

15/2076/047

Město Český Krumlov

se sídlem

náměstí Svornosti 1, 381 01 Český Krumlov,

IČO: 00245836

DIČ: CZ00245836

zastoupené starostou Mgr. Daliborem Cardou

dále jen „objednatel“

a

BDO Audit s.r.o.

se sídlem Olbrachtova 1980/5, 140 00 Praha 4

zastoupená Ing. Vlastimilem Hokrem, CSc. a Ing. Petrem Slavičkem, jednatelem

IČ: 453 14 381

DIČ: CZ 453 14 381

zápis: v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 7279

bankovní spojení : Komerční banka, a.s.

číslo účtu: 312141-021/0100

dále jen „zhotovitel“

uzavírají dle ustanovení § 2586 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“) tuto smlouvu o dílo (dále též jen „Smlouva“).

I. Preamble

Smluvní strany prohlašují, že Smlouva je uzavřena na základě rozhodnutí objednatele o přidělení veřejné zakázky „Externí audit Českokrumlovského rozvojového fondu, spol. s r.o.“ (dále jen „zakázka“). Českokrumlovský rozvojový fond, spol. s r.o., IČO 42396182, sídlem Masná 131, Český Krumlov, je společností zřízenou městem Český Krumlov, ve které je město Český Krumlov jediným společníkem. Účelem externího auditu Českokrumlovského rozvojového fondu, spol. s r.o. (dále také jako „ČKRF“ je vypracování odborného, objektivního a nestranného posouzení úrovně a efektivnosti hospodaření společnosti a nakládání s jejím majetkem, a to v kontextu jejího poslání definovaného v zakladatelských listinách společnosti a v základních koncepčních dokumentech schválených jediným společníkem (viz příloha č. 4 až 6 – Strategie rozvoje ČKRF 1992, Koncepce rozvoje ČKRF - aktualizace z roku 2000 a 2013).

S ohledem na vše výše uvedené zhotovitel podpisem Smlouvy potvrzuje, že si je vědom mimořádného významu řádného a včasného provedení díla, jak je definováno dále ve Smlouvě, v souladu s veškerými podmínkami uvedenými ve Smlouvě.

II. Předmět Smlouvy

Předmětem Smlouvy je závazek zhotovitele provést na svůj náklad a nebezpečí pro objednatele dílo specifikované dále ve Smlouvě (dále jen „dílo“), a to způsobem a v termínech dohodnutých ve Smlouvě, a Objednatel se zavazuje řádně provedené dílo převzít a zaplatit za něj dohodnutou cenu.

V rámci auditu Českokrumlovského rozvojového fondu, spol. s.r.o. bude

a) zjišťována efektivita jednotlivých činností společnosti

- aa) porovnáním úrovně režijních nákladů společnosti a jednotlivých středisek vzhledem k výnosům

- ab) posouzením úrovně výnosnosti jednotlivých objektů ve vlastnictví společnosti, s ohledem na jejich zůstatkovou hodnotu

- ac) porovnáním výkonnosti společnosti s obdobnými subjekty v ČR

b) posouzeno nakládání s majetkem

- ba) posouzením postupu pronájmů a stanovení a posouzení ceny, za niž společnost pronajímá majetek

- bb) posouzením postupu prodeje a stanovení a posouzení ceny, za niž společnost prodává majetek

- bc) prověřením, zda při prodeji a pronájmu majetku aktuálním či minulým členům orgánů města nebo společnosti bylo postupováno v souladu s příslušnými právními předpisy (zejména zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, a zákonem č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník), pokud k takovým prodejům a pronájmům došlo

c) posouzeno zadávání veřejných zakázek, a to

- ca) dodržování zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, při zadávání nadlimitních a podlimitních veřejných zakázek

- cb) dodržování § 6 zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, při zadávání veřejných zakázek malého rozsahu v předpokládané hodnotě nad 200.000,- Kč bez DPH včetně

- cc) posouzení, zda nedochází k účelovému dělení veřejných zakázek s předpokládanou hodnotou nad 200.000,- Kč bez DPH včetně

d) posouzen proces řízení a kontroly všech orgánů společnosti (jednatelé, dozorčí rada, valná hromada),

e) prověřen střet zájmů orgánů společnosti ve smyslu § 196 a § 196a zákona č. 513/1991, obchodní zákoník, resp. § 54 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích

f) posouzeno organizační uspořádání společnosti

- posouzením nastavených rozhodovacích a řídicích procesů, organizačních směrnic

- posouzením vnitřních kontrolních mechanismů

g) vyhotovena zpráva o auditu společnosti vč. návrhů na opatření

Předmět díla je dále specifikován v příloze č. 1 této Smlouvy - Soupisu prací, dále je vymezen zadávací dokumentací veřejné zakázky a rovněž vyplývá z nabídky zhotovitele podané v zadávacím řízení na zakázku.

III. Auditorská zpráva

Výsledky auditu budou objednateli předloženy v podobě písemné zprávy (dále jen „auditorská zpráva“). Auditorská zpráva bude objednateli předána v českém jazyce ve 4 vyhotoveních v písemné podobě (originály podepsané a datované) a ve 4 vyhotoveních v elektronické podobě na CD-ROM, a to ve formátu kompatibilním s programy Microsoft Word a Microsoft Excel. Po protokolárním předání a převzetí auditorské zprávy proběhne její prezentace objednateli, a to bezprostředně a dle požadavku objednatele. Smluvní strany však pro tento případ vylučují použití ust. § 2605 odst. 2 NOZ.

Auditorská zpráva bude obsahovat všechna zjištění zhotovitele týkající se jednotlivých prověřovaných oblastí dle účelu, cíle a výsledku auditu, zejména pak:

- a) Dostatečně určitý, podrobný a konkrétní popis relevantních zjištěných skutečností a dat, včetně identifikace případných rizik, zjištěných konkrétních nedostatků, nesprávností či pochybení a identifikace osob, které se na případných zjištěných nedostatecích, nesprávnostech či pochybení podílely.
- b) Návrh konkrétních nápravných opatření včetně návrhu systémových opatření pro optimalizaci směřujících do budoucnosti.

Auditorská zpráva bude jasná, srozumitelná a dostatečně obsáhlá, aby bylo zřejmé, co bylo při výkonu auditu skutečně ověřeno, na základě jakých dat a jakých kritérií tak, aby na základě informací v ní uvedených bylo možné dojít ke stejným závěrům. Veškerá zjištění, hodnocení, závěry či jiná sdělení budou zpracovány v odborné kvalitě.

Auditorská zpráva bude členěna do jednotlivých částí (kapitol) dle prověřovaného předmětu, jak je specifikován shora v článku I. písm. a) až g) a její obsah bude věcně řazen.

Smluvní strany prohlašují, že předmět smlouvy není plněním nemožným a že smlouvu uzavírají po pečlivém zvážení všech možných důsledků.

IV.

Práva a povinnosti objednatele

Objednatel pro účely této smlouvy prohlašuje, že si je vědom, že pro úspěšné dosažení cíle auditu je nezbytné, aby realizace auditu proběhla v úzké součinnosti a v blízkém kontaktu a komunikaci mezi objednatelem, zodpovědnými představiteli a zaměstnanci obchodní společnosti a zhotovitelem. V dané souvislosti se objednatel zavazuje poskytovat zhotoviteli po celou dobu účinnosti této smlouvy za účelem provedení auditu nezbytnou součinnost svých zaměstnanců odpovědných za průběh auditu, jakož i zajistit potřebnou součinnost odpovědných představitelů a zaměstnanců obchodní společnosti.

Objednatel informuje zhotovitele do 3 dnů ode dne podpisu této smlouvy o osobách zodpovědných za průběh auditu a o osobách oprávněných poskytovat informace a součinnost, a to ze své strany i ze strany obchodní společnosti. Změnu nebo rozšíření okruhu těchto osob sdělí objednatel zhotoviteli minimálně ve lhůtě 7 dní před provedenou změnou či rozšířením. Není-li takový postup možný, oznámí objednatel zhotoviteli písemně takovou skutečnost nejpozději bezprostředně poté, co nastala.

Objednatel se zavazuje, že vyvine maximální úsilí, aby ze strany všech svých zaměstnanců a ze strany odpovědných představitelů a zaměstnanců obchodní společnosti byly zhotoviteli poskytnuty v dohodnutých termínech všechny jím písemně vyžádané podklady a informace nezbytné k provedení auditu. Podklady budou zhotoviteli předloženy na základě žádosti zhotovitele v přiměřené lhůtě, zpravidla do 3 dnů od doručení žádosti oprávněné osobě.

Objednatel se zavazuje zajistit zhotoviteli na jeho žádost odpovídající prostory a materiální zabezpečení nutné k provedení auditu, a to zejména uzamykatelnou místnost v prostorách obchodních společností vybavenou telefonem, dostupnou kopírkou a připojením na internet.

Objednatel je oprávněn průběžně provádět kontrolu prováděného auditu. Zjistí-li objednatel, že zhotovitel provádí audit v rozporu s touto smlouvou a s jeho pokyny, je oprávněn stanovit lhůtu ke sjednání nápravy.

Dozví-li se objednatel v průběhu provádění auditu od zhotovitele či z předběžných auditorských zpráv závažné informace, na jejichž základě má objednatel povinnost jednat (např. okamžitě přijmout opatření k ochraně majetku, iniciovat zahájení trestního stíhání aj.), je objednatel oprávněn takovéto informace užít, a to ještě před řádným dokončením auditu.

V. Práva a povinnosti zhotovitele

Zhotovitel je odpovědný za zajištění kvalifikovaných odborníků disponujících odborností v oblasti na zjišťování efektivity hospodaření a nakládání s majetkem obchodní společnosti, odhady nemovitostí, oceňování nemovitostí, analýzu efektivity investic, odhady a analýzy technického zhodnocení nemovitostí, odhady nemovitého majetku a dalších pro potřeby prováděného auditu.

Přílohu č. 2 této smlouvy tvoří seznam osob, které jsou za zhotovitele oprávněny audit provádět vč. uvedení funkce při provádění auditu. Změnu oprávněné osoby nebo novou oprávněnou osobu je zhotovitel povinen písemně oznámit objednateli minimálně ve lhůtě 7 dní před provedenou změnou či rozšířením. Není-li takový postup možný, oznámí zhotovitel objednateli písemně takovou skutečnost nejpozději bezprostředně poté, co nastala.

Přílohu č. 3 této smlouvy tvoří seznam subdodavatelů, a to v souladu s nabídkou podanou zhotovitelem v předmětné veřejné zakázce. Změnu subdodavatele nebo nového subdodavatele je zhotovitel povinen písemně oznámit objednateli minimálně ve lhůtě 7 dní před provedenou změnou či rozšířením. Není-li takový postup možný, oznámí zhotovitel objednateli písemně takovou skutečnost nejpozději bezprostředně poté, co nastala.

Zhotovitel je povinen neprodleně informovat objednatele o závažných zjištěních či skutečnostech, které v průběhu auditu zjistí a které nasvědčují tomu, že došlo k nesouladným postupům, a dále neprodleně informovat o případném neposkytnutí součinnosti ze strany auditované společnosti.

Zhotovitel je povinen neprodleně informovat objednatele o závažných důvodech bránících provedení nebo dokončení auditu.

Zhotovitel je povinen bezodkladně upozorňovat objednatele na nevhodnost jeho pokynů, které by mohly mít za následek újmu na právech objednatele nebo vznik škody. Smluvní strany se dohodly na vyloučení použití ust. § 2595 NOZ.

Zhotovitel je povinen při provádění auditu respektovat chod obchodní společnosti. Zhotovitel bude postupovat v souladu s právními předpisy České republiky a řídit se pravidly odborné péče. Dále je povinen dodržovat mezinárodně i vnitrostátně uznávané standardy pro poskytování služeb předmětného typu a postupovat dle metod, které odpovídají aktuálnímu stavu poznání aplikovaných věd a oborů.

VI. Místo provádění díla

Audit bude prováděn v sídle obchodní společnosti – na adrese Masná 131, Český Krumlov.

Místem pro předání auditorských zpráv je sídlo objednatele.

Zhotovitel může předat auditorskou zprávu objednateli před smluveným termínem plnění. Strany se však dohodly na vyloučení použití ust. § 2610 odst. 2 NOZ

VII. Doba provádění díla

Zhotovitel se zavazuje dokončit a předat celé dílo do 12-ti týdnů od podpisu Smlouvy.

V případě, že nebude možné zahájit provádění díla nebo nebude možné pokračovat v provádění díla z důvodů stojících na straně objednatele, je zhotovitel povinen zahájit jeho provádění do třech pracovních dnů ode dne, kdy mu byla možnost zahájení provádění díla nebo pokračování v provádění

díla oznámena. O tuto dobu, kdy nebylo možné dílo provádět, se prodlužuje lhůta pro dokončení a předání díla.

Zhotovitel se zavazuje bezodkladně informovat objednatele o veškerých okolnostech, které mohou mít vliv na termín provedení díla.

VIII.

Cena za dílo

Cena za dílo je stanovena dohodou smluvních stran a činí celkem 489.800,- Kč bez daně z přidané hodnoty. K ceně za dílo bude účtována daň z přidané hodnoty dle platných a účinných právních předpisů. Daň z přidané hodnoty činí 102.858,- Kč. Cena za dílo včetně daně z přidané hodnoty činí 592.658,- Kč

Cena za dílo je stanovena na základě oceněného Soupisu prací. Soupis prací tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy.

Cena za dílo zahrnuje veškeré náklady spojené s jeho řádným provedením a jako taková je konečná bez možnosti jejího dalšího navýšení, pokud není ve Smlouvě uvedeno jinak.

Nárok na zaplacení ceny díla vzniká zhotoviteli až sepsáním „Závěrečného protokolu o předání a převzetí auditorské zprávy“.

Ceny bez DPH uvedené v odst. 1. tohoto článku jsou dohodnuty jako ceny bez DPH nejvýše přípustné a platí po celou dobu účinnosti smlouvy.

Součástí sjednaných cen bez DPH jsou veškeré práce zhotovitele či kvalifikovaných odborníků dle, výlohy na náhrady cestovních výdajů vč. ubytování a též administrativní a jiné obdobné náklady.

Smluvní strany se dohodly, že dojde-li v průběhu plnění předmětu této smlouvy ke změně zákonné sazby DPH stanovené pro příslušné plnění vyplývající z této smlouvy, je smluvní strana odpovědná za odvedení DPH povinná stanovit DPH v platné sazbě. O změně sazby není nutné uzavírat dodatek k této smlouvě.

Smluvní strany se dohodly, že vylučují použití ustanovení § 2620 odst. 2 NOZ.

IX.

Platební podmínky

Smluvní strany se dohodly, že vylučují použití ustanovení a ustanovení § 2611 NOZ.

Zhotovitel vystaví fakturu na částku odpovídající předmětnému plnění po sepsání „Závěrečného protokolu o předání a převzetí auditorských zpráv“ dle čl. X. této smlouvy. Zálohy nejsou sjednány.

Splatnost veškerých faktur - daňových dokladů je stanovena 30 kalendářních dní ode dne doručení objednateli. Dnem úhrady se rozumí den, kdy byla účtovaná částka připsána na účet zhotovitele.

Veškeré faktury - daňové doklady musejí mít náležitosti daňového dokladu dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění. V případě, že faktury - daňové doklady nebudou mít odpovídající náležitosti, je objednatel oprávněn zaslat je ve lhůtě splatnosti zpět zhotoviteli k doplnění či opravě, aniž se tak dostane do prodlení. Lhůta splatnosti takto opravené či doplněné faktury - daňového dokladu počíná běžet znovu od jejího opětovného doručení.

Oproti závazku k úhradě části ceny dle faktury vystavené v souladu s předchozími odstavci tohoto článku je objednatel oprávněn kdykoliv za trvání této Smlouvy započíst jakýkoliv nárok na finanční plnění vůči zhotoviteli, vzniklý na základě této Smlouvy nebo v souvislosti s ní, zejména tedy nárok na úhradu smluvní pokuty nebo vzniklé újm.

X.

Předání auditorské zprávy

Zhotovitel je povinen před předáním konečné verze auditorské zprávy objednateli písemně vyzvat objednatele (formou doporučeného dopisu, e-mailem či faxem) k uskutečnění schůzky a k této výzvě připojit v listinné podobě předběžné pracovní výsledky, tj. zejména předběžnou auditorskou zprávu. K podání této výzvy objednateli je zhotovitel oprávněn kdykoli v průběhu realizace auditu, nejméně však 10 dní před dohodnutým termínem předání díla. Datum a místo uskutečnění schůzky sdělí objednatel zhotoviteli bezprostředně po obdržení výzvy dle předchozí věty. Na této schůzce bude zhotovitel zároveň ústně zástupce objednatele informovat o obsahu předběžné auditorské zprávy spolu s upozorněním na zjištěná rizika, nesprávnosti a pochybení. Zástupci objednatele jsou oprávněni na této schůzce či bezprostředně po ní uplatnit dílčí doplňující požadavky či připomínky za účelem zpřesnění či doplnění částí předběžné auditorské zprávy tak, aby odpovídala požadavkům a reálným potřebám objednatele. Tomu odpovídá povinnost zhotovitele připomínky, návrhy na dílčí doplnění či zpřesnění zpracovat do finální auditorské zprávy.

Bude-li z auditorské zprávy ihned zřejmé, že ani po zapracování připomínek dle tohoto článku není zpracována v souladu s touto smlouvou nebo s jinými podmínkami určenými objednatelem, je objednatel oprávněn takovou auditorskou zprávu nepřevzít a rovnou vyzvat zhotovitele k odstranění nedostatků či k doplnění auditorské zprávy.

O předání a převzetí auditorské zprávy sepiší smluvní strany předávací protokol, ve kterém objednatel prohlásí, zda auditorskou zprávu přijímá či nikoli a pokud ne, uvede důvod nepřevzetí. Objednatel tuto skutečnost potvrdí podpisem předávacího protokolu.

Předávací protokol bude obsahovat:

- a) označení předmětu smlouvy,
- b) označení objednatele, zhotovitele a obchodní společnosti, které se auditorská zpráva týká
- c) číslo a datum uzavření smlouvy o dílo,
- d) zahájení a dokončení prací prováděného auditu,
- e) prohlášení objednatele, zda auditorskou zprávu přijímá,
- f) datum a místo sepsání protokolu,
- g) jména a podpisy zástupců objednatele a zhotovitele.

Zhotovitel a objednatel jsou oprávněni uvést v protokolu cokoliv, co budou považovat za nutné.

Zhotovitel splní svou povinnost provést audit u obchodní společnosti provedením a předáním všech auditorské zprávy objednateli bez vad a nedodělků. Splnění této povinnosti bude stvrzeno sepsáním „Závěrečného protokolu o předání a převzetí auditorské zprávy“.

K přijímání auditorské zprávy je za objednatele oprávněn starosta města Český Krumlov, pan Mgr. Dalibor Carda. Za zhotovitele je k předávání auditorské zprávy oprávněn Ing. Ondřej Šnejdar (tel. : + 420 241 0460261)

Předání auditorské zprávy

Vlastnictví k dílu přechází na objednatele dnem sepsání „Závěrečného protokolu o předání a převzetí auditorských zpráv“.

Veškeré podklady, které byly objednatelem, zodpovědnými představiteli a zaměstnanci obchodní společnosti či jinými osobami předány zhotoviteli, zůstávají v jeho vlastnictví, příp. ve vlastnictví obchodních společností, a zhotovitel za ně zodpovídá od okamžiku jejich převzetí a je povinen je vrátit objednateli po splnění svého závazku.

XI.

Práva z vadného plnění

Objednatel je oprávněn oznámit vady auditorské zprávy a uplatnit práva z vadného plnění dle volby objednatele kdykoli ve lhůtě čtyř (4) let od předání díla. Pokud objednatel uplatní nárok na odstranění vady, zavazuje se zhotovitel tuto vadu odstranit nejpozději do pěti (5) pracovních dnů nebo ve lhůtě stanovené objednatelem, pokud by výše uvedená lhůta nebyla přiměřená.

Vady a nedostatky auditorské zprávy, které při její prezentaci nevyšly najevo, se nepovažují za vady zjevné.

Objednatel je oprávněn vytknout zhotoviteli vady jednotlivé auditorské zprávy i v případě, že na něj dle této smlouvy ještě nepřešlo nebezpečí škody na díle. Tímto smluvní strany vylučují použití ust. § 2617 věta první, část věty za středníkem NOZ.

XII.

Náhrada újmy

Nebezpečí újmy na zhotovovaném díle nese zhotovitel v plném rozsahu až do dne předání a převzetí celého díla.

Zhotovitel je povinen učinit veškerá opatření potřebná k odvrácení újmy nebo k jejich zmírnění.

Zhotovitel je povinen nahradit objednateli v plné výši újmu, která vznikla při realizaci a užívání díla v souvislosti nebo jako důsledek porušení povinností a závazků zhotovitele dle této smlouvy. Nemajetkovou újmu jsou smluvní strany povinny hradit pouze, stanoví-li to zvlášť NOZ nebo jiný právní předpis.

Zhotovitel je povinen sjednat pojištění proti újmám, způsobeným vlastní činností. Toto pojištění je zhotovitel povinen udržovat v účinnosti po celou dobu zhotovování díla.

V případě, že objednateli nebo třetím osobám vznikne při činnosti prováděné zhotovitelem prokazatelná újma, která nebude kryta pojištěním sjednaným ve smyslu tohoto článku smlouvy, je zhotovitel povinen tuto újmu uhradit z vlastních prostředků.

XIII.

Závazek mlčenlivosti

Smluvní strany se zavazují zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech týkajících se druhé smluvní strany, resp. obchodní společnosti dotčené auditem dle této smlouvy, s výjimkou informací, které jsou obecně známy. Toto ujednání se nevztahuje na povinnost objednatele jako povinného subjektu poskytovat informace dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.

Zhotovitel a jeho pověření pracovníci či jiné přizvané osoby (např. znalci atp.) jsou povinni, vyjma okolností blíže specifikovaných v ustanovení § 15. odst. 3. a 4. zákona č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů, zachovat mlčenlivost o všech skutečnostech, týkajících se obchodních společností dotčených auditem dle této smlouvy, o nichž se dozvěděli v souvislosti s poskytováním auditorských služeb podle této smlouvy. Získané informace nesmí zneužít ke svému prospěchu nebo k prospěchu někoho jiného.

XIV.

Licenční ujednání

V případě, že v souvislosti s plněním závazku dle této smlouvy dojde k vytvoření autorského díla, poskytuje zhotovitel objednateli bezúplatné oprávnění k výkonu práva dílo užít jakýmkoliv způsobem a v jakémkoliv rozsahu bez omezení (volné užití díla).

Bude-li vytvořeno autorské dílo osobami, které nejsou v zaměstnaneckém poměru ke zhotoviteli, zajistí zhotovitel smluvně souhlas autorů s užitím díla dle tohoto článku smlouvy. V případě porušení této povinnosti na zajištění souhlasu autorů s užitím díla je zhotovitel povinen uhradit objednateli veškerou vzniklou škodu.

Autor díla nemá právo užívat dílo vytvořené na základě této smlouvy bez souhlasu objednatele.

XV.

Odstoupení od Smlouvy, vypovězení Smlouvy

Objednatel je oprávněn, mimo dalších případů ve Smlouvě uvedených, písemně odstoupit od Smlouvy, pokud zhotovitel:

- a) nezahájí z důvodů ležících na jeho straně provádění díla do 30 dnů od podpisu této Smlouvy nebo bude v prodlení s předáním díla déle než 30 dní,
- b) přes písemné upozornění objednatele provádí dílo s nedostatečnou odbornou péčí, v rozporu s obecně závaznými právními předpisy, případně pokyny objednatele,
- c) bude dlužníkem, u nějž bude v zahájeném insolvenčním řízení zjištěn úpadek a rozhodnuto o konkurzu,
- d) vstoupí do likvidace.

Za den odstoupení od Smlouvy se považuje den, kdy bylo písemné oznámení o odstoupení oprávněné smluvní strany doručeno druhé smluvní straně. Odstoupením od Smlouvy nejsou dotčena práva smluvních stran na úhradu splatné smluvní pokuty a na náhradu škody.

XVI.

Smluvní pokuty

Objednatel má právo na úhradu smluvní pokuty ve výši 0,05% z ceny za dílo za každý kalendářní den prodlení zhotovitele s dokončením a předáním díla

Objednatel má právo na úhradu smluvní pokuty ve výši 50.000,- Kč (slovy: Padesátisíckorunčeských) v případě nesplnění či porušení každé jednotlivé povinnosti zhotovitele vyplývající z ustanovení článku XIII – Závazek mlčenlivosti.

Objednatel je oprávněn nárok na smluvní pokutu nebo její část započítat oproti zhotovitelem fakturované splatné a objednatelem dosud neuhrazené ceny za dílo Zbývajících část smluvní pokuty je zhotovitel povinen objednateli uhradit do 15 dnů od doručení faktury s vyúčtováním této smluvní pokuty.

Zhotovitel má právo na úhradu smluvní pokuty ve výši 0,05% za každý kalendářní den prodlení objednatele s úhradou ceny za dílo.

Uhrazením smluvní pokuty není dotčeno právo poškozené smluvní strany domáhat se náhrady škody, jež jí vznikla porušením smluvní povinnosti, které se smluvní pokuta týká.

XVII.

Doručování a počítání času

Právní jednání mezi smluvními stranami jsou oprávněny činit statutární orgány, osoby k těmto úkonům příslušnou smluvní stranou písemně zmocněné nebo ve stanoveném rozsahu též osoby uvedené v „Seznamu oprávněných osob“, jenž tvoří přílohu č. 2 této Smlouvy. Vyžaduje-li Smlouva u některého právního jednání smluvní strany písemnou formu, oznámení takového úkonu musí být druhé smluvní straně doručeno poštou, doručovací službou nebo osobně proti podpisu. V případě, že je jednání učiněno faxem nebo e-mailem, považuje se za platné, pokud je nejpozději následující pracovní den potvrzeno písemnou formou nebo je opatřeno elektronickým zaručeným podpisem.

Smluvní strany se dohodly, že veškerá korespondence související s prováděním díla podle Smlouvy bude doručována na adresu:

objednatele:

Město Český Krumlov, náměstí Svornosti 1, 381 01 Český Krumlov.

zhotovitele:

BDO Audit s.r.o. Olbrachtova 1980/5, 140 00 Praha 4

Oznámení o jednání smluvní strany se považuje při osobním doručení za doručené ve chvíli, kdy je zanecháno na adrese uvedené výše, s tím, že stane-li se tak mimo běžnou pracovní dobu adresáta, považuje se za doručené následující pracovní den v 8,30 hodin.

Odmítne-li smluvní strana, jež je adresátem, převzít oznámení o jednání druhé smluvní strany, považuje se oznámení za doručené dnem odmítnutí.

Pro účel stanovení běhu lhůt v souvislosti s plněním podle Smlouvy se užije pravidla o počítání času podle § 605 a n. občanského zákoníku.

XVIII.

Závěrečná ustanovení

Smluvní strany se dohodly, že pro tento svůj závazkový vztah vylučují použití ustanovení § 1765, § 1978 odst. 2 a § 2591 NOZ.

Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami.

Smluvní strany souhlasí se zveřejněním Smlouvy včetně příloh na oficiálních internetových stránkách města Český Krumlov.

Smlouva se řídí právním řádem České republiky. Vztahy mezi stranami se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, pokud Smlouva nestanoví jinak.

Smlouvu lze měnit pouze písemně, formou číslovaných dodatků, podepsaných oběma smluvními stranami.

Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, přičemž objednatel obdrží dvě vyhotovení a zhotovitel dvě vyhotovení.

Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva obsahuje úplnou dohodu smluvních stran o jejím obsahu a že byla uzavřena na základě jejich svobodné a vážné vůle, na důkaz čehož připojují své podpisy.

Nedílnou součástí Smlouvy jsou následující přílohy:

příloha č. 1: Soupis prací

příloha č. 2: Seznam oprávněných osob

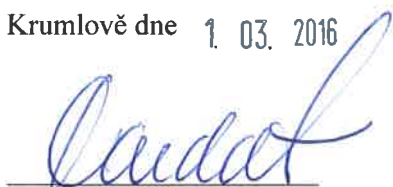
příloha č. 3: Seznam subdodavatelů

příloha č. 4: Strategie rozvoje ČKRF 1992

příloha č. 5: Koncepce rozvoje ČKRF- aktualizace 2000

příloha č. 6: Koncepce rozvoje ČKRF- aktualizace 2013

V Českém Krumlově dne 1. 03. 2016


za objednatele

V Praze dne 13. 3. 16


za zhotovitele

Položkový rozpočet předmětu plnění

aa) Zjištění efektivity jednotlivých činností společnosti - porovnání úrovně režijních nákladů společnosti a jednotlivých středisek vzhledem k výnosům

	Cena bez DPH	Částka DPH (21%)	Cena celkem s DPH
Porovnání úrovně režijních nákladů střediska - správa ČKRF za rok 2015	1.000,- Kč	210,- Kč	1.210,- Kč
Porovnání úrovně režijních nákladů střediska - správa ČKRF za rok 2014	1.000,- Kč	210,- Kč	1.210,- Kč
Porovnání úrovně režijních nákladů střediska - správa ČKRF za rok 2013	1.000,- Kč	210,- Kč	1.210,- Kč
Porovnání úrovně režijních nákladů střediska - správa ČKRF za rok 2012	1.000,- Kč	210,- Kč	1.210,- Kč
Porovnání úrovně režijních nákladů střediska - cestovní ruch za rok 2015	1.000,- Kč	210,- Kč	1.210,- Kč
Porovnání úrovně režijních nákladů střediska - cestovní ruch za rok 2014	1.000,- Kč	210,- Kč	1.210,- Kč
Porovnání úrovně režijních nákladů střediska - cestovní ruch za rok 2013	1.000,- Kč	210,- Kč	1.210,- Kč
Porovnání úrovně režijních nákladů střediska - cestovní ruch za rok 2012	1.000,- Kč	210,- Kč	1.210,- Kč
Porovnání úrovně režijních nákladů střediska - správa nemovitostí za rok 2015	1.000,- Kč	210,- Kč	1.210,- Kč
Porovnání úrovně režijních nákladů střediska - správa nemovitostí za rok 2014	1.000,- Kč	210,- Kč	1.210,- Kč
Porovnání úrovně režijních nákladů střediska - správa nemovitostí za rok 2013	1.000,- Kč	210,- Kč	1.210,- Kč
Porovnání úrovně režijních nákladů střediska - správa nemovitostí za rok 2012	1.000,- Kč	210,- Kč	1.210,- Kč
Porovnání úrovně režijních nákladů střediska - parking za rok 2015	1.000,- Kč	210,- Kč	1.210,- Kč
Porovnání úrovně režijních nákladů střediska - parking za rok 2014	1.000,- Kč	210,- Kč	1.210,- Kč
Porovnání úrovně režijních nákladů střediska - parking za rok 2013	1.000,- Kč	210,- Kč	1.210,- Kč
Porovnání úrovně režijních nákladů střediska - parking za rok 2012	1.000,- Kč	210,- Kč	1.210,- Kč
Porovnání úrovně režijních nákladů střediska - FAS, Synagoga, Schieleho domek za rok 2015	1.000,- Kč	210,- Kč	1.210,- Kč
Porovnání úrovně režijních nákladů střediska - FAS, Synagoga, Schieleho domek za rok 2014	1.000,- Kč	210,- Kč	1.210,- Kč
Porovnání úrovně režijních nákladů střediska - FAS, Synagoga, Schieleho domek za rok 2013	1.000,- Kč	210,- Kč	1.210,- Kč
Porovnání úrovně režijních nákladů střediska - FAS, Synagoga, Schieleho domek za rok 2012	1.000,- Kč	210,- Kč	1.210,- Kč
Porovnání úrovně režijních nákladů společnosti jako celku za rok 2015	1.000,- Kč	210,- Kč	1.210,- Kč
Porovnání úrovně režijních nákladů společnosti	1.000,- Kč	210,- Kč	1.210,- Kč

jako celku za rok 2014			
Porovnání úrovně režijních nákladů společnosti jako celku za rok 2013	1.000,- Kč	210,- Kč	1.210,- Kč
Porovnání úrovně režijních nákladů společnosti jako celku za rok 2012	1.000,- Kč	210,- Kč	1.210,- Kč
CELKOVÁ CENA POROVNÁNÍ ÚROVNĚ REŽIJNÍCH NÁKLADŮ	24.000,- Kč	5.040,- Kč	29.040,- Kč

ab) Zjištění efektivity jednotlivých činností společnosti - posouzení úrovně výnosnosti objektů ve vlastnictví společnosti s ohledem na jejich zůstatkovou hodnotu

	Cena bez DPH	Částka DPH (21%)	Cena celkem s DPH
Budova č.p. 6, Latrán, na pozemku st. 739/1 v obci a k.ú. Český Krumlov	2.000,- Kč	420,- Kč	2.420,- Kč
Budova č.p. 7, Latrán, na pozemku st. 683 a budova č.p. 12, Latrán, na pozemku st. 684, vše v obci a k.ú. Český Krumlov	2.000,- Kč	420,- Kč	2.420,- Kč
Budova č.p. 13, Latrán, na pozemku st. 738 v obci a k.ú. Český Krumlov	2.000,- Kč	420,- Kč	2.420,- Kč
Budova č.p. 15, Latrán, na pozemku st. 686 v obci a k.ú. Český Krumlov	2.000,- Kč	420,- Kč	2.420,- Kč
Budova č.p. 16, Latrán, na pozemku st. 737/1 v obci a k.ú. Český Krumlov	2.000,- Kč	420,- Kč	2.420,- Kč
Budova č.p. 20, Latrán, na pozemku st. 736 v obci a k.ú. Český Krumlov	2.000,- Kč	420,- Kč	2.420,- Kč
Budova č.p. 21, Latrán, na pozemku st. 735 v obci a k.ú. Český Krumlov	2.000,- Kč	420,- Kč	2.420,- Kč
Budova č.p. 37, Latrán, na pozemku st. 734 v obci a k.ú. Český Krumlov	2.000,- Kč	420,- Kč	2.420,- Kč
Budova č.p. 54, Latrán, na pozemku st. 714 v obci a k.ú. Český Krumlov	2.000,- Kč	420,- Kč	2.420,- Kč
Budova č.p. 55, Latrán, na pozemku st. 713 v obci a k.ú. Český Krumlov	2.000,- Kč	420,- Kč	2.420,- Kč
Budova č.p. 76, Latrán, na pozemku st. 708 v obci a k.ú. Český Krumlov	2.000,- Kč	420,- Kč	2.420,- Kč
Budova č.p. 2, Vnitřní Město, na pozemku st. 2 v obci a k.ú. Český Krumlov	2.000,- Kč	420,- Kč	2.420,- Kč
Budova č.p. 28, Vnitřní Město, na pozemku st. 65 v obci a k.ú. Český Krumlov	2.000,- Kč	420,- Kč	2.420,- Kč
Budova č.p. 29, Vnitřní Město, na pozemku st. 59 v obci a k.ú. Český Krumlov	2.000,- Kč	420,- Kč	2.420,- Kč
Budova č.p. 60, Vnitřní Město, na pozemku st. 190/1 v obci a k.ú. Český Krumlov	2.000,- Kč	420,- Kč	2.420,- Kč
Budova č.p. 61, Vnitřní Město, na pozemku st. 183 a budova bez čp/če na st. 190/3, vše v obci a k.ú. Český Krumlov	2.000,- Kč	420,- Kč	2.420,- Kč

Budova č.p. 78, Vnitřní Město, na pozemku st. 163 a budova č.p. 79, Vnitřní Město, na pozemku st. 162, vše v obci a k.ú. Český Krumlov	2.000,- Kč	420,- Kč	2.420,- Kč
Budova č.p. 129, Vnitřní Město, na pozemku st. 66 v obci a k.ú. Český Krumlov	2.000,- Kč	420,- Kč	2.420,- Kč
Budova č.p. 131, Vnitřní Město, na pozemku st. 67/1 v obci a k.ú. Český Krumlov	2.000,- Kč	420,- Kč	2.420,- Kč
Budova č.p. 157, Vnitřní Město, na pozemku st. 10 v obci a k.ú. Český Krumlov	2.000,- Kč	420,- Kč	2.420,- Kč
Budova č.p. 158, Vnitřní Město, na pozemku st. 9 v obci a k.ú. Český Krumlov	2.000,- Kč	420,- Kč	2.420,- Kč
Budova č.p. 161, Vnitřní Město, na pozemku st. 207 a budova č.p. 162, Vnitřní Město na pozemku st. 206, vše v obci a k.ú. Český Krumlov	2.000,- Kč	420,- Kč	2.420,- Kč
Budova č.p. 260, Plešivec, na pozemku st. 922 a budova č.p. 272, Plešivec, na pozemku st. 946, vše v obci a k.ú. Český Krumlov	2.000,- Kč	420,- Kč	2.420,- Kč
Budova č.p. 343, Plešivec, na pozemku st. 580 v obci a k.ú. Český Krumlov	2.000,- Kč	420,- Kč	2.420,- Kč
Areál Chvalšinská 242 – budova č.p. 242, Latrán, na pozemku st. 2050 v obci a k.ú. Český Krumlov, pozemky st. 2051, 2052, 2357, 3510 jejichž součástí jsou budovy bez čp/če (občanská vybavenost) v obci a k.ú. Český Krumlov, a pozemky p.č. 831/3 a 831/5 v obci Český Krumlov a k.ú. Kladné-Dobrkovice	2.000,- Kč	420,- Kč	2.420,- Kč
CELKOVÁ CENA POSOUZENÍ VÝNOSNOSTI OBJEKTŮ VE VLASTNICTVÍ SPOLEČNOSTI	50.000,- Kč	10.500,- Kč	60.500,- Kč

ac) Zjištění efektivity jednotlivých činností společnosti - porovnání výkonnosti společnosti s obdobnými subjekty v ČR

	Cena bez DPH	Částka DPH (21%)	Cena celkem s DPH
Porovnání výkonnosti společnosti za rok 2015	8.000,- Kč	1.680,- Kč	9.680,- Kč
Porovnání výkonnosti společnosti za rok 2014	8.000,- Kč	1.680,- Kč	9.680,- Kč
Porovnání výkonnosti společnosti za rok 2013	8.000,- Kč	1.680,- Kč	9.680,- Kč
Porovnání výkonnosti společnosti za rok 2012	8.000,- Kč	1.680,- Kč	9.680,- Kč

ba) bc) Posouzení nakládání s majetkem - prověření a posouzení postupu pronájmů bytů a stanovení a posouzení ceny, za niž je společnost pronajímá vč. prověření, zda při pronájmu aktuálním či minulým orgánům ČKRF nebo města Český Krumlov bylo postupováno v souladu s příslušnými právními předpisy, pokud k takovým pronájmům došlo*

	Cena bez DPH za 1 pronájem	Částka DPH (21%) za 1 pronájem	Cena za prověření všech pronájmů	Částka DPH (21%) za prověření všech pronájmů	Cena za prověření všech pronájmů celkem s DPH
Prověření a posouzení pronájmů bytů za rok 2015 (71 pronájmů, z toho 36 na dobu určitou a 35 na dobu neurčitou)	140.85,- Kč	29.58,- Kč	10.000,- Kč	2.100,- Kč	12.100,- Kč
Prověření a posouzení pronájmů bytů za rok 2014 2015 (71 pronájmů, z toho 32 na dobu určitou a 39 na dobu neurčitou)	140.85,- Kč	29.58,- Kč	10.000,- Kč	2.100,- Kč	12.100,- Kč
Prověření a posouzení pronájmů bytů za rok 2013 2015 (71 pronájmů, z toho 28 na dobu určitou a 43 na dobu neurčitou)	140.85,- Kč	29.58,- Kč	10.000,- Kč	2.100,- Kč	12.100,- Kč
Prověření a posouzení pronájmů bytů za rok 2012 2015 (67 pronájmů, z toho 17 na dobu určitou a 50 na dobu neurčitou)	149.85,- Kč	31.34,- Kč	10.000,- Kč	2.100,- Kč	12.100,- Kč
CELKOVÁ CENA ZA POSOUZENÍ A PROVĚŘENÍ PRONÁJMŮ BYTŮ	-	-	40.000,- Kč	8.400,- Kč	48.400,- Kč

* Za rok 2012 je uveden počet všech v dané době trvajících pronájmů, i když smlouva byla uzavřena před rokem 2012). Pokud pronájem trval více let, je uveden pouze jednou, a to u roku, ve kterém byl uzavřen. Uveden je počet pronájmů k prvnímu čtvrtletí v daném roce.

ba) bc) Posouzení nakládání s majetkem - prověření a posouzení pronájmů nebytových prostorů bytů a stanovení a posouzení ceny, za niž je společnost pronajímá vč. prověření, zda při pronájmu aktuálním či minulým orgánům ČKRF nebo města Český Krumlov bylo postupováno v souladu s příslušnými právními předpisy, pokud k takovým pronájmům došlo*

	Cena bez DPH za 1 pronájem	Částka DPH (21%) za 1 pronájem	Cena za prověření všech pronájmů	Částka DPH (21%) za prověření všech pronájmů	Cena za prověření všech pronájmů celkem s DPH
Prověření a posouzení pronájmů nebytových prostorů za rok 2015 (80 pronájmů, z toho 28 na dobu určitou a 35 na dobu neurčitou)	125,- Kč	26.25,- Kč	10.000,- Kč	2.100,- Kč	12.100,- Kč
Prověření a posouzení pronájmů nebytových prostorů za rok 2014 2015 (71 pronájmů, z toho 29 na dobu určitou a 44 na dobu neurčitou)	140.85,- Kč	29.58,- Kč	10.000,- Kč	2.100,- Kč	12.100,- Kč
Prověření a posouzení pronájmů nebytových prostorů za rok 2013 2015 (71 pronájmů, z toho 29 na dobu určitou a 44 na dobu neurčitou)	140.85,- Kč	29.58,- Kč	10.000,- Kč	2.100,- Kč	12.100,- Kč
Prověření a posouzení pronájmů nebytových prostorů za rok 2012 2015 (68 pronájmů, z toho 29 na dobu určitou a 39 na dobu neurčitou)	147.06,- Kč	30.88,- Kč	10.000,- Kč	2.100,- Kč	12.100,- Kč
CELKOVÁ CENA ZA POSOUZENÍ A PROVĚŘENÍ PRONÁJMŮ NEBYTOVÝCH PROSTORŮ	-	-	40.000,- Kč	2.100,- Kč	48.400,- Kč

* Za rok 2012 je uveden počet všech v dané době trvajících pronájmů, i když smlouva byla uzavřena před rokem 2012). Pokud pronájem trval více let, je uveden pouze jednou, a to u roku, ve kterém byl uzavřen. Uveden je počet pronájmů k prvnímu čtvrtletí v daném roce.

bb) bc) Posouzení nakládání s majetkem - prověření a posouzení prodeje nemovitostí a stanovení a posouzení ceny, za niž je společnost prodává vč. prověření, zda při prodeji aktuálním či minulým orgánům ČKRF nebo města Český Krumlov bylo postupováno v souladu s příslušnými právními předpisy, pokud k takovým prodejům došlo

	Cena bez DPH	Částka DPH (21%)	Cena celkem s DPH
Prodej pozemku st.p.č. 66/1 vč. budovy č.p. 11, vše v obci Český Krumlov, k.ú. Přísečná-Domoradice (prodej v roce 2005)	1.750,- Kč	367.50,- Kč	2.117,50 Kč
Prodej pozemku st.p.č. 82 v obci Český Krumlov, k.ú. Přísečná-Domoradice (prodej v roce 2005)	1.750,- Kč	367.50,- Kč	2.117,50 Kč
Prodej pozemku p.č. 1546 v obci Český Krumlov, k.ú. Přísečná-Domoradice (prodej v roce 2005)	1.750,- Kč	367.50,- Kč	2.117,50 Kč
Prodej pozemku st.p.č. 291 vč. budovy č.p. 107, vše v obci Český Krumlov, k.ú. Přísečná-Domoradice (prodej v roce 2005)	1.750,- Kč	367.50,- Kč	2.117,50 Kč
Prodej pozemku st.p.č. 295 vč. budovy bez čp/če, vše v obci Český Krumlov, k.ú. Přísečná-Domoradice (prodej v roce 2005)	1.750,- Kč	367.50,- Kč	2.117,50 Kč
Prodej pozemku st.p.č. 293 v obci Český Krumlov, k.ú. Přísečná-Domoradice (prodej v roce 2005)	1.750,- Kč	367.50,- Kč	2.117,50 Kč
Prodej pozemku p.č. 191/1 v obci Český Krumlov, k.ú. Přísečná-Domoradice (prodej v roce 2005)	1.750,- Kč	367.50,- Kč	2.117,50 Kč
Prodej pozemku p.č. 191/8 v obci Český Krumlov, k.ú. Přísečná-Domoradice (prodej v roce 2005)	1.750,- Kč	367.50,- Kč	2.117,50 Kč
Prodej pozemku p.č. 1539 v obci Český Krumlov, k.ú. Přísečná-Domoradice (prodej v roce 2005)	1.750,- Kč	367.50,- Kč	2.117,50 Kč
Prodej pozemku p.č. 191/10 v obci Český Krumlov, k.ú. Přísečná-Domoradice (prodej v roce 2005)	1.750,- Kč	367.50,- Kč	2.117,50 Kč
Prodej pozemku p.č. 191/3 v obci Český Krumlov, k.ú. Přísečná-Domoradice (prodej v roce 2005)	1.750,- Kč	367.50,- Kč	2.117,50 Kč
Prodej pozemku st.p.č. 164 vč. budovy č.p. 77, vše v obci a k.ú. Český Krumlov (prodej v roce 2006)	1.750,- Kč	367.50,- Kč	2.117,50 Kč
Prodej pozemku st.p.č. 165 vč. budovy bez čp/če, vše v obci a k.ú. Český Krumlov (prodej v roce 2006)	1.750,- Kč	367.50,- Kč	2.117,50 Kč
Prodej pozemku st.p.č. 166/2 vč. budovy č.p. 172, vše v obci a k.ú. Český Krumlov (prodej	1.750,- Kč	367.50,- Kč	2.117,50 Kč

v roce 2006)			
Prodej pozemku p.č. 188/3 v obci a k.ú. Český Krumlov (prodej v roce 2007)	1.750,- Kč	367.50,- Kč	2.117,50 Kč
Prodej pozemku p.č. 188/4 v obci a k.ú. Český Krumlov (prodej v roce 2007)	1.750,- Kč	367.50,- Kč	2.117,50 Kč
Prodej pozemku p.č. 484/101 v obci a k.ú. Český Krumlov (prodej v roce 2007)	1.750,- Kč	367.50,- Kč	2.117,50 Kč
Prodej pozemku p.č. 484/1 v obci a k.ú. Český Krumlov (prodej v roce 2007)	1.750,- Kč	367.50,- Kč	2.117,50 Kč
Prodej pozemku st.p.č. 2306 vč. budovy bez čp/če, vše v obci a k.ú. Český Krumlov (prodej v roce 2007)	1.750,- Kč	367.50,- Kč	2.117,50 Kč
Prodej pozemku st.p.č. 1596 vč. budovy bez čp/če, vše v obci a k.ú. Český Krumlov (prodej v roce 2007)	1.750,- Kč	367.50,- Kč	2.117,50 Kč
Prodej pozemku st.p.č. 2378 vč. budovy bez čp/če, vše v obci a k.ú. Český Krumlov (prodej v roce 2007)	1.750,- Kč	367.50,- Kč	2.117,50 Kč
Prodej pozemku st.p.č. 378/3 vč. budovy čp. 278, vše v obci a k.ú. Český Krumlov (prodej v roce 2007)	1.750,- Kč	367.50,- Kč	2.117,50 Kč
Prodej pozemku st.p.č. 378/4 vč. budovy bez čp/če, vše v obci a k.ú. Český Krumlov (prodej v roce 2007)	1.750,- Kč	367.50,- Kč	2.117,50 Kč
Prodej pozemku st.p.č. 378/6 vč. budovy bez čp/če, vše v obci a k.ú. Český Krumlov (prodej v roce 2007)	1.750,- Kč	367.50,- Kč	2.117,50 Kč
Prodej pozemku st.p.č. 378/7 vč. budovy bez čp/če, vše v obci a k.ú. Český Krumlov (prodej v roce 2007)	1.750,- Kč	367.50,- Kč	2.117,50 Kč
Prodej pozemku st.p.č. 378/8 vč. budovy bez čp/če, vše v obci a k.ú. Český Krumlov (prodej v roce 2007)	1.750,- Kč	367.50,- Kč	2.117,50 Kč
Prodej pozemku st.p.č. 905/1 vč. budovy čp. 252, vše v obci a k.ú. Český Krumlov (prodej v roce 2007)	1.750,- Kč	367.50,- Kč	2.117,50 Kč
Prodej pozemku st.p.č. 905/2 vč. budovy bez čp/če, vše v obci a k.ú. Český Krumlov (prodej v roce 2007)	1.750,- Kč	367.50,- Kč	2.117,50 Kč
Prodej pozemku p.č. 1094 v obci a k.ú. Český Krumlov (prodej v roce 2007)	1.750,- Kč	367.50,- Kč	2.117,50 Kč
Prodej pozemku p.č. 1348/4 v obci a k.ú. Český Krumlov (prodej v roce 2007)	1.750,- Kč	367.50,- Kč	2.117,50 Kč
Prodej bytové jednotky 216/16 v domě čp. 216, 217, 218 a 219, Nádražní Předměstí, postaveném na st.p.č. 2078, vč. podílu na společných částech domu a pozemku ve výši 203/12912, vše v obci a k.ú. Český Krumlov (prodej v roce 2008)	1.750,- Kč	367.50,- Kč	2.117,50 Kč
Prodej pozemku st.p.č. 1888 vč. budovy bez čp/če, vše v obci a k.ú. Český Krumlov (prodej v roce 2009)	1.750,- Kč	367.50,- Kč	2.117,50 Kč
Prodej pozemku st.p.č. 168 vč. budovy bez čp/če, vše v obci Kájov , k.ú. Křenov u Kájova (prodej v roce 2009)	1.750,- Kč	367.50,- Kč	2.117,50 Kč

Prodej pozemku st.p.č. 169 vč. budovy bez čp/če, vše v obci Kájov, k.ú. Křenov u Kájova (prodej v roce 2009)	1.750,- Kč	367.50,- Kč	2.117,50 Kč
Prodej pozemku st.p.č. 170 vč. budovy bez čp/če, vše v obci Kájov, k.ú. Křenov u Kájova (prodej v roce 2009)	1.750,- Kč	367.50,- Kč	2.117,50 Kč
Prodej pozemku st.p.č. 171 vč. budovy bez čp/če, vše v obci Kájov, k.ú. Křenov u Kájova (prodej v roce 2009)	1.750,- Kč	367.50,- Kč	2.117,50 Kč
Prodej pozemku p.č. 1480/2 v obci Kájov, k.ú. Křenov u Kájova (prodej v roce 2009)	1.750,- Kč	367.50,- Kč	2.117,50 Kč
Prodej pozemku p.č. 1671/13 v obci Kájov, k.ú. Křenov u Kájova (prodej v roce 2009)	1.750,- Kč	367.50,- Kč	2.117,50 Kč
Prodej pozemku p.č. 1800 v obci Kájov, k.ú. Křenov u Kájova (prodej v roce 2009)	1.750,- Kč	367.50,- Kč	2.117,50 Kč
Prodej jedné ideální poloviny st.p.č. 2799 vč. jedné ideální poloviny budovy bez čp/če, vše v obci a k.ú. Český Krumlov (prodej v roce 2010)	1.750,- Kč	367.50,- Kč	2.117,50 Kč
Prodej bytové jednotky 151/19 v bytovém domě čp. 150, 151 postaveném na st.p.č. 368, vč. podílu ve výši 417/31702 na společných částech domu a pozemku, vše v obci Český Krumlov a k.ú. Přísečná-Domoradice (prodej v roce 2010)	1.750,- Kč	367.50,- Kč	2.117,50 Kč
Prodej pozemku p.č. 1473/3 v obci a k.ú. Český Krumlov (prodej v roce 2010)	1.750,- Kč	367.50,- Kč	2.117,50 Kč
Prodej pozemku p.č. 1473/22 v obci a k.ú. Český Krumlov (prodej v roce 2010)	1.750,- Kč	367.50,- Kč	2.117,50 Kč
Prodej pozemku p.č. 1488/12 v obci a k.ú. Český Krumlov (prodej v roce 2010)	1.750,- Kč	367.50,- Kč	2.117,50 Kč
Prodej pozemku st.p.č. 2770 vč. budovy bez čp/če v obci a k.ú. Český Krumlov (prodej v roce 2010)	1.750,- Kč	367.50,- Kč	2.117,50 Kč
Prodej pozemku st.p.č. 2771 vč. budovy bez čp/če v obci a k.ú. Český Krumlov (prodej v roce 2010)	1.750,- Kč	367.50,- Kč	2.117,50 Kč
Prodej pozemku st.p.č. 2939 vč. budovy bez čp/če v obci a k.ú. Český Krumlov (prodej v roce 2010)	1.750,- Kč	367.50,- Kč	2.117,50 Kč
Prodej pozemku p.č. 1473/2 v obci a k.ú. Český Krumlov (prodej v roce 2010)	1.750,- Kč	367.50,- Kč	2.117,50 Kč
Prodej pozemku p.č. 1488/4 v obci a k.ú. Český Krumlov (prodej v roce 2010)	1.750,- Kč	367.50,- Kč	2.117,50 Kč
Prodej pozemku p.č. 831/7 v obci Český Krumlov a k.ú. Kladné-Dobrkovice (prodej v roce 2010)	1.750,- Kč	367.50,- Kč	2.117,50 Kč
Prodej bytové jednotky 208/8 v bytovém domě čp. 207, 208, 209, Nádražní Předměstí, postaveném na st.p.č. 2069, vč. podílu ve výši 358/45405 na společných částech domu a pozemku, vše v obci a k.ú. Český Krumlov (prodej v roce 2011)	1.750,- Kč	367.50,- Kč	2.117,50 Kč
Prodej bytové jednotky 201/12 v bytovém domě čp. 201, 202, Nádražní Předměstí, postaveném na st.p.č. 2094, vč. podílu ve výši 142/3959 na společných částech domu a pozemku, vše	1.750,- Kč	367.50,- Kč	2.117,50 Kč

v obci a k.ú. Český Krumlov (prodej v roce 2011)			
Prodej bytové jednotky 118/5 v bytovém domě čp. 117, 118, Latrán, postaveném na st.p.č. 1666, vč. podílu ve výši 179/6910 na společných částech domu a pozemku, vše v obci a k.ú. Český Krumlov (prodej v roce 2011)	1.750,- Kč	367.50,- Kč	2.117,50 Kč
Prodej bytové jednotky 150/6 v bytovém domě čp. 150, 151, Domoradice, postaveném na st.p.č. 368, vč. podílu ve výši 670/31702 na společných částech domu a pozemku, vše v obci a k.ú. Český Krumlov (prodej v roce 2013)	1.750,- Kč	367.50,- Kč	2.117,50 Kč
CELKOVÁ CENA ZA PROVĚŘENÍ A POSOUZENÍ PRODEJE NEMOVITOSTÍ	94.500,- Kč	19.845,- Kč	114.345,- Kč

ca) Posouzení zadávání veřejných zakázek - prověření a posouzení zadávání veřejných zakázek v režimu zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách v platném znění

	Cena bez DPH	Částka DPH (21%)	Cena celkem s DPH
Prověření a posouzení zadávání veřejných zakázek v režimu zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách v platném znění – realizována byla 1 podlimitní zakázka na stavební práce v roce 2012	4.000,- Kč	840,- Kč	4.840,- Kč

cb) Posouzení zadávání veřejných zakázek - prověření a posouzení zadávání veřejných zakázek malého rozsahu s předpokládanou hodnotou nad 200.000,- Kč bez DPH včetně ve vztahu k dodržování § 6 zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách v platném znění

	Cena bez DPH za 1 zakázku	Částka DPH (21%) za 1 zakázku	Cena za prověření všech zakázek	Částka DPH (21%) za prověření všech zakázek	Cena za prověření všech zakázek celkem s DPH
Prověření a posouzení veřejných zakázek malého rozsahu s předpokládanou hodnotou nad 200.000,- Kč bez DPH včetně ve vztahu k § 6 zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách v platném znění za rok 2015 (realizována 1 zakázka)	4.000,- Kč	840,- Kč	4.000,- Kč	840,- Kč	4.840,- Kč
Prověření a posouzení veřejných zakázek malého rozsahu s předpokládanou hodnotou nad 200.000,- Kč bez DPH včetně ve vztahu k § 6 zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách v platném znění za rok 2014 (realizováno 5 zakázek)	4.000,- Kč	840,- Kč	20.000,- Kč	4.200,- Kč	24.200,- Kč
Prověření a posouzení veřejných zakázek malého rozsahu s předpokládanou hodnotou nad	4.000,- Kč	840,- Kč	40.000,- Kč	8.400,- Kč	48.400,- Kč

200.000,- Kč bez DPH včetně ve vztahu k § 6 zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách v platném znění za rok 2013 (realizováno 10 zakázek)					
Prověření a posouzení veřejných zakázek malého rozsahu s předpokládanou hodnotou nad 200.000,- Kč bez DPH včetně ve vztahu k § 6 zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách v platném znění za rok 2012 (realizováno 9 zakázek)	4.000,- Kč	840,- Kč	36.000,- Kč	7.560,- Kč	43.560,- Kč
CELKOVÁ CENA ZA POSOUZENÍ A PROVĚŘENÍ PRONÁJMŮ NEBYTOVÝCH PROSTORŮ	4.000,- Kč	840,- Kč	100.000,- Kč	21.000,- Kč	121.000,- Kč

cc) Posouzení zadávání veřejných zakázek - prověření a posouzení dělení veřejných zakázek s předpokládanou hodnotou nad 200.000,- Kč bez DPH včetně

	Cena bez DPH	Částka DPH (21%)	Cena celkem s DPH
Prověření a posouzení dělení veřejných zakázek s předpokládanou hodnotou nad 200.000,- Kč bez DPH včetně*	4.000,- Kč	840,- Kč	4.840,- Kč

*při ocenění vycházejte z údajů uvedených v předchozích tabulkách obsahujících údaje o počtu realizovaných zakázek, celkem se jedná o 25 veřejných zakázek malého rozsahu a 1 zakázku podlimitní v průběhu let 2012 až 2015)

d) Prověření a posouzení procesu řízení a kontroly všech orgánů společnosti (jednatelé, dozorčí rada, valná hromada)

	Cena bez DPH	Částka DPH (21%)	Cena celkem s DPH
Prověření a posouzení procesu řízení a kontroly všech orgánů společnosti v letech 2012 až 2015	21.000,- Kč	4.410,- Kč	25.410,- Kč

e) Prověření a posouzení střetu zájmů členů orgánů společnosti od roku 2005 dosud dle § 196 a §196a zákona č. 513/1991, obchodní zákoník, resp. § 54 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích

	Cena bez DPH	Částka DPH (21%)	Cena celkem s DPH
Prověření a posouzení střetu zájmů členů orgánů společnosti od r. 2005 do současnosti	10.000,- Kč	2.100,- Kč	12.100,- Kč

f) Posouzení organizačního uspořádání společnosti (posouzení nastavených rozhodovacích a řídicích procesů, organizačních směrnic a vnitřních kontrolních mechanismů společnosti v současnosti)

	Cena bez DPH	Částka DPH (21%)	Cena celkem s DPH
--	--------------	------------------	-------------------

Posouzení organizačního uspořádání společnosti, nastavených rozhodovacích a řídicích procesů, organizačních směrnic a vnitřních kontrolních mechanismů společnosti v současnosti	21.000,- Kč	4.410,- Kč	25.410,- Kč
--	-------------	------------	-------------

g) Vyhotovení zprávy o auditu společnosti vč. předložení návrhů a opatření

	Cena bez DPH	Částka DPH (21%)	Cena celkem s DPH
1. Vyhotovení části zprávy o auditu společnosti vč. předložení návrhů a opatření k prověřovaným skutečnostem označeným písm. aa)	5.100,- Kč	1.071,- Kč	6.171,- Kč
2. Vyhotovení části zprávy o auditu společnosti vč. předložení návrhů a opatření k prověřovaným skutečnostem označeným písm. ab)	5.100,- Kč	1.071,- Kč	6.171,- Kč
3. Vyhotovení části zprávy o auditu společnosti vč. předložení návrhů a opatření k prověřovaným skutečnostem označeným písm. ac)	5.100,- Kč	1.071,- Kč	6.171,- Kč
4. Vyhotovení části zprávy o auditu společnosti vč. předložení návrhů a opatření k prověřovaným skutečnostem označeným písm. ba)bc)	5.100,- Kč	1.071,- Kč	6.171,- Kč
5. Vyhotovení části zprávy o auditu společnosti vč. předložení návrhů a opatření k prověřovaným skutečnostem označeným písm. bb)bc)	5.100,- Kč	1.071,- Kč	6.171,- Kč
6. Vyhotovení části zprávy o auditu společnosti vč. předložení návrhů a opatření k prověřovaným skutečnostem označeným písm. ca)	1.700,- Kč	357,- Kč	2.057,- Kč
7. Vyhotovení části zprávy o auditu společnosti vč. předložení návrhů a opatření k prověřovaným skutečnostem označeným písm. cb)	5.100,- Kč	1.071,- Kč]	6.171,- Kč
8. Vyhotovení části zprávy o auditu společnosti vč. předložení návrhů a opatření k prověřovaným skutečnostem označeným písm. cc)	850,- Kč	178.5,- Kč	1028.5,- Kč
9. Vyhotovení části zprávy o auditu společnosti vč. předložení návrhů a opatření k prověřovaným skutečnostem označeným písm. d)	5.100- Kč	1.071,- Kč	6.171,- Kč
10. Vyhotovení části zprávy o auditu společnosti vč. předložení návrhů a opatření k prověřovaným skutečnostem označeným písm. e)	850,- Kč	178.5,- Kč	1028.5,- Kč
11. Vyhotovení části zprávy o auditu společnosti vč. předložení návrhů a opatření k prověřovaným skutečnostem označeným písm. f)	5.100- Kč	1.071,- Kč	6.171,- Kč
12. Činnosti potřebné k předložení kompletní zprávy o auditu společnosti vč. předložení návrhů a opatření	5.100- Kč	1.071,- Kč	6.171,- Kč

CELKOVÁ CENA ZA VYHOTOVENÍ ZPRÁVY O AUDITU ŠPOLEČNOSTI VČ. PŘEDLOŽENÍ NÁVRHŮ A OPATŘENÍ	49.300,- Kč	10.353,- Kč	59.653,- Kč
---	-------------	-------------	-------------

Cena celkem (*součet ocenění všech předcházejících tabulek)

	Cena bez DPH	Částka DPH (21%)	Cena celkem s DPH
Cena celkem	489.800,- Kč	102.858,- Kč	592.658,- Kč

SEZNAM OPRÁVNĚNÝCH OSOB
Externí audit obchodní společnosti
Českokrumlovský rozvojový fond, spol. s r.o.

Identifikace osoby	Rozsah oprávnění
Ing. Ondřej Šnejdar	Vedoucí týmu, kontaktní osoba pro zadavatele, supervize
Ing. Petr Slaviček	Zástupce vedoucího, kontaktní osoba pro zadavatele, supervize
Ing. Tomáš Juříček	Člen auditního týmu, analýza podkladů, formulace závěrů
Martin Vašata	Člen auditního týmu, analýza podkladů
Ing. Jiří Sedláček	Člen auditního týmu, analýza podkladů, formulace závěrů
Ing. Marek Pilc	Člen auditního týmu, analýza podkladů
Ing. Martin Hladík	Člen auditního týmu, analýza podkladů
Ing. Judita Michelfeitová	Člen auditního týmu, analýza podkladů, formulace závěrů
Ing. Michaela Loudová	Člen auditního týmu, analýza podkladů, formulace závěrů
Bc. Šárka Mikulicsová	Člen auditního týmu, analýza podkladů, formulace závěrů

**SEZNAM ZODPOVĚDNÝCH ZA PRŮBĚH AUDITU A OSOB OPRÁVNĚNÝCH POSKYTOVAT
SOUČINNOST A INFORMACE VE SMYSLU ČL. IV. SMLOUVY**

**Externí audit obchodní společnosti
Českokrumlovský rozvojový fond, spol. s r.o.**

Identifikace osoby	Rozsah oprávnění
Mgr. Radim Rouče	zástupce zadavatele, jediného společníka ČKRF
Ing. MIROSLAV REITINGER	jednatel ČKRF – poskytování informací, údajů a dokumentů týkajících se ČKRF
Ing. DAVID ŠINDELÁŘ	jednatel ČKRF – poskytování informací, údajů a dokumentů týkajících se ČKRF
Ing. PETR KUBAL	jednatel ČKRF – poskytování informací, údajů a dokumentů týkajících se ČKRF
Ing. JIŘÍ ČTVRTNÍK	předseda dozorčí rady – poskytování informací, údajů a dokumentů týkajících se ČKRF
Ing. JAN KYSELA	člen dozorčí rady – poskytování informací, údajů a dokumentů týkajících se ČKRF
Ing. MICHAL SIROVÝ	člen dozorčí rady – poskytování informací, údajů a dokumentů týkajících se ČKRF

PŘÍLOHA č. 3 Smlouvy

Seznam osob dle § 44 odst. 6 zákona, s jejichž pomocí hodlá dodavatel (zhotovitel) veřejnou zakázku plnit (subdodavatelé - podzhotovitelé)				
Veřejná zakázka malého rozsahu dle článku 4 bod 5 Pravidel pro zadávání zakázek malého rozsahu městem Český Krumlov a jím zřízených organizací			Část plnění VZ, kterou hodlá dodavatel (zhotovitel) zadat subdodavateli (podzhotoviteli)	podíl na plnění VZ v Kč
Externí audit obchodní společnosti Českokrumlovský rozvojový fond, spol. s r.o.				
1.	Název:	-	-	-
	Sídlo/místo podnikání:	-		
	Tel./fax:	-		
	E-mail:	-		
	IČ:	-		
	DIČ:	-		
	Právní forma:	-		
	Osoba oprávněná jednat za dodavatele:	-		
	Osoby zmocněné k dalším jednáním:	-		

**STRATEGIE
ČESKOKRUMLOVSKÉHO
ROZVOJOVÉHO FONDU**

NAVRHOVANÁ

**BARCLAYS DE ZOETE WEDD LTD.
KOMERČNÍ BANKOU A.S.**

SPOLEČNĚ S

**AMERICAN APPRAISAL
HORWATH CONSULTING
GIRSA AT**

PŘEDMLUVA

S potěšením předkládáme návrh strategie rozvoje, určený pro Českokrumlovský rozvojový fond. Rozvojový fond by měl návrh předložit městskému zastupitelstvu v Českém Krumlově ke schválení a schválený návrh by pak rozvojový fond uvedl v život. Návrh se skládá ze tří zpráv:

- "Plán pro rozvoj cestovního ruchu v Českém Krumlově" zpracovaný firmou Horwath Consulting,
- "Zpráva o ocenění nemovitostí" zpracovaná firmou American Appraisal,
- "Nemovitosti a jejich možné použití" zpracované Ateliérem Girsá.

K těmto dokumentům je dále přiložen společný názor všech jmenovaných konsultantů, investiční banky Barclays de Zoete Wedd a Komerční banky na to, jak nejvhodněji by měly být realizovány závěry a doporučení, které jsou v těchto dokumentech obsaženy. Účelem této zprávy je naznačení dalšího postupu a tvoří tak s výše uvedenými dokumenty jeden celek.

Zpráva se skládá ze čtyř částí:

1. Cestovní ruch a Český Krumlov
2. Ocenění majetku Rozvojového fondu
3. Způsob realizace návrhů
4. Časový harmonogram a následné kroky

V části první je navrženo, jakým způsobem by v budoucnosti měl Český Krumlov usilovat o rozvoj cestovního ruchu, tato doporučení jsou zdůvodněna a jsou uvedeny otázky, které by bylo třeba vyřešit, i prospěch, který město bude mít z plánovaného a vyváženého rozvoje cestovního ruchu.

V části druhé jsou uvedeny základní informace o nemovitostech, doporučení týkající se budoucnosti vybraných budov; tyto budovy jsou soustředěny do bloků, u nichž je navržen způsob rozvoje a finanční transakce, a dále jsou zhodnoceny možnosti plného a co nejlepšího využití každé budovy, kterou fond vlastní.

Část třetí uvádí doporučení, která se týkají uvedení strategie fondu v život, soustřeďuje se na požadovanou organizační strukturu, navrhuje možné transakce podle jejich priority a dostupné finanční zdroje, metody a možnosti.

Část čtvrtá uvádí do souladu základní části zprávy s akcemi, které musí fond a městské zastupitelstvo neprodleně podniknout, aby bylo možné bez průtahů přikročit k realizaci strategie. Tak bude zajištěno, že se nepromarní mimořádná příležitost, která se nyní městu naskytá, rozvinout cestovní ruch ve městě tak, aby byl ku prospěchu města jako celku, byl atraktivní pro návštěvníky i investory a učinil z Českého Krumlova nejnavštěvovanější místo v jižních Čechách.

ČÁST PRVÁ: CESTOVNÍ RUCH V ČESKÉM KRUMLOVĚ

1.1 ÚVOD

Český Krumlov je unikátní díky svému umístění v krásné jihočeské přírodě blízko německých a rakouských hranic a velkému množství historických a kulturních památek. Místo je pro cestovní ruch velmi přitažlivé jako celek, s dvěma dominantami - městem a zámek, dosud nezkažené nadměrnou komercializací. Jsme toho názoru, že Český Krumlov jako cíl cestovního ruchu má velké možnosti, jehož jsou si představitelé města vědomi a které lze též doložit současnou vysokou úrovní zájmu zahraničních i domácích investorů.

Vezmeme-li v úvahu historický význam města i jeho vynikající umístění v jižních Čechách a obecněji i v celé střední Evropě, je cestovní ruch zjevně hlavní ekonomickou aktivitou, která přinese městu největší užitek. Aby zajistilo základnu pro vyvážený a důvěryhodný rozvoj cestovního ruchu, založilo městské zastupitelstvo Českokrumlovský rozvojový fond, v jehož prospěch převedlo ze svého majetku podstatnou část svých nejzajímavějších nemovitostí. Město zůstává jediným podílníkem fondu.

Pod patronací fondu by mělo být zajištěno, že významné budovy ve městě budou začleněny do rozvoje takovým způsobem, aby bylo dosaženo z hlediska cestovního ruchu optimálního celku. Na základě svého historického a kulturního charakteru má město dobrou příležitost přilákat zájem mezinárodního cestovního ruchu a v úzké spolupráci s ostatními turisticky zajímavými místy v jižních Čechách se stát ohniskem veškeré propagace.

Rozvojový fond jmenoval Barclays de Zoete Wedd a Komerční banku, spolu s Horwath Consulting a American Appraisal poradci při rozvoji cestovního ruchu v Českém Krumlově. Z cestovního ruchu by se měla stát významná ekonomická aktivita, přičemž majetek fondu by v tomto rozvoji měl fungovat jako katalyzátor, který by přilákal zahraniční i domácí kapitál.

Městské zastupitelstvo, jehož zájmy jsou pro tento účel zastupovány rozvojovým fondem, má v současné době mimořádnou a jedinečnou příležitost rozvinout ve městě úspěšný model cestovního ruchu tak, jak ho navrhuje jeho konzultanti. Město má nyní příležitost učinit rozhodnutí správným směrem a zaujmout vedoucí úlohu v jižních Čechách, pokud bude koordinovat svou činnost s ostatními městy a takové aktivity v celé oblasti podněcovat a usnadňovat. Pokud se této příležitosti Krumlov nyní nechopí, bude tato role převzata někým jiným.

1.2 PROSPĚCH Z CESTOVNÍHO RUCHU

Rozvoj kvetoucího cestovního ruchu v Českém Krumlově může městu přinést značný prospěch. Současně však také platí, že rozvoj cestovního ruchu nevhodným způsobem může být příčinou určitých potíží. Toto nebezpečí však lze podstatně omezit, případně se ho zcela vyvarovat předem promyšleným rozvojem celého odvětví.

Cestovní ruch může být prospěšný mimo jiné i tím, že vytvoří pracovní místa a tím zvýší osobní příjmy obyvatel. Říká se, že cestovní ruch je největším zaměstnavatelem na světě. Poskytuje pracovní místa na částečný i plný úvazek v širokém rozsahu kvalifikací. Tam, kde se podaří získat zahraniční klientelu, může jít i o významný zdroj příjmů v zahraniční měně, zvláště pokud návštěvníci zůstávají ubytovaní přes noc v hotelích. Turisté, kteří navštěvují německá historická města nebo Linec, utratí v průměru 1750 Kčs, pokud zůstávají přes noc, ale jen třetinu této částky, pokud se zdrží jen přes den. Je tedy zřejmé, jakým přínosem by bylo propagovat Krumlov jako místo vhodné k přenocování.

Město může zajišťovat své příjmy místními daněmi a poplatky za udělování oprávnění k provozování živností. Vzroste-li díky cestovnímu ruchu zaměstnanost a příjmy obyvatelstva, vzrostou i tržby v obchodech a zároveň se sníží nároky na veřejné rozpočty, protože poklesnou vyplácené podpory v nezaměstnanosti a sociální dávky.

Místním občanům může rozvoj cestovního ruchu podstatně prospět i tím, že se zvýší kvalita hotelů, restaurací, barů, sportovišť i jiných zařízení pro trávení volného času, což neznamena, že by tato zařízení používali jen turisté, kteří jsou jejich dočasnými uživateli, ale i místní občané, kteří je mohou používat po celý rok. Zvýšení kvality těchto zařízení může vést i k zlepšené ochraně životního prostředí.

Rozvoj cestovního ruchu konečně prospívá i z politického hlediska. Tím, že se zvýší úroveň různých zařízení ve městě, přijde do města více návštěvníků, kteří dále rozšíří dobré jméno města ku prospěchu jeho obyvatel. To samozřejmě prospívá i k dobrému jménu představitelů města a jeho zastupitelstva.

V neprospěch rozvoje cestovního ruchu je možné uvést jevy spojené s rychlým ekonomickým i územním růstem. Zvýšení počtu návštěvníků v místě může vést k rozpadu ekonomických struktur, pokud není zaveden kontrolní mechanismus, který by negativní dopady jejich činnosti a působení omezil. Jisté projevy zvýšené turistické aktivity se mohou stát sociálně neúnosnými - zvýšená spotřeba alkoholu, hazardní hry a prostituce, abychom jmenovali ty nejhorší. Těmto zhoubným vlivům lze zamezit přijetím účinné rozvojové strategie, pevným postojem úřadů a regulací rozvoje cestovního ruchu a přidružených aktivit.

1.3 TRH CESTOVNÍHO RUCHU

Vzhledem k tomu, že Český Krumlov je pro cestovní ruch mimořádně atraktivním místem, má podle našeho názoru velké možnosti úspěšně oslovit v budoucnosti určitou část lidí, kteří se o podobný typ turistiky zajímají (= určitý tržní segment). Krátce řečeno věříme, že Krumlov má před sebou velkou budoucnost.

Klíčovým tržním segmentem se v budoucnosti stane individuální turista. Jak bude Krumlov postupně vcházet ve známost a turisté docenit jeho krásu a jedinečnost, může se stát, že vzroste zájem používat toto město jako základnu k cestám po celých jižních Čechách, místo, aby se takovou základnou staly České Budějovice nebo třeba Kaplice, což prodlouží průměrnou dobu pobytu. Město však získá takový profil a bude sloužit za cíl dlouhodobějších pobytů jen tehdy, pokud se kromě rozvoje turistické nabídky v samotném městě rozvine i nabídka v okolí, zejména v Českých Budějovicích a v oblasti lipenské přehradní nádrže.

Trendy v mezinárodní turistice naznačují, že v budoucnosti se bude zájem turistů přesouvat do oblasti, kterou lze nazvat "cestovní ruch se speciálními zájmy". Je to způsobeno jednak tím, že roste fond volného času a disponibilní příjmy, jednak tím, že turisté mají větší znalosti z historie a zajímají se více o kulturní památky a životní prostředí. Jižní Čechy obecně a Český Krumlov zejména mohou tomuto typu turistů se speciálními zájmy mnoho nabídnout ze svých historických i církevních objektů, kulturních aktivit i přírodních krás. V současné době je reklama směřována na turisty se speciálními zájmy pouze v omezené míře, ačkoliv právě zde se městu naskýtají největší možnosti. Obecně lze říci (ale neplatí to bez výjimky), že cestovní ruch se speciálními zájmy přivádí vyšší kategorie návštěvníků, kteří utratí více peněz než průměrný jednotlivě cestující turista.

Jednou z hlavních cest, jak by Krumlov mohl zvýšit své příjmy z cestovního ruchu, je získat zájem té kategorie turistů, kteří jsou nejen ochotni utratit více, ale jsou ochotni i zůstat na jednom místě delší dobu.

Ve městě je podle našeho názoru dostatečný prostor pro rozšíření počtu koncertů, divadelních představení i jiných kulturních podniků, vezmeme-li v úvahu počet scén, které jsou k dispozici, přitom v budoucnosti je možné počítat i se znovuzpřístupněním barokního divadla. Krumlov má dostatečný potenciál na to, aby se zavedl jako kulturní centrum celé oblasti a aby se kultura stala nedílnou součástí jeho nabídky cestovnímu ruchu.

1.4 BUDOUCÍ VÝVOJ

Klíčovými oblastmi, na které bude třeba se zaměřit, je mnoho. Je nutné nabídnout turisticky atraktivní celek toho typu, stylu, rozsahu a úrovně, který bude přesně odpovídat požadavkům budoucích turistů. To ovšem znamená dosti radikální změnu. Takové změny je možné dosáhnout zlepšením vzhledu města i kvality služeb, nad úroveň, jaká je v současnosti zabezpečována stávajícími ubytovacími a stravovacími kapacitami, stejně jako stávající sítí obchodů, informačních kanceláří pro turisty a

dalšími zařízeními. Při zvyšování kvality by měl být zachován současný poměr mezi cenou a poskytovanou hodnotou. považujeme za velmi důležité rozvíjet město takovým způsobem, aby v budoucnosti bylo schopno plně uspokojit požadavky těch turistů, které jsme vytypovali jako nejvhodnější, a i následná reklama musí být vedena tímto směrem. Je třeba také řešit problém sezónnosti, zvláště podporou obchodní a kongresové turistiky. Jestliže místo budou navštěvovat i tyto typy návštěvníků, bude to samozřejmě znamenat příjmy navíc.

Cestovní ruch a jeho odpovídající propagace jsou v současné době zajišťovány v Krumlově nekoordinovaně, což je však v Československu spíše pravidlem. Krumlov propagují nezávisle jak jednotlivci, tak organizace včetně místních poboček ministerstva kultury, kulturních institucí, zástupců města, správy zámku, hotelů, soukromých i státních cestovních kanceláří a dalších, není však nikdo, kdo by tuto propagaci koordinoval. Proto je vše, propagačními materiály počínaje a propagační činností konče, příliš roztříštěné, nekoordinované a tedy do značné míry neúčinné. Jedním z klíčových bodů našich doporučení, a tento bod skutečně považujeme za velmi důležitý, je vytvoření koordinačního orgánu.

ČÁST DRUHÁ: OCENĚNÍ MAJETKU ROZVOJOVÉHO FONDU

2.1 SOUČASNÝ STAV MAJETKU FONDU

V majetku Českokrumlovského rozvojového fondu je v současné době 58 nemovitostí včetně hotelů, domů s nebytovými prostory užívanými pro obchod, kanceláře a sklady, činžovních domů, budov užívaných pro malovýrobu. Fond také vlastní několik budov, které v minulosti sloužily zvláštnímu účelu, jako například bývalý městský pivovar v Široké ulici č. 71 a 72, nebo bývalý klášter v zadním traktu hotelu Vídeň. Zvážili jsme budoucí využití všech nemovitostí v majetku fondu se zřetelem na jejich maximální a nejlepší využití. Výsledek našich rozborů vypadá následovně:

Počet budov	Navrhované použití
24	bytové i nebytové prostory
7	výhradně komerční využití
1	výhradně s byty
6	hotelů dohromady se 126 pokoji
7	pozemků volných pro budoucí využití
7	nemovitosti pro zvláštní účely. (viz dodatek).

Celková hodnota nemovitostí se podle odhadů American Appraisal pohybuje mezi 395,300.000 a 489,350.000 Kčs. Účetní hodnota zjištěná ve shodě s československými účetními metodami by však nepřevýšila 200,000.000 Kčs. Odhady společnosti American Appraisal berou v úvahu, že mnoho nemovitostí je ve špatném stavu, protože nebyly řádně udržovány po mnoho let, a jejich rekonstrukce si vyžádá značné investice. Uvedené hodnoty nemovitostí jsou interní informací pro rozvojový fond a měly by sloužit jako vodítko pro následná vyjednávání s investory.

2.2 ROZVOJOVÁ STRATEGIE NAVRHOVANÁ PRO MAJETEK FONDU

V této kapitole uvádíme naše názory na možnosti investic a rekonstrukcí u nemovitostí, které jsou ve vlastnictví Rozvojového fondu. Návrhy jsou vypracovány tak, aby byly v souladu s cíly "Rozvojového plánu pro cestovní ruch v Českém Krumlově" a aby dosažení těchto cílů napomáhaly.

2.2.1 *Hotel Růže*

Hotel Růže je nejviditelnější a nejceněnější nemovitostí, kterou fond vlastní. Hotel byl v minulých dvou letech rekonstruován, ale potřebuje ještě další modernizaci některých zařízení, aby bylo možné zvýšit cenu za lůžko a obsazenost. Odhadujeme, že by do hotelu mohlo být investováno dodatečných 10 miliónů Kčs určených zejména k modernizaci některých koupelen a východního křídla hotelu. Kromě toho se domníváme, že celý hotel by měl být vybaven novým nábytkem.

Doporučujeme, aby budova číslo 151, stojící proti hotelu Růže vedle parkoviště (která je ve vlastnictví města, ale nebyla převěna do fondu), byla začleněna do komplexu hotelu Růže. Také parkoviště by do něj mělo být začleněno, pokud již není součástí majetku hotelu. Přízemí budovy 151 by mohlo být využito jako restaurace a parkoviště jako přilehlá terasa. Horní podlaží by mohla být využita pro různé účely včetně ubytování personálu, rekreaci, ap. Jsme pevně přesvědčeni o tom, že hodnota této budovy bude výrazně vyšší, bude-li tato budova patřit k Růži, než kdyby byla samostatná, a zároveň rozšíří nabídku hotelu hostům, čímž se zvýší i hodnota hotelu. Měla by být také vzata v úvahu možnost vytvoření trvalého parkoviště pro hotel na příhodnějším místě.

2.2.2 Hotel Krumlov

Současná hodnota hotelu Krumlov je poměrně nízká, protože hotel potřebuje rozsáhlou renovaci. Odhadujeme, že na rekonstrukci by byla potřeba celková částka 60 až 70 miliónů Kčs.

2.2.3 Hotel Vídeň

Hotel Vídeň se může stát středem celé skupiny nemovitostí poblíž severní městské brány, z nichž může být vytvořen dohromady jeden blok. Výhody sdružování do bloků popisujeme podrobně v části třetí. Skupina vedená architektem Girsou již dříve vypracovala plán na rekonstrukci historické budovy hotelu Vídeň, při které by hotel byl spojen s třemi dalšími budovami poblíž severní městské brány (Latráň čp. 67, 77, 78 a 141). Z této skupiny domů by bylo možné vytvořit hotel s nejméně 30 hotelovými pokoji. Všechny čtyři budovy jsou ve velmi špatném stavu, a protože náklady na rekonstrukci jsou odhadovány na asi 75 až 100 miliónů Kčs, je jejich současná tržní hodnota poměrně nízká.

Vzhledem k tak vysokým nákladům na rekonstrukci by se tento blok mohl setkat s nezájmem investorů. Proto by mohlo být výhodné připojit k hotelu Vídeň ještě domy stojící na Latráni (čp. 54, 55, 67a, 70, 71 a 76) a vytvořit tak investiční celek, který by investoři přijali podstatně příznivěji, protože v budovách na Latráni jsou rozsáhlé prostory, které se nabízejí k využití jako obchody nebo obytné domy s byty vyšší kategorie. Částku, potřebnou na jejich rekonstrukci, odhadujeme na dalších 35 miliónů Kčs.

Z majetku fondu na severním konci Latráně by tedy bylo možné vytvořit jeden nebo dva investiční celky, které se mohou stát zdrojem příjmů pro fond a které mohou pomoci znovu oživit tuto část města.

2.2.4 Nábřežní vycházková trasa

Vytvořením vycházkové trasy podél břehu Vltavy by došlo k architektonickému propojení budov na Latráni čp. 6, 13, 16, 20 a 21. Investor by mohl do zadního traktu těchto budov umístit kavárny s výhledem na řeku, ubytování vyšší třídy nebo obytné místnosti, a do předního traktu v ulici Latráň obchody. Doporučujeme proto vytvořit z těchto budov jeden blok a nabízet je jako další investiční celek. Ze stejného důvodu též doporučujeme připojit k

tomuto bloku i dům čp. 21 (který město sice vlastní, ale nepřevadlo ho dosud do fondu). Náklady na rekonstrukci těchto budov odhadujeme na 50 až 60 miliónů Kčs.

2.2.5 Městský pivovar

Větší část bývalého městského pivovaru (Široká 71) by měla zůstat ve vlastnictví fondu trvale. Menší část (Široká 70) by fond mohl nabízet jako malý pivovar spojený s hostincem.

Z větší části pivovaru by bylo možné vytvořit společenské centrum, kde by mohly být umístěny různé instituce a neziskové organizace, které by ztratily své prostory v průběhu rekonstrukcí jiných nemovitostí. Zbytek prostor by byl nabídnut například soukromým stravovacím zařízením nebo obchodům. Fond by tuto budovu měl propagovat jako významnou historickou památku. Až bude případně ukončena výroba v objektech na břehu Vltavy, může se společenské centrum stát jádrem rozvoje této pravobřežní oblasti. Náklady na rekonstrukci odhadujeme na minimálně 70 miliónů Kčs.

2.2.6 Další doporučení

Ostatních objektů by se mohl fond buď zbavit prodejem s propagací místního rozsahu, nebo by je mohl použít k přemístění nájemníků z jiných budov. Myslíme si, že mnoho těchto objektů se dá dobře prodat podnikatelům nebo jiným fyzickým osobám. Některé z nich mohou být změněny na malé pensiony, jiné mohou nadále sloužit k bydlení, k provozování obchodu, případně k jinému dosavadnímu účelu.

Nemovitosti Latráň 7, 12, Kájovská 60, 61 a Kostelní 161, 162 by mohly být rekonstruovány na malé pensiony s šesti až deseti pokoji, aby tak byla částečně uspokojena současná poptávka po ubytovacích kapacitách. Tyto pensiony také přidají Krumlovu na vzhledu turistického centra.

Nemovitosti Latráň 19, 37, Kájovská 55, Kostelní 169, Radniční 28, 29, Dlouhá 100 a Horní 147, 148 157, 158 jsou využívány smíšeně pro bydlení a obchod. Domníváme se, že s výjimkou nemovitosti Latráň 37, kde je plánována galerie, by v tomto stavu měly zůstat, ovšem za předpokladu, že bude možné dosáhnout v rozumně dohledné době ekonomického nájemného. Neziskové organizace, které část těchto prostor nyní užívají, by se měly přesunout do uvažovaného společenského centra v bývalém městském pivovaru.

V domě na náměstí Svornosti čp. 2 jsou nyní bytové i nebytové prostory včetně kanceláří radnice. Existuje návrh přesunout tyto kanceláře do blízkého domu v Masné ulici čp. 131. Tento návrh bychom podpořili, protože dům čp. 131 je v současné době nedostatečně využit a dům čp. 2 je možné využít mnohem efektivněji, pokud budou výše zmíněné kanceláře odsunuty.

S pokračujícím rozvojem města bude fond možná muset přistoupit k přestěhování některých současných nájemníků, mimo jiné také hudební školy.

Jak jsme řekli již dříve, společenské centrum by mohlo sloužit některým neziskovým organizacím a bylo by vhodné i pro hudební školu. Z městského centra však bude nutné vystěhovat i některé rodiny. Doporučujeme, aby se k tomuto účelu použil dům Švermova čp. 55. V současné době je tento dům v rekonstrukci. Původně bylo plánováno přebudovat ho na domov důchodců, ale existují také návrhy udělat z něj hotel pro obchodní cestující nebo pension pro krátkodobé či střednědobé pobyty. Protože jsme slyšeli, že někteří důchodci mají proti plánovanému přesunu námitky, doporučujeme, aby byl dům využit buď jako komplex obytných buněk krátkodobě nebo dlouhodobě pronajímaných (od 1 měsíce do 1 roku i více), nebo jako činžovní dům určený k ubytování výše zmíněných přemístěných nájemníků. Další nájemníky by bylo možné přemístit do prázdných bytů v objektech Široká čp. 72 a 77.

Nemovitost Kájovská čp. 58 se nachází na malém poloostrově na Vltavě. Budova je v současné době v užívání obchodního družstva a je ve velmi špatném stavu. Podle našeho názoru by mohla být využita jako restaurace nebo noční klub. Kromě toho o budovu projevila zájem škola moderního průmyslového návrhářství, která by ji využila jako své výukové prostory. Myslíme si, že i tento způsob využití je vhodný.

O nemovitostech na parcelních číslech 172, 174 a 176/2 v areálu komunálu v Kájovské ulici si nemyslíme, že by mohly být využity k jakémukoli rozumnému účelu. Navíc působí rušivě a znemožňují výhled na řeku od starého městského pivovaru. Proto je navrhujeme v rámci rozvoje a nového prostorového řešení této části města asanovat.

Objekt v Široké ul. 81 na pozemku parcely č. 182 se nachází poblíž bývalého pivovaru a v současnosti je používán jako dílna chemického čištění. Protože je v této budově vysoký strop, zdá se nám, že jednou z praktických alternativ je jeho využití jako kina. Máme pocit, že tento způsob využití by pomohl oživit celou oblast přilehlou k jihozápadnímu nábreží.

ČÁST TŘETÍ ZPŮSOB REALIZACE NÁVRHŮ

3.1 ORGANIZACE

Má-li mít tato zpráva a doporučení zde obsažená praktický dopad a má-li se cestovní ruch v Českém Krumlově rozvinout v rozsahu, který by odpovídal jeho významu a který by plně využil jeho potenciál ku prospěchu města i státu, je velmi důležité realizovat předložené návrhy správným způsobem.

Český Krumlov se musí snažit zaujmout své místo na trhu v konkurenci s ostatními turistickými cíli jako místo atraktivní pro vyšší úroveň návštěvníků než tomu bylo dosud. K tomu je nutné zlepšit současnou nabídku služeb a turistických zajímavostí a soustředit se na kvalitu návštěvníků místo na jejich počet. Jedině tak bude možné plně využít potenciální hodnoty, kterou majetek fondu má.

Pokud má Krumlov rozvinout cestovní ruch tak, aby plně využil všech výhod, které se naskýtají, a vyhnul se přitom všem úskalím, je podle našeho názoru nutné, aby město vytvořilo vhodnou organizační strukturu, v jejímž rámci by byl cestovní ruch rozvíjen, řízen, kontrolován a propagován.

Úkolem fondu, jako podnikatelského subjektu, bude zejména:

- vypracovat a realizovat strategii nakládání s majetkem fondu, která bude v souladu s celkovou rozvojovou strategií a která vyústí do vyváženého růstu;
- realizovat transakce s majetkem fondu, včetně vypracování předběžných zpráv s návrhem příslušné transakce a přípravy propagačního materiálu;
- poskytovat informace zájemcům o rozvoj města a o investování, zúčtovávat přijaté finanční prostředky;
- poskytovat poradenské služby na komerční bázi, týkající se buď specifického projektu nebo cestovního ruchu obecně, dalším subjektům, zejména působícím v regionu;
- připravovat a realizovat další investice (včetně investic na zelené louce) související s cestovním ruchem a s rozvojem města.

Aby bylo možné těchto cílů dosáhnout, musí mít statutární orgán fondu následující pravomoci:

- realizovat transakce s majetkem fondu v rámci strategie schválené valnou hromadou a po konzultaci s poradci;
- vyjednávat s potenciálními investory a ostatními zájemci;
- spravovat majetek, který se fond rozhodl prozatím neprodat;

3.2 FINANČNÍ STRATEGIE

3.2.1 Definování záměru

Základním a hlavním účelem celého plánovacího procesu, počátečních ocenění, ustavení struktury fondu, stejně jako vypracování finanční strategie je získat pro Krumlov kvalitní místní i zahraniční kapitál.

Pro účely tohoto dokumentu budeme kvalitu definovat těmito základními kritérii:

- O daných investorech je známo, že mají dobré postavení v oblasti svého podnikání a že se těší dobré pověsti ve finančních kruzích - jejich dobrá pověst přispěje k dobré pověsti města, a to vzhledem k návštěvníkům i dalším zájemcům o investování.
- Příslušné investiční záměry jsou realistické a v souladu s obecnou strategií rozvoje cestovního ruchu v Českém Krumlově, která bude vypracována tak, jak bylo nastíněno v části první.
- V tomto ohledu je mimořádně důležité, aby počáteční investice, které do města přijdou, byly provázeny viditelným úspěchem s dlouhodobou perspektivou. Úspěch přiláká další investory a hodnota investic v jejich očích stoupne.
- Investoři by také měli městu přispět svými odbornými znalostmi včetně marketingových a organizačních zkušeností.
- Investice by měly pocházet z různých zemí, což by Českému Krumlovu pomohlo stát se skutečně mezinárodním cílem cestovního ruchu.

Podle našich zkušeností vytvoření "přátelského prostředí" pro investory, které je nastíněno v našem plánu a které by mělo být realizováno prostřednictvím městských vyhlášek, značně zvýší šance města na získání skutečně kvalitních investic.

3.2.2 Formy nových investic

V tomto oddíle popisujeme čtyři hlavní způsoby, jak přimět investory investovat na své vlastní riziko do rozvoje majetku města a fondu. Tyto způsoby popíšeme dále. Jsou všechny za určitých podmínek dobře použitelné, ale přesně určit, který z nich je v daném případě nejvhodnější, vyžaduje posouzení tržních sil, možností vyjednávání i uvážení okamžitých priorit a likvidity fondu.

Aby bylo možné zachovat co největší manévrovací prostor, doporučujeme, aby "otevřená veřejná soutěž" byla používána jen jako krajní možnost, například v takovém případě, kdy začne být zřejmé, že přímé navázání kontaktů a následné vyjednávání nepřináší uspokojivé výsledky. Veřejná soutěž je svou podstatou velmi nepružná a město by mohlo být jejím použitím poškozeno, protože by se zbavilo možnosti neformálního vyjednávání. Při takovém vyjednávání je možné bez zbytečné publicity zjistit postoje velmi atraktivních investorů, kteří mohou v daném případě dávat přednost úplně jinému typu investice, než jim je vnucován podmínkami veřejné soutěže.

- předkládat návrhy oddělení městského úřadu, které je zodpovědné za stanovování dlouhodobých záměrů;
- řídit a kontrolovat aktivity v oblasti cestovního ruchu;
- starat se o propagaci města;
- iniciovat přijetí městských vyhlášek, které přispějí k vyváženému růstu a řádnému fungování celého průmyslu cestovního ruchu, a tyto vyhlášky pak realizovat.

Aby se fond mohl řádně zhostit svých prvních čtyř výše jmenovaných pravomocí, doporučujeme důrazně, aby fond vytvořil vlastní oddělení pro cestovní ruch, které by zajišťovalo veškerou činnost týkající se turistického ruchu ve městě. V jeho čele by stál ředitel, který by se opíral o poradní sbor složený z místních představitelů zabývajících se cestovním ruchem, včetně zástupce zámku. Oddělení by se ze své práce zodpovídalo městskému zastupitelstvu. Ředitel oddělení by byl zaměstnán na plný úvazek a v podstatě by zastupoval město v otázkách cestovního ruchu. Musí to být zkušený pracovník obeznámený s problematikou cestovního ruchu a musí mít též k dispozici nezbytné administrativní zabezpečení. Předsedou poradního sboru tohoto oddělení by měl být starosta.

Úkolem oddělení bude:

- předložit k přijetí rozvojovou strategii cestovního ruchu v Českém Krumlově;
- vypracovat a realizovat detailní marketingovou strategii, která by byla v souladu s rozvojovou strategií;
- zajišťovat podporu rozvoje cestovního ruchu v městském zastupitelstvu i mezi občany a tak podněcovat vývoj správným směrem;
- zajišťovat vedoucí úlohu města v oblasti cestovního ruchu v jižních Čechách, a podněcovat další města, aby svou činnost v této oblasti koordinovaly s českokrumlovským přístupem;
- zajistit, aby všichni jednotlivci, společnosti i organizace postupovaly ve své činnosti i propagaci v souladu s přijatou rozvojovou strategií. V tomto ohledu je mimořádně důležité zajistit, aby si představitelé města i zámku byli vědomi důležitosti společného, koordinovaného postupu, protože jakýkoli konflikt zájmů by poškodil obě strany;

Předpokládáme, že hlavními formami investic do rozvoje cestovního ruchu v Českém Krumlově budou:

PŘÍMÝ PRODEJ: I když je přímý prodej majetku dnes nejběžnější užívanou metodou, domníváme se, že město dá tam, kde je to možné, přednost takové smlouvě, která by mu umožnila ponechat si určitý stupeň kontroly budoucích klíčových projektů a v ideálním případě by mu umožnila ponechat si majetková práva zčásti případně úplně. Budoucí strategie musí tento postoj vzít v úvahu, ale na druhé straně je třeba si uvědomit, že v některých případech ekonomické argumenty převládnu. Potom může být přímý prodej z dlouhodobého hlediska v zájmu fondu i města.

KAPITÁLOVÝ PRONÁJEM: Jde o atraktivní alternativu k přímému prodeji. Fond dostane hotovost okamžitě a obdržená částka nemusí být o mnoho nižší než v případě přímého prodeje (v případě dlouhodobých pronájmů). Podmínky pronájmu navíc městu dovolí kontrolovat způsob budoucího využití nemovitosti a chování nájemce. Nemovitost se pak případně může vrátit do vlastnictví fondu. Ve většině případů však takové pronájmy nebývají sjednávány na dobu kratší než 50 let, zejména pokud investor plánuje zřídit v dané nemovitosti zcela jiný typ podnikání a musí investovat velké částky do rekonstrukce a nového zařízení.

KRÁTKODOBÝ PRONÁJEM: Jestliže vezmeme v úvahu současný špatný stav většiny budov, je pravděpodobné, že před uzavřením krátkodobého pronájmu bude fond muset nejprve sám investovat do rekonstrukce a zařízení daného objektu. Tato alternativa se může stát velmi atraktivní poté, co fond získá finanční prostředky úspěšným uzavřením smluv o přímém prodeji nebo kapitálovém pronájmu, nebo až se podaří sjednat půjčky fondu za výhodných podmínek. V případě krátkodobého pronájmu si fond zachová maximální manévrovací prostor a současně získá důležitý a jistý zdroj pravidelných příjmů.

SPOLEČNÝ PODNIK: Mnoho investorů může mít velmi žádoucí organizační zkušenosti i zkušenosti s propagací, ale z nějakého důvodu (např. nedostatku financí nebo z politických důvodů) může dávat přednost společné investici s jiným subjektem včetně fondu. Z hlediska fondu může být taková investice také výhodná, protože výměnou za kapitál, zkušenosti a nové nápady svého partnera dává svůj majetek do podniku, ve kterém si podrží podíl na vzrůstu hodnoty majetku i na dividendách. Smlouvy o vytvoření společného podniku musí být ovšem pečlivě dojednány, aby byla zajištěna dlouhodobá perspektiva projektu, společná kontrola vedoucích pracovníků a aby byly správně oceněny počáteční vklady obou partnerů.

3.2.3 Finanční strategie a správa fondu

Předpokládáme, že fond převezme, s pomocí svých poradců, zodpovědnost za vyhledání možných investorů a za vyjednávání s nimi a že bude dále provádět transakce a řídit jednotlivé projekty tak, jak je nastíněno v odstavci 3.1.

Hlavním finančním cílem fondu bude jeho dlouhodobá finanční stabilizace prostřednictvím vyváženého růstu hotovostních příjmů z běžné činnosti, zisků

z prodeje nemovitostí i prostřednictvím růstu hodnoty nemovitostí ve vlastnictví fondu. K dosažení tohoto cíle bude nutné podniknout následující počáteční kroky:

- Vytvořit co nejrychleji malý tým kompetentních vedoucích pracovníků s jasně určeným rozdělením zodpovědnosti (viz odstavec 3.1.).
- Obstarat v dohledné době pro fond dostatek hotovosti, pravděpodobně formou dlouhodobého pronájmu nebo prodeje jedné či více menších nemovitostí, které nejsou klíčové pro realizaci obecné rozvojové strategie. Kromě faktu, že mít dostatečnou hotovost je vždy příjemné, umožní tato hotovost fondu provést nepříliš rozsáhlé renovace menších nemovitostí, u kterých se uvažuje o pronájmu.
- Zjistit v dohledné době možnost krátkodobého pronájmu některých méně významných nemovitostí. Tím by fond získal příjem, kterým by uhradil náklady na své založení a běžné provozní náklady.
- Založit a vést účetnictví na profesionální úrovni, navázat co nejlepší vztahy s místními bankami, zjistit možnosti krátkodobých půjček v případě, že takové půjčky budou k realizaci strategie potřeba (ale nečekat až do okamžiku, kdy fond bude takové půjčky potřebovat ihned!).
- Soustředit úsilí na jeden nebo dva velké projekty, které vytvoří obraz fondu jako seriózního partnera pro rozvoj cestovního ruchu, jakmile budou úspěšně dokončeny.
- Vytvořit finanční rezervu pro výplaty odstupného nebo poskytování alternativního bydlení těm občanům, kteří se budou muset vystěhovat kvůli realizaci některého z rozvojových projektů.
- Zjistit za pomoci profesionálních právních poradců fondu budoucí daňové zatížení v nové daňové soustavě. Domníváme se, že vyřešení této otázky dosti spěchá, protože předkládané rozvojové programy budou v případě úspěchu zdrojem značné hotovosti v krátkodobém, střednědobém i dlouhodobém horizontu. Vzhledem k tomu, že fond bude i nadále stoprocentně vlastněn městem, daňoví experti by možná byli schopni dojednat určité daňové úlevy nebo osvobození od daní.

3.2.4 Strategie "shlukování nemovitostí"

V části druhé jsme popsali naše představy týkající se jednotlivých skupin budov a rozdělení podstatné části současného majetku fondu do několika větších projektů. Domníváme se, že tato strategie je zcela v souladu se snahou přilákat do města vhodné investory i s celkovou strategií města. Naše přesvědčení dokládáme následujícími důvody:

- Protože navrhované projekty jsou podstatně větší a složitější, než by tomu bylo v případě jednotlivých domů, budou i zájemci o investování pravděpodobně ve

všech ohledech uvážlivější a budou přistupovat k projektu více z hlediska dlouhodobé perspektivy.

- Vzhledem k tomu, že jejich investice bude poměrně značná, budou mít investoři také tendenci podpořit praktickými kroky realizaci celkové strategie města. Tím bude docíleno větší provázanosti a soudržnosti jednotlivých projektů.
- Je pravděpodobné, že majetek nabízený ve větších "balících" bude hodnocen výše a že bude možné dojednat lepší podmínky například u dlouhodobých pronájmů, než by tomu bylo v případě jednotlivých objektů, protože u takových větších projektů se dá mnohem snáze prokázat jejich dlouhodobá ekonomická perspektiva. V případě, že trh rozhodne v určitém případě jinak, není problém tuto strategii změnit a uskutečnit prodeje jednotlivě. Opačně však, pokud by byl prodán jeden dům, mohlo by to znemožnit úspěšné dojednání zajímavého projektu pro celý blok domů.
- Úspěch jednoho projektu bude mít díky jeho velikosti větší vliv na ostatní případné investory a na realizaci celkové strategie.
- Z hlediska města bude jednodušší a průhlednější spravovat a kontrolovat menší počet projektů než mnoho oddělených podnikatelských záměrů.
- Je také pravděpodobné, že proces přímých prodejů (kde městu zůstává jen velmi omezený vliv na nového majitele) bude poněkud pomalejší a tím bude snížena i pravděpodobnost chybných investičních rozhodnutí.
- Ačkoliv to na první pohled může vypadat právě opačně, shlukování budov do větších projektů vytvoří městu větší manévrovací prostor co se týče způsobu budoucího použití i načasování transakce: Člověk, pověřený vedením příslušného projektu, bude hledat optimální využití pro celý blok domů, bude moci zvážit více možností a bude si moci pro každý projekt zvolit správný okamžik, kdy je vhodné začít jednat s vytypovanými investory. Aby bylo možné dosáhnout stejně rychlého rozvoje s malými projekty, bylo by nutné uvést na trh mnohem více nemovitostí najednou.
- V případě větších projektů je také k dispozici větší množství různých úvěrů a jiných finančních nástrojů u bank i u jiných zdrojů kapitálu a je také snazší udržet finanční disciplínu.
- Díky koncepci shlukování budov získá město také velmi perspektivní možnost použít jednu z vybraných skupin pro společenské, kulturní i obecné potřeby města (viz část druhá této zprávy). Z tohoto projektu město bude mít nejenom přímý prospěch, ale získá na něm i nepřímo, protože ujistí zájemce o investování, že záměry města v oblasti cestovního ruchu jsou míněny vážně. Dobrá pověst, kterou si tak město vytvoří, bude mít následně vliv na tržní hodnoty zbývajících nemovitostí.

3.2.5 Zdroje kapitálu pro rozvoj

Následující poznámky jsou založeny na rozhovorech se známými osobami, institucemi i společnostmi, které investují v oblasti cestovního ruchu, s místními i mezinárodními komerčními bankéři a odborníky na řízení fondů. Takoví investoři však činí svá rozhodnutí pouze na základě obsáhlých informací, a protože takové informace v případě Českého Krumlova nebyly dosud k dispozici, jsou poznatky, které jsme od nich získali, pouze obecného charakteru.

Soustředili jsme se na investory, kteří jsou ochotni investovat vlastní kapitál do začínajících projektů. Tito investoři se však často rozhodují pro investice ochotněji, pokud vědí, že jejich projekt bude možné zčásti financovat bankovní půjčkou. Pro takové financování je důležité splnit přinejmenším tyto podmínky:

- Banka musí mít pocit, že propočty realizovatelnosti projektu jsou založeny na dostatečných informacích.
- Projekt musí být dostatečně perspektivní, musí být zajištěno jeho stálé sledování a následná kontrola výsledků.
- Investor musí mít dobrou pověst v daném oboru.
- Projekt je podporován místními úřady, případně dalšími institucemi, na jejichž rozhodnutí závisí.

Podle našeho názoru není pravděpodobné, že by se našla zahraniční komerční banka, která nemá v Československu pobočku a která by byla ochotna podpořit projekty té velikosti a typu, jaké v Krumlově přicházejí v úvahu, pokud se nenajde zahraniční investor, který poskytne na projekt dostatečné záruky. Navíc takové banky půjčují normálně jen v cizích měnách.

Místní banky a české pobočky zahraničních bank by se mohly podle našeho názoru naopak stát ochotnými věřiteli, pokud dostanou uspokojivé záruky podle současného právního řádu, například ve formě hypoték, a pokud budou splněny i ostatní náležitosti.

Hlavními českými zdroji vlastního kapitálu, tedy kapitálu, který investuje do podniku na vlastní riziko, jsou:

PODNIKATELÉ: Nejčastěji půjde o vlastníky a současně vedoucí podniku v jedné osobě. Mohou být podporováni investory, kteří nejsou veřejně známi a kteří se účastní podnikání pouze kapitálovým vkladem. Obecně lze říci, že tento typ investorů by měl být důkladně prověřen, jestli splňuje kvalitativní požadavky a jestli jde skutečně o investora s dlouhodobými záměry a ne o zástupce jiného podnikatelského subjektu nebo o spekulanta. Je také třeba na základě jejich minulých zkušeností posoudit, zda jsou schopni řídit podnik uvažované velikosti a typu. Totéž platí i o společnosti, za kterou stojí jednotlivci.

MÍSTNÍ SPOLEČNOSTI: Některé dobře prosperující společnosti podnikající v jižních Čechách, které mají více hotovosti, než dokážou okamžitě použít pro svůj vlastní růst, se mohou rozhodnout investičně podpořit místní cestovní ruch jako dlouhodobí investoři. V takovém případě je rozumné si ověřit, zda mají na daný projekt k dispozici manažery s dostatečnými zkušenostmi v oblasti cestovního ruchu.

INVESTIČNÍ FONDY: Protože mnoho lidí považuje cestovní ruch a hotelový průmysl za dobré investice, bylo založeno mnoho malých fondů, které budou časem růst. Velikost a typ projektů v Českém Krumlově pro ně mohou být atraktivní. Je pravděpodobné, že pokud v takových fondech nejsou přímo odborníci se zkušenostmi z cestovního ruchu, nebudou se fondy snažit projekty přímo řídit, ale budou se snažit utvořit společnost s jinými partnery. Kvalita těchto partnerů by pak měla být ověřena stejně jako v ostatních případech.

POJIŠŤOVNY: Pojišťovny mohou být, stejně jako i další instituce, zláhány dlouhodobou povahou investic do nemovitostí a měly by být kontaktovány, protože jejich schopnost půjčovat peníze roste. V tomto směru se objeví nové perspektivy, jakmile se vládě podaří realizovat své záměry v oblasti zdravotních pojišťoven.

CÍRKVE A CHARITATIVNÍ SKUPINY: Stejně jako v případě pojišťoven, fondy vytvořené těmito subjekty mohou být zláhány k investování do nemovitostí, protože tím se podle jejich názoru spojí výhoda stálého proudu příjmů s ochranou proti inflačnímu znehodnocení.

AKCIOVÝ TRH: Je nepravděpodobné, že by projekty velikosti a typu, který přichází v Českém Krumlově v úvahu, mohly být někdy kotovány na burze.

Vezmeme-li v úvahu dosažený stupeň ekonomického vývoje v českých zemích a velikost vytvořeného místního kapitálu, dojdeme k závěru, že většina kapitálu bude asi investována do Českého Krumlova ze zahraničních zdrojů. Je těžké odhadnout geografické rozmístění těchto předpokládaných zdrojů v delším časovém horizontu, protože takové investice závisejí do značné míry na "módních" investičních trendech v dané zemi. Na jedné straně nelze nevzít v úvahu původ návštěvníků města, protože zdroj investic i původ návštěvníků se navzájem ovlivňují, na druhé straně je třeba mít na paměti obecnou strategii rozdělení kontaktů do více směrů. Proto by propagace investování měla být co nejširší. Zájem očekáváme, přirozeně kromě sousedních zemí Rakouska a Německa, také z Itálie, Francie, Británie, USA, Švýcarska, Švédska, Kanady, Hong Kongu a států Perského zálivu. V každém případě musí být přísně zachovávána výše zmíněná kritéria výběru.

V následujících odstavcích popisujeme různé typy možných investorů, kteří by mohli být kontaktováni.

JEDNOTLIVCI: Je třeba mít na paměti, že ve všech zmíněných zemích nejsou velké osobní kariéry mičím výjimečným a peníze bohatých lidí jsou profesionálně investovány. Kapitál je možné získat buď přímým kontaktem nebo přes soukromé banky nebo přes manažery, kteří peníze těchto lidí spravují.

HOTELOVÉ SPOLEČNOSTI: Není pravděpodobné, že by se o hotel té velikosti, jaké jsou v Krumlově nabízeny, zajímala nějaká velká mezinárodní hotelová společnost, pokud by si nechtěla zřídit pobočku k již provozovanému hotelu v Praze. Je však mnoho menších, velmi dobře řízených hotelových skupin, které by vnesly do Krumlova své tolik potřebné zkušenosti z propagace a řízení. Proto by právě takové společnosti měly být kontaktovány.

CESTOVNÍ KANCELÁŘE: Zvláště zajímavé jsou ty, které v současnosti již působí ve východní Evropě. Zcela zjevně by takové společnosti přivedly do Krumlova svou klientelu s minimálním úsilím.

STAVEBNÍ SPOLEČNOSTI: Mohou být zajímavé za předpokladu, že se zajímají v český trh všeobecně a že jejich náklady na rekonstrukci budou konkurenceschopné, protože je pravděpodobné, že budou chtít samy tuto rekonstrukci provádět.

INVESTIČNÍ FONDY: Na mezinárodních akciových trzích již bylo ustaveno několik fondů, které se specializují na východní Evropu, na Československo a na místní cestovní ruch a hotelový průmysl. Platí totéž, co bylo uvedeno pro české fondy - je pravděpodobné, že se budou účastnit jako podílníci, ale bude nutné nalézt někoho, kdo dodá potřebné manažerské schopnosti.

NADNÁRODNÍ ORGANIZACE: Je od nich možné získat jak investice do vlastního jmění, tak účelové půjčky, zejména od Evropské investiční banky a od Evropské banky pro obnovu a rozvoj.

Měli bychom na tomto místě poznamenat, že kvůli nejistému stavu na trzích nemovitostí většiny zemí OECD se nedá v dohledné době předpokládat velký zájem ze strany zahraničních realitních agentur.

3.2.6 Shrnutí

V této části jsme uvedli přehled hlavních faktorů a podmínek, které bude nutné splnit, aby propagace investic do Českého Krumlova měla úspěch, a popsali jsme typy investorů, kteří by měli být kontaktováni.

Dalším důležitým krokem bude schválení našeho plánu a přístupu k projektům tak, jak je popisujeme dále. Poté předpokládáme, že budou pro každý projekt připraveny odpovídající informace a na základě této informace budou kontaktováni vhodní investoři.

ČÁST ČTVRTÁ ČASOVÝ HARMONOGRAM A NÁSLEDNÉ KROKY

Realizace nastíněné strategie bude záviset na tom, zda rozvojový fond dostane k tomuto úkolu příslušný mandát od městského zastupitelstva. Je tedy třeba, aby městské zastupitelstvo vydalo příslušné usnesení a tím:

- umožnilo fondu řádně fungovat,
- jasně vyjádřilo svou vůli ve věci budoucího plánovaného rozvoje, čímž by zvýšilo důvěru investorů,
- veřejně dalo na vědomí možnosti, které se otevírají.

4.1 POČÁTEČNÍ KROKY

4.1.1 *Hotel Růže*

Jsme si vědomi faktu, že otázka hotelu Růže, nejvýznamnější nemovitosti v majetku města, je jednou z nejnáléhavějších. Je možné ji řešit v rámci strategie, kterou jsme popsali v odst. 2.1.1. Tato nemovitost by mohla buď přinést městu okamžitý příjem ze zahraniční investice, nebo by si jí mohl fond několik let podržet a teprve potom ji nabídnout atraktivnímu zájemci. Výhodou druhé alternativy je, že díky zlepšené propagaci města i hotelu by hodnota hotelu pravděpodobně vzrostla. Na druhé straně by čekáním město přišlo o okamžitou hotovost, kterou by fond mohl reinvestovat do rekonstrukce ostatních nemovitostí a tak by zvýšil jejich hodnotu. Proto doporučujeme, aby fond usiloval o získání partnera do společného podniku, s největší pravděpodobností zahraničního, který by nejen dodal finance, potřebné pro převedení hotelu do vyšší hotelové třídy, ale - a to je ještě důležitější - který by vnesl do společného podniku i své zkušenosti z řízením hotelu a s jeho propagací. Za tuto investici by výměnou obdržel menšinový podíl na hotelu. Je nutné, aby

- hotel byl dále poněkud vylepšen,
- byl profesionálně řízen tak, aby přinášel zisk,
- byla zajištěna jeho profesionální a tedy účinná propagace
- a konečně aby hotel sám svou propagací propagoval celé město.

Partnerem do společného podniku v hotelu Růže by měla s největší pravděpodobností být hotelová společnost, která vlastní a provozuje více hotelů a která začlení hotel Růže do nabídky nějaké vhodné reklamní agentury.

Pokud město přijme tuto alternativu, zůstane hotel Růže, nejprestižnější ve městě, ve vlastnictví fondu a pod jeho kontrolou a město bude mít prospěch z pravidelných příjmů a navíc se jeho majetek bude dále zhodnocovat. Transakce bude navíc působit jako dobrý příklad, který naláká další významné investory.

4.1.2 Další transakce v nejbližší době

Stejně důležitosti jako hotel Růže je i požadavek, aby fond vytvářel hotovost, kterou by pak používal způsobem popsáním v třetí části. Musí být proto vytypována další transakce, která by probíhala současně s hotelem Růže nebo těsně poté. Vhodnými objekty by se v tomto směru mohly stát hotel Krumlov nebo nábrežní vycházková trasa zahrnující budovy na Latráni čp. 6, 13, 16, 20 a 21. Okamžitým prodejem hotelu by město přesunulo zodpovědnost za řízení upadající nemovitosti na nového majitele. Nicméně se domníváme, že vzhledem ke klíčovému umístění hotelu na hlavním krumlovském náměstí by bylo vhodné se vyhnout přímému prodeji, pokud nebude bezpečně zjištěno, že o pouhý pronájem nemají investoři zájem. Nedostatek zájmu však nepokládáme za pravděpodobný, pokud bude doba nabízený pronájem dostatečná - je možné uvažovat až o 99 letech. Peníze získané z prvních dvou transakcí by měly být použity k vybudování společenského centra. Toto centrum by se pak stalo součástí celkové propagace a zájemci o investování by ho brali jako důkaz seriózního postupu města.

4.2 NÁSLEDNÉ KROKY

Uskutečnění prvních dvou transakcí by zajistilo životaschopnost fondu z krátkodobého hlediska a spolu s trvalou cílenou propagací města, jak je nastíněno v části třetí, by vedlo k stálému růstu hodnoty nemovitostí. Doporučovali bychom, aby po uskutečnění prvních dvou transakcí byla situace znovu zhodnocena a upřesněna další strategie.

Věříme, že při posuzování investiční strategie v případě hotelu Vídeň nebude opomínána možnost sloučení tohoto hotelu s řadou domů na severním konci ulice Latráň (čp. 54, 55, 67, 67a, 70 a 71). Z důvodů popsanych v části druhé by se mohlo ukázat, že hotel samotný je obtížné prodat, zatímco připojením těchto domů by se celková nabídka stala atraktivnější. V žádném případě by výše zmíněné domy na Latráni neměly být prodány jako první a podmínkou jejich prodeje společně s hotelem Vídeň by bylo, že kupující k určitému datu hotel zrekonstruuje. Výslovně upozorňujeme, že by nebylo vhodné prodávat předčasně jednotlivé nemovitosti, pokud takový prodej není v souladu se zde definovanou obecnou strategií.

DODATEK 1 SEZNAM OCENĚNÝCH NEMOVITOSTÍ

	Adresa	Hrubý podl. prostor (m ²)	Současné užití	Navrhované nejlepší možné využití
1.	Latrán 6	924	obchod/byty	obchod/byty
2.	Zámecké schody 7	376	obchod/byty	penzion
3.	Latrán 12	153	byty	penzion
4.	Latrán 13	1.075	obchod/byty	obchod/byty
5.	Latrán 16	740	obchod/byty	obchod/byty
6.	Latrán 19	435	byty	obchod/byty
7.	Latrán 20	647	obchod/byty	obchod/byty
8.	Latrán 37	405	obchod/byty	obchod/byty
9.	Latrán 54	493	obchod/byty	obchod/byty
10.	Latrán 55	688	obchod/byty	obchod/byty
11, a/1	Latrán 67	946	byty	obchod/byty
12.	Latrán 70	238	obchod/byty	obchod/byty
13.	Latrán 71	238	obchod/byty	obchod/byty
14.	Latrán 76	398	pošta	obchod/byty
15.	Latrán 77	1.416	hotel "Videň"	hotel "Videň"
16.	Latrán 78	708	byty	hotel "Videň"
17.	Latrán 67	2.425	bývalý klášter	hotel "Videň"
18.	Latrán 141	392	byty/sklady	hotel "Videň"
19.	Na louži 54	543	obchod/byty	obchod/byty
20.	Kajovská 55	1.301	obchod/byty	obchod/byty
21.	Kajovská 60	966	byty	penzion
50.	Kájovská 61	266	prázdný	penzion
22.	Kostelní 161	285	hudební škola	penzion

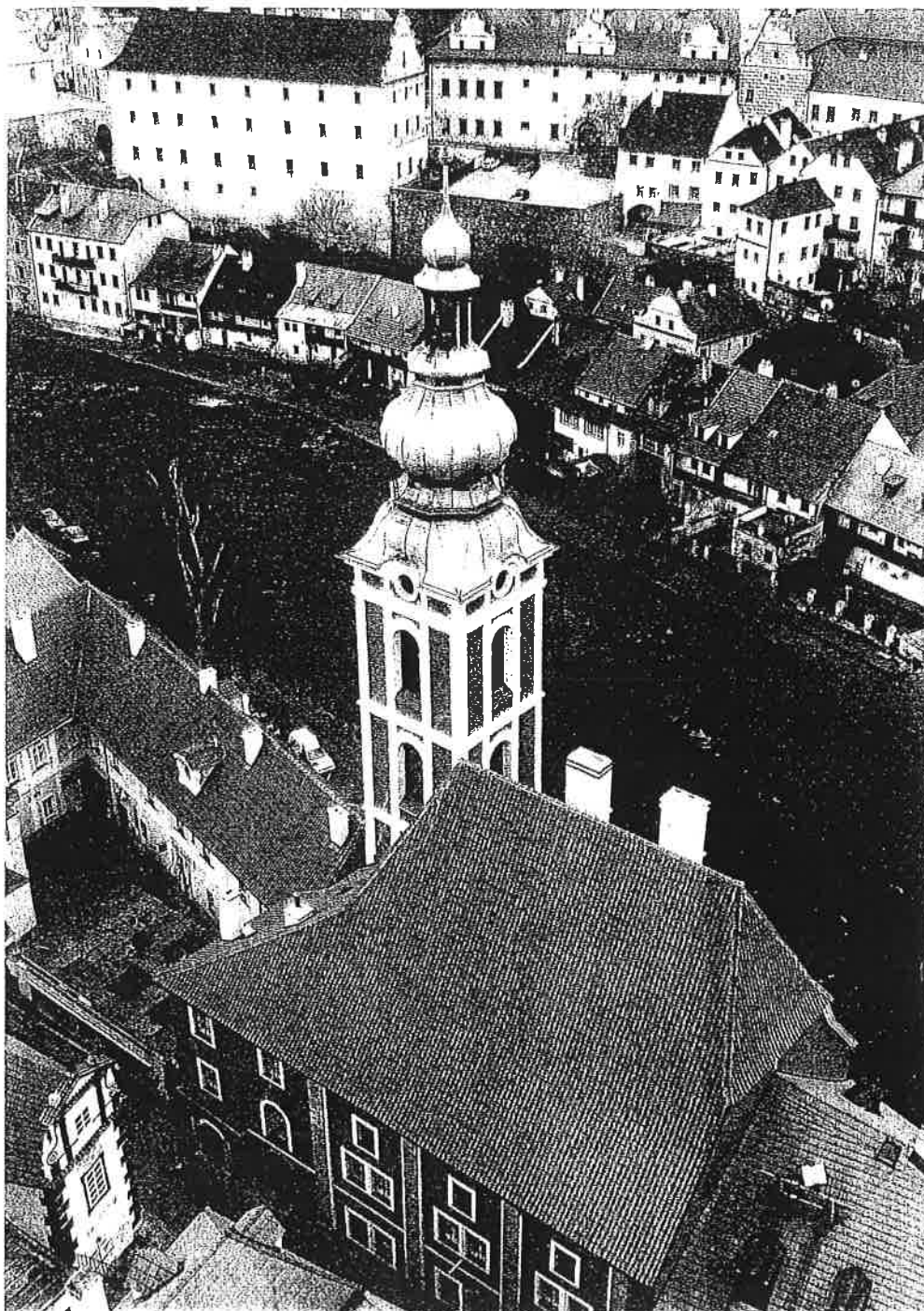
	Adresa	Hrubý podl. prostor (m ²)	Současné užití	Navrhované nejlepší možné využití
23.	Kostelní 162	524	hudební škola	penzion
24.	Kostelní 169	373	obchod/byty	obchod/byty
25.	Radniční 28	298	obchod/byty	obchod/byty
26.	Radniční 29	679	obchod/byty	obchod/byty
27.	Dlouhá 100	311	obchod	obchod
28.	Masná 131	360	úřady	úřady
29.	Horní 147	538	kancel./byty	obchod/byty
30.	Horní 148	822	obchod/kancel./byty	obchod/byty
31.	Horní 153	847	hotel "Růže"	hotel "Růže"
32.	Horní 154	4.915	hotel "Růže"	hotel "Růže"
33.	Horní 157	468	kancel./sklad/byty	obchod/byty
34.	Horní 158	276	kancel./sklad/byty	obchod/byty
35.	Náměstí 2	1.173	obchod/kancel./byty	obchod/byty
36.	Náměstí 12	1.167	hotel "Krumlov"	hotel "Krumlov"
37.	Náměstí 13	1.470	hotel "Krumlov"	hotel "Krumlov"
38.	Náměstí 14	992	hotel "Krumlov"	hotel "Krumlov"
39.	Náměstí 15	771	obchod/byty	obchod/byty
40,41	Široká 70,71	3.825	drobná výroba	společenské centrum
42.-44.	Široká 77	916	obchod/byty	obchod/byty
43.	Široká 81/176/2	1.029	drobná výroba	likvidace
45.	Široká 81/174	179	drobná výroba	likvidace
46.	Široká 81/172	469	drobná výroba	likvidace
47.	Široká 81/182	1.002	drobná výroba	kino
48.	Horní plot 266	není známo	parkoviště	parkoviště nebo kavárna

	Adresa	Hrubý podl. prostor (m ²)	Současné užití	Navrhované nejlepší možné využití
49.	Latrán 21	982	obchod/byty	obchod/byty
51.	Široká 72	235	obchod/byty	obchod/byty
52.	Švermova 55	1.252	v rekonstrukci	obytné buňky
a/2	Kajovská 58	773	drobná výroba	obchod/byty
a/4,a/5	Horní st. č.313/5&217/a	626	kuželna	parkoviště
a/6	Švermova 266	626	obchod/byty	obchod/byty
b/7	Nove Spolí	není známo	parcela č. 1651/1	výstavba obytných domů
b/8	Nove Spolí	není známo	parcela č. 1640/6	výstavba obytných domů
b/9	Nove Spolí	není známo	parcela č. 1640/9	výstavba obytných domů

KONCEPCE ROZVOJE SPOLEČNOSTI

AKTUALIZACE

2000



ČESKOKRUMLOVSKÝ ROZVOJOVÝ FOND

SPOLEČNOST S RUČENÍM OMEZENÝM - MASNÁ 131, 381 01 ČESKÝ KRUMLOV

KONCEPCE ROZVOJE SPOLEČNOSTI

☺ AKTUALIZACE 2000 ☺

MINULOST A SOUČASNOST

VZNIK, POSTAVENÍ A VÝZNAM SPOLEČNOSTI PRO MĚSTO

Českokrumlovský rozvojový fond, spol. s r. o. (dále jen FOND) byl založen v roce 1991 jako obchodní společnost ve 100%ním vlastnictví města, které do ní v následujícím roce bezúplatně vložilo 49 vybraných nemovitostí – domů a budov v historickém centru města.

Cílem založení FONDU bylo prostřednictvím samostatného podnikatelského subjektu města realizovat tyto úkoly:

- *Zajistit kvalitní opravu a rekonstrukci historicky cenných objektů při zachování jejich kulturně-historické hodnoty.*
- *Nalézt a zajistit jejich optimální funkční a ekonomické využití v souladu s cíli rozvoje města.*
- *Podílet se na podpoře, organizaci a koordinaci rozvoje cestovního ruchu ve městě a jeho okolí.*
- *Přitáhnout do města a regionu kvalitní domácí a zahraniční investory.*

Základním koncepčním dokumentem pro rozvoj a činnost společnosti se stala „Strategie Českokrumlovského rozvojového fondu“ schválená v roce 1992 městským zastupitelstvem a vypracovaná renomovanými společnostmi Horwath Consulting (Plán rozvoje cestovního ruchu), American Appraisal CS (Tržní ocenění nemovitostí fondu) a Ateliér Girska (Návrh využití nemovitostí při dodržení základních zásad památkové péče).

STAV SPOLEČNOSTI V ZÁVĚRU ROKU 2000

Oblast správy portfolia nemovitostí

V současnosti tvoří portfolio nemovitostí FONDU 34 domů a budov a 2 významné stavební pozemky, od roku 1993 došlo k následujícím změnám v portfoliu:

• 13 domů prodáno	Latrán 19, 77, 78 • Kájovská 55 • Kostelní 169 • Horní 147, 148, 153, 154 • Náměstí Svornosti 12, 13, 14, 15 •
• 4 domy vloženy do „nadace E.Schiele“	Široká 70, 71, 72, 81 •
• 1 dům vydán na základě soudního rozhodnutí	Dlouhá 100 • Klubu českých turistů
• 5 nemovitostí koupeno	Latrán 15 • Masná 129 • Horská chata s rozhlednou Klet' • Pozemek „Na Chvalšinské“ • Pozemek „U Trojice“ •

Po prodeji „Hotelu Vídeň“ je možno portfolio nemovitostí fondu považovat za stabilizované a nemělo by se již dále zmenšovat.

Od r. 93 bylo kompletně zrekonstruováno 11 domů ve velmi špatném technickém stavu, do historických objektů bylo proinvestováno prostřednictvím oprav a rekonstrukcí celkem 173mil. Kč.

FOND v současnosti spravuje 121 bytů, tj. o 18 více než na počátku své činnosti, z tohoto počtu je 46 bytů nově zrekonstruovaných či opravených.

Oblast cestovního ruchu (CR)

FOND se stal provozovatelem nejvýznamnější informační kanceláře v oblasti CR ve městě, zvláště pak po přestěhování do nově zrekonstruovaného objektu na Náměstí Svornosti 2 poskytuje INFOCENTRUM co do šíře i kvality služby na úrovni evropského standardu.

Investicí ve výši 7,6 mil. Kč do objektů pronajatých Nadací Egona Schieleho a následným vkladem těchto nemovitostí v hodnotě 32 mil. Kč do nadace, FOND ekonomicky zásadním způsobem podpořil tuto pro město nejvýznamnější aktivitu v oblasti kultury a CR.

FOND se rovněž významně podílí na podpoře rozvoje cestovního ruchu, např. formou:

- *Vydávání propagačních materiálů města (informační letáky a brožury, kulturní kalendář města, apod).*
- *Aktivní účasti na veletrzích CR a dalších akcích umožňujících propagaci a prezentaci města v tuzemsku a zahraničí.*
- *Aktivní spoluúčasti na vytváření dnes již velmi uznávaného a celosvětově využívaného „Oficiálního informačního systému zámku, města a regionu“.*
- *Koordinace činností v oblasti CR na území města, apod.*

Oblast ekonomická

FOND se stal ekonomicky soběstačným podnikatelským subjektem schopným vytvářet z běžné hospodářské činnosti kladný hospodářský výsledek.

V současnosti se společnost nachází ve velmi dobré finanční a důchodové situaci, majetek v účetní hodnotě zhruba 270 mil. Kč tvořený převážně nemovitostmi je kryt téměř z 90% vlastními zdroji, společnost čerpá jeden 18-ti milionový střednědobý úvěr za mimořádně výhodných úrokových podmínek, přitom vykazuje likvidní finanční majetek ve výši 24mil. Kč naakumulovaný na další rekonstrukce objektů ve svém majetku.

V souvislosti s již zmíněnou stabilizací portfolia nemovitostí, je možné považovat za stabilizované i vlastní jmění společnosti, které se snížilo od počátku zhruba o 80mil. Kč v důsledku prodeje některých nemovitostí (především hotely „Růže“, „Krumlov“ a „Vídeň“), u kterých jejich účetní hodnota vycházející z reprodukční pořizovací ceny vysoko převyšovala reálnou cenu prodejní.

Oblast zvláštního přínosu pro město

Od svého počátku FOND sehrává velmi významnou roli v oblasti kultivace a zpestření nabídky služeb v historickém centru města, jak pro návštěvníky města, tak jeho obyvatele, a to buď:

- formou pronájmů nebytových prostor kvalitním nájemcům se žádaným sortimentem zboží a služeb velmi dobré kvality a úrovně, jako jsou například prodejny „Jednota“, „Baťa“, „Otavan“, „KOH-I-NOOR Hardtmuth“, resp. „Gama“, „Hedva“, „Knihkupectví Troupová“ aj., nebo
- formou prodeje vybraných nemovitostí kvalitním investorům – prodej hotelů „Růže“, „Krumlov“ (Prague Properties a.s.) a „Videň“ (Hotel u města Vídeň a.s.), objektů Kájovská 55 – obchodní dům a hotel „Zlatý anděl“ (Mendlík s.r.o.), Náměstí 15 (Raiffeisenbank), Kájovská 68 (WAX MUSEUM – Svět zábavy s.r.o.).

V posledních několika letech FOND rovněž úspěšně vstoupil do řešení některých velmi problémových případů na strategicky významných místech na území města z hlediska jeho tváře a dalšího rozvoje, jako byla kupříkladu aktivní účast při prodeji Hotelu Vyšehrad v rámci konkurzu předchozího majitele, koupě rozvojového pozemku „U Trojice“ do majetku společnosti rovněž v rámci konkurzu, koupě objektu Kájovská 68 formou odkupu pohledávky a jeho následný prodej bonitnímu investorovi („WAX Museum“).

V této oblasti je nutno zmínit i podporu Základní umělecké školy v Českém Krumlově sídlící v objektu v majetku společnosti formou nízkého nájemného nezměněného od roku 1992.

BUDOUCNOST

KONCEPČNÍ ZAMĚŘENÍ SPOLEČNOSTI V DALŠÍM OBDOBÍ

V souladu s dříve definovaným posláním a cíli společnosti a získanými zkušenostmi z jejího dosavadního vývoje bude činnost FONDU v dalším období zaměřena na 3 základní oblasti:

- I. **správu portfolia nemovitostí**
- II. **rozvoj cestovního ruchu**
- III. **účast na vybraných rozvojových projektech**

I. SPRÁVA PORTFOLIA NEMOVITOSTÍ

U portfolia domů a budov se neuvažuje s jeho dalším zmenšováním, portfolio pozemků se zmenší o dva pozemky – Na Chvalšinské a U Trojice, kde společnost hledá bonitní investory pro významné investiční projekty, které by podpořily cestovní ruch a využití volného času ve městě.

Investiční činnost fondu v oblasti stávajícího portfolia nemovitostí bude zaměřena na rekonstrukci zbývajících, dosud nerekonstruovaných objektů a území, které lze rozdělit do 4 skupin:

1. *Rekonstrukce solitérních pohledově velmi exponovaných objektů v samotném centru města s předpokladem zajímavého ekonomického přínosu pro společnost (Radniční 28 a 29, Masná 129, Latrán 13 a 16).*
2. *Revitalizace areálu bývalého „podniku služeb“ v Hradební ulici s cílem vytvořit zde centrum odpočinku a zábavy (hudební klub, historická střešnice s krčmou, vodácký přístav, přívoz, centrum zábavy pro rodiče a děti s venkovním hřištěm) lemované korzou podél Vltavy.*
3. *Rekonstrukce areálu bývalého „Klášteřa Klarisek“ s cílem vytvoření centra historických umění a řemesel a ukázek života lidí v dřívějších dobách a současně s napojením tohoto centra na pobřežní vyhlídkové korzo podél Vltavy od pivovaru k Lazebnickému mostu.*
4. *Rozvoj projektu „Horská chata a rozhledna Klet“ s cílem vybudovat na vrcholu Blanského lesa, co by vyhledávaného turistického místa, komplex kvalitních restauračních, ubytovacích a informačních služeb s nemalým ekonomickým přínosem pro společnost.*

Hlavním cílem v oblasti správy portfolia nemovitostí bude vedle realizace zmíněných rekonstrukcí a oprav optimalizace využití nemovitostí při respektování těchto dvou základních kritérií:

- ekonomického (maximální využití kapacity budov, maximální příjem z nájmu, max. efektivnost),
- společenského (zachování kulturní /památkové/ hodnoty objektů, jejich přiměřeného provozního zatížení, zkvalitnění nabídky služeb ve městě prostřednictvím výběru vhodných nájemců (pro turisty i obyvatele města)

silnice a 10 samostatných bytových jednotek v panelových domech. Kromě toho má FOND v dlouhodobém nájmu od města panelový bytový dům Za Nádražím 241 s dvaadvaceti byty, objekt synagogy se zahradou od Židovské obce, kde aktuálně probíhá jeho komplexní rekonstrukce (EU projekt), dále kuželnu s restaurací U Trojice, radniční sklepy na náměstí a čtyři městská parkoviště pro osobní vozy. V současnosti společnost pronajímá své či najaté nemovitosti více než sedmi desítkám nájemců nebytových prostor a zhruba stejnému počtu nájemníků bytů.

Podpory rozvoje cestovního ruchu je druhou nejvýznamnější oblastí činnosti společnosti, kterou ji město dalo do vínku při jejím založení. V prvé dekádě existence FONDU se podařilo jako základní krok vybudovat nové moderní informační turistické centrum poskytující široké spektrum služeb cestovního ruchu domácím i zahraničním návštěvníkům města. V následující dekádě získal úsek cestovního ruchu zajišťující podporu rozvoje cestovního ruchu destinace svou definitivní podobu. Bylo jednak vytvořeno speciální pracoviště destinačního managementu, a jednak FOND převzal od města správu a rozvoj Oficiálního informačního systému (OIS). **Destinační management** garantuje oficiální marketingovou a komunikační strategii destinace (internet, tištěné propagační materiály, prezentační akce apod.), je spolutvůrce image města, vytváří platformy spolupráce s domácími i zahraničními partnery, monitoruje výkony cestovního ruchu (statistika přenocování, parkování, návštěvnosti akcí atd.). V případě potřeby zajišťuje také krizový management. OIS zajišťuje komplexní správu a rozvoj webové prezentace města, tvorbu a aktualizaci dat a aplikací systému, vyhodnocování funkčnosti a efektivity systému. **Infocentrum Český Krumlov** poskytuje návštěvníkům kompletní informační servis, zprostředkování služeb (ubytování, stravování, aktivity atd.), předprodej vstupenek, kompletuje služby do ucelené nabídky, podílí se na vytváření nových produktů cestovního ruchu.

K rozvoji společnosti v posledních deseti letech přispěly rozhodující měrou výstupy některých **rozvojových projektů**. Dominantní role FONDU na tzv. „Projektu parking“, který měl za cíl řešit zcela neuspokojivý stav parkování osobních vozidel a zájezdových autobusů na území širšího centra, dala vzniknout zcela nové oblasti podnikání FONDU a samostatnému středisku hospodaření – **provozování městského parkovacího systému**. Ten dnes poskytuje parkovací služby na třech hlavních odstavných parkovištích vybavených moderními samoobslužnými technologiemi umožňujícími placení parkovného v Kč i EUR, včetně placení prostřednictvím magnetických parkovacích karet, parkoviště jsou osazena bezpečnostními kamerami, obsazování jednotlivých parkovišť zajišťuje elektronický systém navádění vozidel a celý systém je monitorován a obsluhován z centrálního dispečinku 24 hodin denně. Součástí pro město provozovaného systému je i osm mincovních parkovacích automatů na místních komunikacích nabízejících krátkodobé placené stání v lokalitách extrémně navštěvovaných nejširší veřejností. Poslední částí parkovacího systému je odstavné parkoviště pro zájezdové autobusy vybudované v bývalém výrobním areálu ČSAD, který společnost za tímto účelem pořídila. Centrální parkoviště autobusů má kapacitu 34 parkovacích míst, je celoročně otevřeno 24 hodin denně a nabízí dopravcům a jejich řidičům celou řadu doprovodných služeb – myčku a opravnu autobusů, pneuservis, čerpací stanici pohonných hmot, odpočinkovou místnost pro řidiče s příslušným sociálním zázemím.

Výsledkem několikaleté práce na „Projektu Fotoateliér Seidl“ bylo vybudování **Muzea Fotoateliér Seidel**, které bylo veřejnosti otevřeno v polovině roku 2008. Realizaci tohoto záměru spočívajícího v koupi objektu fotoateliéru s veškerým vybavením i dílem J.a F. Seidela od dědiců žijících v Německu, koupí vedlejšího objektu čp. 262 a následnou komplexní rekonstrukcí nemovitého a movitého majetku se podařilo nejen zachránit toto unikátní dědictví minulosti, ale vytvořit i zcela nové kulturně-společenské zařízení hojně navštěvované obyvateli města i jeho okolí, domácími a zahraničními turisty. Poslední významnou investicí do muzea výrazně spolufinancovanou z prostředků EU byla digitalizace archivu (sbírkového fondu) muzea, která byla po téměř třech letech zdárně dokončena v roce 2012.

Téměř deset let trvala realizační fáze projektu „Revitalizace předpolí městského parku“, kdy na nevzhledném místě bývalého stavebního dvora s řadou technických objektů, provizorní parkovací ploše a s dvanácti samostatně stojícími garážemi soukromých vlastníků bylo v roce 2011 vybudováno z prostředků města moderní parkoviště osobních vozidel. Z dalších rozvojových projektů uplynulého období FONDU patřila ještě k těm významnějším dlouhodobá příprava „Obnovy komplexu bývalého kláštera klarisek“ (postupné přestěhování zhruba tří desítek nájemníků do náhradních bytových jednotek, opravy krovů a střech zejména v rámci programu „záchrany architektonického dědictví“), obnova nejzápadnější části objektů a příprava projektu „Revitalizace areálu kláštera“ v rámci IOP již v režii města. Za zmínku stojí i příprava území pro výstavbu nového komplexu bytových jednotek „Pod hornobranským rybníkem“ (soukromý investor).

Uvedený rozvoj firmy se promítl i do ukazatelů hospodaření. Celkové tržby společnosti z prodeje zboží a služeb vzrostly z 20 mil.Kč v roce 2000 na téměř 44 mil.Kč v roce 2011. Majetek společnosti se za stejné období zvýšil z 268 mil.Kč na 299mil.Kč, základní kapitál společnosti (= majetkový podíl města) se zvýšil z 243 na 267 mil. Kč. Zde je třeba ještě pro větší objektivitu zdůraznit, že účetní hodnoty majetku a vlastního kapitálu vykázané za rok 2011 jsou sníženy o 13 mil.Kč, tj. o zůstatkovou cenu bezúplatně převedeného „kláštera klarisek“ na město v závěru roku 2010. Na rozvoj společnosti, hodnotu jejího majetku i výsledky hospodaření měl ještě významný vliv objem přijatých dotací. Od roku 2001 do roku 2011 se podařilo získat od EU, státu a kraje dotace v souhrnné výši 78,5 mil. Kč, z toho 33 mil. Kč činily investiční dotace, 45,5mil.Kč neinvestiční. (Pozn.: do uvedené celkové částky 78,5 mil.Kč nebyly zahrnuty do posledního uzavřeného roku /2011/ nedočerpané dotace na EU projekty „Databanka“ a „Revitalizace synagogy a Schieleho ateliéru“ v přiznané výši 38 mil. Kč /2011-2013/ - dotace na projekt „databanka“ byla zinkasována v plné smluvní výši 770 tis. EUR ve druhém pololetí roku 2012).

KONCEPČNÍ ZAMĚŘENÍ ROZVOJE SPOLEČNOSTI PRO NÁSLEDUJÍCÍ ROKY

I. Východiska dalšího rozvoje

Pro formulování cílů a tezí fungování a rozvoje společnosti v následujících třech až pěti letech (2014 – 2017) je nezbytné vyjít ze základní charakteristiky stavu, v jakém se společnost aktuálně nachází a z prostředí, v jakém vyvíjí svoji činnost. Po výše uvedeném nárůstu aktivit FONDU v uplynulých více než deseti letech se společnost nachází (konec roku 2012) ve velmi solidní finanční a důchodové situaci. Účetní hodnota majetku společnosti tvořeného převážně nemovitostmi je více než 306 mil. Kč. Je kryta z téměř 90% vlastním kapitálem. V důsledku obezřetné investiční politiky v posledních letech vykazuje firma po mnoha letech nulovou úvěrovou zadluženost, je celoročně plně solventní a na bankovních účtech vykazuje volně prostředky od 2 do 5 mil.Kč. Pomineme-li vysokou vykázanou účetní ztrátu za rok 2010 způsobenou bezúplatným převodem komplexu nemovitostí bývalého kláštera klarisek na město, hospodáří společnost každoročně s mírným ziskem. Lze konstatovat, že úroveň dosahovaného zisku je vzhledem k výši majetku společnosti poměrně nízká. Důvodem nižší tvorby zisku je realizace většího počtu nonprofítních či nízkoprofítních aktivit a investic ve druhé polovině uplynulé dekády (rozšíření aktivit na podporu rozvoje cestovního ruchu, rekonstrukce městských zahrad, vybudování a provozování Muzea FAS, atp.). Pokud jde o vnější podmínky podnikání, z vývoje posledních let je patrné, že celosvětová hospodářská recese dopadla i na cestovní ruch, který má klíčový vliv na tržby společnosti ve všech oblastech její činnosti. Zhoršené ekonomické podmínky společně s nárůstem konkurence v podnikání v centru města snížily poptávku po nebytových prostorech ve srovnání devadesátými lety minulého století. To má za následek tlak na snižování nájmů, které jsou hlavní výnosovou položkou. Při pohledu na současnou dluhovou krizi v Evropě a jinde ve světě považujeme za nutné při plánování investic a ekonomického vývoje firmy počítat s tím, že v následujícím střednědobém období nelze očekávat významnější změny k lepšímu a oživení hospodářského růstu.

II. Hlavní oblasti podnikání

V kontextu výše uvedeného není pro následující střednědobé období uvažováno s dalším rozšiřováním stávajícího rozsahu činnosti společnosti a nárůstu její velikosti, jako tomu bylo v uplynulém desetiletí. Podnikatelské aktivity se tak budou odehrávat v současných pěti hlavních oblastech, kterými jsou:

- 1. SPRÁVA NEMOVITÉHO MAJETKU SPOLEČNOSTI**
- 2. ŘÍZENÍ A PODPORA ROZVOJE CESTOVNÍHO RUCHU DESTINACE**
- 3. PROVOZOVÁNÍ MĚSTSKÉHO PARKOVACÍHO SYSTÉMU**
- 4. PROVOZ MUSEA FOTOATELIÉR SEIDEL**
- 5. PŘÍPRAVA A REALIZACE ROZVOJOVÝCH PROJEKTŮ**

Tomuto rozsahu činnosti odpovídá aktualizovaná organizační struktura společnosti, její manažerské, personální i materiální „vybavení“. Další případný kvantitativní nárůst firmy by byl na úkor kvality jejího řízení a fungování.

III. Základní akcent budoucí firemní politiky

Vzhledem k tomu, že FOND je na jedné straně obchodní společností, jejíž prioritním úkolem zpravidla bývá dosahování zisku, ale na straně druhé je stoprocentně vlastněna městem, které ji svěřilo zajišťování vybraných činností, kde dosahování zisku nemusí být to nejdůležitější, bude i v následujícím období **klíčovým úkolem managementu společnosti** hledání kompromisu a vyváženosti mezi zajišťováním maximální efektivnosti nakládání se svěřeným majetkem měřeno tvorbou zisku a plněním jeho „městotvorné“ role sledující i jiné než ekonomické cíle. S ohledem na výše popsanou a zdůvodněnou nižší tvorbu zisku a očekávaný, ne příliš příznivý vývoj evropské ekonomiky, bude **základní akcent budoucí obchodní politiky společnosti** položen na **efektivnost hospodaření a zvyšování tvorby zisku**.

IV. Hlavní cíle a akcenty pro jednotlivé oblasti podnikání

1. SPRÁVA NEMOVITÉHO MAJETKU SPOLEČNOSTI

- po uskutečnění několika majetkových transakcí v oblasti nemovitostí (nákupy, prodeje) a po převodu komplexu kláštera klarisek na město lze **portfolio nemovitostí FONDU** považovat za zcela **stabilizované** a ve střednědobém výhledu není uvažováno s dalšími nákupy či prodeji nemovitostí, ani jejich částí. To se netýká případných prodejů nepotřebného majetku, vč. „menších“ nemovitostí, jako jsou garáže, panelové byty, atp.
- **stavebně-investiční činnost** fondu v oblasti portfolia nemovitostí bude zaměřena na opravy a rekonstrukce zbývajících, dosud nerekonstruovaných objektů nebo jejich částí. Půjde především o dům **Latrán čp. 16, 20 a 21, objekt bývalé čistírny v Hradební ulici a Náměstí Svornosti čp. 2.**
- při hledání účelu využívání rekonstruovaných i stávajících domů v historickém centru města bude (v souladu s bodem III.) pokládán **akcent na podnikatelské záměry, které přispějí k rozšíření a zpestření stávající nabídky zboží a služeb.** V horních patrech domů bude položen akcent na **vznik či obnovu bytových jednotek**, jejichž počet **v centru města** se v posledních dvaceti letech významně snížil.
- modernizace areálu s Parkovištěm P-BUS na Chvalšinské (změna topného systému /plyn/, rekonstrukce čerpací stanice PHM, myčky autobusů, atp.)

2. ŘÍZENÍ A PODPORA ROZVOJE CESTOVNÍHO RUCHU DESTINACE

- pro další zajišťování této činnosti a její podobu bude klíčovým krokem provedení „**analýzy cestovního ruchu a strategie jeho managementu pro budoucí období**“. Ta by měla kromě vyhodnocení současného stavu managementu cestovního ruchu přinést i návrhy a doporučení, jak tuto činnost zlepšit a zefektivnit v souladu s moderními trendy v Evropě a zda nezměnit její současnou organizaci pod hlavičkou ČKRF,
- do doby jejího vypracování budou hlavními prioritami v této oblasti **snížování ztrátovosti úseku cestovního ruchu** hospodaření, **zlepšování úrovně poskytovaných služeb** s akcentem na nabídku informací a služeb prostřednictvím OIS (webové stránky města) spojenou s nezbytnou stabilizací personálního obsazení úseku,
- klíčová pozornost bude rovněž z naší strany věnována zintenzivnění **spolupráce s podnikatelskými a ostatními subjekty** tvořícími nabídku cestovního ruchu naší destinace. Ta je stále slabým a dá se říci i limitujícím faktorem dalšího rozvoje cestovního ruchu ve městě.
- velkou vizí vedení firmy je, aby dokončením rekonstrukce objektu Náměstí Svornosti čp. 2, kde sídlí dnes infocentrum, zde vznikl tzv. „**Dům cestovního ruchu**“, který by se měl stát kvalitním zázemím nejen pro služby cestovního ruchu poskytované naší společností, ale i jinými profesionálními poskytovateli těchto služeb působícími na území našeho města

3. PROVOZOVÁNÍ MĚSTSKÉHO PARKOVACÍHO SYSTÉMU

- po rekonstrukci Parkoviště P3-Městský park bude hlavní **stavebně-investiční prioritou** v této oblasti kultivace nástupní a výstupní zastávky zájezdových autobusů (tzv. **BUS-STOP**) na Chvalšinské a projektová příprava budoucího možného jejího přemístění z tohoto provizorního místa na dnešní plochu parkoviště osobních vozidel Pr-Jelenka 2,
- permanentním úkolem a cílem obchodní politiky na tomto úseku bude i nadále vysoká úroveň poskytovaných parkovacích a s nimi spojených služeb, jedné z významných infrastrukturních služeb města, **rozšiřování a zkvalitňování nabídky parkovacích produktů** pro široké spektrum

zákaznických skupin, vč. cenově zvýhodněných parkovacích karet pro obyvatele města, bydlící a podnikající v centru, ubytovatele, atp. a individuální obchodní přístup k velkým zákazníkům

4. PROVOZ MUSEA FOTOATELIÉR SEIDEL

- **hlavní prioritou** pro nejbližší období bude **zlepšení hospodářského výsledku muzea** - eliminace dosavadní ztrátovosti muzea, a to zejména cestou zvyšování tržeb z prodeje zboží a služeb založených na využití digitalizovaného sbírkového fondu
- v souvislosti s realizovanou rekonstrukcí synagogy dojde k dalšímu uplatnění digitalizovaného díla z archivu J. a F. Seidla v rámci výstav v prostorách synagogy

5. PŘÍPRAVA A REALIZACE ROZVOJOVÝCH PROJEKTŮ

- mezi **potenciálními rozvojovými projekty**, jejichž přípravě, případně i realizaci se FOND chce ve spolupráci s městem věnovat, patří:
 - **Dokončení revitalizace území tzv. 3. meandru Vltavy**
 - **Rozvoj sítě cyklo/in-line stezek**
 - **Projekt městské vycházkové okruhy**
 - **Rozšíření sportovní zóny na pravý břeh Polečnice**

V. Další priority

- **Zlepšení komunikace společnosti s veřejností** – hlavní pozornost bude věnována komplexní rekonstrukci webových stránek společnosti

LEDEN 2013

