

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví



BAKALÁŘSKÁ PRÁCE



ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: Klaudová Jméno: Martina Osobní číslo: 423029

Zadávací katedra: Ekonomiky a řízení ve stavebnictví

Studijní program: Stavební inženýrství

Studijní obor: Management a ekonomika ve stavebnictví

II. ÚDAJE K BAKALÁŘSKÉ PRÁCI

Název bakalářské práce: Návrh využití části zámku Buštěhrad

Název bakalářské práce anglicky: Investment proposal: Utilization of the part of the Bustěhrad castle

Pokyny pro vypracování:

Úvod

Teoretická část - investice, brownfield, využití historických objektů, vyhodnocení investice

Praktická část - představení objektu, návrh a vyhodnocení variant, doporučení

Závěr

Seznam doporučené literatury:

FOTR J., SOUČEK, I. Investiční rozhodování a řízení projektů. Praha: Grada. 2010, 416 str. ISBN 978-80-247-3293-0

VALACH, J. a kol. Investiční rozhodování a dlouhodobé financování. 3. vyd. Praha: Ekopress. 2010. 507 str. ISBN 978-80-86929-71-2

Jméno vedoucího bakalářské práce: doc. Ing. Zita Prostějovská, Ph.D.

Datum zadání bakalářské práce: 21.2.2018 Termín odevzdání bakalářské práce: 27.5.2018
Údaj uveďte v souladu s datem v časovém plánu příslušného ak. roku

.....
Podpis vedoucího práce

.....
Podpis vedoucího katedry

III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

Beru na vědomí, že jsem povinen vypracovat bakalářskou práci samostatně, bez cizí pomoci, s výjimkou poskytnutých konzultací. Seznam použité literatury, jiných pramenů a jmen konzultantů je nutné uvést v bakalářské práci a při citování postupovat v souladu s metodickou příručkou ČVUT „Jak psát vysokoškolské závěrečné práce“ a metodickým pokynem ČVUT „O dodržování etických principů při přípravě vysokoškolských závěrečných prací“.

.....
Datum převzetí zadání

.....
Podpis studenta(ky)

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci vypracovala samostatně s použitím uvedené literatury pod vedením vedoucího práce.

Prohlašuji, že citace použitých pramenů je úplná a v práci jsem neporušila autorská práva (ve smyslu zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském a o právech souvisejících s právem autorským).

V Praze dne

.....

Děkuji paní doc. Ing. Zitě Prostějovské, Ph.D. za pomoc a odborné vedení bakalářské práce. Dále bych chtěla poděkovat paní starostce Ing. arch. Daniele Javorčkové za poskytnutí potřebných podkladů, bez kterých by nemohla tato bakalářská práce vzniknout.

NÁVRH VYUŽITÍ ČÁSTI ZÁMKU BUŠTĚHRAD

INVESTMENT PROPOSAL: UTILIZATION OF THE PART OF THE
BUŠTĚHRAD CASTLE

ANOTACE

Práce se zabývá návrhem a posouzením variant využití zámku Buštěhrad, který je zapsaný na seznamu kulturních památek. Zámek je zchátralý a ve špatném technickém stavu. Práce má dvě části, teoretickou a praktickou. Teoretická část se zabývá investicemi, brownfields a historickými objekty. V začátku je definována investice, její druhy, možnosti financování a hodnocení. Dále je popsán pojem brownfield, dělení brownfields a negativní vliv brownfields na okolí. Posledním pojmem jsou historické objekty, u kterých je popsán způsob jejich obnovy i s konkrétními příklady. Praktická část se zabývá návrhem využití zámku Buštěhrad. Po určení provozních nákladů a výnosů, budou návrhy vyhodnoceny. Poté bude městu doporučena vybraná varianta.

ANNOTATION

The thesis deals with the proposal and assessment of variants of the Buštěhrad castle, which is listed on the list of national monuments. The castle is dilapidated and in poor technical condition. The thesis has two parts, theoretical and practical. The theoretical part deals with investments, brownfields and historical objects. In the beginning, the investment is defined, its types, financing options and evaluation. Then the concept of brownfields, its division and the negative impact on the surroundings are described. The last term is the historical objects. There is described the way of their renovation and shown concrete examples. The practical part deals with the proposals of use of the Buštěhrad castle. Once the operating costs and revenues are determined, the proposals will be evaluated. Based on the evaluation will be selected one proposal, that will be recommended to the city.

KLÍČOVÁ SLOVA

Investice, brownfield, historický objekt, peněžní tok, zámek Buštěhrad

KEY WORDS

Investment, brownfield, historic object, cash flow, castle Buštěhrad

Obsah

Úvod	9
1. Investice	10
1.1. Druhy investic	10
1.2. Zdroje financování	11
1.3. Investiční projekt	12
1.4. Vyhodnocení investice	12
2. Brownfield.....	14
2.1. Dělení z hlediska původu vzniku	14
2.1. Dělení z hlediska ekonomické atraktivity	15
2.2. Databáze brownfieldů v ČR	15
2.3. Negativní důsledky brownfields a nové příležitosti	16
3. Využití historických objektů	19
4. Představení projektového záměru	22
4.1. Představení objektu	22
4.2. Výstavba zámku.....	25
4.3. Současnost	27
4.4. Lokalita.....	28
4.5. Občanská vybavenost.....	28
5. Návrh využití zámku a vyhodnocení	30
5.1. Varianta A	31
5.2. Varianta B	33
5.3. Vyhodnocení variant využití	35
5.4. Stanovení nákladů a výnosů z provozu – varianta A	35
5.5. Vyhodnocení využití části zámku – varianta A	42
5.6. Stanovení nákladů a výnosů z provozu – varianta B	43
5.7. Vyhodnocení využití části zámku – varianta B	46
Doporučení	49
Závěr	50
Seznam zkratk	51
Seznam obrázků.....	52
Seznam tabulek.....	52
Seznam grafů	53
Seznam příloh	53
Zdroje	54
Přílohy	62

Úvod

Jedním z témat, které se v České republice řeší jsou zchátralé objekty. Obce a města se potýkají s objekty narušující vzhled jejich okolí, mají špatný technický stav a mohou být životu nebezpečné. Tato problematika se netýká jen našeho státu, ale celého světa. Státy se snaží tato místa proměňovat v nové využitelné plochy. Obdobným problémem je pro město Buštěhrad zámek, který je z části ve špatném technickém stavu. Objekt chátrá již desítky let a město se ho rozhodlo renovovat. Obnova zámku probíhá od roku 2013 a zatím je opravena jen část stavby. Nyní zastupitelé města hledají vhodné využití pro zbývající neopravenou část objektu.

Tato bakalářská práce se zabývá návrhem využití části zámku Buštěhrad. Nejprve budou teoreticky popsána témata investice, brownfield a historické objekty. Zprvu bude definován pojem investice a následně budou popsány druhy investic a způsoby jejich financování. Dále budou uvedeny teoretické poznatky o investičním projektu. Kapitulu bude uzavírat popsání možností vyhodnocení investice.

Zámek Buštěhrad je zapsán v databázi brownfield, proto bude tento pojem také představen, společně s jeho možným dělením. Objekt je i historickou budovou, která je zapsána na seznamu kulturních památek. Při opravě historické budovy je nutné dodržet postup stanovený Národním památkovým ústavem, tento postup bude popsán v jedné z kapitol. Posledním bodem teoretické části bude představení historických objektů, které prošly renovací.

Následovat bude popis zámku Buštěhrad a jeho okolí včetně občanské vybavenosti. Po představení objektu budou vytvořeny dvě varianty řešení návrhu využití části zámku. Každá z variant bude podrobně popsána. Hodnocení variant bude provedeno pomocí cash flow z provozní fáze projektu a vybraných hodnotících hledisek. Na základě tohoto hodnocení bude městu Buštěhrad doporučena jedna z variant.

1. Investice

Jedním z vysvětlení pojmu investice je obětování dnešní hodnoty za účelem získání budoucí hodnoty, přičemž dnešní hodnota je jistá a budoucí hodnota zpravidla méně jistá [1]. Druhým vysvětlením může být, že investice jsou aktiva složená ze statků určených ke spotřebě a výrobě jiných statků v budoucnosti [2]. Třetí pohled na investice je tok výdajů určený na realizaci projektů, jejichž spotřeba neslouží bezprostřední spotřebě [3].

Veřejný i soukromý sektor zaměřuje svou investiční činnost především na obnovu nebo rozšíření dlouhodobého hmotného majetku [3]. Investice významně ovlivňují ekonomiku podniku i instituce po řadu let, protože investičním rozhodnutím, je ovlivněn budoucí vývoj podniku [4]. Nesprávně zaměřená investice může podniku přinést finanční problémy, ale podnik, který se chce rozvíjet se bez investic neobejde [6].

1.1. Druhy investic

Rozlišují se tři základní druhy investic:

- Hmotné – v účetnictví jsou uváděny jako dlouhodobý hmotný majetek [7]. Náklady jsou vynaložené na investiční projekt jako je modernizace, rekonstrukce a výstavba majetku [4]. Příkladem hmotné investice je výstavba budov, dopravních cest, nákup strojů, dopravních prostředků s pořizovací cenou vyšší než 40 tisíc korun [6].
- Nehmotné – v účetnictví se jedná o položku dlouhodobý nehmotný majetek [7]. Nehmotnou investicí je nákup softwaru, licencí, výdaje na výzkum, vzdělání a know how [4]. Pořizovací cena investice musí být vyšší než 60 tisíc korun [6].
- Finanční – v účetnictví jsou vedeny jako položka finanční majetek [6]. Jedná se o nákup cenných papírů, akcií, půjčení peněz společností za účelem získání zisku, úroků a dividend [4].

Další možností, jak podnik může získat majetek jsou:

- Koupě – tímto způsobem bývají nabyty pozemky, nemovitosti, stroje a další [5].
- Investiční výstavba – majetek je možné získat dvěma způsoby. Při menším rozsahu využít vlastní režie, nebo u větších projektů dodavatelským způsobem [5].

- Finanční leasing – bezúplatné nabytí na základě smlouvy o koupi najaté věci [4].
- Darování

Nejčastějšími investicemi v České republice jsou výdaje na hmotný investiční majetek, jak už bylo napsáno výše, jedná se například o výstavbu nových provozů, výměnu zastaralého vybavení a jiných [6]. Následují investice do nehmotného majetku, které nejsou dnes prioritní [6]. Finanční investice jsou specifické pro určitý sektor podniků jako jsou banky, investiční fondy a investiční společnosti [6].

1.2. Zdroje financování

Zdroje financování investic z hlediska vlastnictví členíme na vlastní a cizí kapitál [7].

- Vlastní kapitál – představuje bezpečný zdroj financování, nemusí se splácet [9]. Patří sem základní kapitál, nerozdělený zisk z minulých období, odpisy a výnosy z prodeje hmotného majetku a zásob [4].
- Cizí kapitál – na rozdíl od vlastního kapitálu je nutné cizí kapitál splatit a hradit náklady s ním spojené [10]. Cizí kapitál je tvořen z úvěrů, půjček od bank, leasingů, splátkových prodejů a prodaných obligací [4].

Další možností, jak dělit finanční zdroje, je podle místa jejich získání. Rozlišujeme tedy zdroje interní a externí [6].

- Interní zdroje – jsou zdroje, které vznikly činností podniku, příkladem může být nerozdělený zisk, odpisy a rezervy [9].
- Externí zdroje – jedná se o zdroje, které mohou využívat podniky bez financí z vlastní činnosti, jedná se například o nově vznikající firmy [6].

Projektové financování je zcela odděleno od jiných podnikatelských aktivit [9]. Hlavním cílem oddělení finančních prostředků je ochrana věřitelů ve fázi výstavby projektu v případě neúspěchu projektu [9]. Poskytnutí a splácení cizího zdroje je spojeno s finančními toky projektu od výstavbové fáze až po provozní fázi [9].

Další možností, jak financovat projekt jsou nestandardní formy financování projektů např. PPP [9].

PPP (Public Private Partnership) je spolupráce veřejného a soukromého sektoru, kde veřejný sektor a podnikatelský sektor spolupracují za účelem financování, výstavby, správy a údržby veřejné infrastruktury [4]. Tím jsou efektivněji využívány veřejné prostředky k výstavbě nových projektů s vyšší kvalitou zpracování [9]. Financování touto formou umožňuje veřejným subjektům začít financovat více projektů najednou [9]. Běžně se při použití zadávání veřejné zakázky PPP formou

mluví o koncesi [10]. Koncese se uděluje na financování, výstavbu a následné provozování projektu po dobu několika let [10]. Výnos z provozu projektu bude vybírat dodavatel, který projekt provozuje [10]. Rozdílným typem je kvazikoncese, kdy subjekt za projekt nezplatí po dodání, ale postupně ho splácí. Obvykle v době splácení dodavatel poskytuje některé z provozních služeb, jako jsou úklid, údržba a opravy [10].

1.3. Investiční projekt

Investiční projekt je soubor technických a ekonomických studií [1]. Slouží k přípravě, realizaci, financování a provozování navrhované investice [1]. Investiční projekt má čtyři fáze. Začíná nápadem a končí ukončením provozu [1].

- Předinvestiční fáze
- Projektování a kontraktace
- Vlastní výstavba
- Provozování investice (eventuálně její likvidace)

Zprvu v předinvestiční fázi je důležité stanovit ekonomické, investiční a časové cíle [4]. Stavební investice mohou zahrnovat i architektonické a ekologické studie [1]. Vypracování studie z hlediska technického je zaměřeno na výrobní stránku – jaké stroje bude nutné pořídit, jaké budou výrobní kapacity, kdo bude dodavatelem a projektantem a jaký bude časový průběh [4]. Z hlediska ekonomického se posuzuje efektivnost a způsob financování [4]. Poté následuje projekční fáze, která není tak finančně náročná jako samotná výstavba, ale ani tyto finance nejdou zanedbat [5]. Vlastní výstavba projektu je ukončena předáním dokončeného projektu do provozní fáze [5]. Provoz je u každého projektu individuální jak svým charakterem, tak délkou této fáze. Některé projekty je nutné po ukončení své životnosti zlikvidovat.

1.4. Vyhodnocení investice

Aby bylo možné hodnotit investice, je nutné stanovit kritéria, podle kterých jsou posuzovány [6]. V předinvestiční fázi projektu se hodnotí míra splnění stanovených cílů [6]. Dále je možné jako kritérium použít nákladové a ziskové kritérium. Ziskové kritérium zachycuje ukazatel cash flow, tvořený součtem zisku po zdanění a odpisů. Příjmy z investice musí být vyšší než výdaje s ní spojené, jinak nebude ekonomicky efektivní [7].

K hodnocení efektivnosti investice můžeme použít dvě skupiny metod [1]:

Metody statické – nepřihlížejí k působení faktoru času. Vhodné pro použití u méně významných projektů a projektů s krátkou dobou výstavby.

Metody dynamické – přihlížejí k působení faktoru času, proto jsou veškerá data aktualizována (diskontována). Metoda vhodná pro projekty s dlouhou dobou pořízení.

K hodnocení investičních projektů mohou být použity tyto metody [7]:

- Metoda výnosnosti investice (ROI) – metoda umožňuje srovnání projektů s různou dobou životnosti a výší investičních nákladů. Jako skutečný efekt pro podnik se bere zisk po zdanění.
- Metoda doby splatnosti (CF) – jiným názvem doba návratnosti, je důležitý ukazatel. Udává, po jakou dobu bude v ohrožení počáteční investiční kapitál.
- Metoda čisté současné hodnoty (NPV) – představuje rozdíl mezi současnou hodnotou očekávaných příjmů a nákladů na investici. Investici můžeme akceptovat v případě, že je NPV investice kladná.
- Metoda vnitřního výnosového procenta (IRR) – rozdílem oproti NPV je, že čistý peněžní tok neboli hodnotu očekávaných příjmů reinvestujeme s diskontní sazbou.

Metody ROI a CF jsou metody statické, jsou jednodušší než metody dynamické. U těchto metod není do výpočtu zahrnut faktor rizika a času [1].

Metody NPV a IRR jsou dynamické metody, které uvažují faktor rizika. NPV metoda na rozdíl od IRR nezohledňuje časové hledisko [1].

2. Brownfield

Pojem brownfield je převzat z anglického jazyka. Doslovný překlad „hnědé pole“ se v České republice nepoužívá, ani terminologie v ČR není doposud sjednocená [14]. Termín brownfield se používá pro pozemky nebo objekty, které ztratily své původní funkční využití [14]. Obvykle se jedná o pozůstatek zemědělských, vojenských a průmyslových komplexů [11]. Objekty nemají známé vlastníky nebo jsou právně nedořešené [12]. Investoři se obávají vysokých nákladů, které budou spojené s ekologickou zátěží a předinvestiční přípravou [13].

2.1. Dělení z hlediska původu vzniku

Území je děleno z hlediska původního využití, které je poznamenáno lokalitou a historickým vývojem [11]. Z těchto důvodů je budoucí využití limitováno. V rozdělení se vždy jedná o nevyužívané území, objekty a prostory [11].

- Průmyslové zóny v urbanizovaném území,
- Administrativní objekty ve vnitřních zónách měst,
- Objekty Českých drah a Správy železniční dopravní cesty,
- Objekty ozbrojených složek,
- Zemědělské objekty,
- Území s ukončenou důlní činností těžby nerostných surovin.

V dělení z hlediska původního vzniku viz výše nejsou zařazeny např. objekty pro bydlení, rekreační objekty, lázeňské objekty, hotely a historické budovy (hrady, zámky). Podle Národní databáze brownfieldů je možné tyto objekty také zapsat na seznam brownfields [16]. Z analýzy, která byla vyhotovena na začátku sestavování Národní databáze brownfield v roce 2007, jsou zaznamenána tato dělení dle původního vzniku [16].

- Zemědělské objekty,
- Průmyslové objekty,
- Občanská vybavenost,
- Armáda, vojenský prostor,
- Bydlení,
- Cestovní ruch, lázeňství, hotel,

- Jiné.

Dělení Národní databáze brownfieldů bylo vytvořeno s ohledem na poznatky analýzy před vznikem databáze, kde bylo nutné vytvořit kategorie odpovídající skutečným nalezeným lokalitám [16].

2.1. Dělení z hlediska ekonomické atraktivity

Důležitými faktory při určení ceny jsou umístění lokality, výše poškození objektů, vyčíslení nákladů na ekologickou likvidaci kontaminovaných ploch a celková míra sociální úrovně obyvatelstva [11].

- Projekt s nulovou bilancí – není nutná veřejná investice. Objekt má velmi dobrou lokalitu.
- Projekt s mírnou podporou – pro pokrytí části nákladů jsou použity veřejné prostředky, obvykle v poměru 1:5 veřejný sektor a soukromý sektor.
- Nekomerční projekt – projekty, které jsou zaměřeny na sociální cíle a ochranu životního prostředí. Je nutné počítat s vyšším poměrem finanční podpory od veřejného sektoru.
- Nebezpečný projekt – tyto projekty jsou v havarijním stavu a ohrožují veřejnost na zdraví. Objekt je obvykle na náklady veřejné instituce odstraněn.
- Ostatní projekty – jsou objekty, u kterých bude nutné vytvoření programu na navrácení pozemků s přírodním charakterem.

Dělení brownfield je v jiných zemích rozdílné, příkladem je dělení v USA [11]. V USA jsou stanoveny tři kategorie – ekonomicky životaschopné plochy, částečně návratné plochy a nenávratné plochy. Dělení se zakládá na porovnání environmentální zátěže a nákladů s ní spojených [11].

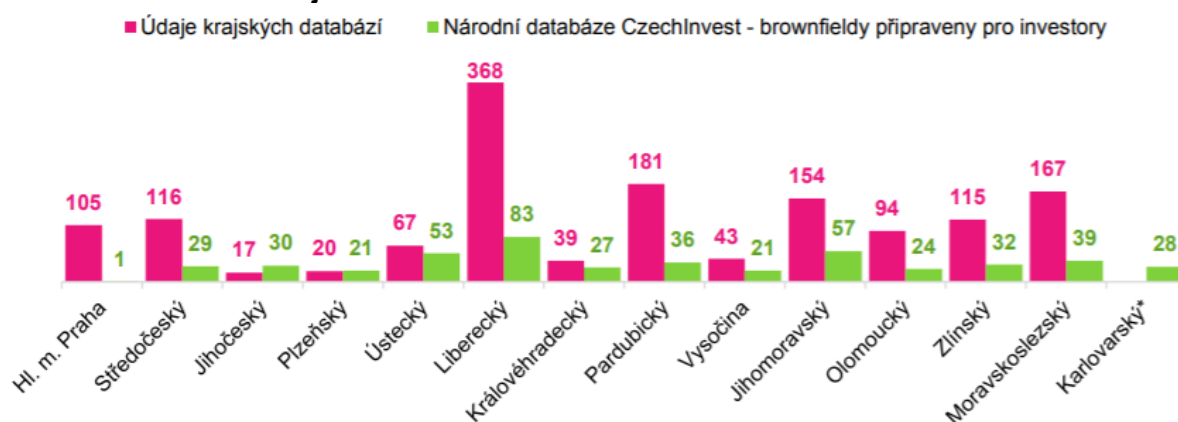
2.2. Databáze brownfieldů v ČR

Česká republika za podpory Ministerstva pro místní rozvoj, Ministerstva průmyslu a obchodu, Ministerstva životního prostředí, Ministerstva zemědělství a Agentury pro podporu podnikání a investic CzechInvest vytváří databázi brownfieldů [14]. Národní databáze brownfieldů je přístupná na webové stránce brownfieldy.czechinvest.org, kde je nyní uveřejněno přibližně 450 lokalit na území ČR [15]. Databáze je řazena podle krajů, okresů, typu lokality, rozlohy a předchozího využití lokality. Dále je u každého objektu fotografie, mapa s GPS souřadnicemi a popsáno stávající využití [15]. Vytváření databáze má za cíl zvýšit povědomí o problémových lokalitách a najít vhodné investory [14].

„Vizí Národní strategie regenerace brownfieldů je oživení území, rozšíření nabídky pro podnikatele, zlepšení životního prostředí ve všech jeho složkách a dosažení efektivního využití dříve zanedbaného území s ohledem na tvorbu kvalitní struktury osídlení i krajiny, při respektování kulturně-historických, ekonomických, ekologických i sociálních hledisek“ [14].

Většina krajů vede vlastní databáze brownfieldů. Počet vedených objektů a ploch se značně liší od Národní databáze brownfieldů [17]. V každém kraji mají vlastní metodiku zařazování objektů do databáze. Obrázek níže reprezentuje počet jednotlivých databází podle krajů a Národní databázi, hodnoty jsou z května 2007 [17].

Obrázek 1: Porovnání krajské a Národní databáze brownfieldů



Zdroj: [17]

Příkladem subjektu využívající rozdílnou databázi, je Středočeský kraj, který má vlastní internetový portál [21]. V popisu jednotlivých objektů se objevuje popis stavby, lokality, geografické a historické souvislosti, počet obyvatel, ekonomické ukazatele, občanská vybavenost, dnešní využití a majetkové poměry, územní plán, dopravní spojení a technická infrastruktura [21].

2.3. Negativní důsledky brownfields a nové příležitosti

Zchátralé, nevyužívané, opuštěné plochy v zástavbě snižují atraktivitu okolního prostředí [12]. Kvůli tomu má hodnota nemovitostí v lokalitě nižší tržní hodnotu. Zároveň se obyvatelé v blízkosti zdevastovaných objektů necítí bezpečně, proto tyto místa opouštějí [20].

Z environmentálního hlediska jsou některé území brownfield kontaminovány, avšak pro obyvatele většinou nejsou zdraví škodlivé [11]. Investoři nechtějí kontaminované plochy obnovovat, protože nedokáží odhadnout, jaká finanční zátěž bude spojená

s dekontaminací [18]. A proto se obchodní a výrobní aktivity přesouvají na okraje měst. Tento přesun způsobuje odliv obyvatel z center měst a zvyšují se náklady na dopravu [19]. U menších měst a obcí nevznikají nová pracovní místa, většina obyvatel proto musí dojíždět do zaměstnání [19]. Proces regenerace brownfields není jednoduchý, a proto se investoři bojí revitalizovat tato území. Na obrázku číslo dva je k nahlédnutí, jak vypadá proces regenerace vytvořený z poznatků vybraných zemí světa [20].

Obrázek 2: Proces regenerace brownfield

Stav	Co to znamená v praxi	Dopady na veřejný sektor
Rekultivace	Obnovení podmínek na staveništi tak, že odpovídají 'greenfield'	Náklady mohou být vysoké, a jestliže nebyly uhrazeny developerem, pak je úhrada z veřejných zdrojů je rozhodující. Bez působení veřejného sektoru (a financování) v tomto stadiu je nepravděpodobné, že se podaří rekultivace.
Definování cílů projektu a příprava	Riziková analýza a ohodnocení staveniště Příprava programu prací (Náklady a harmonogram) Zajištění financování a potřebných povolení Výběr a schválení dodavatelů	Tyto úkoly musí být provedeny a odsouhlaseny příslušnými orgány předtím než budou zahájeny jakékoliv práce na staveništi. Budou vyhlášena výběrová řízení pro určení dodavatelů, zvláště když budou užity fondy EU. Je potřebné příslušná opatření, aby se zabránilo problémům. Je také třeba v tomto stadiu seřídit předpisy z oblasti životního prostředí.
Demolice a asanace	Demolice a odstranění budov a jiných konstrukcí Odstranění (pokud je to vhodné) podzemních staveb Likvidace nebezpečných odpadů (azbest atd.)	Toto může být nákladná položka, zvláště když je nutno odstraňovat podzemní stavby. Je potřeba komplexně splnit požadavky z oblasti ochrany životního prostředí (azbest, ropné látky).
Dekontaminace	Vyčištění (nebo odstranění a uložení) kontaminované zeminy Vyčištění kontaminovaných podzemních vod Odstranění nebo vyčištění odpadů z předcházejícího užívání	Pro významně kontaminovaná stavenišť bude tato operace tvořit hlavní položku nákladů. Toto období může být poměrně dlouhé (několik let) a může být použito rozfázování. Je nutné užít nejlepší dostupné technologie a postupy (best practice).
Obnova a terénní úpravy	Stabilizace terénu (je-li to nutné) Terénní úpravy staveniště (zatravnění, výsadba stromů atd.)	Závisí jak na stavu staveniště, tak na plánovaném novém užití. Jsou to klíčové aktivity pro atraktivnost a prodejnost

Nová výstavba	Dokončení transformace nevyužitého brownfield na staveniště, které může být plně využíváno.	Nová výstavba může být prováděna veřejným sektorem (pro jeho vlastní užití), soukromým sektorem a prostřednictvím přístupu PPP. Některé veřejné investice (např. infrastruktura) mohou být použity dokonce pro projekty soukromého sektoru.
Infrastruktura a služby	Přístupové komunikace, komunikace na staveniště, parkoviště, veřejné osvětlení atd. Zásobování vodou, kanalizace, elektřina, plyn, horkovody Jiné služby (telekomunikace, IT atd.).	Některé položky mohou být zajišťovány ve fázi obnovy. Některé náklady mohou být uhrazeny obcemi nebo veřejnými službami.
Výstavba objektů	Běžné projekty výstavby.	Přichází v úvahu v případech, kdy veřejný sektor má zájem užívat budovy nebo při výstavbě objektů pro prodej nebo pronájem nebo když není nalezen vhodný investor.
Provoz a údržba	Obzvláště, když budou budovy pronajímány.	Rozhodující jsou místní zastupitelské orgány. Pokud příjmy z pronájmu jsou nízké v důsledku selhání trhu, může být také potřebná veřejná podpora.

Zdroj: [20]

Negativní důsledky, které tvoří zchátralé objekty, by se mohly stát novou příležitostí pro investory. Opuštěné plochy jsou v lukrativních oblastech, většinou v centru města s dobrou dopravní a technickou infrastrukturou. I přes určitá rizika jsou takové plochy pro rozvíjející se firmu vhodnou investicí [12]. Investice do regenerace brownfields má pozitivní vliv na udržitelný rozvoj, který je v dnešní době velmi diskutovaným tématem [19].

3. Využití historických objektů

Historický objekt nelze definovat, protože není pevně ohraničeno, co lze považovat za historii [22]. Obvykle se takový objekt chápe, jako stavba z materiálů a metod, dnes nepoužívaných. Takto stanovené definici odpovídají budovy z kamene, pálených cihel a smíšeného zdiva. [22] Historickou kulturní památkou je stavba, která je uvedena na Ústředním seznamu kulturních památek ČR. Seznam vede Národní památkový ústav. Zanesení objektu na seznam schvaluje Ministerstvo kultury ČR. Významné památky jsou prohlášeny za národní kulturní památky [25].

V dnešní době je mnoho historických objektů ve špatném stavu. V průběhu let ztratily své využití a začaly chátrat. Chátrají i objekty zanesené na seznam kulturních památek a objekty prohlášené za národní kulturní památku. Obnova objektů se řídí zákony ČR, u některých objektů je nutné dodržovat předpisy a závazky z mezinárodních smluv [24].

Základním a nejdůležitějším právním předpisem, který upravuje péči a ochranu kulturního dědictví, je zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcí vyhláška, přesněji vyhláška č. 66/1988, již se provádí zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. [24]

Jak postupovat při opravě kulturní památky popisuje na svém webovém portálu Národní památkový ústav. V případě, že se na objekt vztahuje jedna z forem památkové péče, je investor povinen jakoukoliv změnu hlásit [25]. Při konzultaci změny s památkovým ústavem mu bude vyjasněno, které ze zásad památkové péče se na objekt vztahují [25]. Tyto informace jsou důležité i pro zamýšlený záměr využití, protože nový záměr nesmí poškodit hodnotu památky. K zahájení stavebních prací je nutné mít vyjádření NPÚ tzv. závazné stanovisko, v němž je uvedeno, za jakých podmínek lze stavební práce provádět [25].

Spojení nového návrhu využití v historické budově bude reprezentováno na uvedených příkladech. Národní památkový ústav eviduje opravené památky na svých internetových stránkách, jako inspiraci pro investory [26].

a) Obnova zámku ve Světlé nad Sázavou a otevření expozice skla

Nový majitel zámku začal v roce 2013 s opravou zámku ve snaze navrátit objektu původní vzhled. Obnovou prošla fasáda, vnitřní prostory i zahrady [27]. Objekt se po obnově začal využívat jako kulturní prostor s prohlídkovými okruhy a návštěvnickým zázemím.

Obrázek 3: Zámek Světlá nad Sázavou



Zdroj: [27]

Mezi expozice na zámku patří historické evropské sklo, historické hodiny, barokní obrazy, sochy a bronzové plastiky. Najdeme zde i místnosti pro zážitkové hry ve stylu středověkých bájí. V prostorách zámekového nádvoří najdeme kavárnu s dětským koutkem. Zámek nabízí také ubytování v apartmánech. [28]

b) Zámek na Pernštýnském náměstí v Prostějově

V zámku trvale sídlí Východočeské muzeum a Východočeská galerie. Dále jsou zde umístěny expozice zbraní, sbírka ateliérového skla a archeologická expozice. Konají se zde společenské akce, divadelní představení a koncerty. [29]

Obrázek 4: Zámek na Pernštýnském náměstí



Zdroj: [30]

Obnova západní fasády s restaurováním sgrafit z kamenných prvků proběhla pod dohledem Národního památkového ústavu [30].

c) Zámeček Portz

Letohrádek prochází další fází obnovy a je nyní ve stabilizovaném stavu. Po obnově bude zámeček využit pro reprezentační účely spojené s ochutnávkou a prodejem vín. [31]

Obrázek 5: Zámeček Portz



Zdroj: [31]

Využití historických objektů nemusí být stejné jako v minulosti, ale návrh využití nesmí být v rozporu s vyjádřením NPÚ. Naopak se může přiblížit i dnešním trendům, jako například zámek ve Světlé nad Sázavou, kde byl vytvořen prostor pro únikové hry s dobovým nádechem.

4. Představení projektového záměru

Projektový záměr se bude zabývat návrhem a vyhodnocením variant využití části zámku Buštěhrad. Objekt je dnes z větší části zchátralý. Město Buštěhrad je od roku 2017 vlastníkem celého zámku a přilehlých parků. Buštěhradští zastupitelé chtějí zámek opravit a najít pro něj vhodné využití.

Práce se zabývá představením objektu a jeho historií. Stručným popisem lokality a občanské vybavenosti. V projektu budou uvedeny dvě varianty řešení využití prostor středního a východního křídla zámku. Tyto varianty budou popsány a dále posouzeny z hlediska provozních nákladů a výnosů. Hlavní částí projektu je navrhnout a vyhodnotit varianty využití zámku. Vyhodnocení je zpracováno pouze pro provozní fázi, investiční náklady nebudou posuzovány. Pro vyhodnocení investičních nákladů na renovaci zámku, nejsou potřebné podklady dostupné. Investorem je veřejný subjekt, v tomto případě město, proto cílem hodnocení je zjistit finanční náročnost provozu zámku z důvodu vlivu na budoucí rozpočty města Buštěhrad. U investičních nákladů se předpokládá jejich pokrytí převážně z dotací a fondů.

K vyhodnocení variant bude použito cash-flow a hodnotící hlediska. Hlavními hodnotícími hledisky budou vytvoření zázemí pro společenské akce, nové pracovní příležitosti, zázemí pro občany města a zvýšení atraktivity města pro turisty. Hlediska budou popsána podrobně v kapitole Vyhodnocení variant využití zámku.

Posledním bodem projektu je doporučení výhodnější varianty. V posouzení variant bude zohledněn finanční aspekt i dopad na město Buštěhrad.

4.1. Představení objektu

Zámek Buštěhrad je nejvýznamnější památkou města Buštěhradu. Nachází se ve Středočeském kraji na jihovýchodním okraji města Buštěhrad 5 km východně od Kladna.

V zámeckém areálu je budova barokního zámku s klasicistní kaplí, zámeckou zahradou a nádvořím. Objekt má půdorysný tvar písmene "U" je dělen na východní, hlavní a západní křídlo. V údolí pod zámekem se rozkládá severní zahrada. Zahrada je udržovaná a přístupná veřejnosti. Nádvoří zámku je dnes zchátralé a bude vyžadovat renovaci. Jižně od zámku se nacházela jižní zahrada, která plynule navazovala na nádvoří. V místě menší jižní zahrady dnes stojí bytové domy, vystavěné v 70. letech, 20. století.

Obrázek 6: Zámek Buštěhrad



Zdroj: [33]

Na obrázku č.5 je vyobrazen dnešní stav zámku. Vizualizace z roku 2012 na obrázku číslo 7 ukazuje, jak by mohl objekt po celkové rekonstrukci vypadat [33].

Obrázek 7: Vizualizace Zámku Buštěhrad



Zdroj: [33]

Celková výměra zámeckého areálu je 20 669 m², z toho výměra zastavěné plochy je 4 986 m² [34].

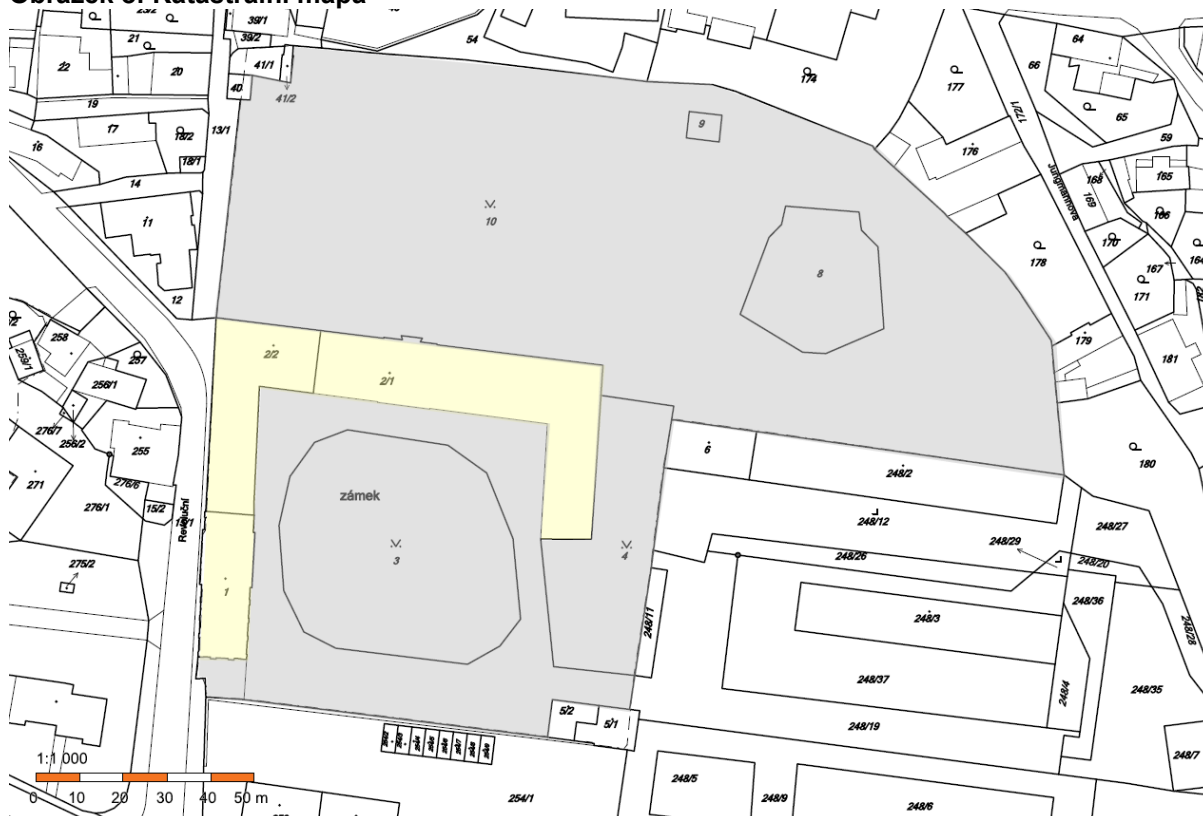
Tabulka 1: Výpis pozemků

Parcelní číslo	Číslo LV	Způsob využití/druh pozemku	Výměra [m ²]	Vlastníci
1	727	Zastavěná plocha a nádvoří	379	Římskokatolická farnost u kostela sv. Václava Kladno
2/1	10001	Zastavěná plocha a nádvoří	3947	Město Buštěhrad
2/2	10001	Zastavěná plocha a nádvoří	660	Město Buštěhrad
3	10001	Zeleň/ostatní plocha	2374	Město Buštěhrad
4	10001	Zeleň/ostatní plocha	1167	Město Buštěhrad
8	10001	Jiná plocha/ostatní plocha	811	Město Buštěhrad
9	10001	Jiná plocha/ostatní plocha	46	Město Buštěhrad
10	10001	Zeleň/ostatní plocha	11285	Město Buštěhrad

Zdroj: Vlastní zpracování dle [34]

Pozemky vypsány v tabulce č. 1 jsou znázorněny šedou barvou na obrázku č. 8 Katastrální mapa. Zámek se nachází na pozemku č. 1, 2/1 a 2/2, je znázorněn žlutou barvou. Ostatní pozemky slouží jako zahrady a nádvoří.

Obrázek 8: Katastrální mapa



Zdroj: Vlastní zpracování dle [34]

Pozemek s číslem 254/1 není dnes součástí zámeckého areálu. Dříve se zde rozkládala jižní zahrada, kde jsou od 70. let postaveny bytové domy.

4.2. Výstavba zámku

V roce 1699 velkovévodkyně Anna Marie Františka Toskánská začala výstavbu buštěhradského zámku, kterou byl pověřen stavitel Jindřich Klingensleitner. Stavba byla situována východně od hradního areálu. Střední trakt budovy, byl dokončen v roce 1705. Šlo o jednoduchou barokní stavbu s věží, ke které přiléhaly hospodářské budovy z jihu a východu. V dalších letech byl jižní svažité terén pod zámkem přeměněn na park [35].

Po úmrtí velkovévodkyně se stal dalším iniciátorem přestavby její zeť Klement František Bavorský. Ten v letech 1747–1754 sídlo rozšířil a adaptoval ho ve slohu vrcholného baroka. Třetí etapa stavby zámku proběhla v letech 1812-1816, kdy velkovévoda Leopold Toskánský nechal přistavět východní a západní křídla v klasicistním slohu. Ve východním křídle byla umístěna zámecká kaple, která byla roku 1897 rozšířena přístavbou dále k jihu [35].

Historie 19. a 20. století

Roku 1847 se stal zámecký komplex součástí rozsáhlých císařských velkostatků.

Ve vlastnictví císařského domu zůstal buštěhradský zámek do roku 1918, poté přešel jako státní velkostatek do majetku Československé republiky [36].

Sídlo hostilo slavné osobnosti našich i světových dějin. Zámek sloužil i jako azyl pro některé pronásledované skupiny a byl propůjčován pro dobročinné účely. Útočiště tu tak našli trapisté z francouzského kláštera Bellafontaine nebo dcera popravené královny Marie Antoinetty. Zámek poskytl azyl svrženému francouzskému králi Karlu X. Sídlili zde i korunní princové Rudolf a Karel, který se později stal posledním rakouským císařem. V areálu zámku byly také jeptišky, vojenská nemocnice a po první světové válce zde sídlil Okresní sirotčinec. Zámek dále využíval pivovar a státní statek, který zde měl kanceláře, byty pro zaměstnance, školu, mateřskou školu, knihovnu a další instituce. Za druhé světové války užíval zámek německý wehrmacht. Po roce 1945 se prostory využívaly jako družstevní prádelna, dětská poradna, rozhlas a pro zájmové spolky v obci. Koncem 80. let byla majitelem areálu Státní knihovna ČSR, dnes Národní knihovna ČR, která zde měla depozitáře. V 70. letech 20. století byly na pozemku jižní zahrady vystavěny bytové domy, které zakryly pohled na zámek z dnešní Kladenské ulice [35].

Na konci 20. století zámek koupila firma Moravia Kontakt Hodonín a.s. se záměrem vybudovat hotelový komplex. K tomu nikdy nedošlo a v roce 1995 byl objekt prodán firmě Petersburg s. r. o. Firma požádala soud o exekuci majetku a zámek se později dostal do veřejné dražby. V té ho získalo město Buštěhrad [35].

Situace 21. století

Od roku 2003 vlastní zámek město Buštěhrad. Město se rozhodlo začít s opravou zámku, který po desítky let chátral a byl v celkovém havarijním stavu. Bylo nutné statické zajištění nosných konstrukcí a oprava střešní krytiny. Do všech křídel zatékalo a tím uhníla zhlaví vazných trámů a dřevěné prvky bedněného stropu. Konstrukce středního křídla se propadla, strhla boční stěnu a několik polí plackových kleneb [37].

V následujícím roce byl opraven mansardový krov, ve kterém se nahradily poškozené prvky formou kopií. V zadržném výklenku byly během prací nalezeny staré listiny, které poté byly předány k prozkoumání odborníkům. Město nechalo vypracovat studii proveditelnosti záměru obnovy zámku a odborný odhad nákladů na celkovou rekonstrukci. Z větší části měl objekt sloužit spolkům, působících v obci. Uvažovalo se o vyhrazení prostor pro školící centrum, které by město pronajímalo. Záměr byl vyhodnocen jako proveditelný, i když většina zámku neměla být

výdělečná. Náklady na rekonstrukci objektu se pohybovaly okolo 200 milionů korun [37].

Další etapou obnovy bylo dokončení studie, řešící umístění Městského úřadu, informačního centra a správcovského bytu do západního křídla zámku [37].

V roce 2010 byly dvě třetiny zámku a park prodány za symbolickou jednu korunu Středočeskému kraji. Město Buštěhrad z důvodu malého rozpočtu nemohlo rekonstrukci celého objektu dokončit. Kraj přišel se záměrem vybudovat na zámku taneční sál, galerii, restaurace a další provozovny. Obnova měla být hrazena z evropských dotací. Stavební práce byly zastaveny během korupční kauzy Davida Ratha. Středočeský kraj do té doby stihl opravit pouze zámecký park [37].

Městský úřad se začátkem roku 2014 přestěhoval do opravených prostor v prvním a druhém patře západního křídla. Dále následovala rekonstrukce přízemí, kam se o rok později přestěhovala Městská knihovna. Ve středním a východním křídle se stavební práce neobnovily. V prosinci 2017 byl celý zámecký areál navrácen městu Buštěhrad. Do současnosti byla opravena fasáda západního křídla a část fasády středního křídla po osu čtvrtého okna. Předlážděna byla plocha před zámeckou kaplí [37].

4.3. Současnost

K dnešnímu dni nemá město konkrétní záměr využití zchátralých dvou třetin zámku. Z dostupných prohlášení starostky města paní Ing. arch. Daniely Javorčkové, uvažuje zastupitelstvo o rekonstrukci tanečního sálu, vybudování galerie a prostor pro spolky v obci.

„Zatím tam není nic, co navrhne, to tam bude. Kromě tohoto sálu bychom rádi časem opravili také velký zámecký sál, jenž by sloužil pro účely plesů. Takový nám v Buštěhradu nejvíce chybí. V současnosti je zde jen sokolovna. Má ale omezenou kapacitu a také potřebuje opravu.“ [38] konstatovala starostka Ing. arch. Daniela Javorčková, 2018, Kladenský deník.

Nyní se pracuje na dokončení části středního křídla po čtvrtou okenní osu. Kde vznikne v přízemí informační centrum a kavárna. Ohledně záměru opravy navrácené části zámku jsou vytvářeny dotační analýzy.

„Prostory jsou obrovské, takže budeme muset rozdělit rekonstrukci do několika etap. Rádi bychom vytvořili místo zájmovým spolkům, které zde najdou trvalé zázemí. Máme například širokou základnu Junáka. Má hodně oddílů, takže by místo v zámku jeho členové vydatně využili,“ [38] starostka Ing. arch. Daniela Javorčková, 2018, Kladenský deník.

Jednou z možností využití zámku by mohlo být bydlení pro studenty nebo prostory, které by byly navázány na vysokou školu [39]. Řekla starostka v rozhovoru Dvě tváře zámku Buštěhrad pro RTV+ v roce 2016. V katastrálním území města je vysokoškolský ústav Univerzitní centrum energeticky efektivních budov ČVUT.

4.4. Lokalita

Buštěhrad leží 22 km severozápadně od Prahy a 5 km východně od Kladna. V těsné blízkosti se nachází průmyslová zóna Kladno – Východ. Město je členem Mikroregionu údolí Lidického potoka a je jeho nejlidnatější obcí [40]. Počet obyvatel v roce 2016 byl 3320. [42] Jeden z hlavních cílů mikroregionu je věnovat pozornost životnímu prostředí a veřejnému prostoru [40]. Okolními obcemi jsou Lidice, Makotřasy, Zájezd a Stehelčeves. Buštěhrad má malebné historické centrum s rybníky, rozsáhlým zámeckým areálem a unikátní čtvrť Starý Hrad [37]. Tato čtvrť je spleť úzkých uliček a domů vestavěných do hradních ruin. V údolí pod zámeckým areálem leží dva rybníky a náměstí, jehož dominantou je areál bývalého pivovaru [37].

Sousední obcí jsou Lidice, specifické svou historií. V obci je Lidický památník, který přitahuje velké množství turistů. Na trase Buštěhrad – Lidice by měla vzniknout první cyklostezka (předpokládaná realizace 2018) [41]. V obci Zájezd, vzdálené 3 km, se nachází soukromá zoologická zahrada Zoopark Zájezd.

Veřejná doprava ve městě je dostupná autobusy ČSAD a od roku 2018 je připojena do systému Pražské integrované dopravy [44]. Autobusové spoje vedoucí do Kladna i do Prahy jezdí ve všední den v pravidelných desetiminutových intervalech [44]. Vlaková zastávka ve městě ani v okolí není. Město se nachází u dálnice D7 vedoucí z Prahy do Chomutova.

4.5. Občanská vybavenost

Ve městě je široká občanská vybavenost. Nachází se zde Základní škola a Mateřská škola Oty Pavla, která je pro okolní obce spádovou školou. Základní umělecká škola Buštěhrad vyučuje hudební, výtvarné a taneční obory. Dále pak soukromé školy, Dětské studio Sluníčko, které provozuje školičku a jesle, a soukromá demokratická Základní škola Donum Felix. V obci je domov s pečovatelskou službou, rodinné centrum Buštěhrad Pelíšek, základní lékařská péče – praktický lékař pro dospělé, pediatr, gynekolog a zubní lékař. Městský úřad je zapojen do programu CZECH POINT, spravuje Muzeum Oty Pavla a knihovnu a v létě 2018 bude otevřeno infocentrum. V obci se nachází Česká pošta. Základní obchodní vybavenost – potraviny, večerka, cukrárna, vinotéka, drogerie, potřeby pro zvířata, květinářství,

autoservis, čerpací stanice, kadeřnictví, svatební salon a jiné živnosti. Sportovní aktivity pro děti i dospělé v obci zajišťuje T. J. Sokol, Sport centrum Statek, tenisový klub, rybářský spolek a fotbalový klub [45].

Město Buštěhrad a spolky v obci organizují společenské akce například pálení čarodějnic, jarní a podzimní jarmark, rybářské závody, Buštěhrad na vodě, Svatomartinský průvod, Masopustní průvod a Bushfest open air [45].

5. Návrh využití zámku a vyhodnocení

Návrh využití zámku se bude zabývat prostory středního a východního křídla zámku. Zastupitelstvo obce má několik požadavků na využití. Hlavním požadavkem je rekonstrukce velkého tanečního sálu, který se nachází ve středním křídle mezi čtvrtou a desátou okenní osou od západního křídla [38].

Zastupitelstvo také uvažovalo o možnosti vybudovat prostory pro zájmové spolky v obci [38]. Členská základna těchto spolků je velká a například Středisko Junák Stráž Lidic Buštěhrad se dosud schází v místní sokolovně [46]. Poslední uvažovaným záměrem je galerie a výstavní plochy, ve kterých by byly vystaveny dětské malby a expozice historie města Buštěhrad.

Jednou z dalších možností jsou školící prostory pro činnost vysokých škol [39], bydlení pro studenty vysokých škol, restaurace nebo městské byty [37].

Pro vyhodnocení byly stanoveny dvě varianty využití objektu. V obou variantách jsou zahrnuty požadavky na rekonstrukci velkého tanečního sálu, vyhrazení prostor pro galerii a prostor pro zájmové spolky.

Varianta A zahrnuje navíc oproti základním požadavkům restauraci, prostory pro vysoké školy a startovací byty pro mladé rodiny. Restaurace se bude nacházet v přízemí středního křídla, školící centrum vysokých škol v druhém nadzemním podlaží východního křídla a byty pro mladé rodiny v třetím nadzemním podlaží.

V druhé variantě B je ve východním křídle navržen hotel, procházející všemi patry. Ve středním křídle bude taneční sál, restaurace, prostory pro zájmové spolky, galerie a výstavní prostory. Restaurace bude sloužit pro návštěvníky hotelu i pro veřejnost. V hotelu a restauraci bude zázemí pro svatební hosty. Svatební obřady obec pořádá v kapli u západního křídla.

Všechny varianty zohledňují rekonstrukci, protože zámek je památkově chráněná stavba. Možnost demolice celého objektu není možná ani žádaná. Přesné dispoziční řešení není součástí této práce. Výkresy použité ke schématickému označení využití prostor nemusí odpovídat reálnému stavu, důvodem je digitalizace dokumentace ze starých skenů.

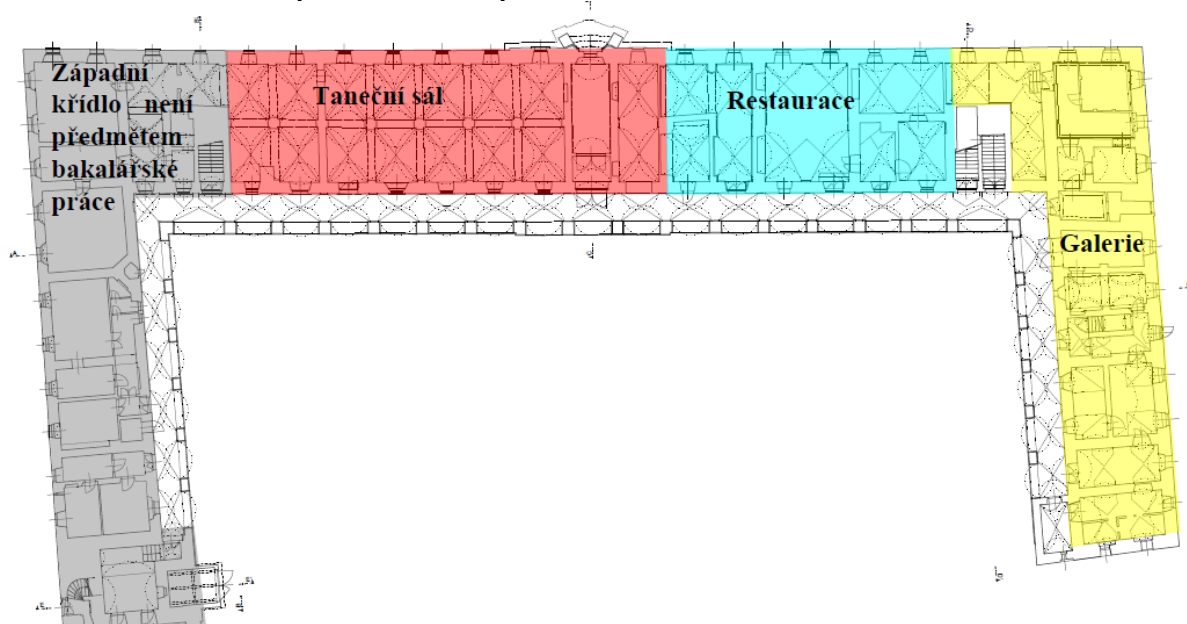
Do návrhu variant není zařazen městský úřad, knihovna, infocentrum a kavárna, které jsou v západním křídle.

5.1. Varianta A

První návrh využití středního a východního křídla bude zaměřen na návrhy požadované zastupitelstvem města.

Varianta zahrnuje v prvním nadzemním podlaží rekonstrukci tanečního sálu, umístěného od čtvrté okenní osy po desátou okenní osu. Taneční sál má půdorysnou plochu 244 m². K tanečnímu sálu bude potřeba zřídit další prostory jako jsou toalety a šatny. Toalety a šatna budou v prostorech od desáté po jedenáctou okenní osu, výměra 63 m². Restaurace s pomocnými prostory (kuchyně, toalety), se bude nacházet od třinácté okenní osy až po osmnáctou okenní osu, jak je vidět na obr. 9. Celková výměra restaurace je 200 m². V celém východním křídle zámku se bude rozkládat prostor pro galerii a výstavní plochy. Půdorysná plocha galerie je 283 m². Ve výstavních sálech se bude nacházet stálá nebo dočasná expozice. Prostory expozice budou moci využít sběratelé z okolí. Na Kladensku je například Klub sběratelů pivovarských suvenýrů Kladenska nebo Klub sběratelů panenek. Galerie může sloužit například pro výstavy dětských prací.

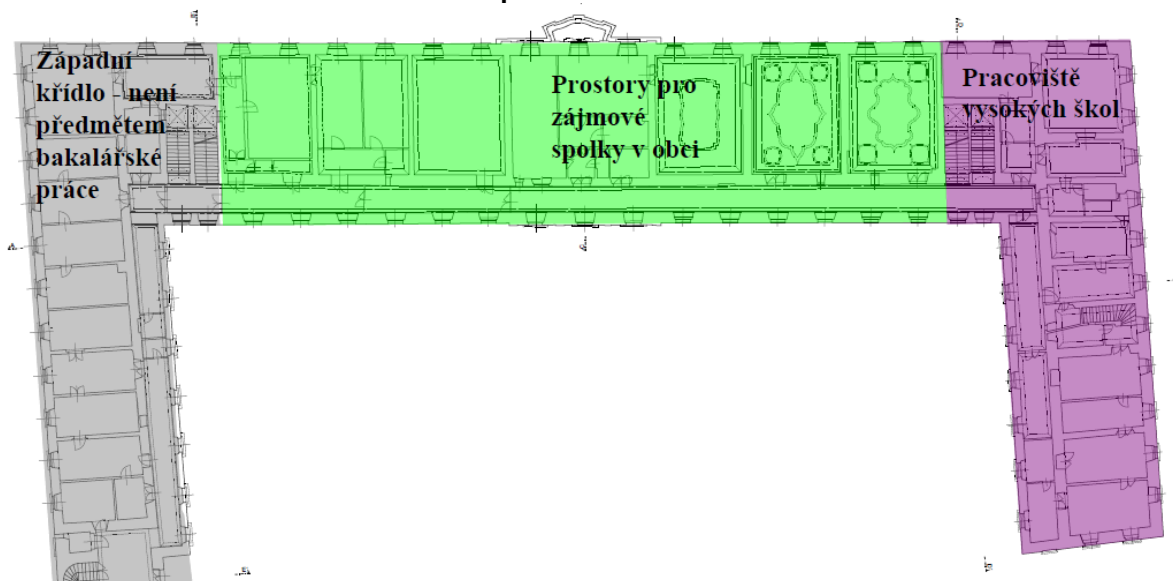
Obrázek 9: Varianta A – první nadzemní podlaží



Zdroj: Vlastní zpracování dle [47]

Střední křídlo druhého nadzemního podlaží bude věnováno zájmovým spolkům v obci. Prostor vyhrazený pro spolky o velikosti 532 m² bude přístupný schodišťovým prostorem u západního křídla, na který navazuje chodba. Chodba propojuje střední a východní křídlo. Ve východním křídle budou pracoviště vysokých škol. Prostory by mohly být využity jako školící centrum. Celková půdorysná plocha východního křídla je 515 m². Předpokládané uspořádání na obrázku číslo 10.

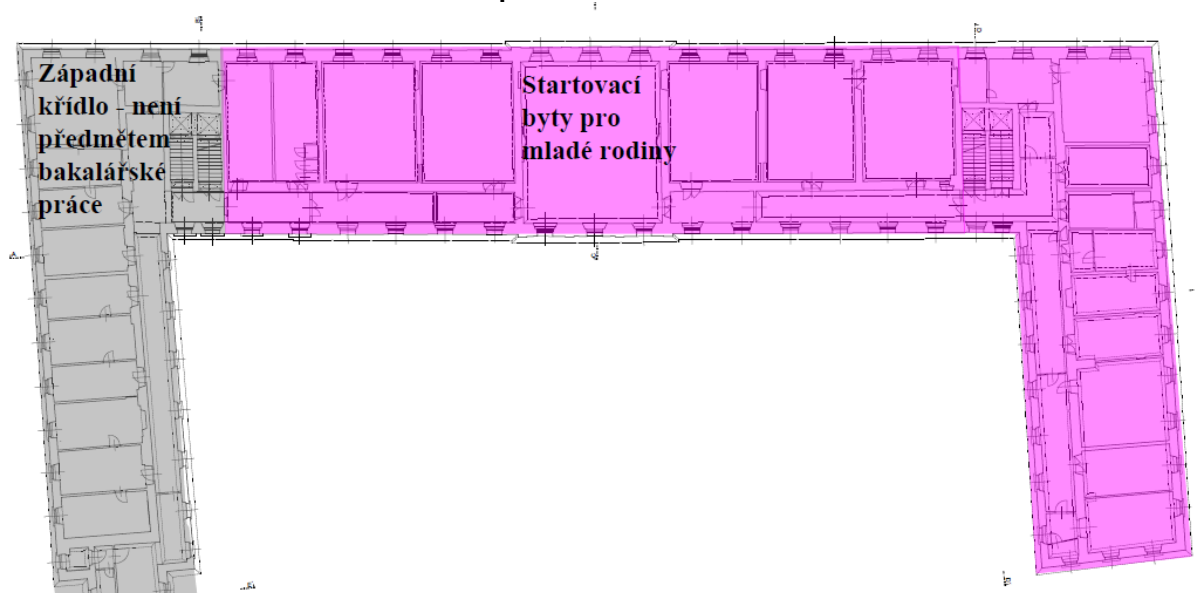
Obrázek 10: Varianta A – druhé nadzemní podlaží



Zdroj: Vlastní zpracování dle [47]

Ve třetím nadzemním podlaží jsou navrženy startovací byty pro mladé rodiny. Celková řešená půdorysná plocha podlaží je 1340 m². Při použití této varianty bude nutné vybudovat samostatný vstup do třetího nadzemního podlaží. Samostatný vstup bude zajištěn schodišťovým prostorem u východního křídla. V prvním i druhém nadzemním podlaží bude prostor schodiště stavebně oddělen od ostatních prostor na podlaží. Předpokládané uspořádání na obrázku č. 11.

Obrázek 11: Varianta A – třetí nadzemní podlaží



Zdroj: Vlastní zpracování dle [47]

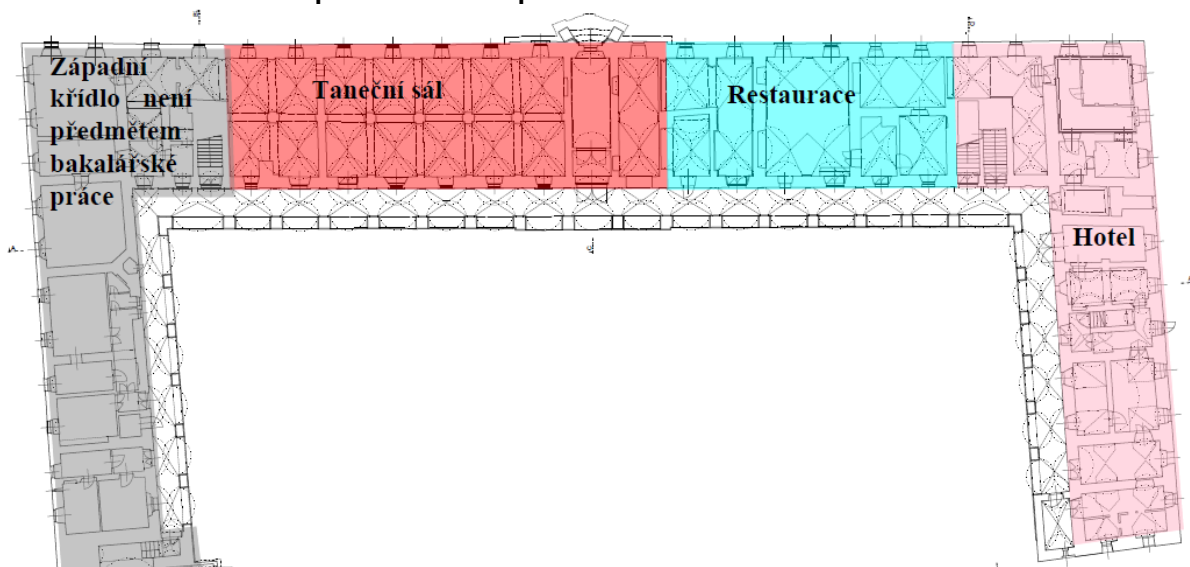
V návrhu jsou zahrnuty představy zastupitelstva města. Město bude pronajímat prostory restaurace a školícího centra pro vysokou školu za nájemné odpovídající současné situaci na trhu. Prostory pro zájmové spolky budou k dispozici za symbolické nájemné. Nájemné startovacích bytů bude odvozeno z cen podobných projektů.

5.2. Varianta B

Řešení prostorů ve středním křídle částečně odpovídá návrhům zastupitelstva města, které jsou doplněny o návrh autorky. V této části zámku se bude nacházet taneční sál, prostory pro spolky v obci a galerie. Ve východním křídle bude umístěn hotel.

V přízemí od čtvrté okenní osy po desátou okenní osu bude umístěn taneční sál s půdorysnou plochou 244 m². Od desáté po jedenáctou okenní osu bude umístěno zázemí k tanečnímu sálu jako je šatna a toalety. Pomocné prostory mají plochu 63 m². Druhý provozní prostor v přízemí bude restaurace. Celková výměra prostor restaurace s pomocnými prostory (kuchyně, toalety) je 200 m². Nachází se od třinácté okenní osy až po osmnáctou okenní osu. Vstup do hotelové haly bude situován na hranici mezi východním a středním křídlem. Předpokládané uspořádání je vizualizováno na obrázku č. 12.

Obrázek 12: Varianta B – první nadzemní podlaží

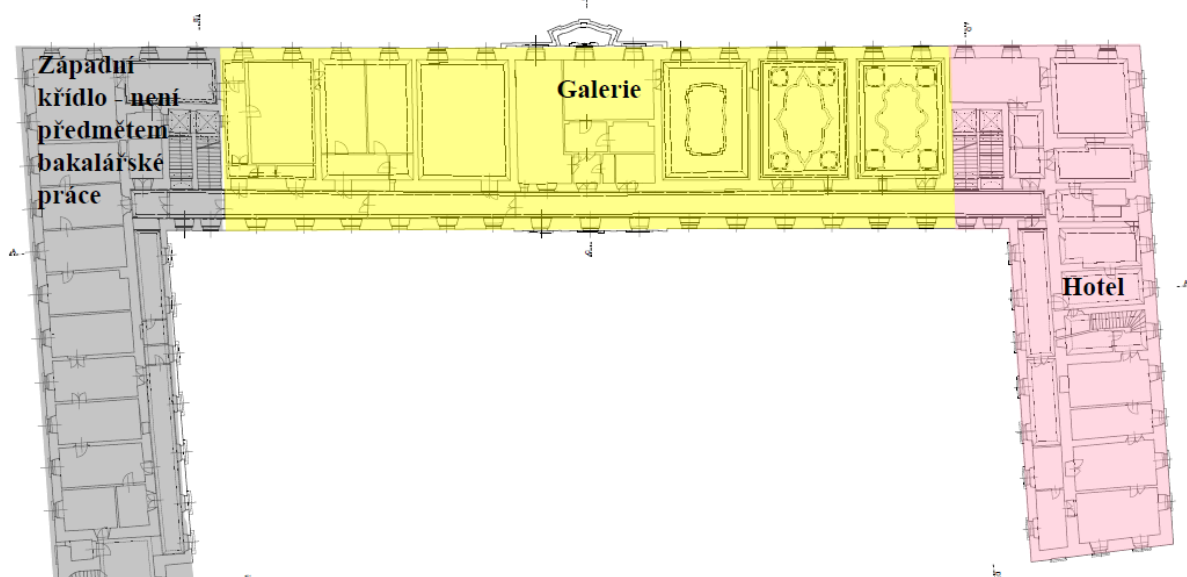


Zdroj: Vlastní zpracování dle [47]

Druhé nadzemní podlaží středního křídla bude v celé ploše věnováno galerii a výstavním plochám o velikosti 532 m². Přístup bude zajištěn schodišťovým prostorem u západního křídla. Galerii a schodiště propojuje chodba podél celého prostoru galerie. Chodba bude stavebně oddělena od části zámku vyhrazené pro hotel. Celková půdorysná plocha podlaží, ve kterém bude umístěn hotel, je 515 m².

Pro hotelové hosty bude vyhrazen samostatný vstup schodištěm u východní části objektu. Na obrázku č. 13 je vyobrazeno předpokládané uspořádání.

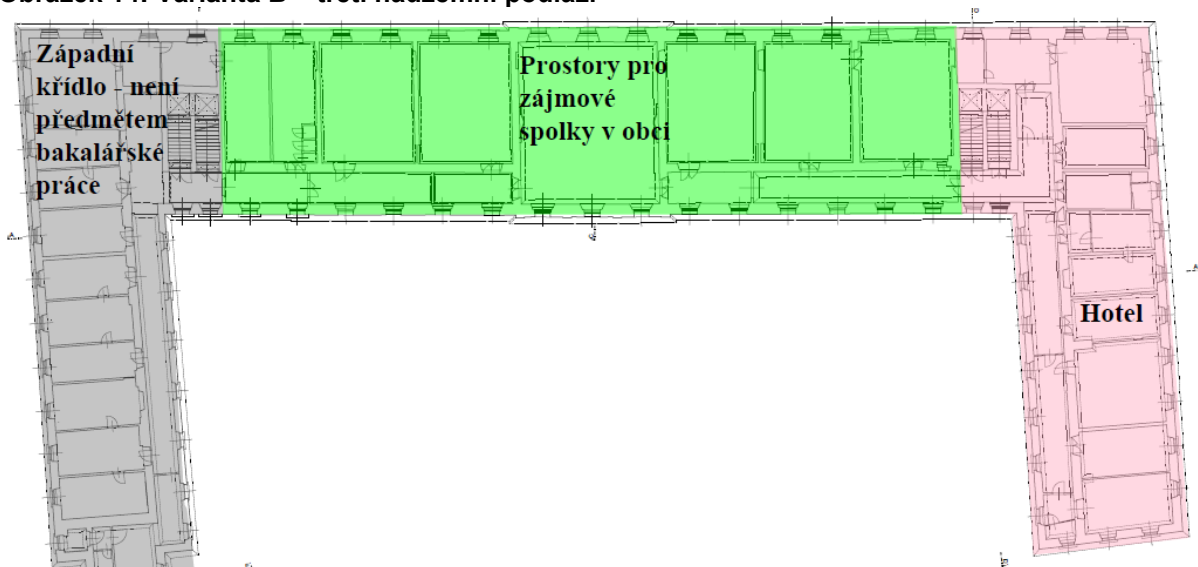
Obrázek 13: Varianta B – druhé nadzemní podlaží



Zdroj: Vlastní zpracování dle [47]

Aby byly dodrženy požadavky města, jsou do třetího podlaží umístěny prostory pro zájmové spolky. Přístup do těchto prostor bude řešen společným schodištěm s galerií. Plocha, která bude určena spolkům je od třetí okenní osy po jedenáctou okenní osu, o velikosti 532 m². Od jedenácté okenní osy bude vybudován prostor pro meetingy a školení, jejichž účastníci budou mít možnost ubytování v hotelu. Zbylé prostory v bočním křídle budou opět využity jako pokoje pro hosty. Navrhované řešení je na obrázku č. 14.

Obrázek 14: Varianta B – třetí nadzemní podlaží



Zdroj: Vlastní zpracování dle [47]

Ve variantě B jsou zahrnuty představy města, které jsou doplněny o návrhy autorky práce.

5.3. Vyhodnocení variant využití

V kapitole 5.4 a 5.6 jsou vyčísleny předpokládané výnosy a náklady. Výnosy jsou určeny pomocí analýzy tržních cen. Tato analýza je znázorněna v kapitole 5.5. a 5.7. Provozní náklady jsou vyčísleny z reálných hodnot již opravené části zámku.

V bakalářské práci bude posouzena výhodnost navržených variant v provozní fázi. Vypočtené výnosy a náklady budou porovnány pomocí cash-flow a stanovených hledisek. Investice do rekonstrukce zámku nebudou uvažovány. Vyhodnocení nákladů na opravy zámku není z dostupných podkladů možné. Použití metody obestavěného prostoru není vhodné. Za předpokladu, že bude metoda obestavěného prostoru použita, výsledná cena bude pouze hrubý odhad. Objekt je chráněnou památkou zapsanou na seznam Národního památkového ústavu. K ocenění nákladů na renovaci takového objektu je potřeba historický průzkum budovy a vyjádření památkového ústavu. Tyto podklady nebyly v době vytváření práce k dispozici. Z informací od paní starosty Ing. arch. Javorčkové bude nutné například hlavní portál se sochařskou výzdobou restaurovat a chybějící sochařská díla doplnit replikami.

Z dostupných informací uváděných v médiích je hodnota nákladů na opravu zámku 100 až 120 milionů korun. Jedním z důvodů převedení zámku zpět od Středočeského kraje na město Buštěhrad byla podle médií výše investice.

5.4. Stanovení nákladů a výnosů z provozu – varianta A

Výnosy budou tvořeny z nájemného restaurace, tanečního sálu, prostor pro spolky a vysoké školy a startovacích bytů. Galerie bude spravována městem a výnosem z její činnosti bude vstupné vybírané městem.

Tržní cena pro každý prostor byla dohledána samostatnou analýzou trhu. Výše pronájmu je vyčíslena na základě inzerátů realitních kanceláří a ceníků pronájmů podobných prostor v okrese Kladno. Výnos z galerie je stanoven z návštěvnosti galerií a muzeí v okrese Kladno.

K vyměření nájemného bylo vybráno sedm dostupných inzerátů. Vždy se jedná o zařízenou restauraci s rozdílným stářím vybavení a rozdílnou lokalitou. V analýze je srovnávána cena nájemného za 1 m², která byla vypočítána z měsíčního nájemného a celkové plochy objektu.

Tabulka 2: Výnosy z pronájmu restaurace

Restaurace			
Lokalita	Plocha [m ²]	Měsíční nájemné	Cena za m ²
Kladno centrum	129	15 000 Kč	116 Kč
Kladno centrum	170	26 000 Kč	153 Kč
Kladno centrum	196	30 000 Kč	153 Kč
Velvary	250	35 000 Kč	140 Kč
Slaný	150	15 000 Kč	100 Kč
Slaný	120	20 000 Kč	167 Kč
Průměrná hodnota za m²			138 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování dle [48], [49], [50], [51], [52], [53]

Vypočtené průměrné ceny se pohybují od 100 Kč po 167 Kč. Po vyhodnocení analýzy je nejvhodnější výše měsíčního nájemného 138 Kč/m². Celkové měsíční nájemné za 200 m² činí 27 600 Kč. Roční výnos z pronájmu restaurace je 331 200 Kč.

Taneční sál bude nejčastěji využit v plesové sezóně ke konání reprezentačních a maturitních plesů. V okolí se nachází dvě gymnázia a dvanáct středních škol. V obci jsou tři základní školy a šest zájmových spolků, které by mohly pořádat reprezentační ples. Pro výpočet výnosů za taneční sál bude uvažováno, že jedna třetina z výše zmíněných spolků zde bude pořádat ples. Tedy celkem z 21 potenciálních zájemců o pořádání plesu v místním sálu, bude počítáno ze sedmi zájemci.

Tabulka 3: Výnosy z pronájmu tanečního sálu

Taneční sál		
Lokalita	Cena	Cena [Kč/den]
sokolovna Hostivice	500 Kč/hod	12 000 Kč
sportovní hala Jeneč	550 Kč/hod	13 200 Kč
sokolovna Unhošť	7000 Kč/den	7 000 Kč
sokolovna Dřetovice	300 Kč/hod	7 200 Kč
sokolovna Buštěhrad	5000 Kč/den	5 000 Kč
Městské centrum Grand ve Slaném	12200 Kč/den	12 200 Kč
Průměrná hodnota za den		9 434 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování dle [54], [55], [56], [57], [58], [59]

V případě sokoloven Unhošť a Buštěhrad a Městského centra ve Slaném jsou uvedeny ceny pouze za celodenní pronájem, protože všechny jmenované sály nabízejí procentuální slevu při tomto typu pronájmu. Z tohoto důvodu není u těchto tří

institucí v tabulce uvedena hodinová sazba, která by neodpovídala reálné ceně za pronájem.

Celodenní nájemné vypočítané dle tabulky č. 4, bude zaokrouhleno na hodnotu 9 500 Kč. Při obsazenosti tanečního sálu během plesové sezóny bude činit roční výnos z pronájmu 66 500 Kč. Taneční sál má velký potenciál, aby výnosy byly mnohem vyšší.

Sál by se dále dal využívat během celého roku. Mohla by zde najít zázemí například taneční škola. V sále bude možné provozovat jen sporty, u kterých není potřeba nářadí a náčiní, aby nedošlo k poničení podlahy. Míčové sporty nejsou pro tento prostor vhodné. Na podlaze nebudou naznačena hranice hřišť a dalším důvodem je možné poničení štukové výzdoby v sále.

Školící prostory jsou oceněny jako kancelářské prostory z inzerátů realitních kanceláří. Prostory budou pronajímány primárně vysokým školám. Pokud by se město nedohodlo s VŠ, může prostory nabídnout jiným organizacím. Prostory jsou vhodné k využití pro firemní meetingy. Zástupci společnosti by mohli navštívit restauraci v zámeckém areálu a zámeckou zahradu.

Tabulka 4: Výnosy z pronájmu školícího centra

Školící centrum			
Lokalita	Plocha [m ²]	Měsíční nájemné	Cena za m ²
Kladno – Dubí	640	69 000 Kč	108 Kč
Kladno – Dubí	650	84 500 Kč	130 Kč
Kladno centrum	30	5 000 Kč	167 Kč
Kladno centrum	55	6 000 Kč	109 Kč
Kladno centrum	41	10 000 Kč	244 Kč
Kladno centrum	83	13 000 Kč	157 Kč
Průměrná hodnota za m²			152 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování dle [60], [61], [62], [63], [64], [65]

Dle výsledného výpočtu činí nájemné prostor 152 Kč/m². Měsíční nájemné za 355 m² bude 53 960 Kč. Roční výnos za pronájem školícího centra se rovná 647 520 Kč.

Prostory pro spolky byly jedním z hlavních záměrů zastupitelstva města. Zájmové spolky budou platit symbolické nájemné, protože se město na spolecích nechce obohacovat. Nájemné je určené z ceníků sokoloven v okolních obcích.

Tabulka 5: Výnosy z pronájmu prostor pro zájmové spolky v obci

Prostory pro spolky v obci		
Lokalita	Cena	Cena [Kč/den]
sokolovna Hostivice	300 Kč/hod	2 400 Kč
sokolovna Unhošť	300 Kč/hod	2 400 Kč
sokolovna Dřetovice	150 Kč/hod	1 200 Kč
sokolovna Buštěhrad	250 Kč/hod	2 000 Kč
Průměrná hodnota	250 Kč/hod	2 000 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování dle [54], [55], [56], [57]

Výše ročního nájemného nebude vypočtena z průměrných cen za pronájem, protože po vytvoření cenové analýzy byly zjištěny vysoké ceny pronájmu. Pokud by bylo započteno denní nájemné za 8 hodin, budou denně spolky muset zaplatit 2 000 Kč. Druhou možností výpočtu by bylo placení pronájmu hodinově. Cena pronájmu za hodinu je 250 Kč, spolky by prostor využívaly 2x týdně. Roční platba by činila 48 000 Kč. Spolky běžně vybírají od svých svěřenců 1 000 Kč/rok [66]. Z členských příspěvků spolky hradí nejen pronájem prostor, ale i potřebné vybavení, proto by taková výše nájemného byla pro spolky nepřijatelná. Z tohoto důvodů bude dohodnuto roční nájemné 24 000 Kč.

V okrese Kladno je malé zastoupení měst, které mají k dispozici startovací byty. Proto je výše nájemného odvozena od cen startovacích bytů v městech Středočeského kraje. Byty pro mladé rodiny mají obvykle výměru do 55 m² s dispozičním uspořádáním 2+1. Prostor vymezený pro městské byty se rovná 1350 m² včetně komunikačních prostor. Komunikační prostory mají půdorysnou plochu 468 m². V třetím nadzemním podlaží bude vytvořeno 16 bytů.

Tabulka 6: Výnosy z pronájmu startovacích bytů

Startovací byty		
Lokalita	Plocha [m ²]	Cena za m ²
Kladno	55,06	68 Kč
Slaný	60,3	68 Kč
Stochov	65,5	55 Kč
Průměrná hodnota za m²		64 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování dle [87], [88], [89]

Měsíční nájemné jednoho bytu o velikosti 55 m² činí 3 516 Kč. Roční výnos za všechny bytové jednotky bude 675 136 Kč. K pronájmu za byt bude nájemník dále hradit náklady spojené s provozem bytu jako je vodné, stočné, plyn a elektřina.

Pro výpočet ročního výnosu galerie byla použita data o průměrné návštěvnosti a vstupném z ostatních galerií a muzeí v okrese Kladno. Počet návštěvníků galerie je

stanoven pomocí Národního informačního a poradenského střediska pro kulturu (NIPOS). NIPOS uvádí hodnotu, že v roce 2016 navštívilo v okrese Kladno galerie a muzea 231 841 osob [68]. Český statistický úřad uvádí celkovou hodnotu 1 205 000 návštěvníků v celém Středočeském kraji za rok 2016 [67]. Pro výpočet bude vycházeno z hodnot NIPOS, které jsou více směrodatné viz tabulka č. 7.

Tabulka 7: Návštěvnost galerií a muzeí v okrese Kladno

Galerie – okres Kladno	Rok		
	2016	2015	2014
Melicharovo vlastivědné muzeum, Unhošť	4 810	3 297	3 229
Sládečkovo vlastivědné muzeum v Kladně, p. o.	9 048	10 930	10 075
Buštěhradské muzeum Oty Pavla, Buštěhrad	774	940	562
Památník Lidice	144 891	67 392	63 701
Památník Václava Beneše Třebízského, Třebíz	1 320	1 539	1 215
Vlastivědné muzeum ve Slaném	21 189	16 353	10 777
Městské muzeum Velvary	1 023	753	868
Železniční muzeum Zlonice	2 850	2 570	2 548
Průměrná návštěvnost	15 944 osob		

Zdroj: Vlastní zpracování dle [67]

V tabulce č. 8 je analýza trhu na základě, které byla stanovena výše vstupného do galerie. Z uvedených galerií a muzeí bylo zjištěno plné a snížené vstupné. Údaje byly převedeny na průměrnou cenu vstupného každé galerie.

Tabulka 8: Cena vstupného do Galerie

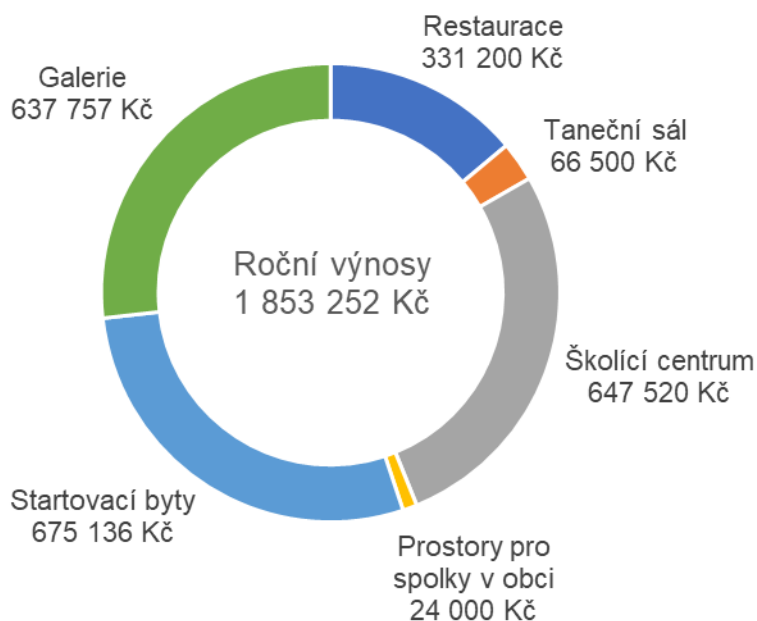
Galerie – okres Kladno	Vstupné		
	Plné	Snížené	Průměr
Melicharovo vlastivědné muzeum, Unhošť	Zdarma	Zdarma	Zdarma
Sládečkovo vlastivědné muzeum v Kladně, p. o.	30 Kč	15 Kč	23 Kč
Buštěhradské muzeum Oty Pavla, Buštěhrad	50 Kč	30 Kč	40 Kč
Památník Lidice	90 Kč	40 Kč	65 Kč
Památník Václava Beneše Třebízského, Třebíz	40 Kč	30 Kč	35 Kč
Vlastivědné muzeum ve Slaném	30 Kč	20 Kč	25 Kč
Městské muzeum Velvary	50 Kč	30 Kč	40 Kč
Železniční muzeum Zlonice	80 Kč	40 Kč	60 Kč
Průměrná cena vstupného	41 Kč		

Zdroj: Vlastní zpracování dle [69], [70], [71], [72], [73], [74], [75], [76]

Výslednou průměrnou hodnotou je 41 Kč. Cena bude zaokrouhlena na 40 Kč. Průměrná hodnota odpovídá ceně plného vstupného 50 Kč a sníženému vstupnému 30 Kč. V případě, že bude průměrná roční návštěvnost 2 656 osob, výnos ze vstupného bude 108 896 Kč.

Celkové roční výnosy za všechny prostory jsou zobrazeny v grafu.

Graf 1: Celkové roční výnosy



Zdroj: Vlastní

Město Buštěhrad by v případě průměrných tržních cen získalo 1 853 252 Kč.

Provozní náklady na vodu, plyn a elektřinu byly stanoveny z poskytnutých materiálů od paní starostky Ing. arch. Javorčkové. Podklady jsou za poslední zúčtovací období v západním křídle zámku. Náklady na provoz za uplynulý rok byly 297 000 Kč. Pro odhad budoucích nákladů slouží cena za 1 m²/měsíc. Cena je zpracována v tabulce č. 9.

Tabulka 9: Náklady na provoz západního křídla

Roční náklady na provoz		
	2017	Náklady na m ²
Elektřina	103 000 Kč	71 Kč
Voda	14 000 Kč	10 Kč
Plyn	180 000 Kč	124 Kč
Náklady na provoz 1 m²		205 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování dle [47]

Výše výdajů do budoucna je uvažována konstantní, i když cena za energie se bude pravděpodobně zvyšovat. Konečná suma nákladů je počítána jako celková půdorysná plocha za všechna podlaží vynásobena cenou za energie.

Tabulka 10: Náklady na provoz středního a východního křídla

Roční náklady na provoz	
	Náklady
Elektřina	262 700 Kč
Voda	37 000 Kč
Plyn	458 800 Kč
Náklady na provoz	758 500 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování dle [47]

Energie budou městem hrazeny v prostorách pro spolky v obci a galerie. V provozovně restaurace, tanečního sálu, školícím centru a bytech pro rodiny budou náklady přeučtovány nájemcům prostor. Náklady na prostory financované městem jsou vyobrazeny v tabulce č. 11.

Tabulka 11: Náklady na provoz financované městem

Roční náklady na provoz	
	Náklady
Elektřina	31 843 Kč
Voda	12 145 Kč
Plyn	18 626 Kč
Náklady na provoz	62 614 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování dle [47]

V případě této varianty bude město hradit ročně pouze 62 614 Kč za prostory galerie a prostoru pro spolky. Na úhradu pro ostatní nájemníky případnou průměrné roční náklady 847 790 Kč.

Pro kalkulaci ročních nákladů na provoz byly využity hodnoty získané z Výkazu zisku a ztráty podobných objektů, konkrétně se jednalo o zámky Slavkov, Děčín a Nový hrad. Vybrané objekty jsou zapsány na seznamu kulturních památek a prošly obnovou. Výkazy zisku a ztráty jsou uvedeny v přílohách bakalářské práce. Náklady na opravu a údržbu jsou uvedeny v tabulce č. 12.

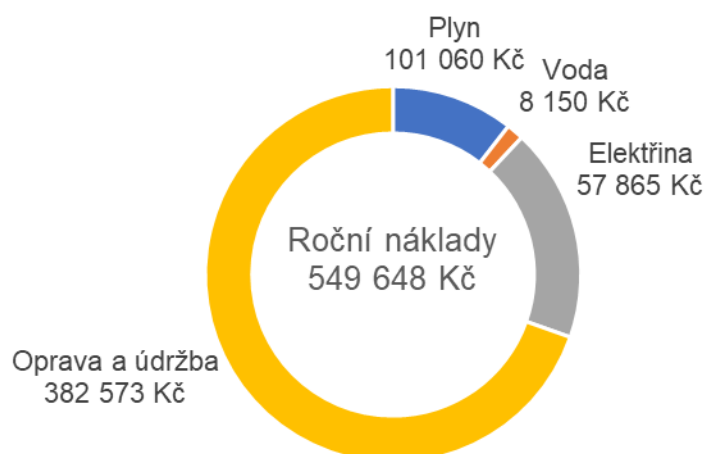
Tabulka 12: Náklady na opravu a údržbu

Roční náklady na provoz					
	1. období	2. období	Průměr	Plocha [m ²]	Cena za [m ²]
Zámek Slavkov	590 707 Kč	365 132 Kč	477 920 Kč	6544	73 Kč
Zámek Děčín	272 377 Kč	665 303 Kč	468 840 Kč	9392	50 Kč
Zámek Nový Hrad	156 000 Kč	317 000 Kč	236 500 Kč	1525	155 Kč
Průměrné náklady na provoz			394 420 Kč		93 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování dle [77], [78], [79]

Náklady byly přepočteny na společnou jednotku m², aby měly větší vypovídací hodnotu. Poté průměrné náklady na opravu a údržbu zámku za 1 m² činní 93 Kč. Celkové roční výdaje na tuto položku budou 382 573 Kč. O údržbu zámku se bude starat město, nájemníci by mohli převzít část finančních nákladů na opravy, v případě smluvního opatření. V této práci bude uvažováno, že město hradí náklady samo a nebude je dále přeúčtovávat.

Graf 2: Celkové provozní náklady



Zdroj: Vlastní

Celkové roční náklady na provoz zahrnující vodu, plyn, elektřinu, údržbu a opravy, které bude hradit město jsou znázorněny na grafu č. 2.

5.5. Vyhodnocení využití části zámku – varianta A

Výhodnost využití zámku bude vyhodnocen pomocí cash – flow (CF). Metoda CF je stanovena jako rozdíl celkových ročních výdajů a celkových ročních příjmů, proto bude uvažováno, že dosavadní náklady a výnosy z provozní fáze se stanou výdaji a příjmy v daném roce. Při vyhodnocení variant v bakalářské práci je použita přímá metoda CF.

Tabulka 13: Varianta A – cash flow

Varianta – A	2019	2020	2021	2022
	1	2	3	4
Celkové výdaje	549 648 Kč	549 648 Kč	549 648 Kč	549 648 Kč
Provozní výdaje	167 075 Kč	167 075 Kč	167 075 Kč	167 075 Kč
Opravy a údržba	382 573 Kč	382 573 Kč	382 573 Kč	382 573 Kč
Celkové příjmy	2 382 113 Kč	2 382 113 Kč	2 382 113 Kč	2 382 113 Kč
Taneční sál	66 500 Kč	66 500 Kč	66 500 Kč	66 500 Kč
Restaurace	331 200 Kč	331 200 Kč	331 200 Kč	331 200 Kč
Prostory pro spolky v obci	24 000 Kč	24 000 Kč	24 000 Kč	24 000 Kč
Školící centrum pro vysoké školy	647 520 Kč	647 520 Kč	647 520 Kč	647 520 Kč
Byty pro mladé rodiny	675 136 Kč	675 136 Kč	675 136 Kč	675 136 Kč
Galerie a výstavní plochy	637 757 Kč	637 757 Kč	637 757 Kč	637 757 Kč
CF	1 832 465 Kč	1 832 465 Kč	1 832 465 Kč	1 832 465 Kč

Zdroj: Vlastní

První varianta zohledňuje pouze návrhy na využití zastupitelstvem města. Z předpokládaných výnosů jsou nejvýhodnějším záměrem byty pro mladé rodiny. Město by muselo dotovat prostory pro spolky v obci, které by platily symbolické nájemné. Energie spojené s používáním těchto prostor by také hradilo město. Taneční sál je v bakalářské práci využíván jen v plesové sezóně. V případě, že by město pronajalo sál i v průběhu roku, byl by výnos větší. Galerie a výstavní plochy by nebyly prodělečné. Provozní náklady by pokrylo vybírané vstupné do galerie.

Varianta A vychází kladně, město by utržilo zisk. V areálu vzniknou nová pracovní místa, možnost bydlení a společenské prostory. Z pohledu rozvoje města je využití varianty A přínosné.

5.6. Stanovení nákladů a výnosů z provozu – varianta B

Varianta B zahrnuje prostor restaurace, tanečního sálu, galerie, klubovny pro spolky a hotel. Výnosy z provozu restaurace, tanečního sálu, galerie a prostor pro spolky v obci jsou totožné s variantou A. Řešení návrhu viz kapitola 5.5. Stanovení nákladů a výnosů z provozu – varianta A.

Hotel může město vlastnit a samo spravovat nebo prostor určený hotelu pronajímat. Pronajímání hotelu bude pro město jednodušší variantou. Východní křídlo by pouze generovalo příjmy, veškeré výdaje by hradil nájemce. V případě, že by město hotel provozovalo, je nutné vyhodnotit náklady na provoz.

Pronájem prostor ve východním křídle o výměře 1030 m² bude oceněno pomocí průměrné hodnoty pronájmů stejného charakteru. Objekty v analýze jsou z celého

území České republiky, protože v okrese Kladno nebyly v době vypracování bakalářské práce uveřejněny žádné objekty k pronájmu.

Tabulka 14: Výnos z pronájmu hotelu

Hotel – pronájem			
Lokalita	Plocha [m ²]	Měsíční nájemné	Cena za m ²
Benešov – Rabyně	3000	140 000 Kč	47 Kč
Poděbrady	450	90 000 Kč	200 Kč
Praha 1	240	169 000 Kč	704 Kč
Plzeň	800	210 000 Kč	263 Kč
Vrchlabí	240	32 000 Kč	133 Kč
Karlovy Vary	2020	300 000 Kč	149 Kč
Průměrná hodnota za m²			249 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování dle [81], [82], [83], [85], [85], [86]

Poskytnutím prostor k pronájmu by městu vyneslo ročně 3 071 103 Kč. Při pronájmu části objektu za 249 Kč/m².

Druhou možností je provozování hotelu městem. Výnosy z provozu hotelu odpovídají cenám hotelových pokojů v okrese. Hotel bude mít půdorysnou plochu 1030 m². Hotelové chodby a recepcie mají půdorysnou plochu 402 m². Průměrná velikost hotelového pokoje je na základě průzkumu trhu 20 m². V hotelu bude 31 pokojů o průměrné velikosti. Obsazenost hotelu se shoduje z podkladů od statistického úřadu.

Obrázek 15: Obsazenost hotelů ve středočeském kraji v %

Rok / Čtvrtletí		hotely a podobná ubytovací zařízení		hotely ****		hotely ***		ostatní hotely a pensiony	
		ČVL	VP	ČVL	VP	ČVL	VP	ČVL	VP
		1	2	5	6	7	8	9	10
2017	Q1	24,6	27,4	26,0	33,9	26,6	30,2	18,9	14,2
	Q2	37,7	39,9	40,6	51,3	40,6	44,0	29,8	19,8
	Q3	45,8	43,9	44,0	52,7	47,2	48,0	44,8	26,0
	Q4	31,5	35,5	34,0	45,3	33,3	37,4	24,9	18,9

Zdroj: Vlastní zpracování dle [80]

ČVL – čisté využití lůžek

VP – využití pokojů

Výpočet obsazenosti pokojů je vyčíslena na základě typu ubytovacího zařízení. Pro analýzu v bakalářské práci jsou hodnoty převedeny jako průměrná hodnota obsazenosti hotelových pokojů nezávisle na typu zařízení.

Tabulka 15: Obsazenost hotelových pokojů v roce 2017

Obsazenost hotelů v kraji						
Typ ubytování	Počet hotelů	Q1	Q2	Q3	Q4	Za rok
4*	35	33,9 %	51,3 %	52,7 %	45,3 %	46 %
3*	121	30,2 %	44,0 %	48,0 %	37,4 %	40 %
2* a méně	242	41,2 %	19,8 %	26,0 %	18,9 %	26 %
Celkem hotelů	398	Průměrná návštěvnost za rok				33 %

Zdroj: Vlastní zpracování dle [80]

Průměrná obsazenost hotelů ve Středočeském kraji je 33 %. Hodnota byla vypočtena z průměrné obsazenosti hotelových pokojů za rok 2017 v každém typu ubytování.

Průměrná cena pokoje je 1000 Kč/noc. Provozováním hotelu by město generovalo roční výnosy 4 186 550 Kč. Výnos je vyšší než v případě pronájmu prostor pro hotel. V případě vlastního provozování by město, ale mělo náklady spojené s provozem hotelu. Náklady na personál a provoz jsou vyčísleny v tabulce č. 16. V modelu je uvažována jedna směna.

Tabulka 16: Roční náklady na zaměstnance

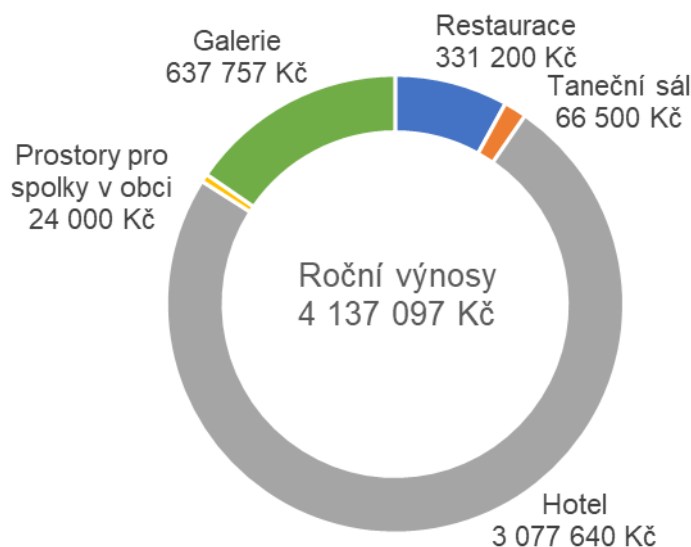
Zaměstnanci hotelu		
	Superhrubá mzda	Roční náklad
Recepční	40 000 Kč	480 000 Kč
Pokojská	30 000 Kč	360 000 Kč
Pokojská	30 000 Kč	360 000 Kč
Údržbář	35 000 Kč	420 000 Kč
Roční náklady		1 620 000 Kč

Zdroj: Vlastní

Po odečtení nákladů na zaměstnance jedné směny je roční výnos 2 566 550 Kč. Hodnota za pronájem prostoru pro hotel je 3 071 103 Kč. Provozováním hotelu bude město mít další náklady na zaměstnance a provozní náklady na energie, které sníží výsledný výnos. Z těchto důvodů není varianta provozování hotelu doporučena. Dále nejsou v bakalářské práci blíže vyčísleny náklady spojené s provozováním hotelu.

Pro výpočet celkových ročních výnosů bude zahrnuta varianta, že bude prostor pro hotel nabídnut k pronajmutí.

Graf 3: Celkové roční výnosy – varianta B



Zdroj: Vlastní

Celkové roční výnosy varianty B jsou znázorněny na grafu výše. Hodnota ročních výnosů je 4 137 097 Kč.

5.7. Vyhodnocení využití části zámku – varianta B

Výpočet CF je popsán v kapitole 5.6. Vyhodnocení využití části zámku – varianta A. Varianta B zahrnuje již na první pohled využití, které by mělo generovat vyšší příjem. Hotel přináší velký roční výnos ve srovnání s využitím jiných částí zámku.

Tabulka 17: Varianta B – cash flow

Varianta – B	2019	2020	2021	2022
	1	2	3	4
Celkové výdaje	549 648 Kč	549 648 Kč	549 648 Kč	549 648 Kč
Provozní výdaje	167 075 Kč	167 075 Kč	167 075 Kč	167 075 Kč
Opravy a údržba	382 573 Kč	382 573 Kč	382 573 Kč	382 573 Kč
Celkové příjmy	4 137 097 Kč	4 137 097 Kč	4 137 097 Kč	4 137 097 Kč
Taneční sál	66 500 Kč	66 500 Kč	66 500 Kč	66 500 Kč
Restaurace	331 200 Kč	331 200 Kč	331 200 Kč	331 200 Kč
Prostory pro spolky v obci	24 000 Kč	24 000 Kč	24 000 Kč	24 000 Kč
Hotel	3 077 640 Kč	3 077 640 Kč	3 077 640 Kč	3 077 640 Kč
Galerie a výstavní plochy	637 757 Kč	637 757 Kč	637 757 Kč	637 757 Kč
CF	3 587 449 Kč	3 587 449 Kč	3 587 449 Kč	3 587 449 Kč

Zdroj: Vlastní

Varianta B je výdělečná, město nebude muset objekt dotovat a utrží i zisk. Vypočtené CF v tabulce č.17 je v případě konstantních hodnot, které budou každý rok stejné. Hodnoty z pronájmu jsou průměrné tržní hodnoty a obsazenost prostor je 100 %. Potvrzením, že varianta je výhodná budou stanoveny tři scénáře, a to reálný, optimistický a pesimistický scénář na čtyři roky. Scénáře budou stanoveny pro variantu B, která z vypočtených CF s konstantními hodnotami je výnosnější. Hodnoty uvedené ve scénářích budou vycházet z konstantních hodnot a budou upraveny. Oprava hodnot bude provedena pomocí funkce náhodné číslo. Pro jednotlivé scénáře bude určeno rozmezí hodnot, v kterých se bude náhodné číslo generovat.

Pesimistický scénář uvažuje nižší tržní hodnoty a obsazenost pronájmu 50 % až 60 %. Z tohoto důvodu bude nutné snížit hodnotu za pronájem z nynějších průměrných hodnot.

Tabulka 18: Pesimistický scénář

Varianta – B	2019	2020	2021	2022
	1	2	3	4
Celkové výdaje	546 617 Kč	542 069 Kč	536 698 Kč	544 854 Kč
Provozní výdaje	152 061 Kč	160 369 Kč	159 299 Kč	170 073 Kč
Opravy a údržba	394 556 Kč	381 700 Kč	377 399 Kč	374 781 Kč
Celkové příjmy	3 447 033 Kč	3 764 829 Kč	3 435 310 Kč	3 721 111 Kč
Taneční sál	38 000 Kč	66 500 Kč	47 500 Kč	47 500 Kč
Restaurace	256 372 Kč	275 899 Kč	270 745 Kč	300 052 Kč
Prostory pro spolky v obci	24 000 Kč	24 000 Kč	24 000 Kč	24 000 Kč
Hotel	2 683 995 Kč	2 794 263 Kč	2 614 172 Kč	2 832 372 Kč
Galerie a výstavní plochy	444 666 Kč	604 167 Kč	478 893 Kč	517 187 Kč
CF	2 900 416 Kč	3 222 760 Kč	2 898 612 Kč	3 176 257 Kč

Zdroj: Vlastní

Pesimistický scénář vyhověl a CF je v každém roce kladné. Nebude nutné objekt dotovat z městského rozpočtu.

V realistickém scénáři bude obsazenost prostor v následujících letech uvažována v rozmezí 60-80 %. Cena za pronájem prostor se bude pohybovat kolem průměrné hodnoty. V prvních letech bude obsazenost nižší, v třetím roce a dalších letech se zájem o prostory zvýší.

Tabulka 19: Reálný scénář

Varianta – B	2019	2020	2021	2022
	1	2	3	4
Celkové výdaje	536 731 Kč	555 097 Kč	553 144 Kč	540 884 Kč
Provozní výdaje	152 822 Kč	169 336 Kč	165 414 Kč	169 965 Kč
Opravy a údržba	383 909 Kč	385 761 Kč	387 730 Kč	370 919 Kč
Celkové příjmy	3 899 751 Kč	3 810 249 Kč	3 955 832 Kč	3 990 947 Kč
Taneční sál	66 500 Kč	66 500 Kč	85 500 Kč	95 000 Kč
Restaurace	287 420 Kč	285 507 Kč	307 853 Kč	283 553 Kč
Prostory pro spolky v obci	24 000 Kč	24 000 Kč	24 000 Kč	24 000 Kč
Hotel	2 934 306 Kč	2 830 496 Kč	2 930 343 Kč	2 997 084 Kč
Galerie a výstavní plochy	587 525 Kč	603 746 Kč	608 136 Kč	591 310 Kč
CF	3 363 020 Kč	3 255 152 Kč	3 402 688 Kč	3 450 063 Kč

Zdroj: Vlastní

Tento scénář potvrzuje, že varianta bude výdělečná. Výnosy jsou nižší než u konstantní varianty CF.

Optimistický scénář bude pro město nejpříznivější. Obsazenost prostor se bude pohybovat v hodnotách 80 % a více. Hodnota měsíčního nájemného bude vyšší než průměrná. Po celou dobu budou prostory velmi žádané. Během čtyř let nebudou velké rozdíly ve výnosech.

Tabulka 20: Optimistický scénář

Varianta – B	2019	2020	2021	2022
	1	2	3	4
Celkové výdaje	532 279 Kč	531 969 Kč	523 459 Kč	535 372 Kč
Provozní výdaje	168 452 Kč	158 368 Kč	159 272 Kč	165 009 Kč
Opravy a údržba	363 827 Kč	373 601 Kč	364 187 Kč	370 363 Kč
Celkové příjmy	4 163 185 Kč	4 226 693 Kč	4 149 179 Kč	4 234 176 Kč
Taneční sál	95 000 Kč	114 000 Kč	114 000 Kč	142 500 Kč
Restaurace	316 042 Kč	332 683 Kč	321 414 Kč	348 048 Kč
Prostory pro spolky v obci	24 000 Kč	24 000 Kč	24 000 Kč	24 000 Kč
Hotel	3 085 227 Kč	3 134 932 Kč	3 031 017 Kč	3 129 536 Kč
Galerie a výstavní plochy	642 916 Kč	621 078 Kč	658 748 Kč	590 092 Kč
CF	3 630 906 Kč	3 694 724 Kč	3 625 720 Kč	3 698 804 Kč

Zdroj: Vlastní

Optimistický scénář by pro město byl velmi příznivý. Každoročně by město získalo provozem varianty B přibližně 3,6 milionů korun. Z těchto výnosů, by město mohlo hradit případné větší opravy zámku a společenské akce pořádané v areálu zámku.

Doporučení

Porovnáním výnosů a nákladů v provozní fázi obou variant, vyšla jako výhodnější varianta B. Varianta A byla výdělečná, město by nemuselo provoz zámku dotovat z rozpočtu. Při konstantním výpočtu CF by město obdrželo výnosy ve výši 2 382 113 Kč. Varianta B vyšla stejně jako varianta A kladná, ale hodnota CF byla vyšší než u první varianty. Po odečtení celkových příjmů a výdajů je roční hodnota CF 3 691 910 Kč. Z finančního porovnání by bylo vhodné vybrat variantu B. Dále je nutné posoudit hodnotící hlediska. Využití návrhů objektu a jeho přínos městu je zobrazen v tabulce níže.

Tabulka 21: Vyhodnocení variant dle hodnotících hledisek

Hledisko	Varianta A	Varianta B	Vyhodnocení
1. Provozní CF (konstantní výpočet)	1 832 465 Kč	3 587 449 Kč	B
2. Zlepšení kulturního života	4	4	A/B
3. Vytvoření nových pracovních míst	6	14	B
4. Turistický ruch	1	2	B
5. Přínos městu	4	3	A

Zdroj: Vlastní

Zvolená hlediska pro posouzení variant jsou provozní CF, zlepšení kulturního života vytvoření pracovních míst a zvýšení zájmu turistů. Provozní cash-flow je hodnoceno podle vyššího výnosu. Ke zlepšení kulturního života bude přispívat taneční sál, restaurace, prostory pro spolky a galerie. Za každý splněný aspekt byl udělen jeden bod. Vytvoření pracovních míst není přesně vyčísleno. Byl uvažován pouze odhad pracovníků pro jednotlivé provozy. U hlediska turistického ruchu byla vyhodnocena atraktivita jednotlivých záměrů pro turisty, kterými jsou ubytování a restaurace. Posledním bodem hodnocení je přínos městu. Zde byly hodnoceny záměry, které budou prospěšné pro občany města. Ty budou navštěvovat taneční sál, restauraci, prostory pro spolky v obci a velkým přínosem jsou byty pro mladé rodiny.

Z porovnání vychází varianta B, jako přínosnější a výhodnější pro město. Městu je doporučena varianta B.

Závěr

Cílem práce bylo navrhnout a vyhodnotit varianty využití zchátralé části zámku, kterou se nyní město snaží renovovat. Rekonstrukce bude hrazena z dotací a veřejných fondů. Zámek Buštěhrad je chráněnou památkovou stavbou. Oprava bude značně nákladná a bude nutné dodržet požadavky památkového ústavu.

Návrhy využití objektu byly posuzovány v provozní fázi. Při vytváření CF obou variant byl použit ideální model. Po dobu čtyř let se hodnoty výnosů a nákladů neměnily. Obsazenost pronájmů byla uvažována jako stoprocentní. Po vyhodnocení výnosnější varianty byly vytvořeny tři scénáře.

Navržené varianty se odrážely od požadavků zastupitelstva města. Zastupitelé především chtěli opravit taneční sál, který se nachází ve středním křídle objektu. Dalším záměrem bylo vybudování prostor pro spolky v obci, které zde působí. Posledním požadavkem bylo vytvoření galerie a výstavních prostor. Veškeré návrhy města jsou v práci zohledněny. Zastupitelstvo v průběhu let mělo v plánu více záměrů. Jednotlivé návrhy jsou popsány v kapitole týkající se historie zámku.

Práce se zabývala dvěma návrhy. Varianta A rozvíjí kulturní život ve městě a vytváří nová pracovní místa. Tato varianta využití zámku byla výdělečná, město by ji nemuselo dotovat z vlastního rozpočtu. K vyhodnocení byl použit ideální model. Varianta B by přilákala do města více turistů. Stejně jako první varianta by zlepšila kulturní život v obci a vytvořila nová pracovní místa. Vyhodnocení bylo také příznivé, výnosy byly vyšší než náklady. Varianta B by přinesla městu vyšší zisk než varianta A, proto byly provedeny tři scénáře. Scénáře měly potvrdit výdělečnost druhého návrhu, pesimistický scénář vyhověl stejně jako zbylé dva scénáře.

Na základě porovnání obou variant je městu doporučen návrh B. Využití zámku bude výhodné z finančního pohledu. Zahrnuje hlavní požadavky města na využití prostor v zámku. Přiláká do města větší počet turistů, tím by přineslo ekonomický přínos pro malé podnikatele ve městě.

Seznam zkratk

ROI	Return on Investment
CF	Cash Flow
NPV	Net Present Value
IRR	Internal Rate of Return
PPP	Public Private Partnership
NPÚ	Národní památkový ústav
ČVL	Čisté využití lůžek
VP	Využití pokojů
NIPOS	Národní informační a poradenské středisko pro kulturu

Seznam obrázků

Obrázek 1: Porovnání krajské a Národní databáze brownfieldů	16
Obrázek 2: Proces regenerace brownfield	17
Obrázek 3: Zámek Světlá nad Sázavou	20
Obrázek 4: Zámek na Pernštýnském náměstí	20
Obrázek 5: Zámeček Portz.....	21
Obrázek 6: Zámek Buštěhrad	23
Obrázek 7: Vizualizace Zámku Buštěhrad	23
Obrázek 8: Katastrální mapa.....	25
Obrázek 9: Varianta A – první nadzemní podlaží.....	31
Obrázek 10: Varianta A – druhé nadzemní podlaží.....	32
Obrázek 11: Varianta A – třetí nadzemní podlaží.....	32
Obrázek 12: Varianta B – první nadzemní podlaží.....	33
Obrázek 13: Varianta B – druhé nadzemní podlaží.....	34
Obrázek 14: Varianta B – třetí nadzemní podlaží.....	34
Obrázek 15: Obsazenost hotelů ve středočeském kraji v %	44

Seznam tabulek

Tabulka 1: Výpis pozemků	24
Tabulka 2: Výnosy z pronájmu restaurace	36
Tabulka 3: Výnosy z pronájmu tanečního sálu.....	36
Tabulka 4: Výnosy z pronájmu školícího centra	37
Tabulka 5: Výnosy z pronájmu prostor pro zájmové spolky v obci	38
Tabulka 6: Výnosy z pronájmu startovacích bytů	38
Tabulka 7: Návštěvnost galerii a muzei v okrese Kladno	39
Tabulka 8: Cena vstupného do Galerie.....	39
Tabulka 9: Náklady na provoz západního křídla	40
Tabulka 10: Náklady na provoz středního a východního křídla	41
Tabulka 11: Náklady na provoz financované městem.....	41
Tabulka 12: Náklady na opravu a údržbu.....	41
Tabulka 13: Varianta A – cash flow.....	43
Tabulka 14: Výnos z pronájmu hotelu	44
Tabulka 15: Obsazenost hotelových pokojů v roce 2017	45
Tabulka 16: Roční náklady na zaměstnance	45
Tabulka 17: Varianta B – cash flow.....	46
Tabulka 18: Pesimistický scénář	47
Tabulka 19: Reálný scénář.....	48
Tabulka 20: Optimistický scénář	48
Tabulka 21: Vyhodnocení variant dle hodnotících hledisek	49

Seznam grafů

Graf 1: Celkové roční výnosy	40
Graf 2: Celkové provozní náklady	42
Graf 3: Celkové roční výnosy – varianta B	46

Seznam příloh

Příloha 1: Výkaz zisku a ztrát – zámek Slavkov	62
Příloha 2: Výkaz zisku a ztrát – zámek Nový Hrad	63
Příloha 3: Výkaz zisku a ztrát – zámek Děčín	64

Zdroje

1. VALACH, Josef. Investiční rozhodování a dlouhodobé financování. 3., přeprac. a rozš. vyd. Praha: Ekopress, 2010. ISBN isbn978-80-86929-71-2.
2. TETŘEVOVÁ, Liběna. Financování projektů. 1. vyd. Praha: Professional Publishing, 2006, 182 s. ISBN 80-869-4609-6.
3. SMEJKAL, Vladimír a Karel RAIS. Řízení rizik ve firmách a jiných organizacích. 3., rozš. a aktualiz. vyd. Praha: Grada, 2010. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-3051-6.
4. SYNEK, Miloslav a Eva KISLINGEROVÁ. Podniková ekonomika. 5., přeprac. a dopl. vyd. Praha: C.H. Beck, 2010. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN isbn978-80-7400-336-3.
5. Fáze života projektu [online]. © 1997-2018 CzechTrade, [cit. 2018-04-22]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/proces-pripravy-a-realizace-projektu-2860.html#!&chapter=1>
6. SYNEK, Miloslav. Manažerská ekonomika. 4., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Grada, 2007. Expert (Grada). ISBN isbn978-80-247-1992-4.
7. SYNEK, Miloslav. Manažerská ekonomika. 5., aktualiz. a dopl. vyd. Praha: Grada, 2011. Expert (Grada). ISBN isbn978-80-247-3494-1.
8. POLÁCH, Jiří. Reálné a finanční investice. V Praze: C.H. Beck, 2012. Beckova edice ekonomie. ISBN isbn978-80-7400-436-0.
9. FOTR, Jiří a Ivan SOUČEK. Investiční rozhodování a řízení projektů: jak připravovat, financovat a hodnotit projekty, řídit jejich riziko a vytvářet portfolio projektů. Praha: Grada, 2011. Expert (Grada). ISBN isbn978-80-247-3293-0.
10. MAAYTOVÁ, Alena, František OCHRANA a Jan PAVEL. Veřejné finance v teorii a praxi. Praha: Grada Publishing, 2015. Expert (Grada). ISBN isbn978-80-247-5561-8.
11. KADERÁBKOVÁ, Božena a Marian PIECHA. Brownfields: jak vznikají a co s nimi. V Praze: C.H. Beck, 2009. C.H. Beck pro praxi. ISBN isbn978-80-7400-123-9.
12. Metodika brownfield [online]. © 2006 europecon, s. r. o. Ústav pro ekopolitiku, o. p. [cit. 2018-05-11]. Dostupné z: http://www.ekopolitika.cz/images/stories/brownfields/metodika_brownfields.pdf
13. Brownfields snadno a lehce [online]. © 2018 BROWNFIELDY CZ, [cit. 2018-05-11]. Dostupné z: <http://rrajm.data.quonia.cz/brownfieldy/publikace/Brownfields1.pdf>

14. CzechInvest [online]. © 1994–2018 CzechInvest, [cit. 2018-05-11]. Dostupné z: <https://www.czechinvest.org/cz/Sluzby-pro-municipality/Nemovitosti-pro-podnikatelske-ucely/Brownfieldy>
15. Databáze CzechInvest [online]. © 1994–2018 CzechInvest, [cit. 2018-05-11]. Dostupné z: <https://brownfieldy.czechinvest.org/Aplikace/bf-public.nsf/bfs.xsp>
16. Člověk, stavba a územní plánování: sborník ke kolokviu. Praha: Fakulta stavební ČVUT v Praze, katedra sídel a regionů, 2006. ISBN isbn978-80-01-04538-1. ISSN 2336-7687.
17. Porovnání databází brownfield [online]. © 2018 Česká spořitelna, a. s., [cit. 2018-05-11]. Dostupné z: https://www.csas.cz/static_internet/cs/Evropska_unie/Mesicnik_EU_aktualit/Mesicnik_EU_aktualit/Prilohy/mesicnik_2017_09.pdf
18. [online]. ©2014 MikroInovace.eu, [cit. 2018-05-11]. Dostupné z: http://mikroinovace.eu/wp-content/uploads/2014/07/8_Projekt_BF_komplet.pdf
19. Negativa a pozitiva brownfield [online]. © 1999-2018 Enviweb s.r.o., [cit. 2018-05-16]. Dostupné z: <http://www.enviweb.cz/61972>
20. Proces regenerace [online]. © 2018 VŠB-TU Ostrava, [cit. 2018-05-16]. Dostupné z: http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook_cz_screen.pdf
21. Zápis ve středočeské databázi [online]. © 2018, [cit. 2018-05-16]. Dostupné z: https://gis.kr-stredocesky.cz/dokumenty/KE_STAZENI/REG_IP/CZ_Bustehrad.pdf
22. Historické objekty [online]. © 2013 XXX s.r.o. [cit. 2018-05-16]. Dostupné z: <http://www.rekonstrukce-historicky-ch-objektu.cz/co-je-to-historicka-stavba>
23. Historické objekty [online]. © 2018 VŠB-TU Ostrava, [cit. 2018-05-16]. Dostupné z: <https://www.fast.vsb.cz/export/sites/fast/226/cs/studijni-materialy/ochrana-a-obnova-historicky-ch-objektu.pdf>
24. NPÚ zákony [online]. © CC BY-NC-ND 3.0 CZ, [cit. 2018-05-16]. Dostupné z: <https://www.npu.cz/cs/npu-a-pamatkova-pece/pamatky-a-pamatkova-pece/pravni-predpisy-a-mezinarodni-dokumenty>
25. NPÚ průvodce opravou památky [online]. © CC BY-NC-ND 3.0 CZ, [cit. 2018-05-16]. Dostupné z: <https://www.npu.cz/cs/opravujete-pamatku/jak-postupovat/podrobny-pruvodce>
26. NPÚ opravené zámky [online]. © CC BY-NC-ND 3.0 CZ, [cit. 2018-05-16]. Dostupné z: <https://www.npu.cz/cs/opravujete-pamatku/inspirujte-se>

27. NPÚ zámek Světlá nad Sázavou [online]. © CC BY-NC-ND 3.0 CZ, [cit. 2018-05-16]. Dostupné z: <https://www.npu.cz/cs/opravujete-pamatku/inspirujte-se/5182-obnova-zamku-ve-svetle-nad-sazavou-a-otevreni-expozice-skla>
28. Zámek Světlá nad Sázavou [online]. © 2018, [cit. 2018-05-16]. Dostupné z: <https://zameksvetla.cz/o-zamku/>
29. Zámek na Pernštýnském náměstí [online]. © 2018, [cit. 2018-05-16]. Dostupné z: <http://www.pardubice.eu/o-pardubicich/turisticke-informace/pamatky-a-jina-zajimava-mista/zamek/>
30. NPÚ zámek na Pernštýnském náměstí [online]. © CC BY-NC-ND 3.0 CZ, [cit. 2018-05-16]. Dostupné z: <https://www.npu.cz/cs/opravujete-pamatku/inspirujte-se/6707-zamek-na-pernstynskem-namesti-v-prostejove>
31. NPÚ zámeček Portz [online]. © CC BY-NC-ND 3.0 CZ, [cit. 2018-05-16]. Dostupné z: <https://www.npu.cz/cs/opravujete-pamatku/inspirujte-se/6008-zamecek-portz>
32. Česká televize [online]. © Česká televize 1996 – 2018 [cit. 2018-03-26]. Dostupný z: <http://www.ceskatelevize.cz/ct24/regiony/1171227-kraj-dotace-na-opravy-zamku-v-bustehradu-zatim-neziskal>
33. Aktuálně.cz [online]. © Economia, a.s. 2012 [cit. 2018-03-26]. Dostupný z: <https://zpravy.aktualne.cz/domaci/rath-zamek-bustehrad-rekonstrukce-vizualizace/r~i:gallery:27058/r~i:photo:481430/>
34. Nahlížení do katastru nemovitostí. Český úřad zeměměřičský a katastrální [online]. © 2001-2006 GEOVAP, spol. s r.o. [cit. 2018-03-26]. Dostupný z: <http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&MarQueryId=2EDA9E08&MarQParam0=1360250203&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka>
35. CACHOVÁ, Věnceslava: Z historie zámku. In: 500 let města Buštěhradu. Sborník o historii a současnosti obce, vydaný u příležitosti výročí udělení městských práv. Buštěhrad: Obecní úřad, 1997. s. 47-49 1 ilustrace.
36. CACHOVÁ, Věnceslava: Stavební památky v Buštěhradě. In: 500 let města Buštěhradu. Sborník o historii a současnosti obce, vydaný u příležitosti výročí udělení městských práv. Buštěhrad: Obecní úřad, 1997. s. 49-54 3 ilustrace
37. Město Buštěhrad [online]. © Město Buštěhrad 2003 - 2018 [cit. 2018-03-26]. Dostupné z: <http://www.mestobustehrad.cz/meu/zamek/#group-2>
38. Kladenský deník [online]. 2018 [cit. 2018-03-26]. Dostupné z: https://kladensky.denik.cz/zpravy_region/bustehradsky-zamek-poskytne-vyhledove-zazemi-i-spolkum-20180213.html
39. RTV+ [online]. 2016 [cit. 2018-03-26]. Dostupné z: <http://www.rtvplus.cz/porad-119-Dve-tvare-zamku-Bustehrad>

40. Mikroregion [online]. © Mikroregion údolí Lidického potoka, [cit. 2018-04-26].
Dostupné z: <http://www.mulp.cz/>
41. Cyklostezka [online]. © Město Buštěhrad 2003 – 2018, [cit. 2018-04-26].
Dostupné z: <http://www.mestobustehrad.cz/meu/projekty-dotace/v-priprave/>
42. Český statistický úřad. Veřejná databáze [online]. 2018 [cit. 2018-03-26]
Dostupné z: https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&f=TABULKA&z=T&skupId=546&katalog=30845&pvo=DEM05&pvo=DEM05&str=v109&c=v3~3__RP2017&u=v109__VUZEMI__43__532169
43. Google Maps [online]. 2018 [cit. 2018-03-26]. Dostupné z:
<https://www.google.cz/maps/place/273+43+Bu%C5%A1t%C4%9Bhrad/@50.1554578,14.112854,12z/data=!3m1!4m5!3m4!1s0x470bc7910743c72b:0x400af0f6614d440!8m2!3d50.1559431!4d14.1889828>
44. ČSAD Kladno [online]. 2018 [cit. 2018-03-26]. Dostupné z:
<http://www.csadkladno.cz/index.php/tarify-ceny-jizdneho>
45. Město Buštěhrad [online]. © Město Buštěhrad 2003 - 2018 [cit. 2018-03-26].
Dostupné z: <http://www.mestobustehrad.cz/files/projekty/14/projektneweb.pdf>
46. Junák - český skaut, středisko Stráž Lidic Buštěhrad [online]. [cit. 2018-04-10].
Dostupné z: <http://bustehrad.skauting.cz/>
47. Městský úřad – poskytnuté data v DWG a excel
48. Restaurace Kladno [online]. Reality idnes.cz © 1999–2018 MAFRA a.s, [cit. 2018-04-22]. Dostupné z: <https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/komercni-nemovitost/kladno-suchardova/5a861532a26e3a555b11d400/?set=commercial&s-l=OKRES-3203&s-qc%5Bcondition%5D%5B0%5D=new&s-qc%5Bcondition%5D%5B1%5D=good-condition&s-qc%5Bcondition%5D%5B2%5D=maintained&s-qc%5Bcondition%5D%5B3%5D=after-reconstruction&s-qc%5BsubtypeCommercial%5D%5B0%5D=restauran>
49. Restaurace Slaný [online]. Reality idnes.cz © 1999–2018 MAFRA a.s, [cit. 2018-04-22]. Dostupné z: <https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/komercni-nemovitost/slany-palackeho/5a85fba2a26e3a2ac4373baf/?set=commercial&s-l=OKRES-3203&s-qc%5Bcondition%5D%5B0%5D=new&s-qc%5Bcondition%5D%5B1%5D=good-condition&s-qc%5Bcondition%5D%5B2%5D=maintained&s-qc%5Bcondition%5D%5B3%5D=after-reconstruction&s-qc%5BsubtypeCommercial%5D%5B0%5D=restaurant>
50. Restaurace Kladno [online]. Reality idnes.cz © 1999–2018 MAFRA a.s, [cit. 2018-04-22]. Dostupné z: <https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/komercni-nemovitost/kladno-pruchodni/5a872c59a26e3a517d17baf8/?set=commercial&s-l=OKRES-3203&s-qc%5Bcondition%5D%5B0%5D=new&s-qc%5Bcondition%5D%5B1%5D=good-condition&s->

qc%5Bcondition%5D%5B2%5D=maintained&s-
qc%5Bcondition%5D%5B3%5D=after-reconstruction&s-
qc%5BsubtypeCommercial%5D%5B0%5D=restaurant

51. Restaurace Kladno [online]. Reality idnes.cz © 1999–2018 MAFRA a.s, [cit. 2018-04-22]. Dostupné z: <https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/komercni-nemovitost/kladno-t-g-masaryka/5a85bbd6a26e3a3be60bed89/?set=commercial&s-l=OKRES-3203&s-qi%5Bcondition%5D%5B0%5D=new&s-qi%5Bcondition%5D%5B1%5D=good-condition&s-qi%5Bcondition%5D%5B2%5D=maintained&s-qi%5Bcondition%5D%5B3%5D=after-reconstruction&s-qi%5BsubtypeCommercial%5D%5B0%5D=restaurant>
52. Restaurace Velvary [online]. Reality idnes.cz © 1999–2018 MAFRA a.s, [cit. 2018-04-22]. Dostupné z: <https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/komercni-nemovitost/velvary-namesti-krale-vladislava/5a97bdbba26e3a43b0583da2/?set=commercial&s-l=OKRES-3203&s-qi%5Bcondition%5D%5B0%5D=new&s-qi%5Bcondition%5D%5B1%5D=good-condition&s-qi%5Bcondition%5D%5B2%5D=maintained&s-qi%5Bcondition%5D%5B3%5D=after-reconstruction&s-qi%5BsubtypeCommercial%5D%5B0%5D=restaurant>
53. Restaurace Slaný [online]. 1996–2018 © Seznam.cz, a.s., [cit. 2018-04-22]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/restaurace/slany-slany-4121231708#img=0&fullscreen=false>
54. Sokolovna Hostivice [online]. © 2018, [cit. 2018-04-22]. Dostupné z: <http://www.mksh.cz/sokolovna/pronajem-prostor-2/>
55. TJ Sokol Unhošť [online]. © 2018, [cit. 2018-04-22]. Dostupné z: <http://www.tjsokolunhost.estranky.cz/clanky/pronajem-sokolovny-t.j.-sokol-unhost.html>
56. Taneční sál Dřetovice [online]. © 2018, [cit. 2018-04-22]. Dostupné z: <http://www.obecdretovice.cz/obecni-urad/pronajem/>
57. TJ Sokol Buštěhrad [online]. © T. J. Sokol Buštěhrad 2017 – 2018, [cit. 2018-04-22] Dostupné z: <https://www.sokolbustehrad.cz/cenik/>
58. Sportovní hala Jeneč [online]. © 2018 - Sportovní hala JENEČ, [cit. 2018-04-22]. Dostupné z: <http://hala-jenec.cz/venkovni-kurt-2/>
59. Městské centrum Grand ve Slaném [online]. © 2011 – 2018 KULTURNÍ ZARÍZENÍ MĚSTA SLANÉHO & Ticketware SE, [cit. 2018-04-22]. Dostupné z: <https://www.kultura.slansko.cz/page/9781/article/5227/moznosti-pronajmu>
60. Komerční prostory Kladno [online]. 1996–2018 © Seznam.cz, a.s., [cit. 2018-04-22]. Dostupné z:

- <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/kancelare/kladno-dubi-bustehradska/251539804#img=0&fullscreen=false>
61. Komerční prostory Kladno [online]. 1996–2018 © Seznam.cz, a.s., [cit. 2018-04-22]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/kancelare/kladno-dubi-bustehradska/374804828#img=0&fullscreen=false>
62. Komerční prostory Kladno [online]. 1996–2018 © Seznam.cz, a.s., [cit. 2018-04-22]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/kancelare/kladno-kladno-ulice-ivana-olbrachta/3542688092#img=0&fullscreen=false>
63. Komerční prostory Kladno [online]. Reality idnes.cz © 1999–2018 MAFRA a.s., [cit. 2018-04-22]. Dostupné z: <https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/komercni-nemovitost/kladno-sucharдова/5a860be2a26e3a448d6147e2/?s-et=commercial&s-ot=lease&s-l=OBEC-532053&s-qc%5Btype%5D=commercial&s-qc%5Boffer%5D=lease&s-qc%5BsubtypeCommercial%5D%5B0%5D=offices&s-qc%5BsubtypeCommercial%5D%5B1%5D=commercial-area&s-qc%5BsubtypeCommercial%5D%5B2%5D=storerooms&s-qc%5BsubtypeCommercial%5D%5B3%5D=manufacturing>
64. Komerční prostory Kladno [online]. Reality idnes.cz © 1999–2018 MAFRA a.s., [cit. 2018-04-22]. Dostupné z: <https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/komercni-nemovitost/kladno-opeska/5a940198a26e3a516f3a9a20/?s-et=commercial&s-ot=lease&s-l=OBEC-532053&s-qc%5Btype%5D=commercial&s-qc%5Boffer%5D=lease&s-qc%5BsubtypeCommercial%5D%5B0%5D=offices&s-qc%5BsubtypeCommercial%5D%5B1%5D=commercial-area&s-qc%5BsubtypeCommercial%5D%5B2%5D=storerooms&s-qc%5BsubtypeCommercial%5D%5B3%5D=manufacturing>
65. Komerční prostory Kladno [online]. Reality idnes.cz © 1999–2018 MAFRA a.s., [cit. 2018-04-22]. Dostupné z: <https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/komercni-nemovitost/kladno-stitneho/5a94aaeba26e3a2ceb0296a3/?s-et=commercial&s-ot=lease&s-l=OBEC-532053&s-qc%5Btype%5D=commercial&s-qc%5Boffer%5D=lease&s-qc%5BsubtypeCommercial%5D%5B0%5D=offices>
66. Příspěvky Junák [online]. © 2018 – Junák – český skaut, z. s., [cit. 2018-01-05], Dostupné z: <https://www.skaut.cz/pro-rodice/>
67. ČSÚ – galerie [online]. © 2018, [cit. 2018-05-01]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/cru_cr
68. NIPOS [online]. 2018, [cit. 2018-05-01]. Dostupné z: <http://www.niposmk.cz/?cat=126>

69. Melicharovo vlastivědné muzeum [online]. © Melicharovo vlastivědné muzeum v Unhošti, [cit. 2018-05-01]. Dostupné z: <http://www.muzeumunhost.cz/>
70. Sládečkovo vlastivědné muzeum [online]. © Sládečkovo vlastivědné muzeum v Kladně, [cit. 2018-05-01]. Dostupné z: <http://www.omk.cz/index.html?url=http://www.omk.cz/dyn/doc/muzeum>
71. Buštěhradské muzeum Oty Pavla [online]. (c) 2002-2011 Buštěhrad sobě, o.s., [cit. 2018-05-01]. Dostupné z: <http://www.bustehrad.cz/muzeum/informace/>
72. Památník Lidice [online]. 2015 © Památník Lidice, [cit. 2018-05-01]. Dostupné z: <http://www.lidice-memorial.cz/kontakt/oteviraci-doba-a-vstupne/>
73. Památník Václava Beneše Třebízského [online]. © 2008—2013 fotojaroch.com, [cit. 2018-05-01]. Dostupné z: <http://www.muzeumtrebiz.cz/otevreno/>
74. Vlastivědné muzeum ve Slaném [online]. © 2005—2017 fotojaroch.com, [cit. 2018-05-01]. Dostupné z: http://muzeum.slansko.cz/pro_navstevniky/
75. Městské muzeum Velvary [online]. © 2018, [cit. 2018-05-01]. Dostupné z: <http://www.velvary.cz/kultura/mestske-muzeum/>
76. Železniční muzeum Zlonice [online]. 2018, [cit. 2018-05-01]. Dostupné z: <http://zmzlonice.draha.net/>
77. Justice.cz – zámek Slavkov [online]. © 2012-2015 Ministerstvo spravedlnosti České republiky, [cit. 2018-05-15]. Dostupné z: <https://or.justice.cz/ias/ui/vypis-sl-firma?subjektId=326962>
78. Justice.cz – zámek Děčín [online]. © 2012-2015 Ministerstvo spravedlnosti České republiky, [cit. 2018-05-15]. Dostupné z: <https://or.justice.cz/ias/ui/vypis-sl-firma?subjektId=426829>
79. Justice.cz – zámek Nový Hrad [online]. © 2012-2015 Ministerstvo spravedlnosti České republiky, [cit. 2018-05-15]. Dostupné z: <https://or.justice.cz/ias/ui/vypis-sl-firma?subjektId=677407>
80. ČSÚ – hotely [online]. © 2018, [cit. 2018-05-13]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/cru_cr
81. Hotel Benešov [online]. 1996–2018 © Seznam.cz, a.s., [cit. 2018-04-22]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komercni/ubytovani/rabyne-rabyne-1327718748#img=0&fullscreen=false>
82. Hotel Poděbrady [online]. 1996–2018 © Seznam.cz, a.s., [cit. 2018-04-22]. Dostupné z:

- <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerчни/ubytovani/podebrady--nam--t-g-masaryka/1375691100#img=0&fullscreen=false>
83. Hotel Plzeň [online]. 1996–2018 © Seznam.cz, a.s., [cit. 2018-04-22]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerчни/ubytovani/plzen-vnitri-mesto-zbrojnicka/2042618204#img=0&fullscreen=false>
84. Hotel Karlovy Vary [online]. 1996–2018 © Seznam.cz, a.s., [cit. 2018-04-22]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerчни/ubytovani/karlovy-vary-karlovy-vary-/3012845916#img=0&fullscreen=false>
85. Hotel Praha [online]. 1996–2018 © Seznam.cz, a.s., [cit. 2018-04-22]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerчни/ubytovani/praha-cast-obce-josefov-ulice-elisky-krasnohorske/2430161244#img=0&fullscreen=false>
86. Hotel Vrchlabí [online]. 1996–2018 © Seznam.cz, a.s., [cit. 2018-04-22]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/komerчни/ubytovani/vrchlabi-vrchlabi-valtericka/273174876#img=0&fullscreen=false>
87. Startovací byty Kladno [online]. WEBHOUSE® 2018, [cit. 2018-04-22]. Dostupné z: https://www.mestokladno.cz/assets/File.ashx?id_org=6506&id_dokumenty=1468577%C2%A8
88. Startovací byty Slaný [online]. WEBHOUSE® 2018, [cit. 2018-04-22]. Dostupné z: http://www.meuslany.cz/vismo/zobraz_dok.asp?id_org=14936&id_ktg=1291&n=prodej-a-pronajem-majetku-byty-nebyt-prostory-pozemky
89. Startovací byty Stochov [online]. Oficiální stránky města Stochov © 2018, [cit. 2018-22-04]. Dostupné z: http://www.stochov.cz/e_download.php?file=data/uredni_deska/obsah1047_26.pdf&original=V%C3%BDb%C4%9Brov%C3%A9+%C5%99%C3%ADzen%C3%AD+voln%C3%A9+byty+od+7.+2.+2017.pdf

Přílohy

Příloha 1: Výkaz zisku a ztrát – zámek Slavkov

Licence: D53C		XCRGUJKA / VYA [01/01/2017 / 2211/2017]			
Číslo položky	Název položky	Běžné období		Minulé období	
		Hlavní činnost	Hospodářská činnost	Hlavní činnost	Hospodářská činnost
		1	2	3	4
A. Náklady celkem		16 510 245,79	2 289 064,95	16 088 197,10	1 867 770,34
I. Náklady z činnosti		16 482 291,79	2 289 064,95	16 059 627,53	1 843 640,34
501	1. Spotřeba materiálu	664 518,98	223 194,20	683 295,13	76 298,22
502	2. Spotřeba energie	1 224 430,98	191 670,83	1 102 730,59	119 109,80
503	3. Spotřeba jiných neskladovatelných dodávek	143 053,86	5 241,85		
504	4. Prodané zboží	211 292,14		256 442,62	
506	5. Aktivace dlouhodobého majetku				
507	6. Aktivace oběžného majetku				
508	7. Změna slavu zásob vlastní výroby				
511	8. Opravy a udržování	590 706,80	28 383,37	365 131,53	4 583,85
512	9. Cestovné	34 914,00		23 117,00	
513	10. Náklady na reprezentaci	155 378,44		36 557,64	
516	11. Aktivace vnitroorganizačních služeb				
518	12. Ostatní služby	3 452 184,99	85 663,16	4 190 673,71	164 669,81
521	13. Mzdové náklady	7 005 467,59	1 061 334,41	6 253 765,00	933 390,00
524	14. Zákonné sociální pojištění	2 176 455,29	360 853,71	1 925 360,36	317 348,64
525	15. Jiné sociální pojištění	18 040,04	2 854,96	18 470,00	
527	16. Zákonné sociální náklady	126 400,38	20 148,62	83 501,05	14 000,95
528	17. Jiné sociální náklady	270 225,72	32 185,28	266 462,00	38 824,00
531	18. Daň silniční				
532	19. Daň z nemovitosti				
538	20. Jiné daně a poplatky				
541	22. Smluvní pokuty a úroky z prodlení				
542	23. Jiné pokuty a penále	19,32		127,05	
543	24. Dary a jiná bezúplatná předání				
544	25. Prodaný materiál				
547	26. Marka a škody				
548	27. Tvorba fondů				
548	28. Odpisy dlouhodobého majetku	202 001,00		261 944,00	
551	29. Prodaný dlouhodobý nehmotný majetek				
552	30. Prodaný dlouhodobý hmotný majetek				
553	31. Prodané pozemky				
554	32. Tvorba a zúčtování rezerv				
555	33. Tvorba a zúčtování opravných položek		8 022,70		
556	34. Náklady z vyřazených pohledávek				
557	35. Náklady z drobného dlouhodobého majetku				
558		161 942,46	293 640,22	443 082,13	165 781,50

Zpracováno systémem GINIS Express - UCR GORDIC spol. s r. o.

14.02.2018 10h 7m18s

strana 2 / 4

Příloha 2: Výkaz zisku a ztrát – zámek Nový Hrad

Zpracováno v souladu s vyhláškou
č. 410/2009 Sb. ve znění pozdějších
předpisů

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY sestaven k 31.12.2014 (v Kč s přesností na 2 desetinná místa)

Název a právní forma účetní jednotky
**Zámek Nový Hrad, příspěvková
organizace**
Sídlo účetní jednotky
Jímín 220
440 01 Louny
Předmět činnosti
Kultura a památková péče

IČ
72557257

Číslo položky	Název položky	Synt. účet	1		2		3		4	
			BĚŽNÉ OBDOBÍ				MINULÉ OBDOBÍ			
			Hlavní činnost		Hospodářská činnost		Hlavní činnost		Hospodářská činnost	
A	NÁKLADY CELKEM		4 352 189,68	117 704,29	5 141 457,04	65 743,07				
I.	Náklady z činnosti		4 352 189,68	117 704,29	5 141 457,04	65 743,07				
1.	Spotřeba materiálu	501	229 373,94	26 019,34	137 928,29	21 759,07				
2.	Spotřeba energie	502	-24 869,11	9 825,00	1 235 471,64	19 750,00				
3.	Spotřeba jiných neskladovatelných dodávek	503	12 980,20	3 070,80	0,00	0,00				
4.	Prodané zboží	504	57 041,08	0,00	60 788,56	0,00				
5.	Aktivace dlouhodobého majetku	506	0,00	0,00	0,00	0,00				
6.	Aktivace oběžného majetku	507	0,00	0,00	0,00	0,00				
7.	Změna stavu zásob vlastní výroby	508	0,00	0,00	0,00	0,00				
8.	Opravy a udržování	511	115 400,36	0,00	84 404,40	0,00				
9.	Cestovné	512	180,00	0,00	690,00	0,00				
10.	Náklady na reprezentaci	513	10 007,00	0,00	3 144,70	0,00				
11.	Aktivace vnitroorganizačních služeb	516	0,00	0,00	0,00	0,00				
12.	Ostatní služby	518	705 168,40	34 381,35	598 378,39	0,00				
13.	Mzdové náklady	521	1 500 679,00	18 088,00	1 438 808,00	18 085,00				
14.	Zákonné sociální pojištění	524	440 076,00	6 151,00	434 557,00	6 149,00				
15.	Jiné sociální pojištění	525	3 678,00	0,00	3 628,00	0,00				
16.	Zákonné sociální náklady	527	16 899,50	0,00	21 897,49	0,00				
17.	Jiné sociální náklady	528	32 730,00	0,00	32 070,00	0,00				
18.	Daň silniční	531	0,00	0,00	0,00	0,00				
19.	Daň z nemovitosti	532	0,00	0,00	0,00	0,00				
20.	Jiné daně a poplatky	538	1 500,00	0,00	0,00	0,00				
22.	Smluvní pokuty a úroky z prodlení	541	0,00	0,00	0,00	0,00				
23.	Jiné pokuty a penále	542	0,00	0,00	38 000,00	0,00				
24.	Dary a jiné bezúplatná předání	543	0,00	0,00	0,00	0,00				
25.	Prodaný materiál	544	0,00	0,00	0,00	0,00				
26.	Manka a škody	547	0,00	0,00	0,00	0,00				
27.	Tvorba fondů	548	0,00	0,00	0,00	0,00				
28.	Odpisy dlouhodobého majetku	551	950 103,00	0,00	848 106,00	0,00				
29.	Prodaný dlouhodobý nehmotný majetek	552	0,00	0,00	0,00	0,00				
30.	Prodaný dlouhodobý hmotný majetek	553	0,00	0,00	0,00	0,00				
31.	Prodané pozemky	554	0,00	0,00	0,00	0,00				

Příloha 3: Výkaz zisku a ztrát – zámek Děčín

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
PŘÍSPĚVKOVÉ ORGANIZACE**

Zámek Děčín, p.o.; IČO 00078867; Dlouhá Jízda 1254, 405 02 Děčín

Právní forma: Příspěvková organizace

Předmět činnosti:

sestavěny k 31.12.2016

(v Kč, s přesností na dvě desetinná místa)

Okamžik sestavení: 18.1.2017 v 14:21

Název položky	účet	ÚČETNÍ OBDOBÍ			
		Běžné		Minulé	
		Hlavní činnost	Hospodářská činnost	Hlavní činnost	Hospodářská činnost
		1	2	3	4
A. NÁKLADY CELKEM		15 731 447,43	1 718 440,64	15 403 796,34	1 465 642,16
I. Náklady z činnosti		15 730 307,36	1 718 440,64	15 403 576,95	1 465 642,16
1. Spotřeba materiálu	501	792 345,72	19 776,36	692 608,61	20 225,00
2. Spotřeba energie	502	1 832 876,84	349 120,00	1 665 036,89	317 149,00
3. Spotřeba jiných neskladovatelných dodávek	503				
4. Prodané zboží	504	13 562,10	526 512,33		394 070,42
5. Aktivace dlouhodobého majetku	506				
6. Aktivace oběžného majetku	507				
7. Změna stavu zásob vlastní výroby	508				
8. Opravy a udržování	511	272 377,34	51 840,00	665 302,97	126 725,00
9. Cestovné	512	22 029,00		16 036,00	
10. Náklady na reprezentaci	513	97 986,20		9 329,40	
11. Aktivace vnitroorganizačních služeb	516				
12. Ostatní služby	518	3 455 426,26	190 469,32	3 875 062,27	166 071,66
13. Mzdové náklady	521	5 872 269,00	415 657,00	5 114 483,00	300 702,00
14. Zákonné sociální pojištění	524	1 612 709,00	141 392,00	1 522 095,00	96 027,00
15. Jiné sociální pojištění	525	10 434,00		13 259,00	
16. Zákonné sociální náklady	527	252 239,00		197 732,00	
17. Jiné sociální náklady	528				
18. Daň silniční	531	4 047,00		5 240,00	
19. Daň z nemovitosti	532				
20. Jiné daně a poplatky	538	18 180,33		9 760,34	
22. Smluvní pokuty a úroky z prodlení	541				
23. Jiné pokuty a penále	542				
24. Dary a jiná bezúplatná předání	543				
25. Prodaný materiál	544				
26. Marže a škody	547	7 061,26		9 099,55	
27. Tvorba fondů	548				
28. Odpisy dlouhodobého majetku	551	168 588,00		135 158,00	
29. Prodaný dlouhodobý nehmotný majetek	552				
30. Prodaný dlouhodobý hmotný majetek	553				
31. Prodané pozemky	554				
32. Tvorba a zučtování rezerv	555				
33. Tvorba a zučtování opravných položek	556				
34. Náklady z vyřazených pohledávek	557			1 405,00	
35. Náklady z drobného dlouhodobého majetku	558	699 831,45		572 907,18	
36. Ostatní náklady z činnosti	549	598 304,86	23 473,61	699 059,54	24 671,66
II. Finanční náklady		1 140,07		219,39	
1. Prodané cenné papíry a podíly	561				
2. Úroky	562				
3. Kurzové ztráty	563	394,07		219,39	
4. Náklady z přecenění reálnou hodnotou	564				
5. Ostatní finanční náklady	569	746,00			
III. Náklady na transfery					
1. Náklady vybraných úřadů vlády institucí na transfery	571				
2. Náklady vybraných místních úřadů institucí na transfery	572				
V. Daň z příjmů					
1. Daň z příjmů	591				
2. Dodatečné odvody daně z příjmů	595				