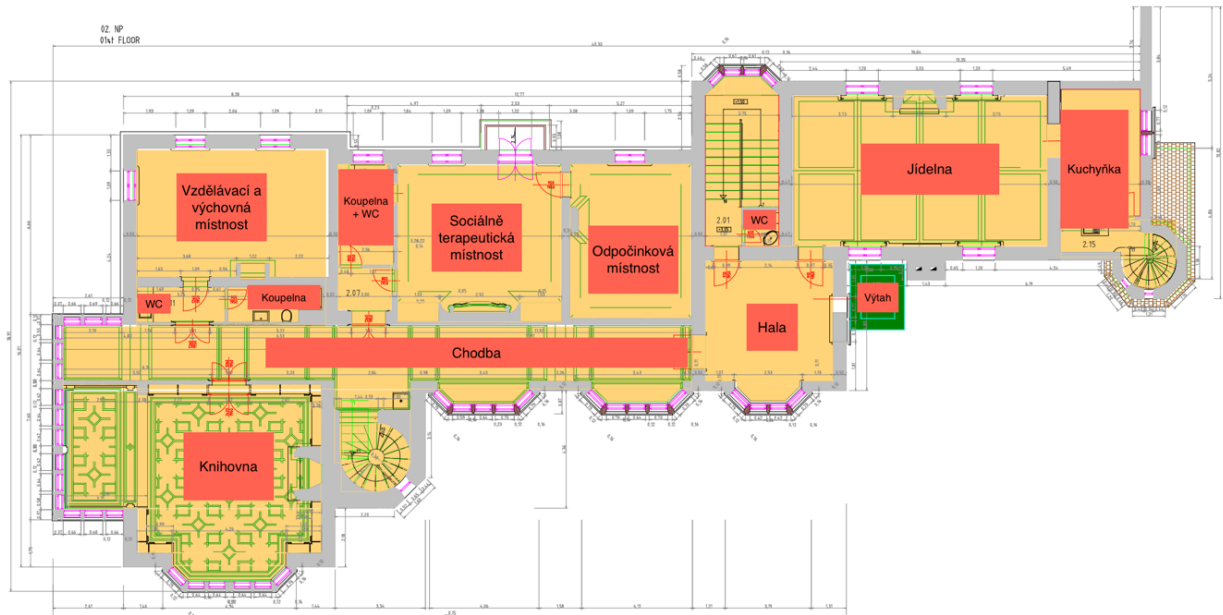
Zdroj: Vlastní zpracování autorky

Obrázek 26 půdorys 2. variantního návrhu – 1.NP



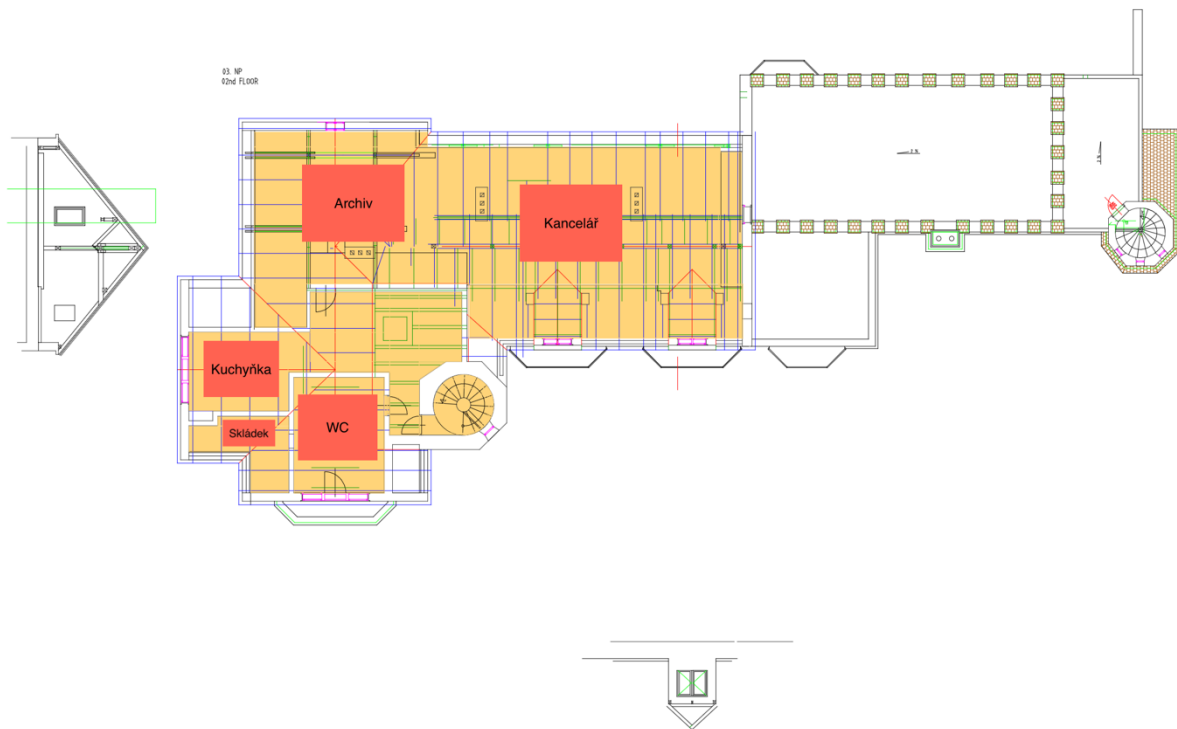
Zdroj: Vlastní zpracování autorky

OBRAZEK 27 PŮDORYS 2. VARIANTNÍHO NÁVRHU – 2.NP



Zdroj: Vlastní zpracování autorky

OBRÁZEK 28 PŮDORYS 2. VARIANTNÍHO NÁVRHU – 3.NP



Zdroj: Vlastní zpracování autorky

Výhoda denního stacionáře spočívá dále v nabídce zprostředkování kontaktu se společenským prostředím ve smyslu poskytnutí doprovodu tam i zpět dospělých osob k lékaři či na orgány a instituce veřejné moci, které nabízí veřejné služby. Součástí poskytování služeb se stanou kromě výše uvedených také činnosti, které pomáhají osobám se sociální začleňováním nebo například pomoc při navazování či obnovení vztahů s rodinou. Pracovníci denního stacionáře dále klientům pomohou s uplatňováním jejich práv a obecně s obstaráváním osobních záležitostí. Kromě těchto služeb definovaných jako základní činnosti budou poskytovány služby fakultativního charakteru nabízející služby nad rámec základních činností. Fakultativní služby budou obsahovat dopravu osobními vozidly do místa určení klientem, stravné, pomoc s nákupem, tisk dokumentů, možnosti si objednat pedikúru, manikúru a kadeřnici.

Co se týče rozmístění personálu denního stacionáře, rehabilitační místnost v 1. NP bude z jižní strany doplněna o kancelář ředitele denního stacionáře společně s jeho zástupcem a kancelář účetní včetně ekonoma. Je tomu tak z toho důvodu, že prostory jsou nevhodné pro využití potřeb denního stacionáře z hlediska nedodržení dostatečně adekvátních podmínek bezbariérovosti vzhledem k vysokým schodům. Prostory ve 3. NP budou obsahovat četnější zastoupení personálu, neboť bude věnován sociálním pracovníkům přímé a nepřímé péče a současně všem externím pracovníkům, kteří budou do daného zařízení docházet.

ČASOVÝ HARMONOGRAM 2. VARIANTNÍHO NÁVRHU

Tento záměr se nebude z časového hlediska příliš lišit v porovnání s předchozím záměrem. Podstoupené aktivity v rámci této varianty budou od první varianty rozdílné pouze v bodě, kdy zastupitelstvo města schválí navrhovaný záměr. V tu chvíli město musí jako potenciální provozovatel sociální služby požádat Středočeský kraj o registraci pro povolení poskytování služeb a počkat na jeho schválení včetně získání oprávnění k zařazení do krajské sítě sociálních služeb, bez kterého by nemohl být záměr zrealizován. Celkově se bude jednat o 53 měsíců. Milníky projektu budou identické první variantě, ovšem reagující na malou změnu, a to schválení registrace a získání povolení umožňující poskytovat služby denního stacionáře v krajské síti. Časový harmonogram projektu revitalizace vily v podobě Ganttova diagramu je v tabulce č. 16.

NÁKLADY 2. VARIANTNÍHO NÁVRHU

Investiční náklady

V rámci návrhu varianty využití musíme opět odhadnout investiční náklady. V rámci stanovení investičních nákladů bude brán opět v potaz orientační propočet s využitím cenového ukazatele budovy občanské vybavenosti, konkrétněji budovy pro sociální péči s obestavěným prostorem 3 700 m³ vynásobeném 11 590 Kč dle cenových ukazatelů ve stavebnictví pro rok 2023, z toho přibližně 330 m³ dedikovaných prostoru pro ordinaci by nebylo započítáno do žádosti o získání dotačních prostředků. Částka 42 883 000 Kč deklaruje celkové základní rozpočtové náklady revitalizace včetně zařizovacích předmětů uzpůsobených speciálně pro potřeby klientů denního stacionáře, které mimo jiné investiční náklady navyšují oproti první variantě. K základním rozpočtovým nákladům je však třeba opět započítat také vedlejší rozpočtové náklady vztahující se k nejruznějším typům průzkumů zmíněných již v první variantě. Současně musíme připočítat veškeré náklady spojené s projektovou dokumentací včetně inženýrských činností, a to autorského dozoru, technického dozoru stavebníka, koordinátora BOZP, plánu BOZP a další. Výše jmenované činnosti budou opět zahrnovat 12 % ze ZRN vyčíslených na 5 145 960 Kč. V rámci revitalizačního projektu budou probíhat stejně jako v první variantě práce týkající se přípravy a zařízení staveniště, které budou dohromady čítat 5,3 %, což vychází na 2 272 799 Kč. Při výstavbě je třeba počítat například i s vlivem horka v letních měsících, specifickými pracemi na kulturní památce, dopravu pracovníků na staveniště, či nákladů spojených s publikačních činností vyčíslených dohromady na 1 929 735 Kč. Finanční náklady na pojistku, pokuty a různé poplatky včetně finanční rezervy započítané do investičních nákladů bude činit 9 863 090 Kč včetně zbývajících VRN.

Město do této investiční činnosti musí zahrnout dále náklady na vybavení provozu denního stacionáře, výbavu ordinace si bude nájemce zajišťovat samostatně. Jedná se především o náklady vybavení pro klienty zařízení, které zde budou mít k dispozici a jsou to různé kompenzační a asistivní pomůcky jako jsou chodítka, berle, speciální výbava do kuchyňky, společenské hry, výtvarné potřeby, nejruznější nábytek přizpůsobený potřebám jednotlivých místností jako jsou podlouhlé stoly do knihovny či jídelny a další. Zařízení bude mít k dispozici také auto, kterým může rozvážet klienty kamkoliv budou potřebovat. Kromě vybavení pro klienty je třeba započítat novou výbavu také do kanceláří pro potřeby pracovníků denního stacionáře. Půjde o klasické kancelářské vybavení. Úprava zastavěných ploch je počítána na stejné bázi jako u první varianty, neboť i tato zahrnuje potřebu rozšíření účelové komunikace vzhledem k dostatečnému umožnění pohybu klientů zařízení. Terénní úpravy budou totožné s prvním navrhovaným záměrem. Tato varianta počítá dle uvedeného s rozsáhlejšími revitalizačními pracemi a vybavením, a proto se investiční náklady vyšplhají na 64 166 840 Kč, což je promítnuto v tabulce č. 17.

TABULKA 17 INVESTIČNÍ NÁKLADY 2. VARIANTNÍHO NÁVRHU

Položky investičních nákladů	Náklady
Základní rozpočtové náklady (ZRN)	42 883 000 Kč
Vedlejší rozpočtové náklady (VRN)	20 583 840 Kč
Vybavení interiéru	4 025 100 Kč
Úprava zastavěných ploch	2 574 000 Kč
Terénní úpravy okolí vily včetně zeleně	700 000 Kč
Celkové investiční náklady	64 166 840 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování autorky

Provozní náklady

Co se týče režijních provozních nákladů zobrazených v tabulce č. 18, náklady na energie se předpokládají identické k první variantě vzhledem k podobné frekvenci využívání prostor vily. Údržba a opravy by byly opět pod smluvním vztahem mezi městem Slaný a Technickými službami Slaný s.r.o. 100 % vlastněnou Městem Slaný. U nákladů na energie autorka opět zohledňuje každoroční zvýšení o 5 % s ohledem na vývoj cen na trhu a regulace s nimi spojená.

TABULKA 18 PROVOZNÍ NÁKLADY 2. VARIANTNÍHO NÁVRHU

Typ činnosti	2024	2025	2026	2027	2028
Elektřina	334 000 Kč	350 700 Kč	368 235 Kč	386 647 Kč	405 979 Kč
Voda	56 000 Kč	58 800 Kč	61 740 Kč	64 827 Kč	68 068 Kč
Plyn	50 000 Kč	52 500 Kč	55 320 Kč	57 881 Kč	60 775 Kč
Údržbářská a opravářská činnost	250 000 Kč	250 000 Kč	250 000 Kč	250 000 Kč	250 000 Kč
Celkové provozní režijní náklady	690 000 Kč	712 001 Kč	735 102 Kč	759 358 Kč	784 827 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování autorky

PŘÍJMY 2. VARIANTNÍHO NÁVRHU

Pro porovnání variantních návrhů projektu revitalizace objektu vily zde opět potřebujeme kromě nákladů vyčíslit příjmy, zde konkrétně z činností denního stacionáře a prostoru ordinace. Co se týče denního stacionáře a inkasovaných úhrad od klientů, na začátek je dobré zmínit, že využití prostor určených pro denní stacionář, a tím pádem i výnosy jsou odvislé od frekvence a typů poskytovaných služeb, přičemž zde bude počítán hrubý odhad. Cíl poskytovatele denního stacionáře totiž není poskytování veškerých nabízených služeb se stejnou frekvencí pro každého klienta, naopak před přijetím klienta je žádoucí nastavení poskytovaných služeb dle jeho osobních přání a možností, které se mohou v průběhu poskytování sociální služby měnit či upravovat na základě pravidelného vyhodnocování. Na základě zmíněného bude autorka vycházet z metodiky výpočtu průměrné výše úhrad za základní činnosti stanovené Středočeským krajem potřebné pro dotační řízení (Středočeský kraj, 2023). Je však nutné zjistit a zajistit kontinuitu provozu služeb denního stacionáře vždy dle potřeb klientů. Provoz denního stacionáře se tomu přizpůsobí maximální dostupností požadovaných služeb klienty a adekvátním počtem personálu. Pro výpočet úhrady od uživatelů je potřeba definovat zaměstnance zařízení. Bude se převážně jednat o pracovníky přímé péče provádějící úkony zpoplatněných klienty. S ohledem na počet klientů stacionáře a optimálního počtu pracovníků v přímé péči na klienta je zapotřebí zřídít 4,8 úvazku sociálních pracovníků s přímou péčí a jednoho sociálního pracovníka na poloviční úvazek, který je povede. Vzhledem k typu cílové skupiny zde najde občasné uplatnění i externista psycholog, fyzioterapeut a canisterapeut a školitel. V denním stacionáři bude potřeba zaměstnat pracovníky v nepřímé péči, kteří mají na starosti veškerou administrativní a technickou agendu v zařízení. Jedná se o uklízečku a řidiče, účetní, stejně jako ředitele a zástupce ředitele, který bude zároveň ekonomem. Pro optimální variantu stanovení počtu klientů na jeden úvazek pracovníka v přímé péči autorka vychází ze zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách (Zákonyprolidi.cz, 2023) a modelu sociálních služeb zaměřeného na denní stacionáře (Moravskoslezský kraj, 2020). Dle pravidel dotačního řízení pro rok 2023 (Středočeský kraj, 2023) průměrnou úhradu od klientů vypočítáme jako celkový počet úvazků pracovníků v přímé péči vynásobené hodinovou sazbou za základní činnosti

služby a dále vynásobené celkovým počtem hodin výkonu služby vztahující se k jednomu úvazku pracovníka v přímé péči (stanovena na 1248 hodin). Při výpočtu bereme v potaz, že každý klient denního stacionáře bude s ohledem na konkurenceschopnost služby a nově vzniklých prostor v ideální lokalitě hradit 135 Kč za jednu hodinu výkonu. Průměrné úhrady od klientů se tak budou rovnat hodnotě 808 704 Kč. V rámci využití denního stacionáře musíme zvážit také služby fakultativního charakteru, které nejsou předmětem dotace z Ministerstva práce a sociálních věcí. Jedná se například o poskytnutí stravování, přičemž zařízení bude klientům poskytovat stravu pouze ve formě dovážky jídla a jeho ohřevu ve vile vzhledem k nedostatečnému prostoru pro kuchyň, ve které by se mohlo regulérně vařit. Stravné by činilo 235 Kč, přičemž cena obsahuje poplatek za 3 hlavní jídla a jednu dopolední svačinu. Klient si bude moci objednat hlavní jídlo v podobě oběda samostatně za 105 Kč, přičemž ceny zahrnují dovezený oběd a provozní náklady vztahující se k přípravě stravy. Při uvažování roční 80 % vytiženosti se bude jednat o 2370 jídel za předpokladu, že si lidé objednájí pouze celodenní stravné, což vychází na 556 950 Kč. Dopravné je stanoveno na 70 Kč za zpáteční cestu, kde bude předpoklad 50 % využití vyčíslené na 8 645 Kč. Další nabízené fakultativní činnosti včetně těch základních budou souhrnně úhrady od klientů hrubým odhadem předpokládat 1 829 000 Kč. Kromě úhrad od klientů zařízení inkasuje příjmy ze státního rozpočtu v podobě účelově určené dotace na zajištění financování běžných výdajů spojených s jeho poskytováním vztahující se na základní činnosti. Tyto dotace jsou v podobě procentního podílu kraje, jež kraji zprostředkovává Ministerstvo práce a sociálních věcí a Středočeský kraj má tak pro rok 2023 přidělený roční podíl 10 % z veškerých finančních prostředků vyčleněných ze státního rozpočtu v rámci podpůrného financování sociálních služeb (Středočeský kraj, 2023). Výpočet dotace pro poskytovatele sociálních služeb pro rok 2023 je dle Středočeského kraje (2023) odvozen od rozdílu celkových běžných (průměrných) nákladů na úvazek pracovníka a příjmy v podobě úhrad od klientů denního stacionáře a povinného podílu jeho spolufinancování z rozpočtu samospráv. Celkově by se dle této metodiky jednalo o dotaci v hodnotě 3 458 857 Kč. Samotné příjmy z činnosti sociálního stacionáře by činily odhadem 1 900 000 Kč, přičemž do souhrnných příjmů jsou započítány dotace od Ministerstva práce a sociálních věcí s ohledem na předpoklad získání oprávnění k provozování sociální služby, a tudíž zaručené příjmy v podobě této dotace, což by činilo dohromady 5 358 857 Kč.

Jelikož prostory denního stacionáře budou ve vile v 1. NP doplněny pronajímatelnými prostory určenými pro provoz ordinace, nejdůležitějším parametrem pro vyčíslení ceny za pronájem je výměra užitné plochy nájemního prostoru a částka vztahující se k průměrné ceně za potenciální využití. Na základě ekonomické analýzy s přihlédnutím na historickou a kulturní hodnotu objektu a nově zrekonstruovaných prostor bude aplikována částka 210 Kč za 1 m². Prostory využitelné pro provoz ordinace reprezentuje 75,64 m² z celkové výměry objektu vily, což při předpokládané 100 % obsazenosti představuje roční výnosy 190 613 Kč viz tabulka č. 19.

TABULKA 19 PŘÍJMY 2. VARIANTNÍHO NÁVRHU - ORDINACE

Ordinace						
Úroveň podlaží	Místnost	Užitná plocha / m ²	Podíl na celkové užitné ploše vily	Cena / m ²	Cena za pronájem / měsíc	Cena za pronájem / rok
1.NP	Ordinace + malá kuchyňka, chodba, WC	75,64	8,2%	210 Kč	15 884 Kč	190 613 Kč
Celkem		163,08	17,76%		15 884 Kč	190 613 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování autorky

Souhrnné příjmy této varianty by s dotací od Ministerstva práce a sociálních věcí včetně příjmů z pronájmu ordinace činily 5 549 470 Kč.

ZDOJE FINANCOVÁNÍ INVESTIČNÍCH NÁKLADŮ 2. VARIANTNÍHO NÁVRHU

Z hlediska zdrojů financování investičních nákladů se jeví jako ideální Integrovaný regionální operační program. Je jedním z programů, který přispívá mimo jiné také k procesu transformace sociálních služeb, a proto je zajímavým finančním příspěvkem na realizaci denního stacionáře. Finanční příspěvek by se čerpal z dotace z 15. výzvy z programu IROP – Sociální služby – kde jsou senioři zařazeni mezi cílovou skupinu programu. Zmíněnou výzvu lze zařadit do cíle politiky č. 4 Sociálněji a inkluzivněji Evropa, který koresponduje s navrhovaným variantním návrhem využití objektu vily továrníka Příbyla, kde je prioritou zlepšení kvality dostupnosti sociálních a zdravotních služeb či revitalizace kulturních památek. Konkrétně se jedná o specifický cíl 4.2 PR neboli přechodový region, do něhož Středočeský kraj patří a kde by byly podpořeny stavební úpravy včetně nákupu zařízení a vybavení, přičemž minimální způsobilé výdaje by činily 0,5 mil. Kč a maximálně 90 mil. Kč. Tato dotace by byla hodna využití za předpokladu, že by město Slaný podalo žádost o dotaci do srpna roku 2023 a projekt byl zrealizován koncem roku 2026. Struktura financování by spočívala v 70 % pokrytí způsobilých výdajů z Evropského fondu regionálního rozvoje, z 15 % by se na financování podílel stát a zbylých 15 % by připadlo vlastním zdrojům žadatele, v tomto případě městu Slaný (IROP, 2022).

Kromě výše uvedené 15. výzvy IROP nabízí také 30. výzvu týkající se stavebních úprav budovy pro vytvoření prostor k poskytování registrovaných sociálních služeb, kde je zaručena opět zpětná platba ve výši způsobilých výdajů zahrnujících tvorbu administrativního a provozního zázemí či zázemí určené pro stravování klientů včetně příslušného vybavení, dále stavební úpravy vztažené k inženýrským sítím včetně jejich nového vybudování (IROP, 2022). Dotací by byly pokryty dále náklady na zeleň v okolí vily či náklady zvyšující energetickou účinnost objektu vily například v podobě instalace nového zdroje tepla - tepelného čerpadla. V rámci nákladů na vybavení prostor sociálních služeb by byly z dotace možny hradit také kompenzační pomůcky včetně zapůjčení pomůcky klientovi v krátkodobém horizontu, vozidlo speciálně určené pro poskytování sociálních služeb či asistenční a asistivní technologie. Pokud by si obec vzala úvěr, úroky z dlužné částky by nepodléhaly proplacení. Město by se mohlo ucházet o finanční příspěvek z 30. výzvy programu IROP za předpokladu podání žádosti o podporu do konce roku 2027 a revitalizaci vily dokončené v polovině roku 2029, přičemž po poslední obdržené dotační platbě by město muselo dodržet podmínky 5leté udržitelnosti projektu. Znamená to, že by muselo poskytovat po dobu 5 let kontinuálně služby denního stacionáře. Současně město není limitováno minimální ani maximální částkou vynaloženou pro realizaci projektu. Struktura financování je identická jako u 15. výzvy. Ačkoliv se 15. i 30. výzva zaměřuje na identický cíl zajistit dostupné ambulantní sociální služby především seniorům, odlišujícím prvkem 30. výzvy je realizace integrovaného projektu v rámci nástroje Integrovaných územních investic, kde vytvoření ambulantních služeb navazuje na Integrovanou strategii pro ITI Pražské metropolitní oblasti pro období 2021 až 2027. Z tohoto důvodu, a především z dostatečné časové kapacity realizovat navrhovaný záměr se zmíněná 30. výzva jeví jako ideální pro financování popisovaného záměru. V návaznosti na uvedené dvě výzvy platí, že pokud by o ně město chtělo žádat, musí počítat s podmínkami dané dotace vzpomínající pouze výstavbu občanského vybavení. Z tohoto důvodu by se prostory určené pronájmu ordinace nepromítly v žádosti o dotaci této konkrétní výzvy. V důsledku nemožnosti financování prostor ordinace z programu IROP, jež nepatří do prostor sociálních služeb bude zapotřebí čerpat vlastní

finanční prostředky či úvěrové prostředky pro účely zbylé částky, které nejsou kryty dotacemi. Úvěr by mohl být zprostředkován opět skrze Regionální rozvojový fond či Komerční banku, se kterou má město zkušenosti z ostatních investičních projektů (MONITOR, 2023).

V souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury město Slaný zřídilo fond na rozvoj veřejné infrastruktury, ze kterého by mohl čerpat chybějící finanční zdroje pro financování účelové komunikace vedoucí kvile, výstavbu parkovacích míst, úpravu veřejného prostoru v podobě zeleně v okolí vily (Královské město Slaný, 2022). Fond lze využít také pro výstavbu vodovodu a kanalizace či pro samotnou činnosti sociálních služeb. Čerpání finančních prostředků z tohoto fondu předchází schválení celkového objemu finančních prostředků pro určitý typ veřejné infrastruktury zastupitelstvem města na konkrétní investiční akce. V rámci tohoto fondu je alokováno také 10 % na sociální služby (k 30. 11. 2022 byl stav peněžních prostředků pro podporu sociálních služeb 1 607 000 Kč). Potřebné financování město může dále hledat v dostupných grantech a nadacích či z darů nebo individuálního a soukromého fundraisingu.

Opětovně jako tomu bylo v předešlém záměru, město Slaný má nárok na finanční příspěvek v rámci programu Podpory obnovy kulturních památek v obcích s rozšířenou působností v roce 2023, a to v maximální částce 719 000 Kč, ovšem nesmělo by dojít ke dvojímu financování z veřejného rozpočtu, což lze v tomto případě předpokládat a variantu tohoto financování vyloučit.

Jelikož je denní stacionář umístěn v památkově chráněném objektu, financování jak investičních nákladů, tak provoz se jeví jako velmi nákladná záležitost, ovšem s dotačním příspěvkem 85 % celkových investičních nákladů a dotace na provozní část projektu od Ministerstva práce a sociálních věcí včetně příspěvků od zřizovatele by byl projekt schopný realizace.

RIZIKA 2. VARIANTNÍHO NÁVRHU

V rámci tohoto variantního návrhu může představovat riziko především nesplnění podmínek deklarovaných v dotačních titulech viz tabulka č. 20. Toto riziko může být klíčové z hlediska realizace celého projektu revitalizace, neboť nedostatečná finanční podpora by mohla vést k přehodnocení možností financování a pravděpodobného ústupku, co se týče vlastnictví objektu nebo dokonce k zániku projektu jako takového. Neméně rizikovým faktorem se může stát také situace, kdy na trhu práce nebude dostatečné množství nabídky a tím pádem zařízení denního stacionáře nebude moci přijmout požadované množství klientů, což by vedlo ke snížení příjmů. Záměr by ohrožovalo také neudělení povolení k provozu sociálních služeb ze strany kraje, což se ale nepředpokládá vzhledem k potřebnosti dané služby.

TABULKA 20 RIZIKA PRO 2. VARIANTNÍ NÁVRH

Popis rizikového faktoru	Pravděpodobnost vzniku	Míra dopadu	Skóre
Dotace na investiční náklady nebude čerpána	0,9	0,95	0,86
Nízká nabídka práce	0,7	0,95	0,67
Absence oprávnění poskytovat sociální službu	0,3	0,98	0,29
Celková míra rizikovosti			1,81

Zdroj: Vlastní zpracování autorky

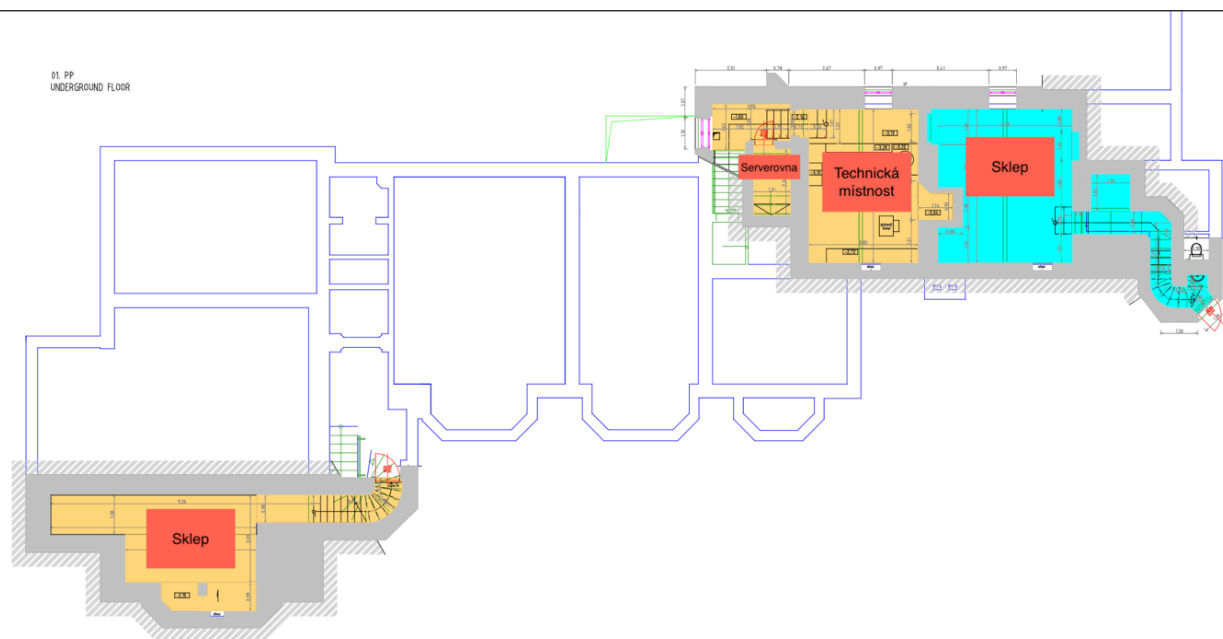
5.4.3 Varianta využití č.3. - sídlo firmy

V zájmu města Slaný je vytvořit ideálně takový záměr v rámci občanské vybavenosti, který by pokryl investiční a částečně provozní nákladovou složku. V nejlepším případě, aby generoval nějaký zisk, ovšem ne na úkor společenského přínosu. V souvislosti s nejideálnějším scénářem města v rámci využití zchátralé vily továrníka Příbyla, diverzifikační varianty a dostatečným počtem podnikatelských subjektů s potenciálem růstu bude poslední třetí variantní návrh využití vily pro rozvoj města uvažovat o vytvoření sídla pro firmu. Záměr je takový, že by se objekt vily adaptoval primárně na kancelářské prostory, které by město Slaný firmě poskytlo za úplaty v podobě měsíčního nájmu. Ideálním stavem by byl pronájem na dlouhodobé bázi s ohledem na stabilitu příjmů ze strany města, tak také ze strany dané firmy, která by nemusela řešit přesun do jiných prostor po pár letech nebo dokonce měsících. Pravděpodobně by se jednalo o nějakou stabilní firmu, která nutně nemusí pocházet ze Slaného, ale ocenila by kulturní a historickou hodnotu vily vzhledem k velmi specifickému provedení interiéru a danou lokalitu pro své podnikání. Inspirujícím příkladem pro vytvoření tohoto záměru se stal projekt firmy Lasvit, s r.o. sídlící v Novém Boru, zaměřující se na prémiové výrobky ze skla, kde architekti Jiří Opočenský a Štěpán Valouch vytvořily skleněnou budovu sloužící svému účelu v podobě sídla firmy, kavárny a jednacím prostorem zároveň (Archiweb.cz, 2023). Autorkou zamýšlený variantní návrh by byl opět v souladu s navrhovanou Změnou č. 1 územního plánu Slaný identicky v porovnání s první variantou. Vzhledem k tomu, že má město Slaný početnou základnu silných ekonomických subjektů je pravděpodobné, že by tento návrh mohl být oceněn a náležitě využit ku jejich prospěchu a zvýšení prestiže firmy. V ideálním případě by bylo vhodné objekt revitalizovat již pro konkrétní subjekt. Vilu by bylo možné nabídnout i více soukromým pronajímatelům, avšak záměr by předpokládal více stavebních úprav a náklady na rozdělení médií (elektřina, voda, vytápění), což by mohlo komplikovat nejen celý proces revitalizace, ale primárně provoz vily týkající se vztahů na pracovišti nebo směrem k městu Slaný.

Dispoziční rozdělení sídla firmy by bylo na majitelích firmy, ovšem autorka navrhuje následující. V severní části vily 1.NP by se nacházela například jídelna pro zaměstnance včetně zřízení kuchyňky se sociálním zařízením. Na tyto místnosti navazují ve střední části další dva prostory, kde by mohly najít využití prostory kanceláří či showroomu. Prostory v 2. NP a 3. NP by byly věnovány kancelářským prostorům, přičemž v 2.NP v severním křídle je doporučována severní místnost knihovny pro zřízení zasedací místnosti vzhledem k reprezentativnímu prostředí.

Tato třetí varianta využití vily bude současně zohledňovat požadavek ze strany města vztažený k přítomnosti kavárny či jiného malého stravovacího zařízení. Z toho důvodu bude část severního křídla v 1. NP věnována opět tomuto využití za účelem pronajímání prostor. S ohledem na stabilitu alespoň částečného využití prostoru vily by byla kavárna provozována nezávisle na pronajímatelných prostorách určených sídlu firmy. Prostory kavárny včetně kuchyňky, denního zázemí, sociálních zařízení a sklepa jsou viditelné na obrázku č. 30-33 stejně jako prostory pro sídlo firmy, kde žlutá barva vyznačuje prostory pronajímané jednou firmou pro své sídlo a modrá barva je přiřazena opět kavárně.

OBRÁZEK 29 PŮDORYS 3. VARIANTNÍHO NÁVRHU – 1.PP



Zdroj: Vlastní zpracování autorky

OBRÁZEK 30 PŮDORYS 3. VARIANTNÍHO NÁVRHU – 1.NP



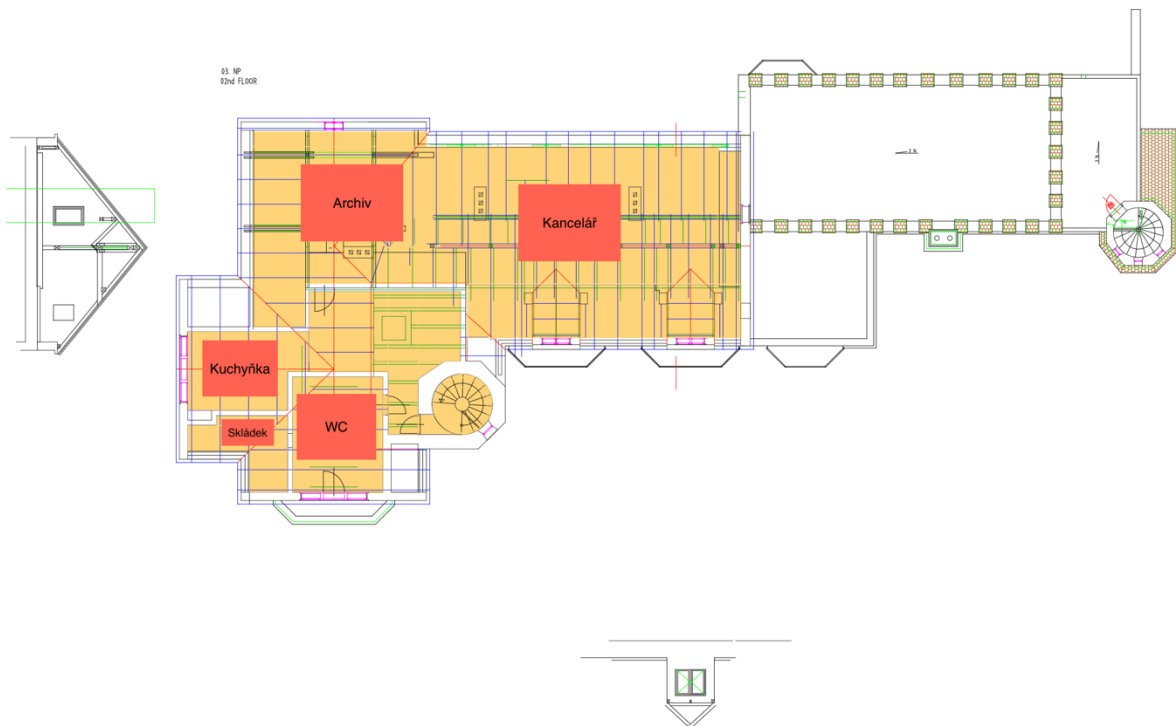
Zdroj: Vlastní zpracování autorky

OBRÁZEK 31 PŮDORYS 3. VARIANTNÍHO NÁVRHU – 2.NP



Zdroj: Vlastní zpracování autorky

OBRÁZEK 32 PŮDORYS 3. VARIANTNÍHO NÁVRHU – 3.NP



Zdroj: Vlastní zpracování autorky

ČASOVÝ HARMONOGRAM 3. VARIANTNÍHO NÁVRHU

Co se týče časového harmonogramu třetí varianty využití vily, bude se jednat o identické aktivity v porovnání s první variantou, ovšem bude se časově lišit v aktivitě vybavení objektu vily. Veřejný vlastník vybaví objekt pouze v malé míře, a to v pronajímatelných prostorách určených kavárně vztahující se k základnímu vybavení kuchyně a sociálního zařízení. Předpokladem je, že se zmíněné prostory vybaví s koncem stavebních prací a vybavení prostor pro sídlo firmy bude kompletně přenecháno nájemci dle jeho preferencí, čímž se revitalizační proces časově zkrátí na 51 měsíců viz tabulka č. 21 níže. Milníky v rámci tohoto návrhu budou stejné jako v první variantě.

NÁKLADY 3. VARIANTNÍHO NÁVRHU VYUŽITÍ

Investiční náklady

Pro účely porovnání a doporučení nejlepší možné varianty ze všech třech zamýšlených revitalizačních záměrů využití vily továrníka Příbyla je nezbytné opět definovat investiční náklady. Výpočet hodnoty investičních nákladů bude v případě stanovení ZRN identický první variantě, kdy se za hlavní záměr považuje funkce občanské vybavenosti, konkrétně spadající do budov pro řízení, správu a administrativu. Pro účely výpočtu bude opět přihlíženo ke konstrukčně materiálové charakteristice č. 1 díky svíslé nosné konstrukci zděné z cihel, tvárnic a bloků a vynásobené obestavěným prostorem 3700 m³. Tímto výpočtem dosáhneme částky 34 317 500 Kč. Co se týče vedlejších rozpočtových nákladů, průzkumné, geodetické a projektové práce nebudou předmětem jiného nacenění stejně jako příprava a zařízení staveniště, finanční či územní a provozní vily. Započtení rezervy ve výši 20 % z celkových ZRN bude taktéž identické včetně terénních úprav v podobě zřízení parkoviště před vilou. Co se vybavení týče, většina nákladů bude hrazena potenciálními nájemci, které si vybaví prostory pro jejich činnost dle svých preferencí a město zaplatí pouze 600 000 Kč za základní vybavení kuchyňky pro kavárna. S ohledem na veškeré stavební práce, činnosti, dodávky, služby a absenci vybavení vily ze strany města jsou odhadované investiční náklady třetí varianty vyčíslené na 53 565 741 Kč (viz tabulka č. 22).

TABULKA 22 INVESTIČNÍ NÁKLADY 3. VARIANTNÍHO NÁVRHU

Investiční náklady 1. variantního návrhu využití	Náklady
Základní rozpočtové náklady (ZRN)	34 317 500 Kč
Vedlejší rozpočtové náklady (VRN)	15 374 241 Kč
Vybavení interiéru	600 000 Kč
Úprava zastavěných ploch	2 574 000 Kč
Terénní úpravy okolí vily včetně zeleně	700 000 Kč
Celkové investiční náklady	53 565 741 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování autorky

Provozní náklady

Třetí zamýšlený záměr se opět neobejde bez stanovení režijních nákladů na provoz, pro které byla využita stejná metodika a částka jako u předešlých variant, neboť se předpokládá obdobná frekvence využívání budovy (viz tabulka č. 23).

TABULKA 23 PROVOZNÍ NÁKLADY 3. VARIANTNÍHO NÁVRHU

Typ činnosti	2024	2025	2026	2027	2028
Elektřina	334 000 Kč	350 700 Kč	368 235 Kč	386 647 Kč	405 979 Kč
Voda	56 000 Kč	58 800 Kč	61 740 Kč	64 827 Kč	68 068 Kč
Plyn	50 000 Kč	52 500 Kč	55 320 Kč	57 881 Kč	60 775 Kč
Údržbářská a opravářská činnost	250 000 Kč	250 000 Kč	250 000 Kč	250 000 Kč	250 000 Kč
Celkové provozní režijní náklady	690 000 Kč	712 001 Kč	735 102 Kč	759 358 Kč	784 827 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování autorky

PŘÍJMY 3. VARIANTNÍHO NÁVRHU

Město Slaný bude při stanovení měsíčních příjmů z pronajímání většiny objektu vycházet z ceny pronájmu kancelářských prostor na slánském a okresním nemovitostním trhu určené v kapitole č. 5.2.5. V celkové částce za 1 m² bude zohledněna atraktivita objektu, kterou představuje potenciální zrevitalizované území vily a jejího okolí s ohledem na budoucí rezidenční bydlení a park Benar či blízkou plovárnu. V důsledku toho bude průměrná částka lehce navýšena. Cena pronajímaných prostor za 1 m² bude v tomto případě stanovena na 210 Kč. Při ročním nájemném by tak město od jakékoliv firmy celkově inkasovalo 1 981 300 Kč v případě plně využitých prostor, což lze vidět z tabulky č. 24. Opět můžeme počítat s variantou, že by první čtyři měsíce po rekonstrukci tyto prostory nebyly využívány, což by vedlo pouze k výnosům v hodnotě 1 320 868 Kč.

TABULKA 24 PŘÍJMY 3. VARIANTNÍHO NÁVRHU – SÍDLO FIRMY

Sídlo firmy						
Úroveň podlaží	Místnost	Užitná plocha / m ²	Podíl na celkové užitné ploše	Cena / m ²	Cena za pronájem / měsíc	Cena za pronájem / rok
1.PP	Sklep, technické zázemí	58,61	6,38%	220	12 894 Kč	154 730 Kč
1.NP	Kancelářské prostory, soc. zařízení	220,7	24,04%	220	48 554 Kč	582 648 Kč
2.NP	Kancelářské prostory, soc. zařízení	338,45	36,87%	220	74 459 Kč	893 508 Kč
3.NP	Kancelářské prostory, soc. zařízení	168,47	18,35%	220	37 063 Kč	444 761 Kč
Celkem		163,08	17,76%		172 971 Kč	2 075 647 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Co se týče celkových příjmů z pronájmu prostoru kavárny soukromému provozovateli, autorka bude aplikovat stejný postup jako tomu je v prvním variantním návrhu popsáném v kapitole 5.4.1., kde jsou roční příjmy vyčísleny na 188 316 Kč (v tabulce č. 25).

TABULKA 25 PŘÍJMY 3. VARIANTNÍHO NÁVRHU - KAVÁRNA

Kavárna						
Úroveň podlaží	Místnost	Užitná plocha / m ²	Podíl na celkové užitné ploše	Cena / m ²	Cena za pronájem / měsíc	Cena za pronájem / rok
1.PP	Sklep	31,63	3,45%	110 Kč	3 479 Kč	41 752 Kč
1.NP	Prostory malé kavárny, malá kuchyňka,	75,64	8,24%	110 Kč	8 320 Kč	99 845 Kč
2.NP	Denní místnost pro pracovníky kavárny včetně malé kuchyňky	20,81	2,27%	110 Kč	2 289 Kč	27 469 Kč
Celkem interiér		128,08	13,95%	x	14 089 Kč	169 066 Kč
Venkovní prostory	Venkovní zahrádka (pouze od května do září)	Extra 35	Extra 3,81 %	110 Kč	3 850 Kč	19 250 Kč
Celkem exteriér květen-září		35	Extra 3,81 %	x	3 850 Kč	19 250 Kč
Celkem leden-duben, říjen-prosinec		128,08	13,95%	x	14 089 Kč	169 066 Kč
Celkem leden-prosinec		163,08	13,95% + Extra 3,81 %	x	17 939 Kč	188 316 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování autorky

ZDOJE FINANCOVÁNÍ INVESTIČNÍCH NÁKLADŮ 3. VARIANTNÍHO NÁVRHU

Vzhledem k tomu, že se v tomto případě jedná o záměr s kompletní hospodářskou neboli komerční činností, pro realizaci tohoto projektu revitalizace nelze nalézt žádný vhodný evropský či národní dotační program, který by podpořil jeho financování. V návaznosti na nemožnost získání dotace nelze tento záměr uskutečnit bez využití vlastních finančních zdrojů města v podobě přebytkových běžných příjmů, kapitálových příjmů odprodáním části svého majetku či části prostředků z fondu oprav. Přestože by město mohlo část těchto investičních nákladů financovat z vlastních prostředků, existuje mnoho jiných investičních projektů, do kterých bude město investovat a bude potřebovat jiné zdroje. Nad rámec rozpočtu města je proto nutné přijetí jakýchkoli zdrojů, a to například zapojením soukromých osob či právě dané firmy nebo spolků, ovšem nejúčinnější varianta by byla opět v podobě získání úvěru z hlediska jeho zvýhodnění a v provozní části zachování stávajících majetkových poměrů. Stejně jako v prvních dvou variantách je možné využít úvěr ze zdrojů Regionálního rozvojového fondu či municipální úvěr Euromoni od Komerční banky či její soukromý municipální investiční úvěr.

RIZIKA 3. VARIANTNÍHO NÁVRHU

Zamýšlený třetí variantní návrh by zásadně ovlivnil fakt, kdy by město nemohlo čerpat úvěr za zvýhodněné úrokové sazby z hlediska vyčerpání prostředků alokovaných na rozvojové projekty nebo se zvýšily ceny úrokových sazeb z potenciálně čerpaných úvěrů vedoucí ke zvýšení nákladovosti investice navzdory tomu, že by se jednalo o zvýhodněné sazby (viz tabulka č. 26). Riziko by mohla představovat nekonkurenceschopně nastavená cena pronájemných prostor, ovšem tomu by se dalo předcházet v případě dlouhodobého pronájmu zlevněním prostor či přispěním k provozním nákladům. Kromě výše zmíněných rizik musíme brát v potaz také neochotu jakéhokoliv subjektu relokovat celou firmu nebo její část do objektu vily z titulu nepříznivé ekonomické situace samotného subjektu nebo například potenciálních zhoršujících se podmínek pro podnikání ve Slaném. Ovšem atraktivita lokality spojená s přilehlým parkem a dobrou

dopravní dostupností z větších měst včetně Prahy by se toto riziko považovalo za relativně nízké.

TABULKA 26 RIZIKA PRO 3. VARIANTNÍ NÁVRH

Popis rizikového faktoru	Pravděpodobnost vzniku	Míra dopadu	Skóre
Neochota velkých firem relokovat své sídlo do menšího města	0,33	0,95	0,31
Zvýhodněný úvěr nebude přiznán	0,5	0,75	0,38
Finanční náročnost nájemného	0,5	0,7	0,35
Celková míra rizikovosti			1,04

Zdroj: Vlastní zdroj autorky

Výše byly představeny jednotlivé variantní návrhy společně s jednotlivými kritérii, které budou sloužit k porovnání těchto variant s dopadem na rozvoj ve městě.

5.4.4 Stručný přehled variantních návrhů

V této podkapitole budou v tabulce č. 27 stručně zobrazeny zkoumané aspekty revitalizace jednotlivých variantních návrhů řešení vily.

TABULKA 27 POROVNÁNÍ VARIANTNÍCH NÁVRHŮ

Kritérium/Variantní návrh	Varianta 1. Městský úřad	Varianta 2. Sociálně-zdravotní středisko	Varianta 3. Sídlo firmy
Společenský přínos	Střední	Vysoký	Nízký
Časová náročnost projektu	52 měsíců	53 měsíců	51 měsíců
Investiční náklady	55 525 541 Kč	64 166 840 Kč	53 565 741 Kč
Provozní náklady	784 827 Kč	784 827 Kč	784 827 Kč
Výnosy	2 002 716 Kč	5 549 470 Kč	2 169 616 Kč
Zdroje financování investičních nákladů	Úvěr 30 000 000 Kč	Dotace EU 49 633 050 Kč	Úvěr 30 000 000 Kč
Rizikovost	0,69	1,82	1,04
Poloha v rámci města pro konkrétní službu	Neutrální	Vhodná	Nevhodná

Zdroj: Vlastní zpracování autorky

Co se týče časové náročnosti projektu, druhá varianta bude trvat nejdéle vzhledem k získání oprávnění k poskytování sociálních služeb, naopak nejrychleji by se stihla třetí varianta. Nejnáročnější variantou z hlediska investičních nákladů by se stala varianta druhá, nejméně náročnou varianta třetí s výstavbou sídla firmy. S ohledem na podobné využití vily v jednotlivých záměrech by se provozní náklady nelišily. Příjmově vychází nejlépe varianta druhá, do které jsou započítány poskytnuté dotace v provozní části od Ministerstva práce a sociálních věcí a města, nejhůře je na tom varianta zřízení pracovišť městského úřadu s částí komerčních prostor. V rámci financování investičních nákladů dominuje druhá varianta z důvodu poskytnutí štedré dotace spolufinancované Evropskou unií a státním rozpočtem, naproti tomu ostatní dvě varianty mají největší potenciál v získání finančních prostředků z úvěru Regionálního rozvojového fondu. Nejvíce rizikovou variantou se jeví varianta v podobě sociálně zdravotního střediska,

naopak nízkou rizikovost prokazuje varianta v podobě zřízení městského úřadu. V následující kapitole toto porovnání variant poslouží k jejich zhodnocení a následně poskytne prostor pro doporučení v rámci rozvoje Slaného.

6 Vyhodnocení variantních návrhů revitalizace vily

Pro vyhodnocení variantních návrhů v rámci veřejných projektů je vhodné použít Lickertovu stupnici převážně pro svou jednoduchost provedení a rychlého vyhodnocení jednotlivých alternativ (Soukupová, 2006). V této škále budou jednotlivé kvantitativní hodnoty převedené na kvalitativní hodnocení. Hodnotící škála bude zahrnovat hodnoty -2 až 2, přičemž hodnotě -2 bude přiřazeno hodnocení nejhorší varianta, pro -1 bude platit špatná varianta, 0 bude považována za neutrální variantu. Pro pozitivní část škály se použije stejný koncept, tedy pro hodnotu 1 bude platit dobrá varianta a hodnota 2 bude vyznačovat nejlepší variantu. Níže v tabulce č. 28 jsou uvedena jednotlivá kritéria pro jednotlivé variantní návrhy.

TABULKA 28 VYHODNOCENÍ VARIANTNÍCH NÁVRHŮ

Kritérium/Variantní návrh	Varianta 1. Městský úřad	Varianta 2. Sociálně-zdravotní středisko	Varianta 3. Sídlo firmy
Společenský přínos	0	2	-2
Časová náročnost projektu	-1	0	1
Investiční náklady	0	-2	2
Provozní náklady	0	0	0
Příjmy z činnosti	-2	2	0
Zdroje financování investičních nákladů	0	2	0
Rizikovost	2	-2	0
Poloha vily v rámci města pro konkrétní službu	1	2	0
Celkem	0	4	1

Zdroj: Vlastní zpracování autorky

Co se týče společenského přínosu, z variantních návrhů využití v podobě městského úřadu a sídla společnosti se může stát prostor otevřený veřejnosti v podobě kavárny. Ta by v rámci lokality přilehlého parku Benar přispěla svým přívětivým prostředím pro setkávání rodin a přátel vyhledávající z části klidné a z části dynamické, ovšem za každých okolností atraktivní prostředí pro relax a pohodu. Naopak varianta vztahující se primárně k provozu denního stacionáře takovou možnost nezahrnuje. Varianta městského úřadu má pro město oproti dennímu stacionáři nižší společenskou hodnotu, neboť by město sice zřídilo nové pracovní prostředí pro své pracovníky, poskytlo reprezentační i zasedací prostory pro veřejnost i své účely a v neposlední řadě také poskytlo místo pro kavárnu, nicméně s ohledem na strategický vývoj obce je nutné vybudovat takovou občanskou vybavenost, která bude naplňovat potřeby pro aktuální, a hlavně budoucí strategické cíle města s ohledem na demografický vývoj. Z tohoto pohledu vychází nejlépe sociálně-zdravotní středisko, a naopak z hlediska investičních nákladů se považuje za nejnáročnější z důvodu specifických stavebních prací a vybavení potřebného k provozování činnosti denního stacionáře. S ohledem na investiční náklady zamýšlených záměrů vychází nejlépe varianta třetí se sídlem firmy. Je to z toho důvodu, že v této variantě nebudou do projektu započítány náklady na vybavení provozu, které si bude

potenciální nájemník hradit sám. Provozní náklady nebudou hrát při rozhodování o doporučení varianty velkou roli, neboť jsou identické vzhledem k podobnému využívání budovy. Pokud se zaměříme na financování investičních nákladů jednotlivých variant, je nutné říct, že varianta v podobě sociálně zdravotního střediska bude představovat nejideálnější variantu, a to kvůli možnosti získání finančních prostředků v podobě evropských dotací z programu IROP v rámci programové období 2021-2027 vyznačující se pokrytím velké části investované částky a podmínky délky realizace. Činnosti v rámci první a druhé varianty nejsou v souladu s žádným unijním dotačním programem, a proto nemůže nárokovat takovouto finanční pomoc na financování investičních nákladů. Tyto dvě varianty využití mohou využít pouze vlastních prostředků města, získání zvýhodněných úvěrů z Regionálního rozvojového fondu zprostředkované Národní rozvojovou bankou, malých dotací ze státního rozpočtu na opravu památek zprostředkované Ministerstvem kultury, darů či jiných zdrojů. Z variantních návrhů dále vyplynulo, že zřízení sociálně zdravotního střediska bude nejrizikovější varianta, a to za předpokladu, že by nedosáhla na zmíněný dotační titul nebo nedisponovala povolením poskytovat sociální službu denního stacionáře. Pokud by měla být zhodnocena rizikovost zbývajících variant, největší hrozbu by v obou případech představovala skutečnost nedosažení na úvěr z Regionálního rozvojového fondu, který disponuje limitovanými prostředky pro realizaci municipálních projektů a vzhledem k velkému zájmu by město Slaný čelilo velké konkurenci a rovněž by také nemuselo splnit podmínky úvěru. Ovšem v případě varianty městského úřadu je riziko ze všech nejmenší mimo jiné z důvodu částečně jistého a stabilního obsazení budovy, což se o variantě se sídlem firmy říct nedá. Poloha vily se jeví jako nejideálnější pro první variantu v kontextu celého parku Benar podobně jako pro variantu první, nicméně u první varianty bude mít poloha malý handicap vzhledem k vzdálenější poloze pracovníků veřejné správy od centra, kde probíhá hlavní společenský život. Pro sídlo společnosti a přilehlé kavárny má poloha neutrální dopad.

Na základě zhodnocení variant lze říct, že ač je sociálně zdravotní středisko nejnáročnější investiční záměr z hlediska doby realizace revitalizace, investičních nákladů a představuje největší riziko, společenský přínos převažuje vzhledem k zřízení občanské vybavenosti v reakci na rozvojové potřeby města, což dává této variantě největší kredit podpořený nejvyšší odhadovanou výnosovou složkou současně s nejvýhodnějším zafinancováním. Varianta se sídlem firmy vyniká dobou realizace včetně nákladů na investici, nicméně časová náročnost projektů se tolik neliší a nehraje zásadní roli při výběru doporučení. První varianta se jeví více neutrálně a z hlediska rizikovosti je nejstabilnější variantou, naopak v provozní části by byla nejprodělečnější. Na základě výše zmíněného bude autorkou městu doporučena taková varianta společně s její alternativou, která by zásadním způsobem ovlivnila jeho rozvoj.

7 Doporučení využití vily pro rozvoj města Slaný

V rámci rozvoje města Slaný je zásadní reagovat na rostoucí počet obyvatel především vlivem velké developerské angažovanosti na území Slaného s přihlédnutím k novým výstavbám pro bydlení včetně pozemků sousedících s vilou továrníka Příbyla a v neposlední řadě na stárnoucí trend občanů Slaného. Pro lokalitu jako takovou, na níž se nachází vila má v rámci rozvoje města rychlost reakce a volba záměru zásadní význam. Lokalitě by totiž hrozil další pokles atraktivity navzdory zrevitalizovanému přilehlému parku Benar v případě, že by objekt vily neprošel v nejbližších letech revitalizačním procesem a vila by zůstala nevyužitá. Z tohoto důvodu byly v této práci vytvořeny celkem tři variantní návrhy využití vily pro rozvoj města Slaný. Pro sestavení doporučení městu Slaný autorka vycházela z místního šetření v dané lokalitě, také z provedení několika analýz a sestavení Lickertovy škály s jednotlivými kritérii pro vyhodnocení variant. V rámci zhodnocení jednotlivých kritérií bude doporučeno následující.

S ohledem na strategický rozvoj města je autorkou doporučeno zvolit druhý variantní záměr, a to variantu sociálně zdravotního střediska. Tato varianta by měla významný dopad na rozvoj města hned z několika důvodů. Z hlediska společenského přínosu by byla zpřístupněna taková občanská vybavenost, která by reagovala na rostoucí počet obyvatel ve městě, na poměrně vysokou nezaměstnanost tvorbou nových pracovních míst, a zároveň na demografické podmínky v podobě stárnutí místního obyvatelstva. Druhá varianta by dále přispěla svou realizací k žádané a chybějící sociálně službě, která by rozvíjela město adekvátně jeho potřebám, přičemž vila zasazená v tomto klidném prostředí plně zeleně představuje další přidanou hodnotu danému záměru. Služby denního stacionáře by mohly pozitivně přispět také seniorům, kteří jsou ovdovělí a v některých ohledech ještě samostatní a chtějí či potřebují tyto služby využívat.

Poskytování sociálních služeb v podobě denního stacionáře a prostor ordinace se vyznačuje mimo lokálního také regionálním přesahem. Dále představuje mnoho výhod pro potenciální získání žádoucích finančních prostředků z evropských fondů, neboť se záměr řadí mezi oblasti, konkrétně sociální oblast, které jsou významně podporovány v aktuálním programovém období 2021 – 2027 v Integrovaném regionálním operačním programu. Nejen, že se daný záměr zaměřuje na silně podporovanou oblast, ale vzhledem k reálné potřebě služby denního stacionáře korespondující s Národní strategií rozvoje sociálních služeb 2016 – 2025 a Střednědobým plánem rozvoje sociálních služeb Středočeského kraje na nejaktuálnější období 2023-2025 má velký potenciál na to dotaci získat. Město Slaný však musí dbát na dodržení veškerých stanovených kritérií určených v podmínkách obdržení dotace, v opačném případě by se velmi snížila pravděpodobnost jejího získání. Velkou komplikací se může stát fakt, že finanční prostředky v dané dotační výzvě již budou vyčerpány pro jiné rozvojové projekty a městu žádné prostředky přiznané nebudou s ohledem na dlouhou dobu podání žádostí o dotační titul do konce roku 2027. Z tohoto důvodu autorka doporučuje městu jednat co nejrychleji a neotálet s jednotlivými kroky vedoucí k revitalizaci vily pro zvýšení pravděpodobnosti získání prostředků ze zmíněného programu a s ohledem na vyhodnocení rozvíjet nejsmysluplnější občanskou vybavenost ve městě ze všech třech navrhovaných variant. V případě, že by město nedosáhlo na zmíněný dotační titul, tato varianta by se stala naopak nejdražší možnou a vedla by případně k přehodnocení vlastnické struktury či potenciálně k vyřazení této varianty. Alternativou by se mohla stát první varianta, neboť

by přinesla do dané lokality větší společenský přínos než sídlo firmy i přesto, že je celkově nejhůře hodnocenou variantou. V dlouhodobém horizontu se totiž tato varianta jeví jako nejméně riziková vzhledem k nutnému zajištění chodu úřadu a dostatečnou kapacitní obsazeností.

Závěr

Tato práce si dala za cíl navrhnout tři různé variantní návrhy řešení využití vily továrníka Příbyla, která byla dříve součástí průmyslového areálu a na základě jejich porovnání a vyhodnocení doporučit takovou variantu, která by nejvíce přispěla k rozvoji města Slaný.

Diplomová práce byla rozdělena na dvě části, část teoretickou a část praktickou. Teoretická část práce pomocí charakteristiky území brownfields ukázala, že tato území představují nejen lokální či regionální, ale globální problém v rámci nejen územního, ale celkově celospolečenského rozvoje. V České republice se diskuze o území brownfields začaly objevovat v 90. letech minulého století, kdy restrukturalizace ekonomiky přispěla k poklesu činnosti mnoha podniků průmyslového odvětví. Mimo jiné se jednalo i o textilní průmysl, jehož pokles měl také význam pro objekt vily továrníka Příbyla ve Slaném zkoumaného v praktické části. Na uvedených příkladech zrevitalizovaných vil továrníků vybudovaných na počátku minulého století na českém území můžeme spatřit úspěšné přeměny chátrajících a nevyužívaných území. Tyto vily se staly předmětem funkčního využití v podobě občanské vybavenosti přispívající k místnímu i regionálnímu rozvoji, jež dále mohou inspirovat veřejné i soukromé subjekty v rámci jejich dalších, typologicky podobných investičních aktivit z pohledu revitalizace brownfields.

Na základě zmíněného byl v praktické části charakterizován objekt chátrající vily továrníka Příbyla ve Slaném na půdě bývalého průmyslového areálu přádelny Benar včetně části přilehlého pozemku nezbytného pro provoz vily, jež se stal dále předmětem bližšího zkoumání v rámci rozvoje města. Počátek chátrání objektu zapříčinil bývalý vlastník F&S Slaný s.r.o., který tuto vilu opustil koncem roku 2015. Vila změnila vlastníka až v roce 2019, od počátku roku 2016 však neslouží své původní funkci a chátrá. Vila je aktuálně evidována jako majetek města Slaný a disponuje statusem nemovité kulturní památky, kterou chce město proměnit opět ve funkční objekt v podobě občanské vybavenosti. V teoretické části jsou uvedeny různé překážky a bariéry revitalizace, které můžeme pozorovat také u zkoumané vily továrníka Příbyla představující právě náročné požadavky co se týče památkové ochrany nebo potenciální existence kontaminované půdy před objektem. Teoretická část dále pomohla autorce přiblížit celý proces revitalizace a stanovit jednotlivé kroky potřebné pro tvorbu návrhů variant budoucího využití vily a na základě jejich komparace také následné vytvoření doporučení. Proces byl definován třemi kroky, a to předprojektovou přípravou, samotným sestavením projektu završeným jeho realizací a následným vyhodnocením a monitoringem. V návaznosti na tyto poznatky byl proveden vlastní průzkum společně s několika specifickými analýzami, ze kterých plyne existence cenného nevyužitého prostoru, který představuje příležitost pro rozvoj města. Atraktivita polohy vily je spojená s celou lokalitou bývalého průmyslového areálu přádelny Benar, kde se z jedné strany aktuálně buduje rozsáhlé rezidenční bydlení, naopak z druhé strany je vila obklopena krásným, nově oživeným parkem Benar oceněným jako Památka roku 2022. S ohledem na definovaný proces revitalizace byly dohromady vytvořeny tři návrhy využití vily, které vyplynuly z analýz lokality s přihlédnutím k požadavkům města. Všechny tři variantní návrhy vycházely z navrhované změny územního plánu města, který zamýšlí na daném území zřídit občanskou vybavenost. V rámci jednotlivých variant byl na základě teoretické části práce definován cíl a záměr projektu revitalizace, přičemž první varianta byla zaměřena na vytvoření prostor pro některé odbory MěÚ Slaný současně s částečně pronajímatelnými konferenčními prostory a malou kavárnou. U druhé varianty převažoval charakter občanského vybavení v podobě sociálních a zdravotnických služeb a třetí variantní návrh

využití vily byl věnován zřízení prostor pro pronájem kanceláří jakoukoli firmu v kombinaci s veřejně přístupným, a zároveň společenským prostorem v podobě kavárny. Následně byl stanoven časový harmonogram jednotlivých variant, kdy nejnáročnější se jeví druhá varianta s převažujícím záměrem zřízení sociální služby v podobě denního stacionáře, nicméně rozdílnost v časové náročnosti jednotlivých variant je zanedbatelná. Dále byly uvedeny náklady spojené s investicí na revitalizaci, kde opět dominuje druhá varianta, ovšem například stanovené provozní režijní náklady byly pro všechny varianty stejné, a tedy nehrály zásadní roli při pozdějším vyhodnocení. Následně byly odhadnuty příjmy z provozní fáze projektu revitalizace, které by byly teoreticky nejvyšší u varianty třetí, ovšem ve variantě druhé musíme brát v potaz zaručené zafinancování denního stacionáře ze strany Ministerstva práce a sociálních věcí, zprostředkované Středočeským krajem, což převažuje příjmy třetí varianty. Teoretická část také upozornila na možné zdroje financování investičních nákladů v rámci projektů revitalizace brownfields, což bylo aplikováno i v části praktické. Z navržených variant využití vily by se nejlépe zafinancovala druhá varianta s možností využití strukturální evropské dotace v podobě 85 % investované částky. Ostatní varianty by mohly využít pouze úvěr v maximální výši 30 mil. Kč, což představuje procentuálně nižší poměr financování v porovnání s druhou variantou. V teoretické části byl také zmíněn odhad rizik spojený s projektem, potažmo možným dopadem na jednotlivé záměry, přičemž nejrizikovější variantou se stala druhá varianta primárně pro možnost nedosáhnutí na evropské dotace na investice či nízkým zájmem o práci v sociálních službách.

Výsledky z vyhodnocení kritérií jednotlivých variant posloužily v závěru jako podklad pro poskytnutí doporučení veřejnému investorovi o nejoptimálnější variantě s ohledem na rozvoj města, přičemž autorka se rozhodla pro druhou variantu využití vily.

Druhá navrhovaná varianta, u které převažuje charakter občanského vybavení v podobě sociálních a zdravotnických služeb, je považována za nejnáročnější variantní návrh z hlediska nutných investovaných prostředků do revitalizace objektu. Je to dáno především náročnějšími požadavky na bezbariérovost, materiály a nákladné vybavení zajišťující chod samotného zařízení. Daný záměr ovšem představuje v rámci dopadu na rozvoj města přesah nejen do území města Slaný, ale také do spádového území či obcí v ORP Slaný. Vzhledem k tomu, že je v souladu mimo jiné s krajským strategickým dokumentem v oblasti plánování sociálních služeb by pozitivně ovlivňoval také rozvoj celého Středočeského kraje. Tato varianta je považována za nejvhodnější s ohledem na rozvoj města z toho důvodu, že přináší velký společenský přínos z hlediska potřebné služby pro seniory s ohledem na demografický vývoj města či potenciální zvýšení zaměstnanosti včetně vhodné polohy v rámci parku Benar. Dále také pro možnost získání prostředků pro financování investičních a části provozních nákladů. Pro získání dotace na investiční náklady je však nutné jednat co nejrychleji vzhledem k velkému zájmu ze strany veřejnosti o dotační titul.

Autorkou navrhované řešení využití daného území brownfields se jeví jako reálně využitelné a smysluplné s ohledem na rozvoj města. V souvislosti s touto využitelností může tato diplomová práce představovat jakýsi metodický základ pro nadcházející investiční akce města, pro které dosud nebylo rozhodnuto o funkčním využití lokality. V každém případě se bude jednat o revitalizaci objektu nemovité kulturní památky představující velkou výzvu v rámci další významné investiční akce města, která zde získá velký, nejen společenský rozměr.

Seznam použité knižní literatury

1. **DOBNER, Libor.** Slaný: kapitoly z historie královského města. Slaný: Antikvariát Slaný, 2016. ISBN 978-80-270-0639-7.
2. **DOLEŽAL, Jan a Jiří KRÁTKÝ.** Projektový management v praxi: naučte se řídit projekty!. Praha: Grada, 2017. ISBN 978-80-247-5693-6.
3. **DOLEŽELOVÁ, Lucie.** Regenerace brownfieldů: vývoj politik a příklady realizací. Praha: IREAS, Institut pro strukturální politiku, 2015. ISBN 978-80-86684-96-3.
4. **DUFEK, Zdeněk, Jana KORYTÁROVÁ, Tomáš APELTAUER, et al.** Veřejné stavební investice. Praha: Leges, 2018. ISBN 978-80-7502-322-3.
5. **DVOŘÁKOVÁ LÍŠKOVÁ, Zuzana, VOJVODÍKOVÁ, Barbora a MAJSTRÍKOVÁ, Tereza.** 2016. Základy brownfieldů v ekonomických souvislostech. České Budějovice : Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích , 2016. ISBN 978-80-7394-624-1.
6. **HOLEČEK, Josef a Václav GIRSA.** Projektování obnovy stavebních památek. Praha: Národní památkový ústav, ústřední pracoviště, 2008. Odborné a metodické publikace. ISBN 978-80-87104-34-7.
7. **HOLLANDER, Justin B., Niall KIRKWOOD a Julia L. GOLD.** Principles of brownfield regeneration: cleanup, design, and reuse of derelict land. Washington: Island Press, c2010. ISBN 978-1-59726-722-9.
8. **JACKSON BERGATT, Jiřina.** 2006. Brownfields příručka - Interdisciplinární nástroj zaměřený na problematiku regenerací brownfields. Praha: Leonardo da Vinci pilot project, 2006.
9. **KADEŘÁBKOVÁ, Božena a Marian PIECHAL.** Brownfields: jak vznikají a co s nimi. Praha: C.H. Beck, 2009. (C.H. Beck pro praxi). ISBN 978-80-7400-123-9.
10. **KIBERT, Charles J.** Sustainable construction: green building design and delivery. Fifth edition. Hoboken, NJ: John Wiley, 2022. ISBN 978-1-119-70645-8.
11. **MAAYTOVÁ, Alena, František OCHRANA a Jan PAVEL.** Veřejné finance v teorii a praxi. Praha: Grada Publishing, 2015. ISBN 978-80-247-5561-8.
12. **MAIER, Karel a Jiří ČTYROKÝ.** Ekonomika územního rozvoje. Praha: Grada, 2000. Města a obce. ISBN 80-7169-644-7.
13. **MAIER, Karel.** Udržitelný rozvoj území. Praha: Grada, 2012. ISBN 978-80-247-4198-7.
14. **NOVOSÁK, Jiří a BEDNÁŘ, Pavel.** 2011. Hodnocení rozvojových předpokladů brownfields. Žilina : Georg, 2011. str. 94. ISBN 978-80-89401-49-9.
15. **OCHRANA, František, Jan PAVEL a Leoš VÍTEK.** Veřejný sektor a veřejné finance: financování nepodnikatelských a podnikatelských aktivit. Praha: Grada, 2010. Expert. ISBN 978-80247-3228-2.
16. **PEK, Tomáš.** Stavební památky: specifika přípravy a financování jejich obnovy, údržby a provozu. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2009. ISBN 978-80-7357-462-8.
17. **PROVAZNÍKOVÁ, Romana.** Financování měst, obcí a regionů: teorie a praxe. 3. aktualizované a rozšířené vydání. Praha: Grada, 2015. Finance. ISBN 978-80-247-5608-0.
18. **SCHOLLEOVÁ, Hana.** Investiční controlling: jak hodnotit investiční záměry a řídit podnikové investice : investiční proces jako základ budoucí prosperity, nástroje a metody investičního controllingu, volba financování a technologie, monitoring průběhu investice a postaudit. Praha: Grada, 2009. Prosperita firmy. ISBN 978-80-247-2952-7.
19. **SKALICKÝ, Jiří, Milan JERMÁŘ a Jaroslav SVOBODA.** Projektový management a potřebné kompetence. Plzeň : Západočeská univerzita, 2010. ISBN 978-80-7043-975-3.
20. **SVOZILOVÁ, Alena.** Projektový management: systémový přístup k řízení projektů. 3., aktualizované a rozšířené vydání. Praha: Grada, 2016. ISBN 978-80-271-0075-0.
21. **ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra.** 2006. Rekonverze vojenských brownfields. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2006. ISBN 80 – 7194 – 836 – 5.

22.ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra. 2007. Teoretické přístupy k regionálnímu rozvoji. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2007. ISBN 978 – 80 – 7395 – 019 - 4.

Seznam elektronických zdrojů

1. AOC, Pickova vila: Studie 2017 [online]. 2017 [cit. 2023-02-22]. Dostupné z: <https://cisler.cz/pickova-vila/1315/>
2. **Archiweb.cz**: Nové sídlo společnosti Lasvit v Novém Boru [online]. 2023 [cit. 2023-04-26]. Dostupné z: <https://www.archiweb.cz/b/nove-sidlo-spolecnosti-lasvit-v-novem-boru>
3. **PETRÍKOVÁ, Dagmar a Barbora VOJVODÍKOVÁ**. Brownfields - Handbook BROWNTRANS [online]. 2012 [cit. 2023-04-20]. ISBN ISBN 978-80-248-2893-0. Dostupné z: http://fast10.vsb.cz/browntrans/document/handbook_EN_final.pdf
4. **Cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2023** [online]. 2023 [cit. 2023-04-07]. Dostupné z: https://www.cenovasoustava.cz/dok/ceny/thu_2023.html
5. **Czechinvest**: Brownfieldy [online]. 2023 [cit. 2022-04-10]. Dostupné z: <https://www.czechinvest.org/cz/Sluzby-pro-municipality/Nemovitosti-pro-podnikatelske-ucely/Brownfieldy>
6. **Czechinvest**: Vila továrníka Příbyla. Czechinvest: Národní databáze brownfieldů [online]. 2023 [cit. 2023-03-29]. Dostupné z: https://brownfieldy-dotace.czechinvest.org/Aplikace/bf-public-x.nsf/bf_read.xsp?id=6725
7. **Česká rada pro šetrné budovy**: Brownfields [online]. 2023 [cit. 2022-04-10]. Dostupné z: <https://www.czgbc.org/cs/pracovni-skupiny/brownfields>
8. **ČSN 73 6056**: Odstavné a parkovací plochy silničních vozidel. ICS 93.080. Praha: ČESKÝ NORMALIZAČNÍ INSTITUT, 2011.
9. **ČSN 73 6110**: Projektování místních komunikací. ICS 93.080.10. Praha: ČESKÝ NORMALIZAČNÍ INSTITUT, Praha, 2006.
10. **ČSÚ**: ČSÚ a územně analytické podklady [online]. 2023 [cit. 2023-04-20]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/csu_a_uzemne_analyticke_podklady
11. **ČSÚ**: Statistická ročenka Středočeského kraje - 2021 [online]. 20.12.2021 [cit. 2022-04-10]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/statisticka-rocenka-stredoceskeho-kraje-2021>
12. **ČSÚ**: Vyjíždějící do zaměstnání podle kraje místa pracoviště, pohlaví a podle obce bydliště [online]. 2023 [cit. 2023-04-17]. Dostupné z: https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&skupId=5312&katalog=34215&pvo=SLD21084-OB-OR&pvo=SLD21084-OB-OR&pvokc=65&pvoch=2124&v=v178__null__null__null
13. **ČSÚ**: Zaměstnaní podle místa pracoviště, pohlaví a podle obcí vybraného SO ORP1 [online]. 2023 [cit. 2023-04-17]. Dostupné z: https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&skupId=5212&katalog=34215&pvo=SLD21087-OB-OR&pvo=SLD21087-OB-OR&pvokc=65&pvoch=2124&v=v159__null__null__null
14. **ČSÚ**: Demografická ročenka měst - 2012–2021 [online]. 2022 [cit. 2023-04-20]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/demograficka-rocenka-mest-2012-2021>
15. **ČSÚ**: Obyvatelstvo podle rodinného stavu a obcí vybraného SO ORP1 [online]. 2021 [cit. 2023-04-16]. Dostupné z: https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&skupId=4299&filtr=G%7EF_M%7EF_Z%7EF_R%7EF_P%7E_S%7E_U%7E501__null__&katalog=33518&pvo=SLD210062-OB-OR&pvo=SLD210062-OB-OR&pvokc=65&pvoch=2124
16. **ČSÚ**: Obyvatelstvo ve věku 15 a více let podle nejvyššího dosaženého vzdělání, pohlaví, základních věkových skupin a podle obcí vybraného SO ORP1 [online]. 2023 [cit. 2023-04-16]. Dostupné z: https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&skupId=5094&filtr=G%7EF_M%7EF_Z%7EF_R%7EF_P%7E_S%7E_U%7E501__null__&katalog=33519&pvo=SLD21082-OB-OR&pvo=SLD21082-OB-

OR&pvokc=65&pvoch=2124&v=v154__null__null__null__&v=v156__VEKSKUP__1035__1200159999

17. **ČUZK:** Naklížení do KN [online]. 2023 [cit. 2023-04-26]. Dostupné z: <https://sginahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=2EDA9E08&MarOParom0=337595231&MarOParomCount=1&MarWindowName=Marushka>

18. **DotaceEU.cz:** Finanční nástroje [online]. 2023 [cit. 2023-04-17]. Dostupné z: <https://www.dotaceeu.cz/cs/evropske-fondy-v-cr/financni-nastroje>

19. **EPA:** Overview of EPA's Brownfields Program [online]. 2023 [cit. 2023-03-30]. Dostupné z: <https://www.epa.gov/brownfields/overview-epas-brownfields-program>

20. **EU, EFRR, IROP:** 15. výzva IROP - Sociální služby - SC 4.2 (PR) [online]. In: . 2023 [cit. 2023-04-01]. Dostupné z: <https://irop.mmr.cz/cs/vyzvy-2021-2027/vyzvy/15vyzvairop>

21. **VLACH, Pavel. Hrady.cz:** Czeicznerova vila [online]. 2015 [cit. 2023-04-23]. Dostupné z: <https://www.hrady.cz/palac-dum-czeicznerova-vila/texty?tid=42218&pos=1000>

22. **IROP:** INTEGROVANÝ REGIONÁLNÍ OPERAČNÍ PROGRAM 2021–2027 OBECNÁ PRAVIDLA PRO ŽADATELE A PŘÍJEMCE Verze: 2 [online]. 2022 [cit. 2023-04-10]. Dostupné z: https://irop.mmr.cz/getmedia/05dbdf14-b286-4ad4-9f73-094e3a26e079/Obecna-pravidla-2021-2027_verze-2.pdf.aspx?ext=.pdf

23. **IROP:** INTEGROVANÝ REGIONÁLNÍ OPERAČNÍ PROGRAM 2021–2027 SPECIFICKÁ PRAVIDLA PRO ŽADATELE A PŘÍJEMCE 30. VÝZVA IROP – SOCIÁLNÍ SLUŽBY (ITI) – SC 4.2 (MRR, PR) [online]. 2022 [cit. 2023-04-09]. Dostupné z: [https://irop.mmr.cz/getmedia/b259ed18-fba2-4e18-89e0-946329bb996f/Specificka-pravidla-30_vyzva_SOCIALNI-SLUZBY-\(ITI\).pdf.aspx?ext=.pdf](https://irop.mmr.cz/getmedia/b259ed18-fba2-4e18-89e0-946329bb996f/Specificka-pravidla-30_vyzva_SOCIALNI-SLUZBY-(ITI).pdf.aspx?ext=.pdf)

24. **IROP:** INTEGROVANÝ REGIONÁLNÍ PROGRAM 2021–2027 1. července 2022 [online]. 2022 [cit. 2023-04-01]. Dostupné z: https://irop.mmr.cz/getmedia/5ceac12e-2a74-41cf-aeaa-d297091d5358/PD-IROP-2021-2027_20220701.pdf.aspx?ext=.pdf

25. **FOTR, Jiří a Ivan SOUČEK.** Investiční rozhodování a řízení projektů: jak připravovat, financovat a hodnotit projekty, řídit jejich riziko a vytvářet portfolio projektů [online]. Praha: Grada, 2011 [cit. 2022-04-12]. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-3293-0.

26. **ITI:** ITI Pražská metropolitní oblast: Integrovaná strategie pro ITI Pražské metropolitní oblasti pro období 2021–2027 Analytická část [online]. 2023 [cit. 2023-04-09]. Dostupné z: <http://itipraha.eu/uploads/assets/Integrovaná%20strategie%202021%20-%202027Nová%20složka/Integrovaná%20strategie%20pro%20ITI%20Pražské%20metro-politn%C3%AD%20oblasti1.0.pdf>

27. **ITI:** Výzva č. 21 Snížení energetické náročnosti veřejných objektů [online]. 2023 [cit. 2023-03-30]. Dostupné z: <http://itipraha.eu/vyzvy-zp>

28. **KB:** Municipální investiční úvěr [online]. 2023 [cit. 2023-04-14]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/firmy-a-institute/produkty/uvery-a-financovani/investicni-financovani/municipalni-investicni-uver>

29. **KB:** Municipální úvěr EuroMuni [online]. 2023 [cit. 2023-04-26]. Dostupné z: <https://www.kb.cz/cs/korporace-a-institute/uvery-a-financovani/investicni-financovani/municipalni-uver-euromuni>

30. **Konfi.cz:** Konferenční prostory město Slaný [online]. 2023 [cit. 2023-04-17]. Dostupné z: <https://www.konfi.cz/slany/>

31. **Královské město Slaný:** SCHVÁLENÝ ROZPOČET 2023 [online]. 2022 [cit. 2023-04-26]. Dostupné z: https://www.meuslany.cz/assets/File.ashx?id__org=14936&id__dokumenty=79091

Královské město Slaný: Katastr nemovitostí ČÚZK - město Slaný [online]. 2021 [cit. 2023-04-25]. Dostupné z: <https://mapy.meuslany.cz/portal/WAB?cfg=kn-cuzk>

32. **Královské město Slaný:** Bydlení Háje [online]. 2020 [cit. 2023-04-16]. Dostupné z: <https://prodejpozemkuslany.cz/informace-k-projektu/>

33. **Královské město Slaný:** Zásady pro výstavbu ve městě Slaný [online]. 2022 [cit. 2023-04-26]. Dostupné z:

https://meuslany.cz/vismo/osnova.asp?id_org=14936&id_osnovy=65114&n=zasady%2Dpro%2Dvystavbu%2Dve%2Dmeste%2Dslany&p1=34107

34. **Královské město Slaný: STŘEDNĚDOBÝ VÝHLED ROZPOČTU MĚSTA SLANÝ 2021 – 2025** [online]. 2020, s. 1-29 [cit. 2023-03-29]. Dostupné z: https://www.meuslany.cz/assets/File.ashx?id_org=14936&id_dokumenty=72434

35. **Královské město Slaný: O Slaném** [online]. 2023 [cit. 2023-04-20]. Dostupné z: <https://www.meuslany.cz/o-nbsp-slanem/d-45581/p1=52>

36. **KARLÍKOVÁ, Agáta.** Krásná Schubertova vila v Hrádku je místním klenotem a slouží všem: iDnes.cz/MAGAZÍNY [online]. 22.3.2022 [cit. 2023-02-27]. Dostupné z: https://www.idnes.cz/bydleni/rekonstrukce/prvni-republika-vila-nisa-rekonstrukce-oswald-knihovna-jesle.A220315_151503_rekonstrukce_web

37. **Kultura.slansko.cz:** Městské centrum Grand Slaný – možnosti pronájmu [online]. 2023 [cit. 2023-04-17]. Dostupné z: <http://old.kultura.slansko.cz/upload/2015/10/cenik-mc-grand-slany.pdf>

38. **Mapy.cz** [online]. 2023 [cit. 2023-03-08]. Dostupné z: <https://mapy.cz/dopravni?x=14.1299498&y=50.2467874&z=11>

39. **SOUKUPOVÁ, Jana.** Metody hodnocení veřejných projektů [online]. Brno, 2006 [cit. 2023-04-20]. Dostupné z: https://is.muni.cz/el/1456/podzim2008/PVMHVP/um/Studijni_text_MHVP_online.pdf. Studijní text online. Masarykova univerzita.

40. **MěÚ Slaný:** Změna č. 1 územního plánu návrh dle §52 stavebního zákona "hlavní výkres" [online]. 2022 [cit. 2023-03-29]. Dostupné z: https://www.meuslany.cz/assets/File.ashx?id_org=14936&id_dokumenty=73995

41. **MěÚ Slaný:** ÚZEMNĚ ANALYTICKÉ PODKLADY ORP SLANÝ 5. úplná aktualizace ROZBOR UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ [online]. 2020 [cit. 2023-03-15]. Dostupné z: https://www.meuslany.cz/assets/File.ashx?id_org=14936&id_dokumenty=73993

42. **MěÚ Slaný:** ODŮVODNĚNÍ Změny č.1 ÚP Slaný [online]. Prosinec 2022 [cit. 2023-02-16]. Dostupné z: https://www.meuslany.cz/assets/File.ashx?id_org=14936&id_dokumenty=79170

43. **MěÚ Slaný:** Strategické plánování: Strategický plán rozvoje Města Slaný Aktualizace 2013 [online]. 2012 [cit. 2022-04-10]. Dostupné z: https://www.meuslany.cz/assets/File.ashx?id_org=14936&id_dokumenty=75735

44. **MěÚ Slaný:** SWOT ANALÝZA pro obec Slaný [online]. 2020 [cit. 2023-04-15]. Dostupné z: https://mapy.meuslany.cz/portaluap/2020/text/SWOT/SWOT_Slaný.pdf

45. **MěÚ Slaný:** Strategie území správního obvodu ORP Slaný 2015-2024 [online]. 2014 [cit. 2023-04-25]. Dostupné z: https://www.meuslany.cz/assets/File.ashx?id_org=14936&id_dokumenty=45652

46. **MěÚ Slaný:** Akční plán rozvoje města Slaný pro období 2017-2020 [online]. 2016 [cit. 2023-04-15]. Dostupné z: https://www.meuslany.cz/assets/File.ashx?id_org=14936&id_dokumenty=62821

47. **Ministerstvo kultury:** Podpora obnovy kulturních památek prostřednictvím obcí s rozšířenou působností [online]. 2023 [cit. 2023-04-18]. Dostupné z: <https://www.mkcr.cz/podpora-obnovy-kulturnich-pamatek-prostrednictvim-obci-s-rozsirenou-pusobnosti-cs-274>

48. **Ministerstvo životního prostředí:** Přehled kontaminovaných lokalit. SEKM3 [online]. 2023 [cit. 2023-02-13]. Dostupné z: https://www.sekm.cz/portal/areasource/map_search_public/

49. **MMR:** Politika územního rozvoje České republiky [online]. 2023 [cit. 2023-04-20]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/stavebni-pravo/koncepce-a-strategie/politika-uzemniho-rozvoje-ceske-republiky>

50. **MMR:** Územní plánování v České republice [online]. 2023 [cit. 2023-04-25]. Dostupné z: https://www.mmr.cz/getmedia/a0b9cdcb-a7b0-4950-ab00-24d38b47cf07/MMR_letak_Uzemni-planovani_CZ-07-2016.pdf.aspx?ext=.pdf

51. **MMR**: Strategie regionálního rozvoje ČR 2021+ [online]. 2021 [cit. 2023-04-25]. Dostupné z: <https://mmr.cz/cs/microsites/uzemni-dimenze/regionalni-rozvoj/strategie-regionalniho-rozvoje-cr-2021>.
52. **MONITOR**: MĚSTO SLANÝ (KLADNO) [online]. 2023 [cit. 2023-04-19]. Dostupné z: <https://monitor.statnipokladna.cz/ucetni-jednotka/00234877/prehled?rad=t&obdobi=2302>
53. **Moravskoslezský kraj**: Model sociální služby Denní stacionáře [online]. 2020 [cit. 2023-04-26]. Dostupné z: https://www.msk.cz/assets/temata/eu/model_5_denni-stacionare.pdf
54. **MPO**: Národní plán obnovy [online]. 2023 [cit. 2023-04-26]. Dostupné z: <https://www.mpo.cz/cz/podnikani/narodni-plan-obnovy/>
55. **MPO**: Národní strategie regenerací brownfieldů 2019-2024. Ministerstvo průmyslu a obchodu [online]. 20.8.2019 [cit. 2022-04-10]. Dostupné z: <https://www.mpo.cz/cz/podnikani/dotace-a-podpora-podnikani/podpora-brownfieldu/narodni-strategie-regeneraci-brownfieldu-2019-2024--248322/>
56. **MPSV**: Analýza financování sociálních služeb 2019 [online]. 2019 [cit. 2023-03-10]. Dostupné z: https://www.mpsv.cz/documents/20142/225517/Analýza+financovan%C3%AD+sociáln%C3%ADch+služeb_2019.pdf/3c8c3bf8-c747-09b0-9308-3838a646c465
57. **MPSV**: Registr poskytovatelů sociálních služeb [online]. 2023 [cit. 2023-03-06]. Dostupné z: http://iregistr.mpsv.cz/socreg/hledani_sluzby.do?sd=denn%C3%AD+stacionáře&zak=Středočeský&zaok=Kladno&SUBSESSION_ID=1678098953366_2
58. **MPSV**: Nezaměstnanost v obcích od března 2014 [online]. 2023 [cit. 2023-04-16]. Dostupné z: <https://data.mpsv.cz/web/data/vizualizace5?mesic=1&rok=2023>
59. **Národní rozpočtová banka**: Financování [online]. 2023 [cit. 2023-04-01]. Dostupné z: <https://www.nrb.cz/verejny-sektor/financovani/>
60. **Národní rozvojový fond**: Kdo jsme [online]. 2023 [cit. 2023-04-01]. Dostupné z: <https://www.narodnirozvojovyfond.cz/o-nrf/kdo-jsme/>
61. **NPÚ**: Rekonstrukce neorenesanční vily v Roztokách u Prahy [online]. 2023 [cit. 2023-04-26]. Dostupné z: <https://www.npu.cz/cs/uop-stredni-cechy/inspirujte-se/71944-rekonstrukce-neorenesancni-vily-v-roztokach-u-prahy>
62. **NPÚ**: Vila továrníka Příbyla [online]. 2018 [cit. 2023-03-06]. Dostupné z: <https://pamatkovykatalog.cz/vila-tovarnika-pribyla-11611236>
63. **HOLAKOVSKÝ, Milan**. Opuštěné stavby mohou prokouknout. Kraj obcím poradí, kde na to vzít. Mělnický deník.cz [online]. 11.1.2022 [cit. 2023-02-26]. Dostupné z: <https://melnicky.denik.cz/z-regionu/opustene-stavby-mohou-prokouknout-kraj-obcim-poradi-kde-na-to-vzit-20220111.html>
64. **SOLAŘ, Miloš, Vladimír ŠLAPETA, Petr VŠETEČKA, Karel KSANDR, Petr FREIWILLIG a Petr KROUPA**. Památková obnova vilové architektury 20. a 30. let 20. století [online]. Brno: Národní památkový ústav, 2015 [cit. 2023-03-24]. ISBN 978-80-7480-036-8. Dostupné z: <https://www.npu.cz/publikace/pamatkova-obnova-vilove-architektury-20.-a-30.-let-20.-stoleti.pdf>
65. **GIRSA, Václav, Josef HOLEČEK, Pavel JERIE a Dagmar MICHONOVÁ**. PŘEDPROJEKTOVÁ PŘÍPRAVA A PROJEKTOVÁ DOKUMENTACE V PROCESU PÉČE O STAVEBNÍ PAMÁTKY [online]. Praha: Národní památkový ústav – ústřední pracoviště, 2004 [cit. 2023-03-24]. ISBN 80-86234-36-3. ISSN 1210-5538. Dostupné z: <https://www.npu.cz/publikace/met27predproj.pdf>
66. **Zdopravy**: Rychleji kolem Slaného. ŘSD dokončilo 13 kilometrů dlouhý obchvat, řidiči na něj mohou od úterý: Zdopravy.cz [online]. 21.9.2020 [cit. 2023-02-26]. Dostupné z: <https://zdopravy.cz/rychleji-kolem-slaneho-rsd-dokoncil-13-kilometru-dlouhy-obchvat-ridici-na-nej-mohou-od-utery-60975/>

67. **Seiber, Patrik. 2004.** Studie proveditelnosti (Feasibility Study) metodická příručka. Praha : Ministerstvo pro místní rozvoj, 2004. Dostupné z: <https://www.dotaceeu.cz/getmedia/c4772855-8ffc-4036-97fc-2d7caa1ad86e/1136372156-zpracov-n-studie-proveditelnosti.pdf>
68. **SFPI: NPO brownfieldy – dokumenty k výzvě č. 1/2023 velké projekty [online].** In: . 2023 [cit. 2023-02-27]. Dostupné z: <https://sfpi.cz/npobrownfieldy-dokumenty-k-vyzve-c-1/>
Slavnevil.cz: Sochorova vila [online]. 2019 [cit. 2023-04-23]. Dostupné z: <https://www.slavnevil.cz/vily/kralovehradecky/sochorova-vila>
69. **SFPI: Brownfieldy. SFPI [online].** 2022 [cit. 2023-02-13]. Dostupné z: <https://sfpi.cz/brownfieldy/>
70. **Středočeské reality. cz: Komerční prostory k pronájmu, Slaný [online].** 2023 [cit. 2023-04-17]. Dostupné z: <https://stredo.ceskereality.cz/pronajem/komercni-prostory/obec-slany/>
71. **Středočeský kraj: Dotační řízení pro rok 2023 [online].** 2023 [cit. 2023-04-21]. Dostupné z: <https://www.kr-stredocesky.cz/web/20688/493>
72. **Středočeský kraj: STŘEDNĚDOBÝ PLÁN ROZVOJE SOCIÁLNÍCH SLUŽEB STŘEDOČESKÉHO KRAJE NA OBDOBÍ 2023 – 2025 [online].** 2022 [cit. 2023-03-31]. Dostupné z: <https://www.kr-stredocesky.cz/documents/20688/19140836/SPRSS+2023+-+2025.pdf/f64f830f-a5ed-4585-b308-1c1be1c03536>
73. **Středočeský kraj: Síť sociálních služeb SK 2023 - aktualizace 23. 2. 2023 [online].** 2023 [cit. 2023-03-31]. Dostupné z: <https://www.kr-stredocesky.cz/web/socialni-oblast/sit-socialnich-sluzeb>
74. **Středočeský kraj: INFORMACE PRO SENIORY [online].** 2023 [cit. 2023-03-05]. Dostupné z: <https://www.kr-stredocesky.cz/web/socialni-oblast/informace-pro-seniory>
75. **Středočeský kraj: Proces plánování sociálních služeb [online].** 2023 [cit. 2023-04-22]. Dostupné z: <https://www.kr-stredocesky.cz/web/20688/40>
76. **Středočeský kraj a Praha: Přehled projektů ŘSD rok 2023 [online].** 2023 [cit. 2023-02-26]. Dostupné z: <https://kraje.rsd.cz/MAPY/vystavba-kraje/rsd-mapa-vystavba-kraj-s.pdf>
77. **Svoboda.cz: Bývalá prvorepubliková vila továrníka Picka se ocitla ve dražbě, nového majitele nenašla [online].** 2012 [cit. 2023-04-02]. Dostupné z: <https://www.svoboda.info/zpravy/caslav/byvala-prvorepublikova-vila-tovarnika-picka-se-ocitla-ve-drazbe-noveho-majitele-nenasla/>
78. **TICNJ: Turistické informační centrum Nový Jičín: Czeicznerova vila [online].** 2023 [cit. 2023-04-23]. Dostupné z: <http://www.icnj.cz/aktualita/czeicznerova-vila.html>
79. **ÚRS: Cenová soustava ÚRS: 800-0 Vedlejší rozpočtové náklady [online].** 2023 [cit. 2023-04-09]. Dostupné z: <https://podminky.urs.cz/catalog?versionId=XqLbwCSECPum4gmMHD1c&catalogId=uyXIYb4eRHPoqJCf72PN&categoryId=uyXIYb4eRHPoqJCf72PN>
80. **VERDE Slaný [online].** 2023 [cit. 2023-02-21]. Dostupné z: <https://www.verdeslany.cz/lokalita/bydleni-u-parku-1/#!>
81. **NIČ, Martin.** Vliv slánské přádelny Benar na rozvoj regionu v průběhu tří století. Praha, 2021. Diplomová práce. AMBIS vysoká škola, a.s.
82. **Zákonyprolidi.cz: Vyhláška č. 505/2006 Sb. Vyhláška, kterou se provádějí některá ustanovení zákona o sociálních službách [online].** 2023 [cit. 2023-04-19]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-505>
83. **Zákonyprolidi.cz: Zákon č. 108/2006 Sb. Zákon o sociálních službách [online].** 2023 [cit. 2023-04-19]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-108#>
84. **ZÍDKOVÁ, Anna Barbora.** Zateplení domů z hlediska státní památkové péče. Časopis stavebnictví [online]. 2010 [cit. 2023-03-21]. Dostupné z: <https://www.casopisstavebnictvi.cz/clanky-zatepleni-domu-zhlediska-statni-pamatkove-pece.html>

Řízené rozhovory a soukromá korespondence

BARTONÍČKOVÁ, Radka. 2023. Řízený rozhovor s referentkou odboru kultury a památkové péče Slaný Mgr. Radkou Bartoníčkovou, Slaný, rozhovor ze dne 10. února a 22. března 2023.

BRABEC, Jaroslav. 2023. Elektronická komunikace s tajemníkem města Slaný Ing. Jaroslavem Brabcem, Slaný, zpráva ze dne 20. února 2023.

FOJT, Petr. 2023. Řízený rozhovor s autorizovaným projektantem dopravních staveb Ing. Petrem Fojtem, Slaný, zpráva ze dne 23. března 2023.

MAXIMOVIČOVÁ, Radka. 2023. Řízený rozhovor s autorizovanou architektou Ing. arch. Radkou Maximovičovou F&S Slaný, rozhovor ze dne 2. března 2023.

MIKEŠOVÁ, Eva. 2023. Elektronická komunikace se zástupcem Národního památkového ústavu, Praha, Bc. Magdalenou Stýblovou, Slaný, zpráva ze dne 13. března 2023.

NOVOZÁMSKÝ, Michal. 2023. Řízený rozhovor s renomovaným rozpočtářem Ing. Michalem Novozámským, Slaný, rozhovor ze dne 20. března 2023.

STÝBLOVÁ, Magdaléna. 2023. Řízený rozhovor s manažerkou rozvoje města Slaný Bc. Magdalenou Stýblovou, Slaný, rozhovor ze dne 27. ledna a 23. března 2023

Interní materiál města Slaný

Demografická studie Slaný. (Interní dokument MěÚ Slaný). Zpracovatel Demografie Morava. 2021

Fotodokumentace vily továrníka Příbyla a jejího interiéru. (Interní materiál MěÚ Slaný).

Seznam obrázků

Obrázek 1 příklady revitalizace vil z počátku 20. století.....	20
Obrázek 2 stávající stav a navrhovaný záměr Pickovy vily	21
Obrázek 3 poloha královského města slaný v kontextu ČR.....	37
Obrázek 4 poloha objektu vily továrníka přibyla v kontextu města slaný včetně městských částí	39
Obrázek 5 majetkoprávní kontext města Slaný v parku Benar, evidence nemovitých kulturních památek a území pro nový záměr	42
Obrázek 6 objekt vily v kontextu bývalého průmyslového areálu přádelny Benar a přilehlého parku	42
Obrázek 7 ukázka interiéru vily.....	44
Obrázek 8 současný stav vily továrníka přibyla ve slaném – horní část obrázku - pohled z části přilehlého parku, spodní strana obrázku – pohled z ulice k. h. borovského...	45
Obrázek 9 půdorys 1. PP vily továrníka přibyla.....	46
Obrázek 10 půdorys 1. NP vily továrníka přibyla.....	47
Obrázek 11 půdorys 2. NP vily továrníka přibyla.....	47
Obrázek 12 půdorys 3. nadzemního podlaží vily továrníka přibyla	48
Obrázek 13 výřez z hlavního výkresu Územního plánu Slaný z roku 2012 ve znění změny č. 2	52
Obrázek 14 výřez z hlavního výkresu změny č. 1 územního plánu Slaný	53
Obrázek 15 dálniční a silniční síť ve městě slaný	55
Obrázek 16 dálniční a silniční síť v okolí města Slaný.....	55
Obrázek 17 technická struktura objektu vily.....	57
Obrázek 18 pohled na vilu s navrhovanými parkovacími plochami	70
Obrázek 19 příklad zdobných prvků interiéru vily	71
Obrázek 20 příklady budoucího věnovaného interiérového zařízení.....	72
Obrázek 21 půdorys 1. variantního návrhu - 1.PP	74
Obrázek 22 půdorys 1. variantního návrhu - 1. NP.....	74
Obrázek 23 půdorys 1. variantního návrhu – 2. NP.....	75
Obrázek 24 půdorys 1. variantního návrhu - 3. NP.....	75
Obrázek 25 půdorys 2. variantního návrhu - 1.PP	87
Obrázek 26 půdorys 2. variantního návrhu – 1.NP.....	88
Obrázek 27 půdorys 2. variantního návrhu – 2.NP.....	88
Obrázek 28 půdorys 2. variantního návrhu – 3.NP.....	89
Obrázek 30 půdorys 3. variantního návrhu – 1.PP	98
Obrázek 31 půdorys 3. variantního návrhu – 1.NP.....	98
Obrázek 32 půdorys 3. variantního návrhu – 2.NP.....	99
Obrázek 33 půdorys 3. variantního návrhu – 3.NP.....	99

Seznam tabulek

Tabulka 1 základní údaje o řešeném území.....	43
Tabulka 2 věková struktura obyvatel města slaný v letech 2014-2021	59
Tabulka 3 demografický vývoj obyvatel ve městě Slaný v letech 2014-2021	60
Tabulka 4 ambulantní a terénní formy sociálních služeb ve městě slaný.....	60
Tabulka 5 denní stacionáře v okrese kladno	61
Tabulka 6 podnikatelské subjekty podle převažující činnosti ve městě Slaný v roce 2021	64
Tabulka 7 strategická analýza – lokalita v rámci revitalizačního projektu vily	66
Tabulka 8 ganttův diagram 1. variantního návrhu	77
Tabulka 9 investiční náklady 1. variantního návrhu.....	80
Tabulka 10 režijní náklady na provoz 1. variantního návrhu	81
Tabulka 11 příjmy 1. variantního návrhu – prostory reprezentační a Zasedací místnosti.....	82
Tabulka 12 příjmy 1. variantního návrhu – prostory kavárny	83
Tabulka 13 rizika pro 1. variantní návrh.....	84
Tabulka 14 stručné údaje o 2. variantním návrhu	86
Tabulka 15 vyplacené příspěvky na péči seniorům ve slaném v roce 2021	86
Tabulka 16 ganttův diagram 2. variantního návrhu	91
Tabulka 17 investiční náklady 2. variantního návrhu	92
Tabulka 18 provozní náklady 2. variantního návrhu.....	93
Tabulka 19 příjmy 2. Variantního návrhu - Ordinace.....	94
Tabulka 20 rizika pro 2. variantní návrh.....	96
Tabulka 21 ganttův diagram 3. variantního návrhu	101
Tabulka 22 investiční náklady 3. variantního návrhu	102
Tabulka 23 provozní náklady 3. variantního návrhu.....	102
Tabulka 24 příjmy 3. variantního návrhu – sídlo firmy	103
Tabulka 25 příjmy třetího variantního návrhu - kavárna	104
Tabulka 26 rizika pro 3. variantní návrh.....	105
Tabulka 27 porovnání variantních návrhů.....	105
Tabulka 28 vyhodnocení variantních návrhů	107

Seznam grafů

Graf 1 předpokládaný vývoj počtu obyvatel do roku 2045.....	59
Graf 2 obyvatelé města Slaný a jejich dosažené vzdělání v roce 2021.....	61
Graf 3 obyvatelé města Slaný dle jejich rodinného vztahu v roce 2021.....	62
Graf 4 vývoj podílu nezaměstnaných osob ve městě Slaný, okrese Kladno, Středočeském kraji a v České republice.....	65
Graf 5 podíl vyjíždějících obyvatel Slaného podle kraje místa pracoviště v roce 2021.....	65