

Návrh projektu	
Projekt: Rekonstrukce autobusového nádraží (AN) v Českém Krumlově	ČKRF
Předkladatel návrhu: Ing. Miroslav Reitingер	Únor 2014

Na úvod

Předkládaný návrh projektu nebo lépe snad podnikatelského záměru je v souladu se zadáním – usnesením Rady města z 13.1. 2014, ve kterém byly jednatele ČKRF vyzváni, aby společně s návrhem plánu na rok 2014 předložili k projednání a schválení detailněji rozpracovaná záměr projektu Rekonstrukce autobusového nádraží (AN). Tímto zadáním rada města reagovala na prohlášení jednatelů společnosti z 18.12.2013, že fond má zájem ujmout se role nájemce a investora rekonstrukce AN a jeho budoucího provozovatele po té, co se městu nepodařilo pronajmout AN v rámci výběrového řízení privátnímu subjektu. Během uplynulých necelých 4 týdnů, jsme provedli hrubou revizi existujícího projektu Rekonstrukce AN, a to po jeho věcné a programové stránce, tak po stránce ekonomické, kdy jsme museli znovu posoudit odhady investičních nákladů projektu a provozních nákladů a výnosů po rekonstrukci. Součástí tohoto posouzení bylo pochopitelně i ověření způsobilosti financování celého projektu z vlastních zdrojů a návratnosti celé investice. Ač jsme na základě dosavadních analýz a posuzování přesvědčeni, že se jedná o „dobrou investici“ se solidní návratností cca do patnácti let, detailní investiční a neinvestiční rozpočet projektu se zpřesněním doby návratnosti investice budeme schopni zpracovat až na základě projektových dokumentací pro stavební povolení a z nich plynoucích rozpočtů a ověření reálnosti plánovaných provozních výnosů na základě jednání s potenciálními zájemci o komerční využívání autobusového nádraží. Pokud se rozhodne město pronajmout nemovitosti tvořící AN naší, resp. své obchodní společnosti, považujeme za samozřejmé, že tvorbu definitivní podoby rekonstrukce AN budeme s městem konzultovat. Za tím účelem navrhujeme uzavřít pracovní skupinu, ve které byla příprava celého projektu průběžně konzultována. O průběhu přípravy a vlastní realizaci projektu bude v pravidelných intervalech informována rada i zastupitelstvo města.

Cíle projektu a finanční hledisko

Popis projektu

Obsahem projektu je příprava a rekonstrukce ploch a budovy autobusového nádraží ve vlastnictví města a jeho následný provoz. Rekonstrukce i vlastní provoz AN by se odehrával na podkladě s městem uzavřené smlouvy o dlouhodobém, třicetiletém nájmu předmětných nemovitostí, za podmínek rámcově dle vyhlášeného záměru pronájmu schváleného usnesením RM Český Krumlov č. 200/11/2013 ze dne 22.4.2013. V souladu s tímto vyhlášeným záměrem je součástí projektu i vybudování parkoviště osobních vozidel na části plochy AN, o kterou by byl rozšířen předmět nájmu a zvýšeno nájemné.

Cílem projektu je vybudování kapacitně odpovídajícího dopravního terminálu s kvalitními doprovodnými službami a zázemím jak pro cestující tak dopravce. Využití rekonstruované nádražní budovy pro doplňkové obchodní aktivity zajistí příjmy pro zdravou ekonomiku projektu.

Záměr vychází z již zpracované, projednané a schválené projektové dokumentace, na kterou byl vydán souhlas s umístěním stavby (kromě nádražní budovy). Tu pro město Český

Návrh projektu	
Projekt: Rekonstrukce autobusového nádraží (AN) v Českém Krumlově	ČKRF
Předkladatel návrhu: Ing. Miroslav Reitinger	Únor 2014

Krumlov v roce 2009 – 10 zpracoval atelier A 8000. Jejím dalším cílem, který chceme v realizaci naplňovat je etapovitá realizace vytvářející do budoucna možnost vybudování kapacitního objektu parkování v tomto území, jako jedné z mála možností řešení zvýšené poptávky po parkování na území širšího centra města ve významnějším objemu. V úvodních etapách bude vybudováno autobusové nádraží s pravděpodobnou kapacitou 2-3 výstupní stání, 9-12 nástupních míst a rezervní stání pro odstavení v počtu 2-3 místa. Pro dopravní obslužnost celého komplexu je plánované parkoviště s kapacitou 98 míst pro osobní automobily. V navazující etapě by rekonstrukcí obslužné budovy měly vzniknout bonitní nebytové prostory o minimální výměře téměř 1000m².

Areál autobusového nádraží je dle platné dokumentace možné dopravně napojit dvěma plnohodnotnými vjezdy -výjezdy ke komunikaci v ulici Kaplická i při zachování doplňkového vjezdu-výjezdu na komunikaci ulice Objížd'ková.

Pro napojení objektu i rekonstruovaných ploch na inženýrské sítě se počítá převážně s využitím opravených stávajících přípojek. V další projektové fázi bude řešeno pro venkovní plochy nové osvětlení a dohledové kamerové systémy v kooperaci s městskou policií a stávajícím systémem dohledu v rámci projektu parking. Na něj bude rovněž napojen automatický závorový systém pro obsluhu parkoviště, pro efektivní způsob provozování v rámci již existujícího modelu správy.

Cíle a výstupy projektu

Cílem projektu je komplexní modernizace autobusového nádrží prostřednictvím rekonstrukce plochy i „obslužné“ budovy AN, vybudování funkčního a moderního autobusového terminálu s nabídkou obvyklých doprovodných služeb. Nedílnou součástí tohoto cíle je jeho dlouhodobá udržitelnost a celková efektivnost projektu, tj. jeho ziskovost zajišťující přijatelnou návratnost investice a vložených prostředků

Soulad s plánem na rok 2014 a koncepcí rozvoje firmy

Projekt je součástí návrhu plánu na tento rok. Ač se jedná pro fond o zcela nový záměr a jeho realizací se rozšíří současná organizační struktura o další samostatně hospodařící středisko, jedná se o typický rozvojový projekt, jejichž příprava a případně i realizace je jednou z hlavních oblastí činnosti společnosti. Z hlediska charakteru a programové náplně je navíc projekt velmi blízký ostatním hlavním činnostem firmy – investiční výstavba, správa a pronájem nemovitostí, provozování parkovišť, správa provozních areálů (Chvalšinská 242).

Návrh projektu	
Projekt: Rekonstrukce autobusového nádraží (AN) v Českém Krumlově	ČKRF
Předkladatel návrhu: Ing. Miroslav Reitinger	Únor 2014

Finanční posouzení, rozpočet, návratnost investice:

v tis. Kč

základní parametry	AN. vč. parkoviště pro OV	pozn.
Vstupní jednorázové náklady:		
rekonstrukce budovy	13 250	
rekonstrukce plochy AN*	10 400	
výstavba parkoviště pro os. vozidla	5 500	vč. technologie 2mil.Kč
CELKEM JEDNORÁZOVÉ NÁKLADY	29 150	
Roční provozní náklady:		
odpisy (30 let)	972	pro zjednodušení vše na 30let
os.náklady (1 pracovní úvazek navíc)	300	1 zam. 16tis. HM
nájemné	600	vč. P pro OV (100tis.)
úrokové náklady	65	úvěr ČS-EIB 10 mil bezúročný na 5 let (spl. 2015-19), plus 5mil. Za cca 2,5% na 5 let
opravy, údržba	175	z toho Poa 25
ostatní náklady	100	z toho Poa 50
CELKEM ROČNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY	2 147	
Roční provozní výnosy:		
pronájem NP v budově	1 750	
tržby z BUS	530	
tržby z parkovného - P os. vozidel	600	
ostatní (billboardy, ost.rekl.plochy)	144	
CELKEM ROČNÍ PR. VÝNOSY	3 024	
ROZDÍL VÝNOSŮ A NÁKLADŮ/ROK ("zisk")	877	
návratnost investice ze "zisku" v letech	33,23	
výnosnost vloženého kapitálu (%)	3,01	
návratnost úvěru ze "zisku" a odpisů (roky)	5,41	
návratnost investice ze "zisku" a odpisů (roky)	15,77	

*bez pilotové stěny za RN 4.907tis.Kč (nebude market) a dalších zbytečných výdajů za 2,9mil.Kč

Komentář k finančnímu posouzení:

Přínosy projektu - finanční

Projekt by měl ve své provozní fázi generovat dostatečně zdroje (provozní příjmy) jak pro krytí provozních nákladů, tak pro splátky potřebného pětimilionového a pětiletého úvěru a návratnost vstupní cca třicetimilionové investice, zhruba do 15ti let, tj. do poloviny doby nájmu.

Návrh projektu	
Projekt: Rekonstrukce autobusového nádraží (AN) v Českém Krumlově	ČKRF
Předkladatel návrhu: Ing. Miroslav Reitinger	Únor 2014

Jak vyplývá z předchozí tabulky, ekonomika počítá mj. s úhradou nájemného městu ve výši 500.000,-Kč za budovu a plochu pro BUS a 100.000,-Kč za plochu pro parkoviště os. vozidel. Příjmy (výnosy) jsou tvořeny nájemným z nebytových prostor v rekonstruované budově (1,7mil.Kč), kde je uvažováno s průměrným nájemným na 1m² ve výši 150,-Kč, dále standardními poplatky dopravců za užívání AN (530tis.Kč) a konečně ostatními výnosy např. z prodeje reklamních ploch (144tis.Kč).

Jiné než finanční efekty

Hlavní nefinanční efekt projektu je totožný s jeho hlavním cílem – modernizace AN s nabídkou adekvátních služeb.

Výdaje projektu

Jednorázové vstupní výdaje projektu zahrnují náklady na rekonstrukci ploch AN pro BUS, plochy pro parkoviště os. vozidel a komplexní rekonstrukci budovy AN. Do výdajů jsou promítnuty i s rekonstrukcemi přímo související náklady, jako jsou náklady na parkovací technologie, kamerový dohled, osvětlení apod. Základem pro stanovení jejich předpokládané výše byl „rozpočet stavby“ zpracovaný v roce 2010 odbornou stavební kanceláří (P.Otruba) z dokumentace pro územní rozhodnutí vypracovanou architektonickou kanceláří ATELIER 8000. Tato dokumentace a tento rozpočet byl základem i pro dřívější posuzování projektu rekonstrukce AN pracovní skupinou, která RM a ZM předkládala alternativní návrh rozhodnutí, zda AN zrekonstruovat na vlastní náklady města, prodat jej, či pronajmout.

Interní personální náklady

Pro provozní fázi projektu je uvažováno jen s jedním novým pracovním úvazkem, tzv. správcem AN.

Plán projektu a zdroje na projekt

Milníky/Etapy/Harmonogram

únor-březen 2014 - zpracování finální celkové studie řešení území včetně návrhu rekonstrukce objektu

březen-květen 2014 - projekt pro stavební povolení na stavební objekty parking, zastávky a komunikace autobusového nádraží v návaznosti na vydaný souhlas s umístěním stavby

duben- červenec 2014 - projekt rekonstrukce budovy pro stavební povolení

květen- červenec 2014 – realizační a tendrová dokumentace pro část parking, zastávky a komunikace

srpen – listopad 2014 – realizační a tendrová dokumentace rekonstrukce objektu nádražní budovy

červenec – září 2014 – výběr dodavatele stavby parking, zastávka a komunikace

září – prosinec 2014 – realizace stavby parking, zastávky a komunikace

listopad 2014 – leden 2015 výběr dodavatele stavby rekonstrukce objektu nádražní budova

únor – červenec 2015 - realizace stavby rekonstrukce objektu nádražní budovy

Návrh projektu	
Projekt: Rekonstrukce autobusového nádraží (AN) v Českém Krumlově	ČKRF
Předkladatel návrhu: Ing. Miroslav Reitinger	Únor 2014

Organizace projektu – klíčové role

Organizace projektu z vlastních zdrojů – běžná činnost firmy

Lidské zdroje během trvání projektu

Jak bylo uvedeno výše, pro provozní fázi projektu je uvažováno s jedním novým pracovním úvazkem, správcem AN. Ke kompletnímu zajištění provozu AN po jeho rekonstrukci budou využity stávající personální zdroje provozního úseku firmy, zvláště pak střediska parking s obsluhou 24 hodin denně (napojení kamer na AN na centrálu /dispečink/ parkovacího systému na Chvalšinské, přímá obsluha parkoviště pro os. vozidel stávajícím personálem /stejně technologické vybavení/, atp.). Přípravná etapa projektu a vlastní realizační etapa rekonstrukce bude jako u obdobných, dříve prováděných akcí přímo řízena ředitelem firmy společně s manažerem rozvojových projektů a stavebním technikem v jedné osobě. Pro určité agendy bude využito částečně i externích zdrojů (projektová příprava, stavební dozor). Rozsah jejich potřeby bude stanoven až při tvorbě prováděcí projektové dokumentace s plánem organizace výstavby.

Lidské zdroje po předání do provozu

Žádné dodatečné nároky na lidské zdroje (pronájem nebytových prostor, provoz AN, provoz parkoviště pro OA)

Financování projektu

Financování vstupních výdajů projektu je uvažováno z vlastních zdrojů společnosti a z 5letého bankovního úvěru. Z celkové investice ve výši cca 29mil.Kč připadne na rok 2014 cca 9mil.Kč. Tato částka byla promítnuta do návrhu plánu na tento rok a k jejímu profinancování nebude potřeba žádných cizích zdrojů. Na dokončení projektu v roce 2015 bude potřeba zbývajících 20 mil.Kč. Tato potřeba bude pokryta z vlastních zdrojů cca ve výši 5mil.Kč (ze zisku a odpisů firma generuje cca 9mil.Kč ročně) a z pětiletého bankovního úvěru 15mil.Kč. Z tohoto objemu máme příslib 10mil.Kč bezúročného úvěru od ČS, resp. EIB. Zbývajících 5mil.Kč úvěru předpokládáme získat za úrokovou sazbu do 2,5% p.a. (kalkulováno v projektu). Pro splacení 15mil.úvěru do 5 let (do 2018-9) bude zapotřebí ročně generovat na splátky max. 3-3,5mil.Kč ročně. To je s ohledem na výše uvedenou roční tvorbu zdrojů ze zisku a odpisů (9mil.Kč) z běžné činnosti společnosti (bez započítání zdrojů z předmětného projektu) velmi přijatelné zatížení firemního rozpočtu (cash flow).

Rizika projektu

Mezi hlavní rizika zdárné realizace projektu patří zejména jeho ekonomická stránka, tj. dodržení celkové výše vstupní investice a dosažení projektované výše provozních nákladů a výnosů. Zde bude klíčové získání a udržení obchodních partnerů, jak z řad dopravců, tak z řad nájemců nebytových prostor. Pro zajištění plánovaných příjmů bude důležitá samozřejmě i celková hospodářská situace v zemi (ukončení několikaleté recese). Ta je obecným rizikem pro celkové výsledky hospodaření společnosti, byť je třeba podotknout, že recese posledních let nezasáhla místní cestovní ruch, který je klíčový pro výsledky hospodaření fondu (viz. výsledky ČKRF v posledních 3 letech)

Návrh projektu	
Projekt: Rekonstrukce autobusového nádraží (AN) v Českém Krumlově	ČKRF
Předkladatel návrhu: Ing. Miroslav Reitinger	Únor 2014

Otevřené otázky

Pro úspěšnou realizaci projektu bude v první řadě zásadní, zda samospráva města „dá projektu zelenou“ a uzavře s ČKRF dlouhodobou nájemní smlouvu za oboustranně výhodných podmínek a pak jaká bude definitivní podoba rekonstrukce AN a její náklady, což ukážou příslušné projektové dokumentace pro stavební povolení.

Přílohy

Druh přílohy	Počet
<i>A. Business case projektu – propočet NPV</i>	<i>1</i>

V Č.Krumlově, dne 7.2.2014

Předkládá:

M.Reitinger, ředitel společnosti

Podpis:

Návrh projektu	
Projekt: Rekonstrukce autobusového nádraží (AN) v Českém Krumlově	ČKRF
Předkladatel návrhu: Ing. Miroslav Reitinger	Únor 2014

Příloha A - Business case – propočít NPV projektu

v tis. Kč	2014	2015	2016	2017	2018
Výsledek	-16 710	-13 558	1 742	1 762	1 792
Finanční přínosy celkem	-	845	3 024	3 024	3 024
<i>nájemné z budovy</i>	-	-	1 750	1 750	1 750
<i>poplatky BUS</i>	-	350	530	530	530
<i>parkovné - Pov</i>	-	400	600	600	600
<i>ostatní</i>	-	95	144	144	144
Výdaje celkem	-16 710	-14 403	-1 282	-1 262	-1 232
Investice (CAPEX)	-16 710	-13 250	-	-	-
<i>projektová příprava</i>	-810				
<i>rekonstrukce AN</i>	-15 900	-13 250			
Náklady (OPEX)	-	-856	-985	-965	-935
<i>nájemné - Pov</i>	-	-600	-600	-600	-600
<i>opravy, údržba</i>	-	-100	-175	-175	-175
<i>úrokové náklady - úvěr</i>	-	-90	-110	-90	-60
<i>ostatní</i>	-	-66	-100	-100	-100
Personální náklady	-	-297	-297	-297	-297
<i>mzdové náklady</i>	-	-224	-224	-224	-224
<i>náklady na SZ a ZP</i>	-	-73	-73	-73	-73

Nezahrnováno do výsledku:

<i>Interní personální nákl. mimo IT</i>					
---	--	--	--	--	--

Výsledek (cash flow)	-16 710	-13 558	1 742	1 762	1 792
roky	0	1	2	3	4
odúročitel	1,00	0,95	0,91	0,86	0,82
Diskontované cash flow	-16 710	-12 912	1 580	1 522	1 474
Kumul. diskont. cash flow	-16 710	-29 622	-28 042	-26 520	-25 046
Disk. doba návratnosti	-	-	-	-	-

NPV projektu

-25 046

Diskontovaná doba návratnosti (roky)

0

Index rentability

0,26

diskontní sazba

5,00%

průměrně rizikový
projekt

Návrh projektu

Projekt: Rekonstrukce autobusového nádraží (AN) v Českém Krumlově

ČKRF

Předkladatel návrhu: Ing. Miroslav Reitinger

Únor 2014

Dopad do hospodářského výsledku před zdaněním

<i>Finanční přínosy cash flow</i>	-	845	3 024	3 024	3 024
<i>Náklady (OPEX)</i>	-	-856	-985	-965	-935
<i>Personální náklady bez IPN</i>	-	-297	-297	-297	-297
<i>Odpisy</i>	-279	-778	-999	-999	-999
Dopad do hosp. výsledku	-279	-1 086	743	763	793

Dopad do HV součet za 5 let

936

Doba odepisování investic v letech

30

Kontrola odpisů

KO

Odpisy	-279	-778	-999	-999	-999
Odpisy z investic roku 2014	-279	-557	-557	-557	-557
Odpisy z investic roku 2015		-221	-442	-442	-442
Odpisy z investic roku 2016			0	0	0
Odpisy z investic roku 2017				0	0
Odpisy z investic roku 2018					0