

## Ekonomické hodnocení projektu

# Stavební úpravy na objektu č.p.85 v Lovčicích

## Prioritní osa 2 Rozvoj městských a venkovských oblastí

### Oblast podpory 2.3. Rozvoj venkova

Obec Lovčice  
IČ: 00269077  
Ing. Petra Petrovická  
(starostka obce)

## 1. Obsah

1. Obsah	2
2. Úvodní informace	3
3. Analýza trhu prostředí, odhad poptávky a potřeb, marketingová strategie	4
4. Technické a technologické řešení projektu	7
5. Potřeba a zajištění oběžného majetku a investic (dlouhodobého majetku)	9
6. Finanční plán	10
6.1. Plán průběhu nákladů a výnosů	10
6.2. Plánované stavy majetku a zdrojů krytí	10
6.3. Plán průběhu cash flow (příjmů a výdajů) – hotovostní tok	13
7. Popis očekávaného společenského (socioekonomického) přínosu projektu	15
8. Řízení rizik	15
9. Podrobné závěrečné hodnocení projektu	17
10. Seznam příloh	18

## 2. Úvodní informace

**Název projektu:** Stavební úpravy na objektu č.p.85 v Lovčicích

**Místo realizace projektu:** parc. č. 139, 140/1, 314/7 k. ú. Lovčice

**Kraj:** Královéhradecký

**NUTS II** Severovýchod

**Zadavatel:** Obec Lovčice

Lovčice 185

503 61 Lovčice

IČ: 00269077

Kontaktní osoba: Ing. Petra Petrovická (starostka obce)

**Zpracovatel technické dokumentace:** Ing. David Školník

**Zpracovatel ekonomické studie:** Společná CIDLINA, o.s.

Nepolisy 75

503 63 Nepolisy

IČ: 26662779

**Projektový manažer:** Jana Bitnerová

Ekonomická studie k výše uvedenému projektu je zpracována za účelem podání žádosti o poskytnutí dotace z Regionálního operačního programu pro NUTS II Severovýchod. Termín vypracování ekonomické studie odpovídá termínu příjmu žádosti – březen 2008. Technická dokumentace byla vypracována Ing. Školníkem v srpnu roku 2007.

Obec Lovčice je vlastníkem budovy č.p.85 jejíž provozní a hygienické podmínky jsou špatné až nevyhovující. Předložený projekt umožňuje přístavbou a modernizací vyřešit problémy týkající se kritického stavu hygienických zařízení, nového prostoru příslí, prostor pro volnočasové aktivity a služby občanské vybavenosti.

Podrobný popis technického a technologického řešení projektu je součástí nejen bodu č. 4 této studie, ale především přiložené Technické zprávy.

### 3. Analýza trhu – prostředí a odhad poptávky a potřeb, marketingová strategie

**V současné době** je objekt využíván ke komerčním účelům – pronájem plochy pro potřeby místních podnikatelů. Vedle skladování zboží používají firmy pronajaté prostory k prodeji nábytku a elektro-zboží. V sále pravidelně cvičí žáci místní základní školy, obyvatelé z obce a okolí využívají tělocvičnu pro kolektivní sporty, např.volejbal, fotbal, aerobik,... Vedle tělocvičny funguje a je pravidelně využívána posilovna.

**Do budoucna** bude objekt využíván i nadále pro výuku tělesné výchovy v rozsahu požadovaném základní školou. Místní sportovci využívající tělocvičnu a posilovnu budou mít také možnost využívat je i nadále. Navíc přibude nabídka příjemného posezení a občerstvení se po sportovních výkonech, což jistě povede k větší návštěvnosti zařízení. V nově vzniklé denní místnosti budou mít možnost se scházet i nesportovci. V příjemném prostředí se bude líbit členům některých zájmovým kroužkům nebo případně i důchodcům, pro jejich setkání. Vybudováním bezbariérového hygienického zařízení budou podmínky v objektu přizpůsobeny i návštěvníkům se sníženou možností pohybu či orientace.

Celková rekonstrukce a modernizace zahrnuje **zavedení nových služeb občanům** – kadeřnictví a pedikúry. V okruhu do 10 km jiná nabídka těchto služeb není. Nejbližší poskytovatelé takovýchto služeb sídlí v Chlumci nad Cidlinou - 7 km, či Městci Králové – 10 km. Nabídku kadeřnictví a pedikúry uvítají obyvatelé obce, kteří nebudou muset za uvedenými službami dojízdět. Čas uspořený za cestování mohou využít např. pro relaxaci a posezení s přáteli ve zmíněné denní místnosti. Vytvoření prostorového zázemí pro zavedení těchto služeb je součástí stavebního projektu, není však součástí této žádosti. Také rekonstrukce části budovy určené pro komerční využití není zahrnuta do způsobilých výdajů. Informovanost – viz dále.

V rámci strategického plánování byl v létě 2007 v regionu proveden **průzkum** jednou z nejlepších a nejvyužívanějších metod - dotazováním. Dotazování bylo provedeno formou vyplňování dotazníků při osobních návštěvách. Při průzkumu pro strategické plánování bylo využito studentů.

## Marketingová strategie

Cílem projektu je zlepšení životního standardu obyvatel obce a blízkého okolí. Realizace rekonstrukce objektu pro volnočasové aktivity a služby občanské vybavenosti by měla přispět k vyšší atraktivitě bydlení na venkově. Představitelé obce mají zájem udržet stabilní počet obyvatel, který zajistí podmínky srovnatelné s bydlením ve městě. Cílem je zamezit snížení počtu obyvatel odchodem do jiných, lépe občansky vybavených, oblastí.

Projekt přímo souvisí s oblastí podpory 2.3. Rozvoj venkova. Realizací projektu budou zlepšeny podmínky pro výuku místní základní školy, kam docházejí právě děti z obce a blízkého okolí. Zlepšení prostředí nezpůsobí jen modernizace sálu, hygienických zařízení, ale i vznik nových prostor pro skladování potřebného náčiní a nářadí.

O možnosti využití výsledků realizace projektu budou obyvatelé obce informováni např. obecním rozhlasem, roznosem letáků do domácností, uvedením na internetových stránkách či uveřejněním na plakátech.

Povinná publicita projektu bude zajištěna **pamětní deskou** dle Pravidel publicity v rámci ROP Severovýchod (jedná se o projekt, kde celkové náklady nepřevyšují 500 000,- EUR).

## SWOT analýza

### Silné stránky

- vysoký počet zájmových a veřejně prospěšných sdružení, spolků a klubů v okolí
- společensko-kulturní aktivita obyvatel

### Slabé stránky

- relativně vysoký podíl obyvatel vyjíždějících za prací
- negativní demografické jevy (úbytek obyvatel, stárnutí populace, odchod mladých a vzdělaných lidí)
- nedostatek schopností obce získávat a využívat finanční prostředky pro přípravu a realizaci rozvojových projektů

### Příležitosti

- zlepšení demografické struktury pokračující výstavbou bytů a nabídkou zaměstnání a trávení volného času zejména mladým lidem

## Hrozby

- pokles životní úrovně a odliv mladých a kvalifikovaných obyvatel z regionu
- pokračující tendence stárnutí populace
- hrozba zániku škol na malých obcích
- pokračování nárůstu administrativy díky složitému systému veřejných podpor
- nedostatek finančních zdrojů pro plnění norem EU především z hlediska životního prostředí
- úpadek občanské vybavenosti na venkově

## Metodika SWOT analýzy

Oblast Společné Cidliny byla v rámci SWOT analýzy prozkoumána z hlediska rozvojových předpokladů - silných a slabých stránek zkoumaného regionu, včetně potenciálních příležitostí a ohrožení. Analýza vycházela ze stávajících místních i regionálních dokumentů a především z konzultací na jednotlivých pracovních setkáních se zástupci obcí, sdružení a podnikatelů v místě a ukázala mnohá opatření k dalšímu rozvoji tohoto regionu.

## Veřejná podpora

Žádost se netýká projektu zakládajícího veřejnou podporu dle čl.87 odst.1 Smlouvy o založení ES.

Žádost se netýká nabídky zboží a služeb na trhu. Výsledkem realizace projektu není ekonomická činnost. Část stavebního projektu týkající se prostor určených pro komerční využití není zahrnuta v žádosti do způsobilých výdajů. Úspěšnou realizací budou zlepšeny podmínky trávení volného času místních obyvatel. V okruhu do 10 km není příležitost podobného srovnatelného sportovního využití pro místní obyvatele. Rozhodně se jedná o projekt místního významu. V daném místě nehrozí narušení hospodářské soutěže. Není cílem přilákat či oslovit spotřebitele mimo místo dané podpory, a to dokonce i z jiných členských států EU. Podporou projektu nemůže být dotčen zahraniční soutěžitele.

## 4. Technické a technologické řešení projektu, odůvodnění investic plánovaných v projektu

### Stávající stav objektu č.p. 85 v Lovčicích:

Objekt je zděná jednopodlažní budova, která byla v osmdesátých letech přestavěna na kulturní dům. V roce 2001 byly provedeny některé další drobné stavební úpravy. Poté byl obnoven provoz tělocvičny pro potřeby místní základní školy, která vhodný prostor pro výuku tělesné výchovy nevytvořila. Objekt je využíván obyvateli obce i obcí okolních pro další sportovní aktivity – volejbal, aerobik, posilovna... Provozní a hygienické podmínky budovy jsou ovšem naprosto nevyhovující. V části objektu jsou prostory využité ke komerčním účelům – prodejna nábytku a prodejna elektro.

### Nový stav dle stavební dokumentace a požadavků zadavatele (návrh):

Stávající objekt bude rozšířen o část příslí pro odkládání sportovního nářadí a náčiní. Omezením plochy pro pronájem místním firmám vznikne prostor pro denní místnost s možností posezení a občerstvení, a zavedení chybějící služby pro obyvatele – kadeřnictví a pedikúry. Tato služba bude provozována příležitostně 2 – 3 dny v týdnu vždy jedním zaměstnancem dané služby. Rekonstrukce vztahující se ke kadeřnictví a pedikúře není předmětem této žádosti.

### Konstrukční řešení (návrh):

U nově přistavěné části objektu je třeba v místech budování nových nosných stěn provést nové základové pasy s hloubkou založení minimálně 800 mm pod úrovni okolního upraveného terénu. Nové základové pasy budou se stávajícími spojeny kotvícími prvky, pro případ různého sesedání podloží pod starými a novými základovými konstrukcemi.

Nově navržené obvodové zdivo a vnitřní nosné zdivo bude vyzděno z keramických bloků.

Obvodové konstrukce budou zatepleny pravděpodobně vnějším zateplovacím systémem.

Vnitřní nenosné dělící konstrukce (fakticky pouze v prostoru nových hygienických zařízení) budou opatřeny vrchní štukovou omítkou a krycím nátěrem, případně keramickým obkladem (dle nabídek při výběru budoucího dodavatele).

Stávající nosné konstrukce podlah jsou tvořeny podkladními betonovými mazaninami. Předpokládá se použití hydroizolací. Jako podklad pro aplikaci nášlapných vrstev bude opět použita betonová mazanina.

Podlahy je třeba rekonstruovat téměř ve všech prostorách (mimo cvičebního sálu a pódia). Stávající dlažby a PVC budou nahrazeny novými keramickými dlažbami a koberci, v příslí dřevěnými vlysy či zátežovým PVC (dle nabídek při výběru dodavatele).

Nová část krovu bude tvořena dřevěnými pozednicemi, krovkemi, kleštinami a vaznicemi. Na stávající sedlovou střechu bude napojena nová střecha se sklonem 18°. Nová střešní krytina kompletně nahradí demontovanou stávající krytinu. Stávající i nový střešní plášť bude zateplen.

Stávající vnitřní omítky s nátěrem a keramické obklady budou nahrazeny min. z 30 % novými, se stejným složením a strukturou (dle nabídek při výběru budoucího dodavatele).

V celém objektu dojde k nahrazení stávajících nevyhovujících obvodových oken a dveří. Nově vzniklé vnitřní otvory budou provedeny v souladu se stávajícími – ocelové zárubně, dveřní křídla dřevěná či laminátová (dle nabídek při výběru dodavatele).

#### **Napojení na inženýrské sítě:**

Stávající vnitřní vodovodní rozvody budou upraveny a část bude provedena zcela nově. Objekt bude nově vytápěn plynovým kotlem, proto dojde k napojení objektu na plynovod (v současnosti je napojen pouze přístavek garáží). Nově bude zrušeno vytápění 1.NP objektu pomocí akumulačních kamen a tím ke snížení odběru elektrické energie. Proto budou upraveny vnitřní elektrorozvody. Objekt zůstane napojen splaškovou kanalizací na stávající jímku. Tato bude dle potřeby vyvážena. Dešťová voda bude svedena přímo do jednotné obecní kanalizace.

Zařízení staveniště proběhne v rámci vlastního pozemku. Ukládání odpadů ze stavby bude prováděno v souladu s platnými normami prostřednictvím stavební firmy na místo určené investorem.

Tuhý domovní odpad bude likvidován smluvním partnerem.

#### **Výběr dodavatele:**

Dodavatel bude vybrán na základě výběrového řízení uskutečněného dle zákona č. 137/2006 Sb. o veřejných zakázkách a podle Pokynů pro zadávání veřejných zakázek v Regionálním operačním programu soudržnosti Severovýchod pro období 2007-2013.

#### **Investiční náklady:**

viz rozpočet.

**Reinvestice:**

Životnost stavebních materiálů je 20 – 25 let, záruční doba 3 - 5 let. Vybavení bude nutné obnovit asi v průběhu 10 let.

**Narůstání provozní náročnosti:**

Nárůst provozní náročnosti je očekáván po uplynutí 15 let po realizaci projektu.

**Grafické řešení projektu:**

viz příloha žádosti č. 10 Projektová stavební dokumentace

## **5. Potřeba a zajištění oběžného majetku a investic (dlouhodobého majetku)**

Realizace projektu bude provedena dodavatelskou formou. Z investičního majetku bude pořízeno pouze vnitřní vybavení tzv. denní místnosti a sportovní nářadí a náčiní.

**Celková investice do majetku (DHM) – 68 800,- Kč bez DPH  
81 872,- Kč včetně DPH**

Majetek bude pořízen na základě výběrového řízení uskutečněného dle zákona č. 137/2006 Sb. o veřejných zakázkách a podle Pokynů pro zadávání veřejných zakázek v Regionálním operačním programu soudržnosti Severovýchod pro období 2007-2013.

Vnitřní vybavení pro KTZ Lovčice 2008 – návrh:

Položka	Počet	Rozpočtová cena (bez DPH)
Stůl	3 ks	9 000,- Kč
Židle	12 ks	12 000,- Kč
<b>Celkem (bez DPH)</b>		<b>21 000,- Kč</b>
<b>Celkem (včetně DPH)</b>		<b>24 990,- Kč</b>

Sportovní nářadí a náčiní pro KTZ Lovčice 2008 – návrh:

Položka	Počet	Rozpočtová cena (bez DPH)
Švédská bedna 4 dílná-1.stupeň	1 ks	5 790,- Kč
Švédská bedna 7 dílná	1 ks	7 750,- Kč
Tělocvičná koza malá, nastavitelná	1 ks	5 800,- Kč
Medicinbal 1 kg	4 ks	940,- Kč
Medicinbal 2 kg	4 ks	1 160,- Kč
Medicinbal 3 kg	4 ks	1 320,- Kč
Míč Gala vybíjená	2 ks	600,- Kč
Míč Gala School	4 ks	2 360,- Kč
Míč GalaVolley	10 ks	3 700,- Kč
Míč Gala 5 basket, Harlem	6 ks	1 080,- Kč
Míč Gala 6 basket, Boston	6 ks	1 260,- Kč
Žíněnka Klasik 200x100x6	3 ks	7 140,- Kč
Stojan Streetball Harvard (dle nabídky)	1 ks	8 900,- Kč
<b>Celkem (bez DPH)</b>		<b>47 800,- Kč</b>
<b>Celkem (včetně DPH)</b>		<b>56 882,- Kč</b>

Další oběžný a investiční majetek není třeba pro realizaci projektu pořizovat.

## **6. Finanční plán – podrobný finanční výhled (plán) na dobu realizace projektu a dále sledování udržitelnosti (min 5 let provozu od finančního ukončení projektu)**

### **6.1. Popis a přehled nákladů a výnosů**

Obec je rozpočtová organizace, neúčtuje na náklady a výnosy.

### **6.2. Plánované stavy majetku a zajištění zdrojů**

Tento projekt je koncipován jako neziskový. Stavba bude veřejně přístupná. Projekt nebude produkovat žádné příjmy. Projekt bude financován pravděpodobně z rozpočtu obce. Výnosy jsou pouze z části projektu, která není předmětem spolufinancování z EU.

### Rozvaha s plánem jednotlivých položek na pět let do budoucna (v tis. Kč)

### Plánovaný cash flow s výhledem na pět let do budoucna (v tis. Kč)

		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	
Počáteční stav peněžních prostředků *(finančního majetku, rozvaha ř.13)		CF 1	6 217	6 500	6 500	500	500	1 000	1 000
Hospodářský výsledek za účetní období		CF 2	0	0	0	0	0	0	0
Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	CF 3	0	0	0	0	0	0	0	0
Změna rezerv, časového rozlišení a opravných položek	CF 4	0	0	0	0	0	0	0	0
Změna stavu pohledávek	CF 5	-54	-3 000	-500	3 500	-200	0	0	0
Změna stavu krátkodobých závazků	CF 6	7	0	20	0	30	0	0	0
Změna stavu zásob	CF 7	0	0	0	-5	0	0	0	0
Peněžní tok z provozní činnosti, suma CF2 až CF7	CF 8	-47	-3 000	-480	3 495	-170	0	0	0
Nákup nového dlouhod. nehm. a hmotného majetku	CF 9			-7000					
Zůstatková cena prodaného dl. nehm a hm. maj.	CF 10	0	0	0	0	0	0	0	0
Nákup dlouhodobého finančního majetku	CF 11								
Hodnota prodaného fin.majetku v ceně pořízení	CF 12								
Peněžní tok z investiční činnosti , suma CF9 až CF12	CF 13	0	0	-7 000	0	0	0	0	0
Změna stavu dlouhodobých úvěrů	CF 14	0	0	0	0	0	0	0	0
Změna stavu běžných bankovních úvěrů	CF 15	0	0	0	0	0	0	0	0
Změna stavu dlouhodobých závazků	CF 16	0	0	0	0	0	0	0	0
Změna stavu vlastního kapitálu	CF 17	329	500	3 430	-2 895	570	0	500	
Výplata dividend a podílu na zisku	CF 18								
Pěněžní tok z finanční činnosti, suma CF14 až CF18	CF 19	329	500	3 430	-2 895	570	0	500	
<b>CELKOVÝ PENĚŽNÍ TOK za období</b>	<b>CF 20</b>	<b>282</b>	<b>-2 500</b>	<b>-4 050</b>	<b>600</b>	<b>400</b>	<b>0</b>	<b>500</b>	
Konečný zůstatek peněžních prostředků *(finančního majetku, rozvaha ř.13)	CF 21	6 499	4 000	2 450	1 100	900	1 000	1 500	