

Strategie a modely fungování volnočasového areálu Gutovka

V Praze dne 10.11.2016

Vedoucí týmu: Jaroslav Mikolášek

Členové týmu: Jan Kliner

1 Manažerské shrnutí

Volnočasový areál Gutovka je unikátní sportovně - zábavní komplex, který patří k největším v České republice. Areál o rozloze 3,5 hektaru se nachází poblíž stanice metra Strašnická, a nabízí řadu atrakcí, jako je lezecká stěna, lanový park, vodní svět a další. Vlastníkem areálu je městská část Praha 10, která tak svým občanům, především mládeži, dává možnost aktivního využití volného času. Vyvozování jakýchkoliv koncepčních závěrů proto není jednoduché a musí zohledňovat řadu jak faktických, tak subjektivních faktorů. V této analýze jsme se zabývali možným budoucím vývojem areálu, jeho koncepcí a možným modelem provozování.

Provedený průzkum spokojenosti návštěvníků poukázal na některá zajímavá fakta, jako například vysoký podíl návštěvníků nebydlících na Praze 10 v průběhu víkendů. Celkově je z průzkumu možno konstatovat velkou spokojenost návštěvníků s nabízenými atrakcemi i stavem Gutovky.

Z důvodu vysoké náročnosti areálu na údržbu trpí Gutovka významným vnitřním dluhem, díky kterému vyžaduje v nejbližším období určité investice. Zároveň je však třeba zmínit, že Gutovka je místem, které nebylo dokončeno podle původních plánů, v důsledku čehož je jinak vynikající komplex zbytečně limitován. Příkladem mohou být chybějící aktivity pro nepříznivé počasí, ve kterém je jindy plný areál zcela bez návštěvníků. Obdobně areál nenabízí příležitost zastíněných ploch, díky čemuž za horkého letního počasí návštěvníci odcházejí do chladnějších lokalit. Při posuzování dalšího vývoje Gutovky se nesmí zapomínat ani na četné provozní zkušenosti, které se v průběhu let ukázaly. Příkladem takové zkušenosti může být generační a kulturní střet na skateparku ohrožující bezpečnost návštěvníků i výchovu malých dětí.

Na základě provedené analýzy proto doporučujeme vnímat případné další investice do Gutovky ve třech koncepčních stupních:

1. První stupeň představuje investice, které považujeme za zásadní a jejichž realizaci doporučujeme pro ošetření hlavních rizik a zajištění účelného a ekonomického nakládání s majetkem. V rámci tohoto stupně vnímáme tři klíčové oblasti:
 - Nutné větší opravy, které hrozí buď úrazem návštěvníků, nebo významnými náklady do budoucna. Jedná se především o úpravy pahorku vodního světa, palisád, nebo bezpečnostních nedostatků v celkové hodnotě přibližně 700.000 Kč.
 - Investice s rychlou návratností, které MČP10 ušetří významné provozní náklady. Jako příklad uvádíme zprovoznění vodních studní, které během dvou let ušetří náklady na vodu za zásobování vodního světa. Předpokládaná výše návratných investic dosahuje přibližně 1.100.000 Kč.
 - Drobné, avšak viditelné opravy (jako například výměnu sítí), které návštěvníkům ukáží péči MČP10 o areál. Za relativně nízké prostředky ve výši kolem 100.000 Kč tak návštěvníci získají pocit významných změn.
2. Druhý stupeň investic představuje příležitost ke zkvalitnění areálu a tím i jeho celkové přidané hodnoty. V rámci tohoto stupně vnímáme tři klíčové oblasti:
 - Investice, které sníží hlavní uživatelské omezení areálu za stále ještě přiměřené prostředky vůči jeho celkové hodnotě. Jedná se především o zastínění vybraných lokalit a vybudování prostor pro období nepříznivého počasí. Odhadovaná výše této investice dosahuje 3,95 mil. Kč.

- Významnější opravy dlouhodobého charakteru, které odstraní nedostatky plynoucí z dnes již desetiletého užívání areálu. Příkladem jsou obnovy šaten, oprava mostu, nátěr lezecké stěny, obnova chytů a podobně, v celkové výši 1,3 mil. Kč.
- Rozšíření služeb v podobě zvětšení lanového centra, nejnavštěvovanější atrakce areálu. Při rozšíření lanového centra by došlo i k částečné obnově stávajícího lanového parku, jehož stav začíná vyžadovat pozornost. Cena za opravu a rozšíření může dosahovat přibližně 3,5 mil. Kč.

3. Jako třetí stupeň, pro případnou velkorysou expanzi, doporučujeme zvážit komplexní pohled na Gutovku a dopravní hřiště. V dnešní době se často stává, že zatímco Gutovka je zcela zaplněná, je dopravní hřiště prázdné. Prostor dopravního hřiště by mohl být doplněn o atrakce pro děti obdobného věku jako děti využívající dopravní hřiště (například trampolíny), čímž by se zájem návštěvníků o areál více rozvrstvil. V rámci expanzivní investice by pak dle původního návrhu mohl být minigolf doplněn o komerčně zajímavý adventure golf.

Bez ohledu na investiční variantu, která bude realizována, doporučujeme provozování restaurace a areálu jedním provozovatelem tak, aby mohlo dojít k plnému využití vzájemných synergií. Restaurace by také měla zajišťovat občerstvení v celém areálu ze stánků tak, aby došlo k naplnění veřejné služby i komerčních potřeb. Vedle samotné restaurace vnímáme prostor pro umístění celkem tří stánků s občerstvením.

Z pohledu zajištění ekonomické podstaty areálu navrhujeme zvážení možnosti symbolického vstupného do areálu. Takové vstupné by mělo reflektovat vztah občana k Praze 10, respektive nejbližšího okolí. Žáci přilehlé školy by tak dostávali permanentní kartu za symbolický peníz například 100 Kč/rok, občané Prahy 10 by mohli zakoupit permanentní vstupenku za 300 Kč/rok, ostatní občané by pak platili jednorázový vstup například 20 Kč. Uplatněním vstupného by mohlo dojít buď ke snížení provozních nákladů MČP10, nebo k získání prostředků na navrhované investice a to v celkové výši dvou až tří milionů korun ročně.

V rámci posouzení možného modelu fungování jsme zvažovali dva základní prvky provozování areálu Gutovka:

- Typ společnosti, která by měla Gutovku provozovat, a
- Rozsah provozování Gutovky provozovatelem

Pro posouzení vhodnosti typu společnosti jsme srovnali možnosti správy obchodní společnosti, příspěvkovou organizací a přímou správu majitelem. S ohledem na pružnost rozhodovacích procesů a tlaku na efektivitu se jako nejvhodnější z posuzovaných variant jeví řešení formou obchodní společnosti vlastněnou městskou částí (tedy stávající provozovatel).

Z pohledu rozsahu provozování jsme porovnávali varianty správy na účet majitele a správy na vlastní účet, tedy současný model. Vzhledem k tomu, že provozování na vlastní účet nutí provozovatele k uvážlivějšímu posuzování potřebných výdajů, doporučujeme v případě Gutovky využití tohoto modelu avšak bez velkých oprav a investic. Jako klíčové však považujeme nastavení pravidel a důslednou kontrolu jejich dodržování.

Závěrem posouzení modelu fungování konstatujeme, že model fungování je sice v celkovém výsledku důležitým faktorem, podstatnější je však samotná kompetence provozovatele. Schopná osoba, dokáže areál dobře provozovat i s využitím méně vhodného modelu, avšak ani ten nejvhodnější model nezajistí, že areál bude provozován kvalitně. Velmi důležitým faktorem je také kvalitní a kooperativní zázemí poskytnuté provozovateli ze strany majitele areálu.

2 Obsah

1	MANAŽERSKÉ SHRNUÍ	2
2	OBSAH	4
3	ÚVOD	6
3.1.1	CÍL A ÚČEL DOKUMENTU	6
3.1.2	ZADÁNÍ	6
3.1.3	OBDRŽENÉ DOKUMENTY	6
4	PŘEDSTAVENÍ VOLNOČASOVÉHO AREÁLU GUTOVKA	7
5	KONCEPT AREÁLU	8
5.1	ŠIRŠÍ VZTAHY	8
5.2	KONCEPT A VÝSTAVBA AREÁLU	9
5.2.1	PŮVODNÍ STUDIE	9
5.2.2	POSTUP VÝSTAVBY	11
5.3	STUDIE 2011	14
5.3.1	ETAPA 1 – PROVOZNÍ NEDOSTATKY A DOKONČENÍ GUTOVKY	14
5.3.2	ETAPA 2 – VLASTNÍ STUDNY	17
5.3.3	ETAPA 3 – ÚPRAVA SVAHŮ	17
5.3.4	ETAPA 4 – ÚPRAVA POVRCHŮ	18
5.3.5	ETAPA 5 – ADVENTURE GOLF	18
5.3.6	ETAPA 6 – DOSTAVBA ZÁZEMÍ	19
5.4	STUDIE 2012	20
5.5	KONCEPT A ZKUŠENOSTI PROVOZOVATELE	22
5.5.1	PLÁN INVESTIC	22
5.5.2	Hlavní zkušenosti	26
5.6	DOTAZNÍKOVÉ ŠETŘENÍ	27
5.6.1	DOTAZNÍK	27
5.6.2	POSTUP ŠETŘENÍ	28
5.6.3	VÝSLEDKY ŠETŘENÍ	29
5.7	OSTATNÍ POSTŘEHY	36
5.7.1	NÁVŠTĚVNOST	36
5.7.2	ZKUŠENOSTI JEDNOTLIVÝCH ATRAKCÍ	37
5.7.3	TECHNICKÝ STAV	40
5.7.4	RESTAURACE	41
5.7.5	EKONOMIKA AREÁLU	41
5.8	KONCEPCE AREÁLU - ZÁVĚR	46

6	MOŽNÉ MODELY BUDOUCÍHO FUNGOVÁNÍ	48
6.1	VÝCHOZÍ PŘEDPOKLADY	48
6.2	FORMY SPRÁVY VLASTNÍHO MAJETKU	49
6.2.1	PŘÍMÁ SPRÁVA ÚŘADEM MĚSTSKÉ ČÁSTI	49
6.2.2	PŘÍSPĚVKOVÁ ORGANIZACE	50
6.2.3	OBCHODNÍ SPOLEČNOST VLASTNĚNÁ OBCÍ	51
6.2.4	SOUKROMÁ OBCHODNÍ SPOLEČNOST	52
6.3	ROZSAH PROVOZOVÁNÍ SPRÁVY	53
6.4	MODEL FUNGOVÁNÍ - ZÁVĚR	56

3 Úvod

3.1.1 Cíl a účel dokumentu

Tato zpráva je druhým ze tří dokumentů analýzy správy volnočasového areálu Gutovka. Tento druhý dokument navazuje na prvotní posouzení stávajícího stavu procesů a nákladů provozování areálu a obsahuje:

- Vyhodnocení stávajícího konceptu volnočasového areálu Gutovka
- Návrh budoucí strategie
- Posouzení možných modelů fungování.

Závěrečná, třetí zpráva rozpracuje zvolený model fungování.

3.1.2 Zadání

Tato analýza byla objednána dne 7.9.2016 městskou částí Praha 10 jako druhá ze souboru zpráv ve věci areálu Gutovka. Draft první zprávy posuzující stávající stav nákladů a procesů byl objednateli předán dne 23.9.2016. Draft této zprávy posouzení strategie a návrh modelů provozování byl zadavateli předán dne 7.10.2016.

3.1.3 Obdržené dokumenty

Na úvodní schůzce k projektu, která se konala dne 26.9.2016, jsme zástupce zadavatele a Správce požádali o dodání těchto dokumentů:

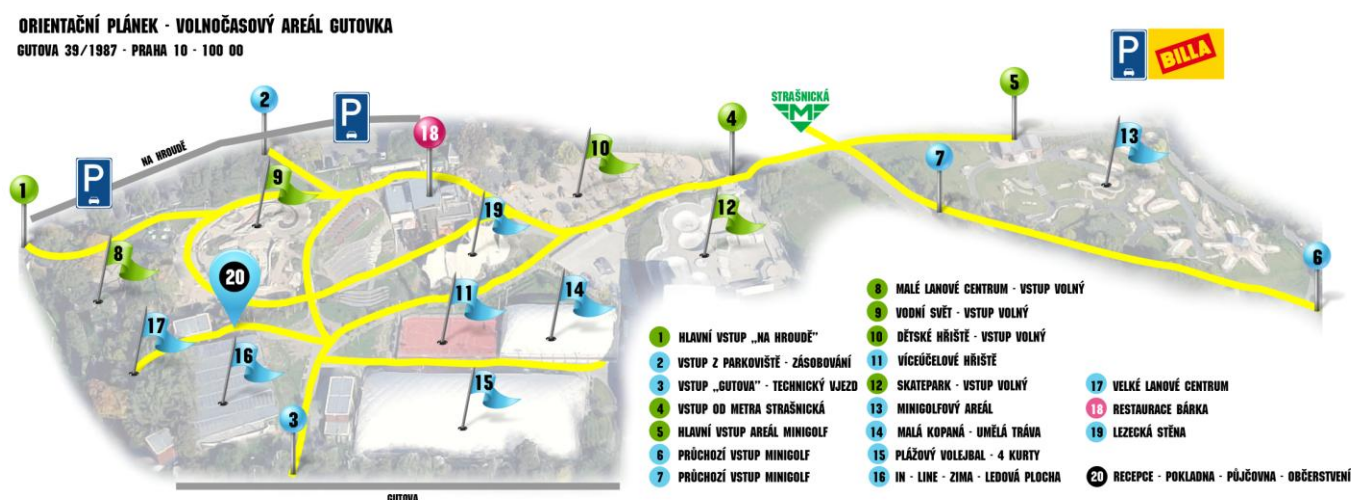
Základní dokumenty:

- Přehled zamýšlených investic
- Přehled provozních zkušeností
- Dokumentaci k provozním nedostatkům areálu
- Podklady k nacenění zamýšlených oprav a investic
- Studie rozvoje areálu od VH ateliéru

Většinu těchto dokumentů jsme obdrželi dne 28.9.2016. Rádi bychom touto cestou poděkovali všem pracovníkům zadavatele i správce, kteří se na rychlé přípravě dokumentů podíleli.

4 Představení volnočasového areálu Gutovka

Rozsáhlý zábavní komplex pro děti i dospělé patří k nejrozsáhlejším a nejlepším volnočasovým areálům v České republice. Milovníci sportu, zábavy, ale také i odpočinku najdou řadu sportovišť a rekreačních zón, které areál nabízí.



Areál je rozdělen do několika částí a nabízí řadu sportovišť. Provoz sportovišť se liší v letní sezoně, která trvá od května do října, a v zimní sezoně od listopadu do dubna, kdy mají některé části areálu zimní odstávku. Vstup do celého areálu je zdarma. V průběhu celého roku jsou pořádány různé akce pro děti.

Mezi hlavní lákadla Gutovky patří bezesporu lezecká stěna, která patří k největším svého druhu ve střední Evropě. Nabízeny jsou lekce s instruktorem, či celý kroužek lezení.

Dále areál Gutovka nabízí vodní svět, který je provozován pouze v letní sezoně, a nabízí dětem osvěžení v podobě vodních atrakcí a skluzavek. Pro ty nejmenší je zde přizpůsobeno také malé lanové centrum, u kterého se nachází několik dřevěných laviček vyrobených ve tvaru vláčku. Oplocené dětské hřiště s velkým pískovištěm a nepřeberným množstvím skluzavek, houpaček a prolézaček všeho druhu nabízí také další zajímavé atrakce, jako je například jezdící poma nebo prolézací pyramida, které jsou určeny především pro starší děti.

Zajímavostí Gutovky je také skatepark s rampou pro teenagery. V areálu se nachází čtyři kurty určené pro plážový volejbal a hřiště na malou kopanou. V zimní sezoně jsou tyto areály zakryty vytápěnou halou.

Na své si přijdou také milovníci minigolfu nebo in - line bruslí. Restaurace, nacházející se uprostřed Gutovky, disponuje dětským koutkem a venkovní částí, která se nachází přímo vedle dětského hřiště. Je zde možnost občerstvení v dalších stáncích, které areál nabízí.

Provozní doba celého areálu je od 8:00 do 22:00 hodin po celý rok. Restaurace, která se nachází v areálu, má provozní dobu denně od 10:00 do 23:00 hodin.

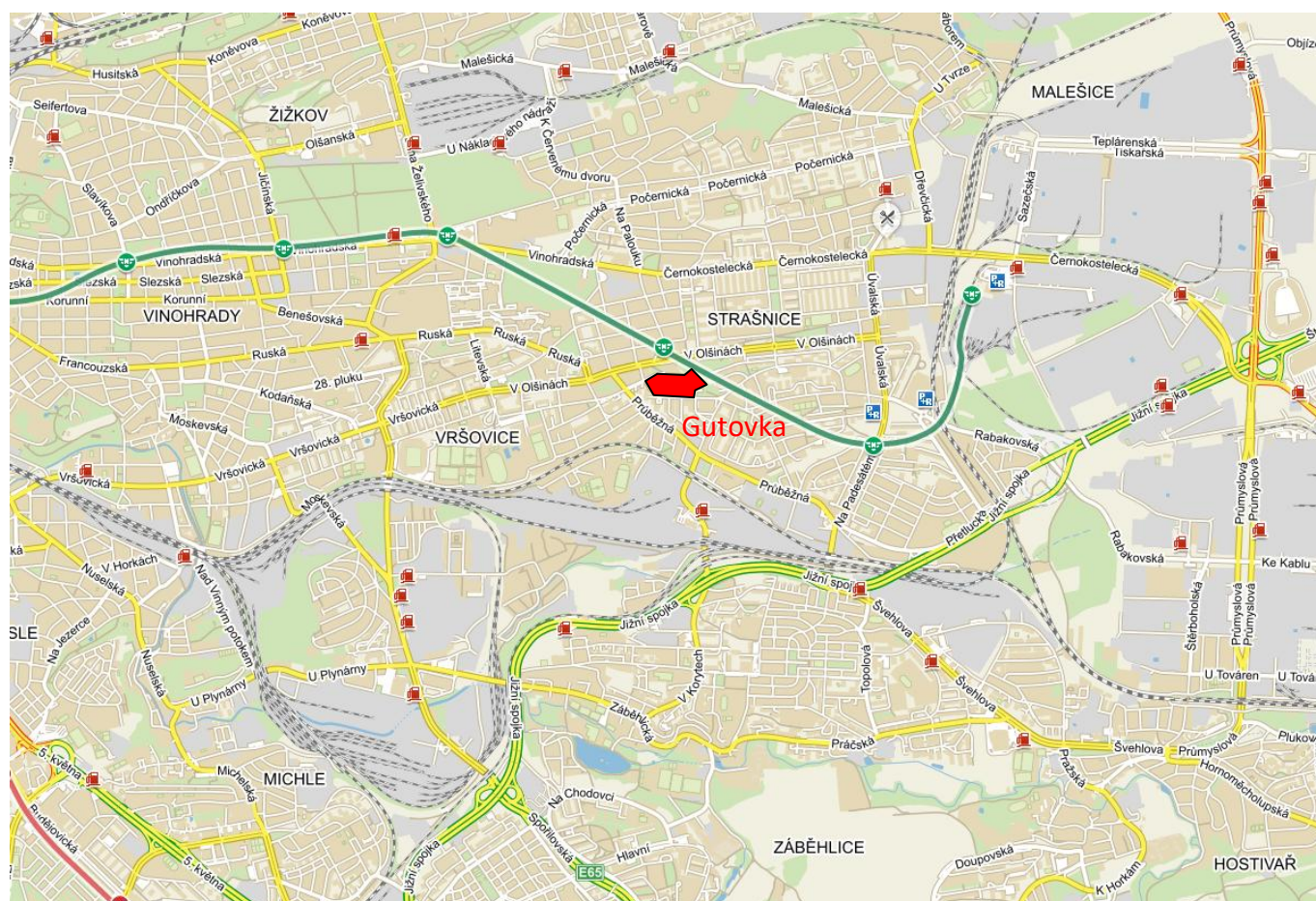
Návštěvníkům je nabízena možnost předplacení kreditu, který poskytuje levnější služby v celém areálu.

5 Koncept areálu

5.1 Širší vztahy

Volnočasový areál Gutovka se nachází mezi ulicemi Gutova a V Olšínách, jedné z páteřních ulic Prahy 10. V bezprostřední blízkosti areálu se nachází stanice metra Strašnická, od které je směrem k parku veden podchod pod ulicí V Olšínách. Vedle metra se nachází zastávka tramvají č. 7 a 26, sousední Průběžnou ulicí dále jezdí linka 22.

Z pohledu automobilové dopravy se ve vzdálenosti jednoho kilometru od areálu nachází sjezd z Jižní spojky, ulice V Olšínách také tvoří přehlednou komunikační tepnu přivádějící dopravu směrem od Nuslí. Parkování je možné v přilehlých ulicích.



Obrázek 1- výborná dopravní dostupnost v rámci celé Prahy předurčuje Gutovku k návštěvám osob z celé metropole

Areál Gutovka je součástí volnočasového prostoru přiléhajícího k ulici V Olšinách a jeho součástí je také minigolf, dopravní hřiště a venkovní posilovna. Zatímco minigolf je součástí Areálu Gutovka, dopravní hřiště a venkovní posilovna jako bezúdržbové aktivity nikoliv.



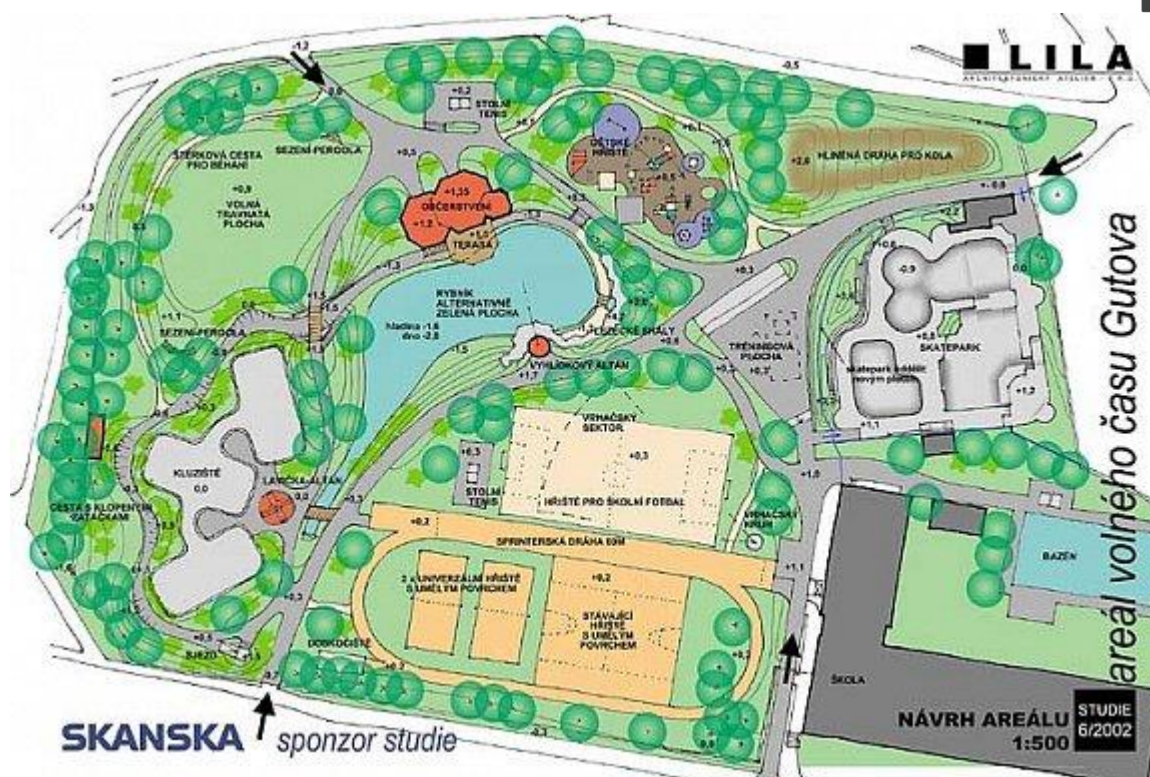
Obrázek 2- Gutovka je součástí volnočasového prostoru zahrnujícího dopravní hřiště a venkovní posilovnu

5.2 Koncept a výstavba areálu

Volnočasový areál Gutovka vznikl na základě studie postupně v letech 2005 až 2011. Od roku 2001 se však v prostoru Gutovky již nacházel současný skatepark.

5.2.1 Původní studie

Studii konceptu areálu vypracoval v roce 2004 architektonický atelier LILA. Studie dle úvahy ateliéru vytváří sportovně odpočinkový areál pro využití široké veřejnosti. Studie počítá s uměle konfigurovaným terémem, vytvářením organických prostor na způsob anglického parku s množstvím zátiší a výhledů.



Obrázek 3 - původní studie areálu principiálně rozmístila většinu atrakcí tak, jak je známe dnes

Studie počítala s realizací kluziště, dětského hřiště a občerstvení, tedy atrakcí, které se dnes v parku nacházejí. Oproti dnešnímu stavu bylo předpokládáno vytvoření rybníka, vlněné dráhy pro kola a stolního tenisu. Součástí areálu měl být také bazén s vodními tobogány nacházející se za budovou školy.

Studie a následně i realizace předpokládala využití areálu dětmi ve věku od 3 do 15 let. Relevantní atrakce jsou tak koncipovány víceúrovňově, kdy například lezecká stěna obsahuje pasáže, které by měly zvládnout i čtyřleté děti, stejně tak pasáže, které jsou určeny vyspělým lezcům.

Cílem bylo vytvoření areálu, který:

- Bude mezigenerační, tedy bude se snažit spojovat hru jednotlivých generací navzájem. Myšlenka autora byla taková, že si děti nebudou hrát samy a rodiče je budou pouze pozorovat, ale že atrakce dají prostor pro společné zapojení rodičů a dětí. Například dětské lanové centrum mělo podle původních úvah podněcovat k aktivní účasti rodičů při přepřahání bezpečnostních karabin.
- Bude správcovsky participační, tedy, že se účastníci budou sami formou hry podílet na správě parku. Příkladem takové participace může být umístění čistících sítok do vodního světa tak, aby jak děti, tak jejich rodiče sami vnímali potřebu vyčištění vodního koryta od nánosového štěrku a tuto myšlenku realizovali.

5.2.2 Postup výstavby

Postup výstavby jednotlivých částí areálu byl následující:

2001 Skatepark

Objekt skateparku byl realizován již v roce 2001 jako první z prvků tehdy zamýšleného volnočasového areálu. Pojezdová plocha streetareálu je řešena jako prostorově konfigurovaná betonová plocha, zvolená pro trvanlivost a nízkou hlučnost. Je funkčně členěna na část bazénovou, část streetovou a část kaňonovou (část kaňonu bude možno využívat jako U-rampu). Po obvodu zapuštěných částí je navržen okružní chodník. Objekt správce je navržen jako účelová stavba industriálního designu.

2005 lezecká stěna

Lezecká stěna je dominantou parku Gutovka. Stěna je navržena jako železobetonová z torkretovaného betonu výšky cca 14 m, délky cca 40 m. Nosná konstrukce je tvořena svislými a vodorovnými ocelovými nosníky svařenými dle tvaru stěny.

2007 kluziště

Kluziště slouží v zimním období k bruslení, v letním období jako dráha pro in-line. Objektu dominuje zalamovaná střecha tvořená zakřivenými přímkovými plochami polykarbonátové krytiny na příznané ocelové příhradové konstrukci.

2008 dětské hřiště

Rozsáhlé dětské hřiště je určeno pro děti v rozmezí 3 -14 let. Tvarovaná plocha je pokryta pískem, kombinovaná v okrajích s jednotlivými menšími plochami barevné gumové dlažby a borky. Je zde umístěna hrací sestava tzn. dřevěná konstrukce, integrující tobogán, skluzavka, provazový žebřík, šplhací síť, zavěšená houpačka, klidový kout, dětská lanovka apod., překážková cesta s kladinou, skákadly, komíhadly, plošinami, ručkovadlem, pevnou a lanovou lávkou, házecí a šplhací věž. Dále je hřiště doplněno pískovištěm, hracím domkem, koutem s tabulí a lavicemi pro hru na školu, rotující houpačkou, klasickou kládovou houpačkou, kolotočem a ostrovem pirátů a mnoho dalších herních prvků.

2008 vodní svět

Areál Vodního světa nabízí svým dětským návštěvníkům množství edukativně navržených herních atrakcí, pracujících s vodním živlem. Tyto prvky jsou promyšleně vytvořeny s ohledem na přirozené

rozdílení dětské zvědavosti. Přitom vzorově pracují s motivem vlastní zkušenosti dítěte při objevování přírodních zákonitostí tohoto světa. Celek je ovšem navržen tak, aby umožňoval jak aktivní zapojení rodičů dětí do her, tak i jejich odpočinek při stálém optickém kontaktu s dítětem.

2008 restaurace a zázemí

Objekt restaurace a zázemí slouží jako centrální bod celého areálu určený k zázemí horolezecké stěny a také jako prostor pro občerstvení návštěvníků areálu. Objekt je řešen terasovitě s rozdílnými výškami teras s výhledem na okolní objekty areálu. Jednotlivé terasy jsou propojeny centrálním schodištěm z mezipodest s výstupem na střešní terasu. Půdorys domu je členěný do několika obdélníků s rozličnými rozměry, výškami podlah a odlišným vnějším pláštěm. Spojujícím bodem všech částí je centrální schodiště tvořící věž.

2009 Plážový volejbal

Hřiště na plážový volejbal jsou v zimním období kryté nafukovací halou a písek je vyhříváný. Součástí prostoru je také hřiště na kopanou, opět s možností zastřešení, a multifunkční hřiště na volejbal či basketbal. Ke sportovišti je zřízeno zázemí řešené kontejnerovými buňkami s dřevěným obkladem. V rámci etapy bylo provedeno i rozšíření původního oválu běžecké dráhy.

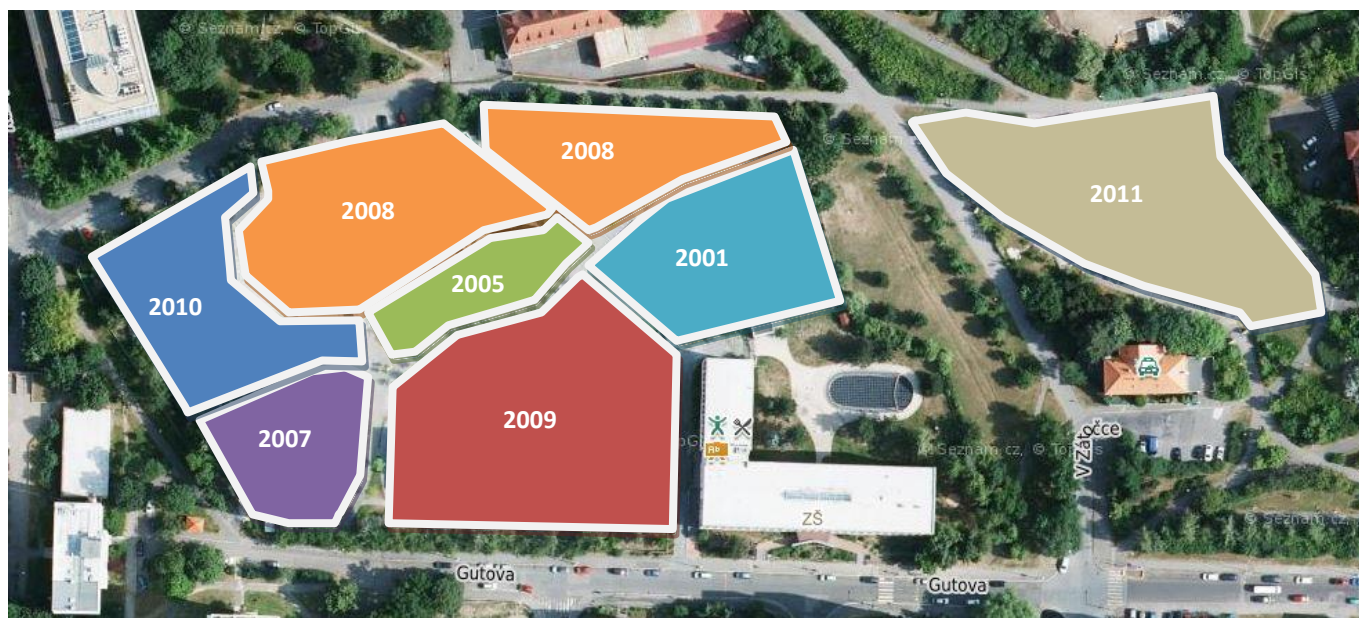
2010 Lanový park

Lanový park sestává ze dvou částí – část pro malé děti a část pro starší děti a dospělé. Vedle klasického lanového parku zahrnuje dětská část lanového parku také UFO prolézačky s dutými kupolemi na vrcholu, které jsou nejednoduše dosažitelné a v dětech tak vytvářejí potřebu jejich dosažení. Lanový park pro starší děti a dospělé mezi devíti sloupy střídá různé atrakce od kladky, přes pavučiny a žebříky.

2011 Minigolf

Hřiště minigolfu na Gutovce vytváří samostatný od zbytku Gutovky odloučený areál, který je součástí parku. Hřiště tvoří 18 tradičních herních prvků architektonicky zapracovaných do celkového konceptu a stylu Gutovky. Hřiště je tvořeno kvalitními betonovými prvky.

Postup realizace jednotlivých atrakcí ukazuje následující schéma:



Finální podoba areálu zahrnuje tyto atrakce:



5.3 Studie 2011

V roce 2011 v návaznosti na dokončení volnočasového areálu Gutovka byla ateliérem LILA, projektantem celého areálu vytvořena studie analyzující možný další vývoj areálu.

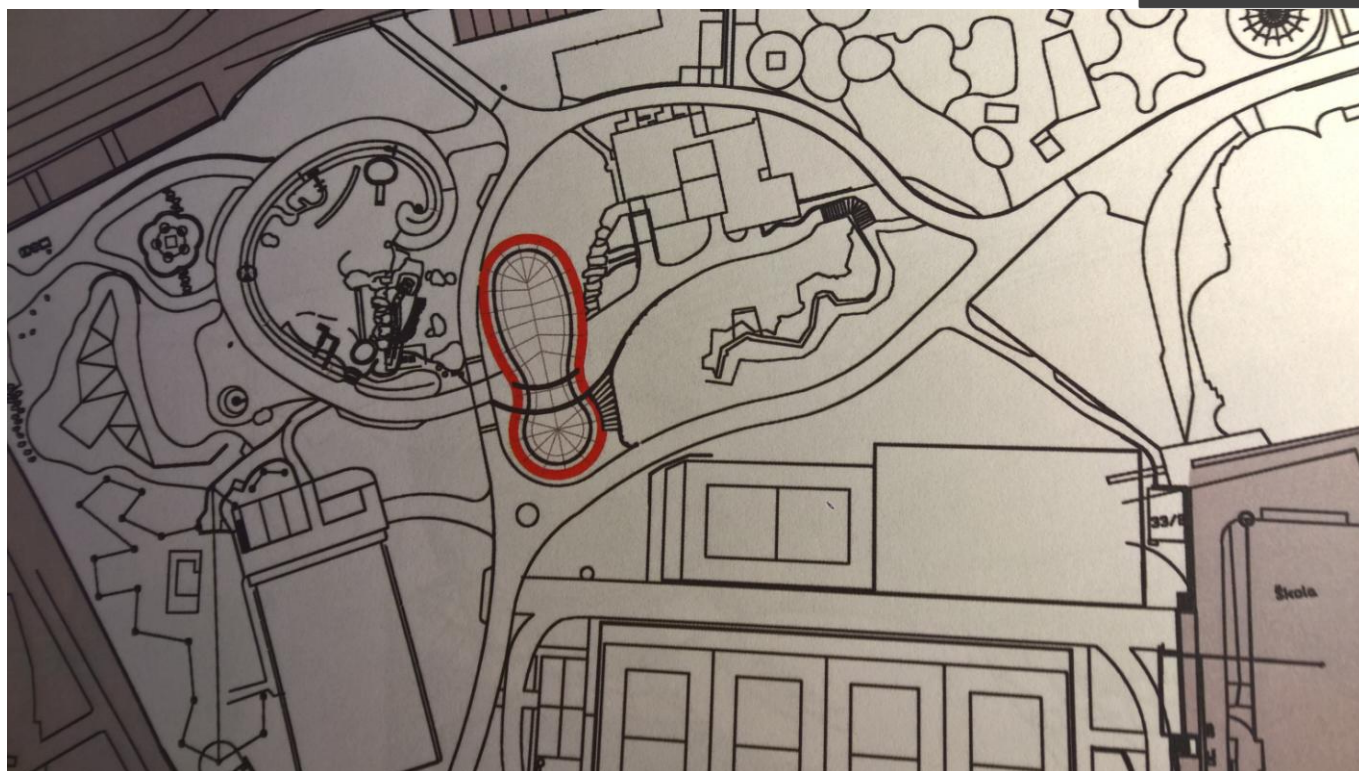
Tato studie vyhodnotila dosavadní poznatky z provozu areálu a navrhla opatření jeho dalšího rozvoje v celkem šesti etapách:

1. Etapa 1 řešila hlavní provozní nedostatky a dokončení původně zamýšleného konceptu areálu,
2. Etapa 2 řešila realizaci vlastních studen a tím snížení nákladů za vodu, především pak provoz vodního světa,
3. Etapa 3 řešila úpravu svahů,
4. Etapa 4 řešila úpravu povrchů, jako jsou dopadové plochy, zahradní úpravy, nátěry a podobně,
5. Etapa 5 řešila Adventure golf jako doplněk areálu minigolfu,
6. Etapa 6 řešila dostavbu zázemí.

Dále popisujeme hlavní prvky jednotlivých etap:

5.3.1 Etapa 1 – provozní nedostatky a dokončení Gutovky

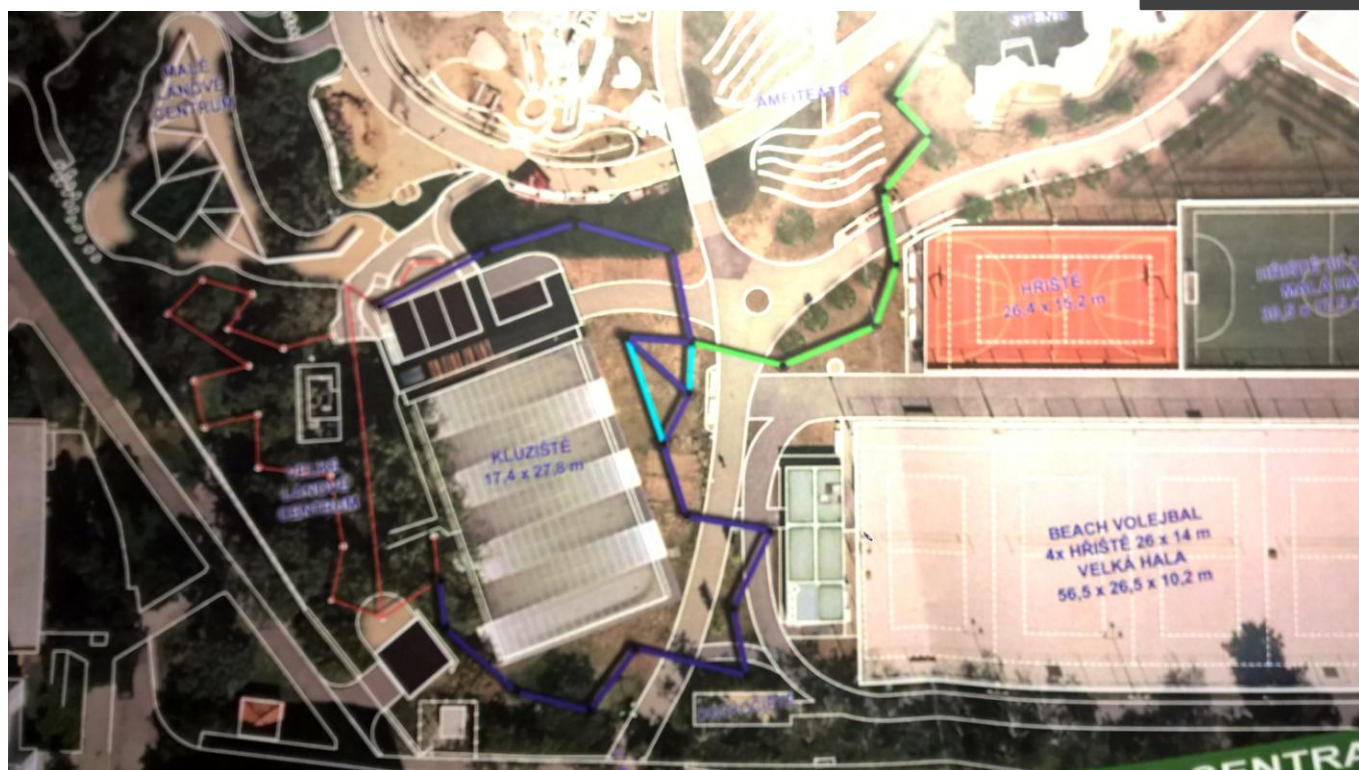
V části dokončení Gutovky bylo předpokládáno vytvoření zastřešeného objektu – lezecké stěny. Tím by byl zmírněn hlavní nedostatek Gutovky a sice nedostatek aktivit v období dešťů. Celkově dokončen by realizací byl také prostor amfiteátru, který zůstává dodnes fakticky nedokončen a nevyužit. Lezecká stěna byla navržena s výškou 16 metrů tak, aby na ní bylo možné organizovat soutěže, zároveň byla propojena do areálu vodního světa, čímž by došlo k zatraktivnění této části areálu.



Obrázek 4 - zamýšlená krytá lezecká stěna měla být umístěna v západní části amfiteátru

Investiční náklady zastřešené lezecké stěny byly v roce 2011 předpokládány ve výši 18.910.000 Kč

Druhým nedokončeným prvkem zmíněným ve studii je lanový park, který byl v úvodní fázi postaven pouze z jedné čtvrtiny. Pro další fáze byla realizována příprava, která zůstává dodnes nevyužita. Dokončení centra představovalo realizaci dalších tří tras, kdy jedna by vedla kolem kluziště, druhá by byla v prostoru před kluzištěm a třetí by vedla do prostoru lezecké stěny, kdy by byla zakončena feratou. Předpokládané vedení jednotlivých stezek zachycuje schéma:

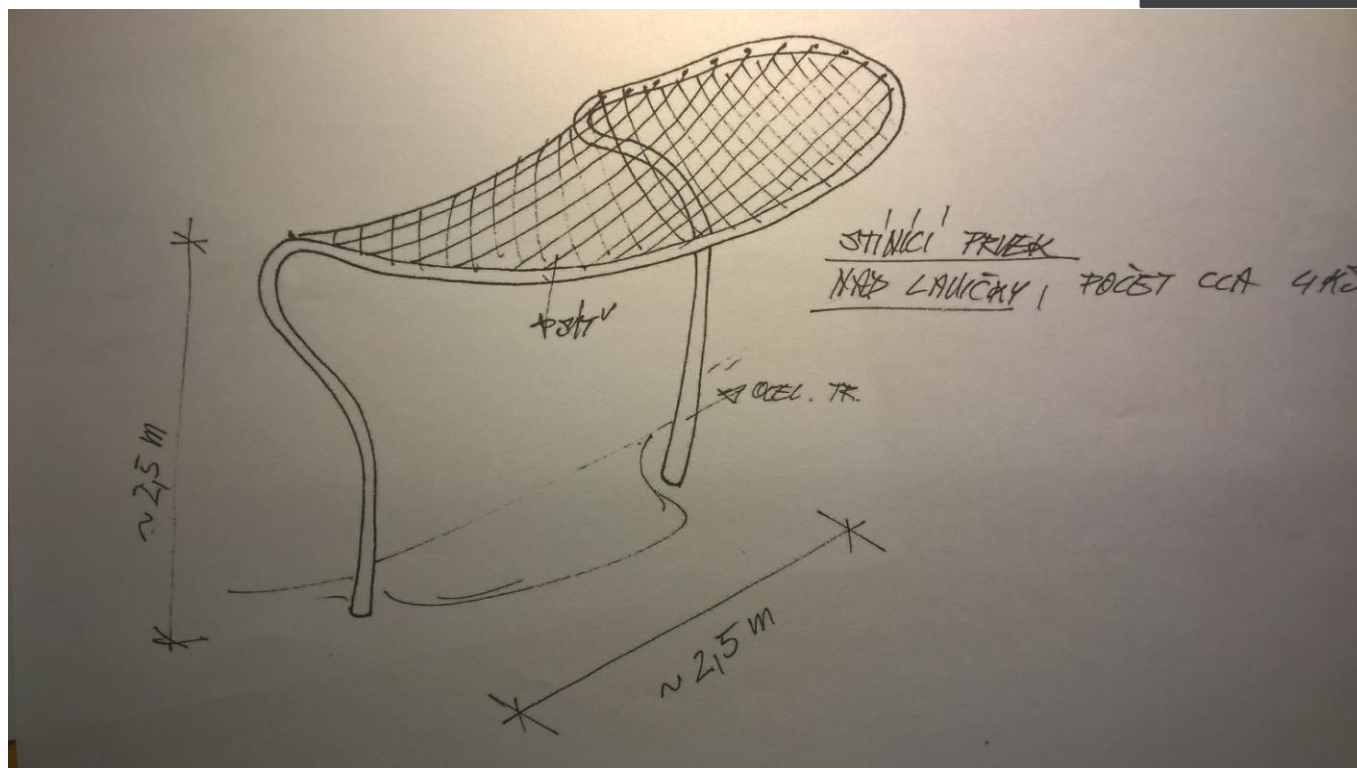


Obrázek 5- Zamýšlené rozšíření lanového parku o další části

Investiční náklady rozšíření lanového centra byly v roce 2011 předpokládány ve výši 2,8 mil. Kč.

Z provozních nedostatků studie řešila:

- Stínící prvky v prostoru amfiteátru, odstraňující nedostatek zastíněných ploch v areálu. Záměrem bylo z jedné strany amfiteátru umístit půjčovnu Barbecue, které by pak na druhé straně areálu v klidu mohli návštěvníci využívat
- Stínící fólii kluziště, odstraňující hlavní nepříznivé klimatické vlivy na ledovou plochu
- Doplnění venkovních sprch, které reagovaly na oblíbenost vodního světa a dávaly návštěvníkům další možnosti hry s vodou
- Izolace stávajících hal z důvodu vysoké energetické náročnosti



Obrázek 6 - návrh stínícího prvku pro prostor amfiteátru

Celkové náklady na odstranění těchto provozních nedostatků byly v roce odhadnuty na 456 000 Kč.

5.3.2 Etapa 2 – vlastní studny

Jedním z nedostatků areálu je podle studie provozně finanční náročnost řešení vodního světa. Ze zkušenosti provozovatele dosahují roční náklady na vodné a stočné částky kolem 430 000 Kč/rok. Za účelem redukce těchto nákladů byly navrženy dvě studny a jejich zapojení do spotřebního okruhu areálu.

V minulých letech byly vlastní studny již vyvrtány, chybí však technika k jejich využívání. Dle stávajícího odhadu by dokončení zapojení studen mělo dle aktuálního odhadu znamenat finanční náklady ve výši kolem 450 000 Kč s předpokládanou úsporou nákladů na vodu ve výši přibližně 50 % stávajících nákladů.

5.3.3 Etapa 3 – úprava svahů

Z důvodu provozních zkušeností hodnotí studie jako nedostatečné stávající zajištění vybraných svahů. Za nejkritičtější místo označuje vodní svět, dále pak schodiště kolem můstku a konečně palisádové schodiště u objektu zázemí. Jako důvod uvádí nekvalitní provedení palisád, které hnijí z důvodu neprovedené hloubkové impregnace.

Jako řešení je navrhováno širší využití kvalitně hloubkově impregnovaných palisád, které by byly umístěny nejen vertikálně, ale také horizontálně.

Investice byla v roce 2011 odhadována na 864.000 Kč

5.3.4 Etapa 4 – úprava povrchů

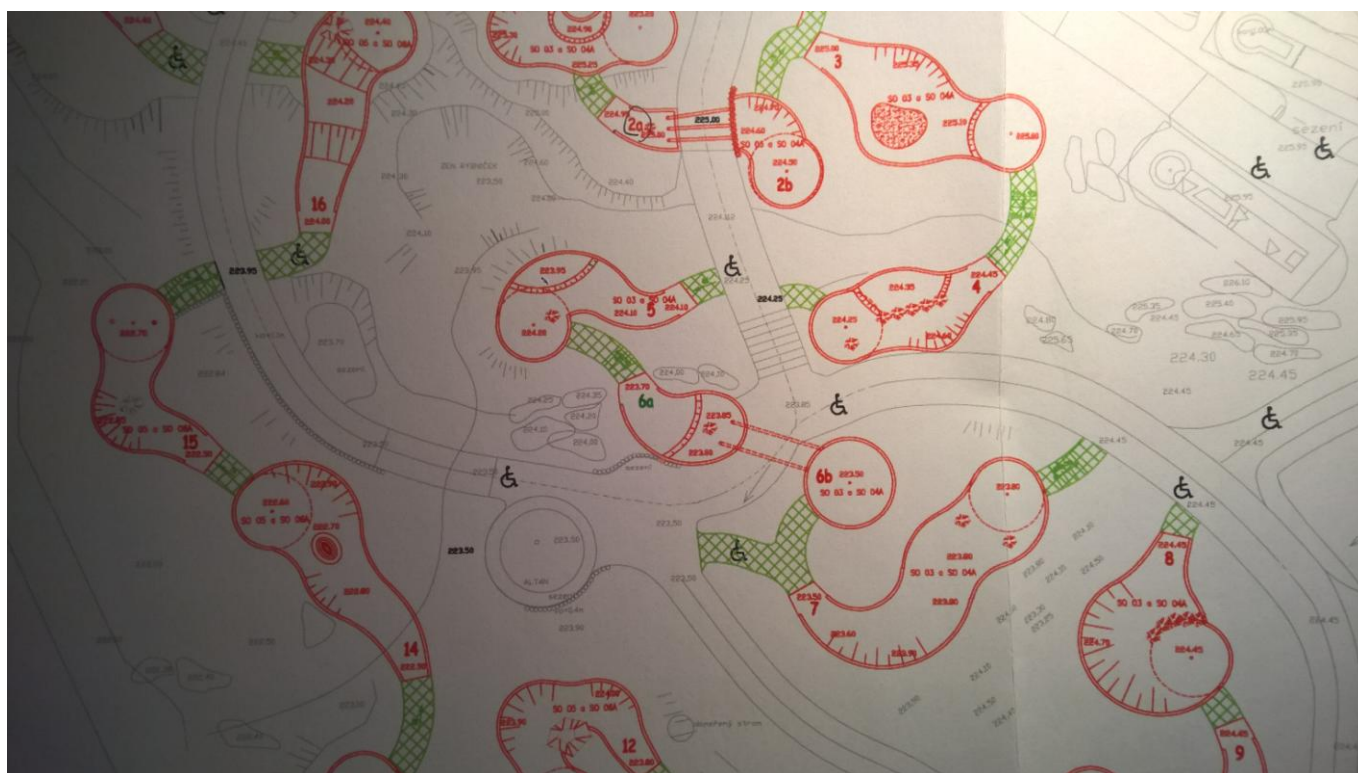
Zkušenosti s provozem areálu ukázaly potřebu rekonstrukce a údržby v těchto oblastech:

- Úprava a rozšíření dopadových ploch, včetně dětského hřiště, lezecké stěny, pískoviště, mlatových chodníků, dětského lanového centra, doskočiště, tréninkových ploch a golfového hřiště. V těchto oblastech bylo předpokládáno sejmutí vrchní vrstvy hlíněné krusty a její opětovné zasypání
- Areálové nátěry herních prvků jako například vrakoviště lodí, dětského hřiště a dalších dřevěných prvků v areálu
- Zahradní úpravy spočívající v udržovacím a zmlazovacím řezu dřevin
- Mechanická údržba jednotlivých prvků spočívající ve výměně a repasi jednotlivých herních prvků
- Nátěr železobetonové lezecké stěny a skateparku hydrofobizačním nátěrem
- Repase zábradlí na mostě

5.3.5 Etapa 5 – adventure golf

Již při přípravě hřiště minigolfu bylo dle slov ateliéru LILA počítáno s výstavbou hřiště Adventure Golfu. Z tohoto důvodu byly jednotlivé atrakce adventure golfu při zemních pracích již založeny a dnes jsou pouze překryty finální zeminou.

Etapa 5 počítá s dobudováním tohoto 18 jamkového hřiště a investičními náklady ve výši 2,7 mil Kč



Obrázek 7- hřiště pro adventure golf by doplnilo stávající minigolf

5.3.6 Etapa 6 – dostavba zázemí

Za účelem finálního dořešení hlavního problému areálu – nedostatku aktivit v případě špatného počasí byla navržena přístavba objektu restaurace. Tato přístavba měla představovat multifunkční sály, které by standardně mohly fungovat jako malé tělocvičny, například jógy, spinningu a podobně, v případě potřeby by bylo možné je předělat na konferenční sály.

Danou investicí by byly podpořeny jak mokré aktivity, tak zázemí pro různé eventy (události, oslavy...) či firemní akce.



Předpokládaná výše investice dosahovala výše 3,6 mil. Kč

5.4 Studie 2012

V roce 2012 nechal nově pověřený provozovatel areálu zpracovat rozvojovou studii celého parku. Studii vypracoval architektonický ateliér VZ Architekti specializující se na desénové koncepční návrhy a studie.

Studie pojmenovává hlavní nedostatky areálu dle názoru architekta a pro každý z nedostatků předkládá tři základní varianty řešení:

- Varianta A – nedestruktivní levná varianta, která řeší zlepšení ekonomiky parku. Cílem je dostat do parku co největší počet návštěvníků, především do restaurace, kde by návštěvníci utráceli
- Varianta B – optimální varianta pro provoz parku v blízké budoucnosti, která řeší všechny známé problémy. Tím by se dle názoru architekta stal park atraktivnější, příjemnější a ekonomicky soběstačnější
- Varianta C – uvažuje park jako centrum dění v rámci celé Prahy. Výsledkem je nejlepší optimalizace provozu, ekonomiky a velké množství návštěvníků ve všech ročních obdobích.

Hlavními ve studii pojmenovanými problémy jsou:

1. Průchod mezi částmi parku Minigolf a Gutovka (vstup od metra) nenutí vzhledově, ani podvědomě návštěvníky ke vstupu do parku a působí jen jako obyčejná sídlištní cesta. Park je navíc odcloněn keři a budovami hned u vstupu. Cesta navíc odčleňuje návštěvníky na ty, co přišli na minigolf a ostatní. Dále chybí propojení jednotlivých částí parku, navíc cesty vedou od vchodu ke vchodu, takže návštěvník jednoduše odejde. Řešením je:
 - a. Přemostění stávající komunikace mezi částmi areálu
 - b. Vybudování budovy hlavního vstupu u komunikace od metra
 - c. Vytvoření přírodního amfiteátru kolem cesty od metra
2. Komunikace mezi areály nedefinuje ani vstup do areálu, ani hlavní trasu pro návštěvníky. Vedlejší cesty, zvláště pak cesta skrz amfiteátr, nejsou využívány, případně jsou fakticky nevyužitelné. Řešením je:
 - a. V návaznosti na přemostění řešené v předcházejícím bodě vytvořit částečně zastíněnou promenádu s umístěnými podélnými lavičkami
 - b. Rozšíření cesty a její doplnění o interaktivní atrakce
3. Chybějící prostor pro shromáždění většího množství lidí, chybějící prostor pro období dešťů. Řešením je:
 - a. Využití prostor mezi lezeckou stěnou a kluzištem jako zastřešený s dešťovými atrakcemi (vodními hlavolamy). Uložení zásobníků na dešťovou vodu
 - b. Rozšíření lezecké stěny o bouldering
 - c. Nová budova na squash, badminton a podobné

4. Nedostatečná kapacita restaurace, chybějící zázemí pro zaměstnance. Řešením je:
 - a. Realizace dřevěné pergoly mezi restaurací a stávajícím posezením
 - b. Rozšíření stávající terasy restaurace
 - c. Využití východní terasy pro propojení restaurace s dětským hřištěm
5. Nezastíněné hřiště pro malé děti, zanesené povrchy štěrkem
 - a. Částečné zastínění vrbovými proutky. Budoucí vysazení stromů
 - b. Nové povrchy s prevencí zanášení štěrkem
 - c. Nové hřiště s rozdělením na menší a větší děti
6. Úbytek návštěvníků lezecké stěny v zimním období i z důvodu hromadění dešťové vody v okolí. Řešením je:
 - a. Vytvoření atrakce ledolezení
 - b. Rozšíření stěny na bouldering
 - c. Zastřešení stěny nafukovací halou
7. Špatný stav zázemí a WC skateparku. „Odstínění“ prostoru za plotem, kde děti namohou být hlídány. Řešením je:
 - a. Vytvoření pódia kolem tréninkové plochy
 - b. Odstranění budovy WC a zastřešení areálu plachtovou konstrukcí
 - c. Nová budova u vstupu do parku
8. Absence zdroje/zásobníku vody pro vodní svět. Vyšlapaná tráva ve vodním světě. Rozpálená skluzavka v létě. Řešením je:
 - a. Umělý povrch vedle schodiště sloužící jako vodní skluzavka v létě a prostor pro sáňkování v zimě
 - b. Nádrž na zásobování vodního světa s filtry s důsledkem redukce potřeby čištění
 - c. Odpočinkový prostor u vodního světa pro rodiče
9. Nedostatek odpočinkových míst v prostoru lanového parku. Řešením je:
 - a. Umístění laviček v prostoru lanového parku. Možnost přidání slackline
 - b. Rozšíření lanového centra směrem k restauraci
10. Obyvatelé okolních domů si stěžují na hluk z kluziště, drahá údržba ledové plochy v důsledku otevřeného hřiště. Řešením je:
 - a. Instalace mantinelů tlumících hluk, stavba větrolamů z termodřeva
 - b. Úprava budov u kluziště, zřízení pamětní stěny v prostoru kluziště
 - c. Nová budova kluziště s jednoduchou konstrukcí
11. Finanční náročnost skládání a rozkládání nafukovacích hal plážového volejbalu. Drahé vyhřívání písku, nepohodlné zázemí návštěvníků plážového volejbalu
 - a. Optimalizace provozu v zimě
 - b. Nová budova šaten s převlékárny, solární panely, venkovní sprchy
 - c. Zrušení fotbalového hřiště a jeho nahrazení dvěma tenisovými kurty. Pevné zastřešení pro plážový volejbal s možností otevírání střechy

5.5 Koncept a zkušenosti provozovatele

Současný provozovatel, společnost Praha 10 - Majetková a.s. provozuje Gutovku od roku 2012, kdy ji převzal od předcházejících provozovatelů. Jak bylo identifikováno ve zprávě zabývající se náklady na provoz areálu, komplex je v tuto chvíli podinvestován.

5.5.1 Plán investic

Na základě tříletých zkušeností s provozem areálu sestavil provozovatel plán významných investic a oprav, které by se měly v areálu v příštích dvou letech realizovat na to, aby byla zachována jeho funkčnost, případně odstranily některé slabiny areálu.

Plán počítá s celkovou investicí ve výši 7.580.000 Kč a je členěn po jednotlivých atrakcích. Plán dále popisuje:

- Specifikaci potřebné investice
- Odhad ceny, která je stanovena buď na základě nabídky odborné firmy, nebo na základě jednotkových cen, nebo na základě odborného odhadu pracovníků údržby
- Specifikaci toho, zda je potřeba dodávku realizovat odbornou firmou, nebo zda ji mohou provést vlastní pracovníci údržby
- Specifikace zbývající životnosti v procentních bodech. Například 10% znamená u objektu s životností 10 let zbývající rok životnosti
- Předpokládané datum realizace s ohledem na potřeby
- Prioritu, která je představována barvou investice. Červená představuje potřebu okamžité realizace, oranžová střednědobou potřebu a zelená dlouhodobou potřebu

Plán investic zaslaný provozovatelem zachycuje následující tabulka:

Aktivita	Specifikace	Cena kvalifikovaný odhad	Stav v %	Předpoklad realizace
Kamerový systém	Oprava - kamerové systémy - implementace do zázemí recepce - stávající stav nefunkční	0 Kč	V opravě	IHNED
Beach - volejbal	Nové sítě kolem kurtů	25 000 Kč		2016/17
	Oprava - obnova povrchů ocelových vstupů přetlakové haly	10 000 Kč	10%	2016
Zázemí hostů beach a malá kopaná	Nákup nových skříněk pro hosty v šatnách - stávající nový nátěr a umístit k zázemí lezecké stěny	65 000 Kč		2017

Aktivita	Specifikace	Cena kvalifikovaný odhad	Stav v %	Předpoklad realizace
Malá kopaná	Nové brány	33 000 Kč		2016
	Oprava povrchu - měl by být v záruce	100 000 Kč		2016
	Nové sítě kolem kurtu	16 000 Kč	odsouhlaseno	2016
	Oprava - obnova povrchů ocelových vstupů přetlakové haly	10 000 Kč	10%	2016
Palisády	Je nutné komplexní řešení	300 000 Kč	10%	
Uni hřiště	Nové sloupky na síť	10 000 Kč		2017
Uni Hřiště	Nové sítě kolem kurtu	9 500 Kč	odsouhlaseno	2016
Vodní svět	Odkopání a odvoz zeminy	13 000 Kč	30%	2016
	Terénní úpravy pahorku kolem betonových prvků	220 000 Kč		2017
	Mlžný systém - vodní - na místě kde měli být sprchy, které nejsou osazené	65 000 Kč		2017
	Doplnění kačírku a kamínků	30 000 Kč	10%	2016
Dřevěné oplocení hřišť a repas dřevěných unimobuněk	Dřevo se díky UV záření rozkládá a kolem hřišť je popraskané či ulámané - výměna doplnění lišt a nátěry	180 000 Kč		2017
Pískoviště u vodního světa	Doplnění písků a kačírku	15 000 Kč	20%	2016
Dětské hřiště	Doplnění písků a kačírku	12 000 Kč	5%	2016
	Ufo výměna povrchu	142 430 Kč		2017
	Nové povrchy viz amfiteáter	150 000 Kč		
	Repasování prvků - nátěrů - dle revize	250 000 Kč	15%	
	Obnova chytů	100 000 Kč		2016
	Vysokotlaké očištění stěny			2017
	Opatření stěny nátěrem - nikdy nebylo provedeno	15 600 Kč		2017
Odhad celkových nákladů vč. Práce	75 000 Kč		2017	
Lanové centrum	Kompletní přestavba - horizont životnosti nosných sloupů	2 500 000 Kč		
Ledová plocha - IN-LINE	Protihlukové opatření a ochrana proti ztrátě chladivého výkonu	600 000 Kč		2017

Aktivita	Specifikace	Cena kvalifikovaný odhad	Stav v %	Předpoklad realizace
Zastřešení veřejnost IN-LINE	Zajistit komfort při přezouvání bruslí, dosah deště - nedotažená střešní krytina střechy ledové plochy - IN-LINE - dřevěná konstrukce - makrotherm krytina	170 000 Kč		2017
Šatny - skříňky	Obnova nákup nových zamykání na mince	70 000 Kč		2017
Recepce sportoviště - prodejní plocha	Rychlým řešením je Unimobuňka - propojení - rozšíření služeb, prodej doplňků a nápojů atd.	250 000 Kč		2017
Šatny	Navýšení kapacity - buňka	300 000 Kč		2017
Lavičky	V areálu doplnit lavičky se slunečníky	100 000 Kč		2017
Aktivní zóna	Osadit do areálu - ne na jednom místě stroje na cvičení pro veřejnost	145 000 Kč		2017
Most	Provést statickou kontrolu a výměnu madla a zpevnění konstrukce	150 000 Kč		2017
Plynové kotle	Celkem je v areálu včetně restaurace 6 kotlů - výměna	420 000 Kč		2017
Nové aktivity v areálu	Fingerboard - kopie Gutovky	130 000 Kč		2017
	Stolní tenis v nové lehké hale vedle IN-LINE (solární elektrárna)	780 000 Kč		2017
Oprava Vstupů	Generální oprava vstupů a sjednocení grafiky na antivandal informačních deskách - dnes okopané rohy - zdevastované - 4 vstupy	90 000 Kč		2017
Ostraha	Nákup systému kontroly bodů "PES" využitelný i pro ostatní personál areálu	29 000 Kč		2017

Celková potřeba

7 580 530 Kč

Z přehledu vychází potřeba investic:

- Pro rok 2016 ve výši 348.500 Kč, plus náklady na opravu kamerového systému
- Pro rok 2017 ve výši 4.432.030 Kč
- Bez časového rámce jsou navrženy investice ve výši 2.800.000 Kč

Z pohledu priorit je pohled plánu následující

- Vysoká priorita vyžaduje investice ve výši 681.000 Kč plus náklady na opravu kamerového systému
- Střední priorita vyžaduje investice ve výši 2.141.500 Kč
- Nízká priorita vyžaduje investice ve výši 4.758.030 Kč

5.5.2 Hlavní zkušenosti

Využili jsme zkušeností stávajícího provozovatele a požádali ho o označení hlavních faktorů ovlivňujících současný provoz areálu. Podle provozovatele těmito faktory jsou:

1. **Počasí** je hlavním faktorem ovlivňujícím návštěvnost a následně všechny dílčí ukazatele při provozu volnočasového areálu Gutovka. Počasí ovlivňuje nejen tržby, ale také personální náročnost, zatížení technologií, např.: vodního světa, nebo stupeň vytížení sportovišť, či rizik na skateparku nebo na jednotlivých hřištích. V případě deště není prakticky – mimo zimní sezony – kdy jsou zde přetlakové haly – kde strávit ať již aktivně či pasivně volný čas.
2. **Bezpečnostní rizika** spojená nejen se skateparkem, kde existuje problematické kombinování věku jednotlivých účastníků a jejich vzájemné komunikace. Problémem je určitý stupeň neukázněnosti u dohledu nezletilých osob např. v tom, že děti nejsou vybaveny potřebnými ochrannými pomůckami, které jsou však k dispozici v půjčovně. V současné době není v silách provozovatele erudovat rodiče a ostatní osoby, aby svěřené osobě ochrannou pomůcku půjčili či zakoupili. Významným je v oblasti bezpečnosti také faktor počasí.
3. **Volný vstup do areálu** – je rizikovým faktorem, kdy do areálu vstupují podnapilé osoby či osoby pod vlivem omamných látek. Tyto osoby pak v některých případech ohrožují malé děti, někdy dokonce i jejich rodiče. Otázkou je, jaká forma zamezení vstupu takovými osobám do areálu je nejvhodnější.
4. **Akce a podpora PR** – důležitou součástí areálu je jeho program, například v roce 2016 zde proběhlo 10 akcí. Akce významným způsobem podporují návštěvnost i zákaznickou loajalitu. PR podpořené rozpočtem láká nejen návštěvníky, ale také podporuje pozitivní vnímání areálu, který postavila a zřídila MČP10. Ekonomicky v současné době výnosy z realizovaných akcí z velké části realizuje provozovatel restaurace.
5. **Spolupráce školní mládeže s areálem**, tedy zapojení dětí například do různých akcí, kde se mohou podílet na stavu areálu a zároveň mohou získat volné vouchery na jednotlivé sportovní aktivity.
7. **Absence zastíněných ploch**, díky které je v areálu ve slunečných dnech málo odpočinkových ploch.

5.6 Dotazníkové šetření

Vedle názoru odborníků – architektů a provozovatelů jsme také zjišťovali názor veřejnosti na aktuální stav Gutovky a její další směřování. Za tímto účelem jsme sestavili vlastní jednoduchý dotazník, který jsme s návštěvníky Gutovky diskutovali.

5.6.1 Dotazník

Cílem dotazníku bylo zjistit názory veřejnosti na současný stav Gutovky a získat pohled na její možné další směřování.

Dotazník sestával z následujících dotazů:

1. Proč chodíte do Gutovky, proč jste přišel/la právě dnes? (možných více odpovědí)
 - Kvůli areálu jako takovému, zajímá mě více atrakcí
 - Za jednou konkrétní atrakcí
 - Jen tak, odpočinout si v parku
 - Trávím zde volný čas, protože to mám blízko
 - Kvůli atrakcím zdarma
 - Jiné.... uveďte
2. Jaká věc/atrakce se Vám na Gutovce líbí nejvíce?
3. Co Vám v Gutovce nejvíce chybí/vadí? (možných více odpovědí)
 - Špatný stav nebo čistota areálu
 - Přílišný počet návštěvníků
 - Možnost kouření v parku
 - Místo pro klidné posezení
 - Vysoké ceny placených atrakcí
 - Přílišná koncentrace atrakcí na malém prostoru
 - Špatné možnosti občerstvení
 - Jiné ... uveďte
4. Jak hodnotíte technický stav Gutovky?
 - Je super, není potřeba zlepšovat
 - Je dobrý, potřeba vylepšit pouze drobnosti
 - Je dostatečný, přiměřený potřebám veřejného parku, k vylepšení některé atrakce
 - Je špatný, potřeboval by větší rekonstrukci
5. Do čeho by městská část Praha 10 měla podle Vás v Gutovce investovat?
 - Rekonstrukce celého areálu
 - Oprava některé z atrakcí. Které:
 - Přidělení některé z atrakcí. Které:
 - Údržba, vylepšení čistoty areálu.
 - Služby. Které:

- Není potřeba do areálu investovat
6. Jak by se změnila Vaše návštěvy Gutovky, kdyby bylo zavedeno symbolické vstupné? (např. 20 Kč/vstup)
- Nezměnilo by se
 - Nezměnilo by se, pakliže by se zlepšila údržba areálu
 - Částečně by klesla
 - Výrazně by klesla
 - Přestal/a bych do ní chodit
7. Identifikace Návštěvníka:
- Rodič s dítětem. Věk rodiče a dítěte:
 - žena x muž bez dítěte. Věk:
 - Samotné dítě. Věk:
 - Rezident: Praha 10, nebo Praha (která), nebo Česko
 - Pravidelný návštěvník – denně až týdně, týdně až měsíčně, měsíčně až ročně, jsem zde poprvé

5.6.2 Postup šetření

Pro získání co nejvíce relevantních odpovědí na náš dotazník bylo velmi důležité oslovit návštěvníky tak, aby byly co nejvíce reflektovány klíčové proměnné, které ovlivňují názor jednotlivých skupin obyvatel. Zaměřili jsme se především na následující faktory:

- Změna struktury návštěvníků v průběhu dne, kdy brzy ráno je park navštěvován sportovci využívajícím konkrétní atrakce a to na pravidelné bázi (např. plážový volejbal). Dopoledne je hřiště navštěvováno maminkami s malými dětmi, starší děti jsou v té době ve škole. Odpoledne, po druhé hodině se park plní staršími dětmi ze školy, kolem čtvrté hodiny přibývají adolescenti. Večer je park využíván dospělými, obdobnou skupinou jako brzy po ránu.
- Změna struktury návštěvníků v pracovní dny, oproti víkendům, kdy je park o víkendech navštěvován výrazně více návštěvníky z větších vzdáleností a to na celodenní bázi.
- Věk osob, kdy každá věková skupina návštěvníků má své preference a specifický pohled na areál i jeho provoz.
- Pohlaví, kdy muži i ženy vnímají problematiku areálu v jiném kontextu a s jinými preferencemi.

Pro zajištění výše zmíněných specifik a tím i získání co nejvěrnějšího pohledu návštěvníků na Gutovku jsme oslovili celkem 128 osob. S každým osloveným jsme pečlivě probrali jednotlivé otázky dotazníku, na závěr jsme pak položili tuto otevřenou otázku: Z toho co jsme neprobírali v dotazníku, máte něco důležitého ke Gutovce o čem si myslíte, že by se jako informace mělo dostat k vedení městské části nebo provozovateli parku?

Šetření jsme prováděli v týdnu od 26.9. do 2.10.2016 (po-ne), většinu šetření bylo pěkné počasí a park byl plný návštěvníků.

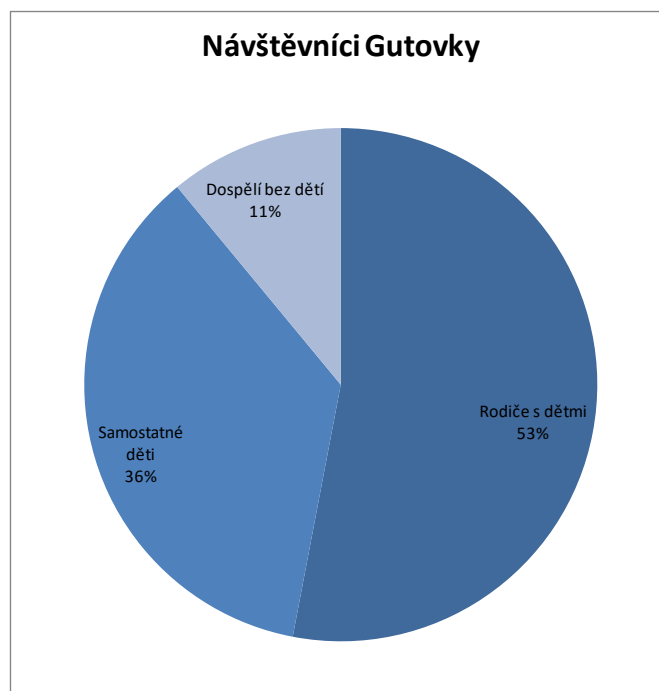
Vyplnění dotazníků jsme nechtěli uspěchat a snažili se s návštěvníky vše pečlivě probrat. Průměrná doba vyplňování dotazníku byla 10 minut, s některými návštěvníky jsme pak diskutovali i déle než 20 minut.

5.6.3 Výsledky šetření

Provedený průzkum nám ukázal tyto skutečnosti:

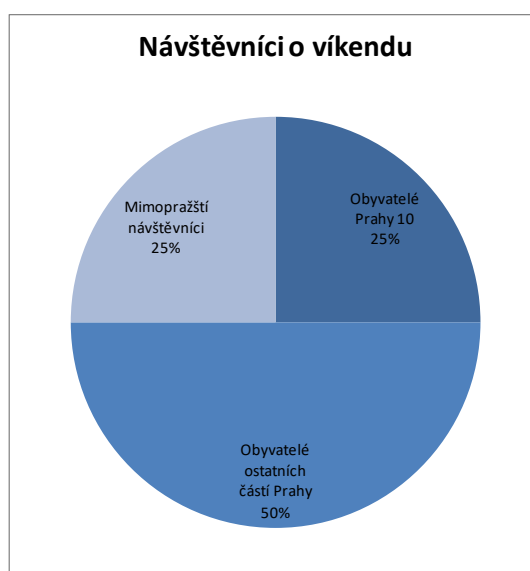
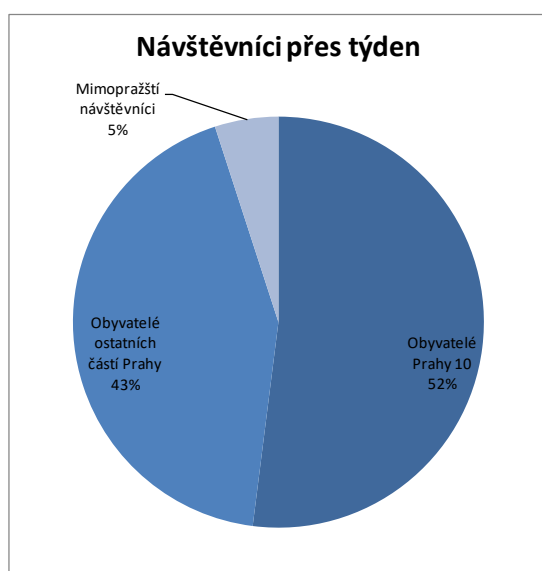
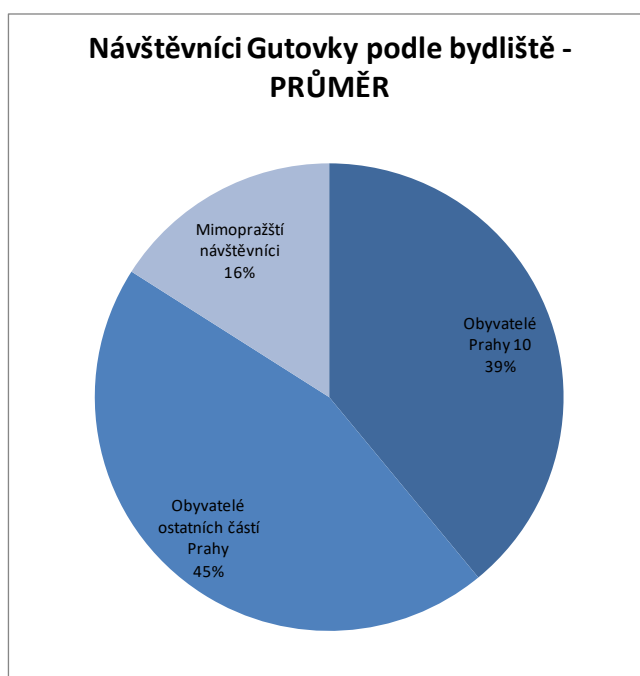
Návštěvníci

1. 53% návštěvníků Gutovky jsou rodiče s dětmi. Věkový průměr rodičů je u této skupiny 40,8 roku, u dětí pak 6,2 roku. S rodiči navštěvují Gutovku věkové skupiny dětí ve věku mezi 2 a 10 let s rovnoměrným rozložením dle věku dítěte.
2. 36 % návštěvníků jsou samostatné děti ve věku od 10 do 18 let s rovnoměrným zastoupením všech skupin. Průměrný věk těchto dětí je 13,3 roku.
3. 11% návštěvníků jsou dospělí, bez doprovodu dětí. Průměrný věk této skupiny je 25,1 roku



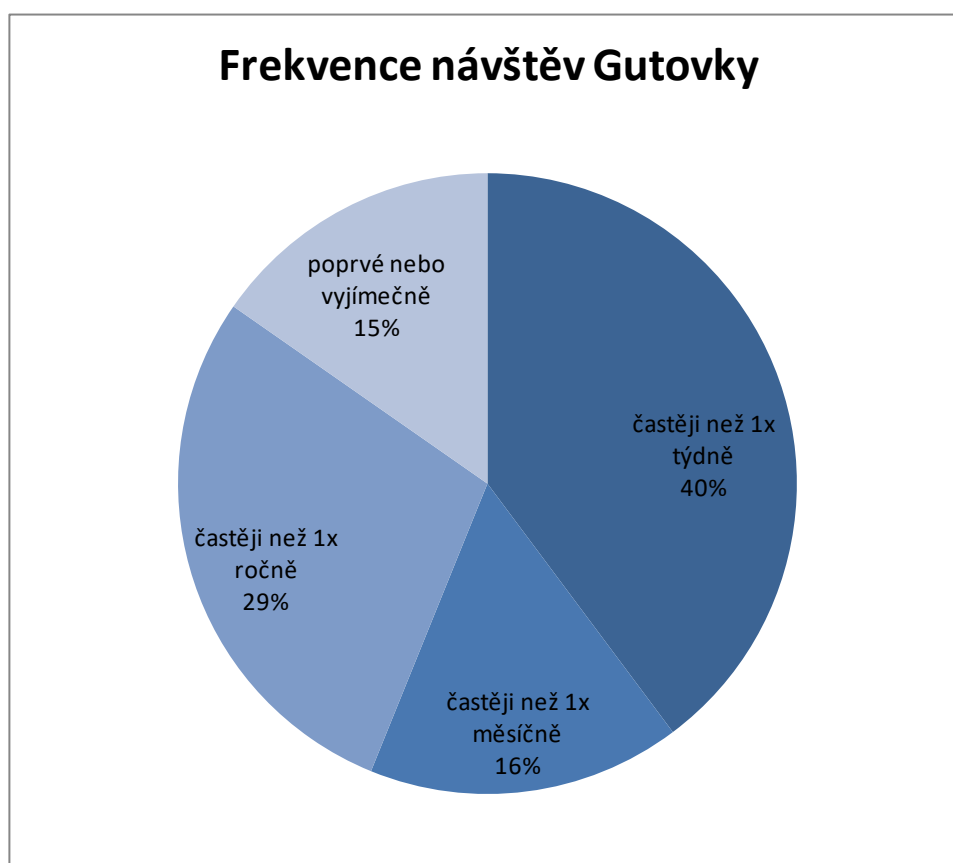
Rezidence

1. 39% návštěvníků jsou obyvatelé Prahy 10. Toto procento se výrazně mění v průběhu týdne, kdy o víkendu dosahuje podíl rezidentů pouze přibližně 25%, zatímco v průběhu týdne je to mírně přes 50%.
2. 45% návštěvníků je z ostatních městských částí Prahy. Nejvíce se jedná o Prahu 4 a Prahu 9, následují návštěvníci z Prahy 6. Mírně více je pražských návštěvníků o víkendech než během týdne.
3. 16% návštěvníků je mimopražských, z velké většiny z bezprostředního okolí Prahy. Podíl této skupiny návštěvníků se výrazně liší v průběhu týdne, kdy o víkendech tvoří až 25% návštěvníků, zatímco během týdne je to pouze kolem 5%.



Frekvence návštěv

1. 39% návštěvníků navštěvuje Gutovku denně až několikrát týdně. Přirozeně se jedná především o rezidenty Prahy 10, nicméně významnou část (cca 25%) tvoří i obyvatelé ostatních částí metropole.
2. 16% návštěvníků navštěvuje Gutovku několikrát do měsíce. Jedná se především o obyvatele celé metropole
3. 28% návštěvníků navštíví Gutovku několikrát za rok. Opět se jedná především o návštěvníky z Prahy, přibližně pětina z nich je však již i z oblastí za Prahou
4. 15% návštěvníků je v Gutovce poprvé. Z větší části se jedná o osoby ze vzdálenějších regionů. Část těchto návštěvníků je v Gutovce s některým z pravidelných návštěvníků, část samostatně při návštěvě Prahy na základě referencí.



Cíl návštěvy

1. 45% návštěvníků přišlo navštívit park jako takový, bez preference konkrétní atrakce.
2. 45% návštěvníků přišlo do Gutovky za konkrétní atrakcí, tedy například za vodním světem, na plážový volejbal, na horolezeckou stěnu a podobně.
3. 5% návštěvníků přišlo do parku se jen tak projít, bez cíle jakékoliv atrakce.

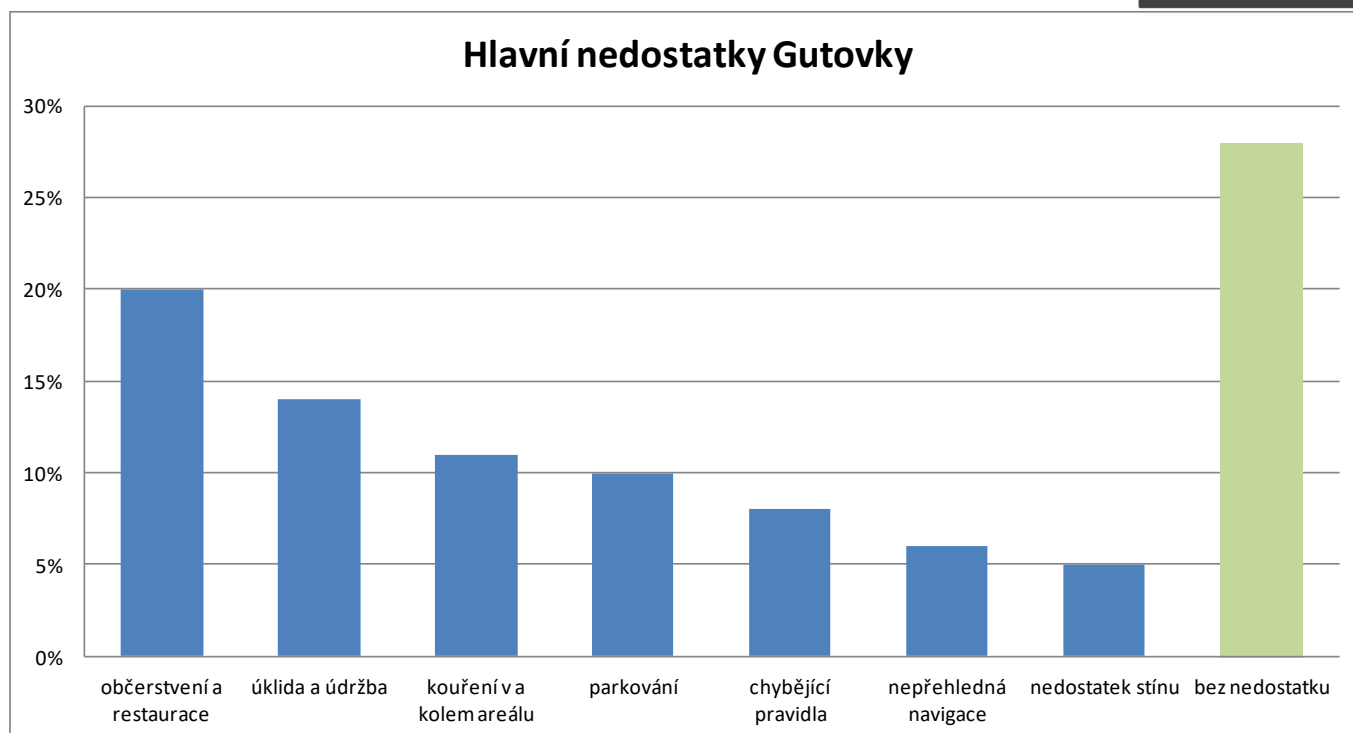
4. 5% návštěvníků přišlo do parku jenom proto, že se jim nechtělo jít dál.
5. 13% návštěvníků konstatovalo důležitost vstupu zdarma při rozhodování o tom, zda park navštívit.

Nejoblíbenější atrakce

Většina návštěvníků jmenovala jako nejoblíbenější atrakci právě tu jejich, na kterou přišli. Určitou odchylku lze vyzorovat pouze u Vodního světa, který jmenovali častěji i návštěvníci jiných atrakcí.

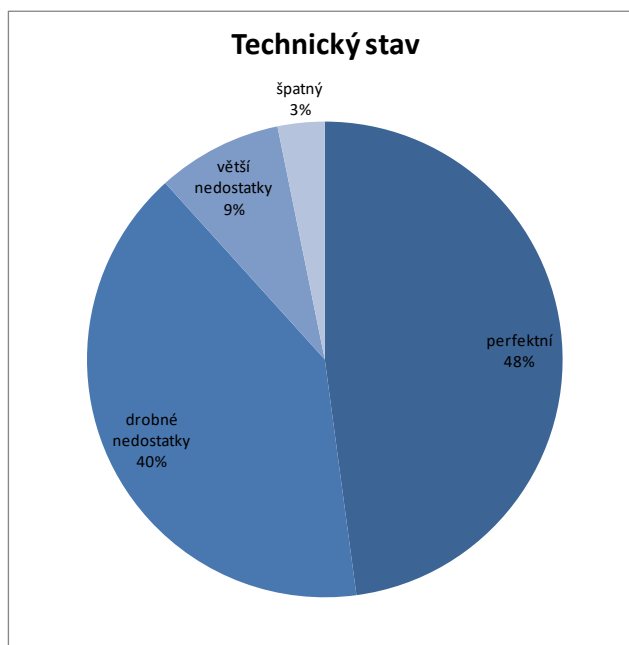
Nedostatky areálu

1. 20% návštěvníků Gutovky označilo za největší nedostatek areálu stravování. Tento problém je veřejností vnímán ve dvou rovinách:
 - a. Nedostatek občerstvovacích stánků v areálu jako takovém, kdy rychlé občerstvení není nabízeno v návštěvnicky nejexponovanějších místech, především v okolí dětských hřišť s koncentrací rodičů sledujících své potomky
 - b. Nabídka restaurace nereflektuje návštěvnickou strukturu a potřeby Gutovky a nenabízí například běžná jídla. U restaurace je kritizována také její cenová politika, kdy si především dorost nemůže uplatňované komerční sazby dovolit.
2. 14% návštěvníků by uvítalo lepší údržbu některých prvků. Většina návštěvníků oceňuje údržbu a čistotu areálu jako takovou, negativně vyzdvihovány byly pouze drobné prvky konkrétních atrakcí.
3. 11% návštěvníků vnímá jako problematické kouření v areálu a jeho bezprostředním okolí, především u vstupní brány u skateparku.
4. 10% návštěvníků vnímá jako důležitou problematiku nedostatečné možnosti parkování. Jedná se především o víkendové návštěvníky z ostatních částí Prahy a jejího okolí
5. 8% návštěvníkům chybí nastavení pravidel u některých atrakcí a dozor garantující jejich dodržování. Jedná se především o skatepark, kde se střetávají jezdci různého věku a dovedností, což často vede ke kolizním situacím.
6. 6% návštěvníků označilo jako nedostatek areálu nekvalitní a nepřehlednou navigaci po areálu
7. 5% návštěvníků označilo jako problematický nedostatek stínu při slunečních dnech.
8. 28% návštěvníků uvedlo, že si žádný výraznější problém u Gutovky neuvědomují



Technický stav Gutovky

1. 45% návštěvníků označilo technický stav Gutovky za perfektní
2. 38% návštěvníků označilo technický stav za velmi dobrý s potřebou pouze drobných lokálních vylepšení
3. 8% návštěvníků vidí prostor k větším opravám některých atrakcí, stav areálu ale hodnotí pozitivně
4. 3% návštěvníků by uvítalo komplexnější rekonstrukci areálu



Směřování dalších investic

Mezi návrhy na další investice žádný z návrhů nepřevažoval ostatní. Přibližně pětiprocentní podpory pak dosáhly návrhy na rozšíření Gutovky o tyto atrakce:

- Rozšíření lanového parku
- Zastřešení skateparku
- Lezecká stěna pro menší děti
- Nafukovací tramopolína
- Větší skluzavky, tobogán
- Bazén
- Rozšíření areálu směrem ke golfu

Zavedení vstupného

K otázce zavedení možného vstupného se vyjádřilo 75% dotazovaných, ze kterých:

1. 47% předpokládá, že by jim toto vstupné nevadilo a Gutovku by navštěvovali stále stejně
2. 15% by navštěvovalo areál stále stejně, vyžadovali by však kvalitnější údržbu a úklid areálu
3. 21% návštěvníků by mírně svou návštěvnost zredukovalo, ale chodilo by stále
4. 15% návštěvníků by výrazně zredukovalo svou návštěvnost areálu, občas by ale do Gutovky zašli
5. 2% návštěvníků by do Gutovky přestalo chodit



5.7 Ostatní postřehy

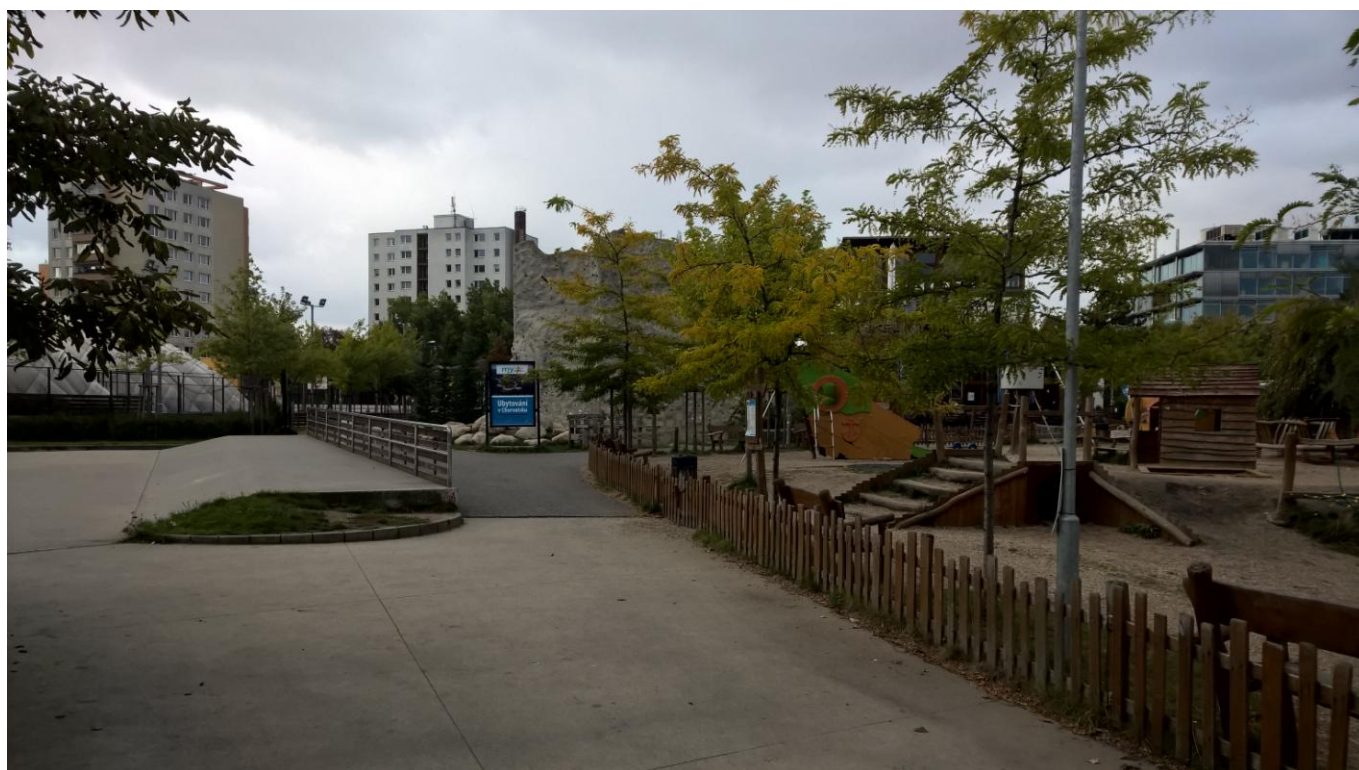
V předcházejících kapitolách jsme reprodukovali názory jednotlivých účastníků. S velkou částí z těchto názorů se na základě našeho šetření dokážeme ztotožnit, s některými méně.

V této kapitole selektivním způsobem doplníme faktory, o kterých jsme přesvědčeni, že by měly být známy před činěním závěrů vztahujících se k dalšímu vývoji areálu. Jedná se jak o naše postřehy, tak pohledy zúčastněných osob, se kterými se ztotožňujeme. Vzhledem k tomu, že se jedná o doplnění zmíněných podkladů, nepopisujeme areál komplexně, ale selektivně vybíráme témata doplňující výš zmíněné informace.

5.7.1 Návštěvnost

Návštěvnost areálu je vysoká a dosahuje přibližně 250.000 osob ročně. Za příznivého počasí dosahuje návštěvnost až 3.000 osob v jeden moment, z čehož až 1.200 osob tráví čas ve vodním parku, nejexponovanější atrakci při pěkném počasí.

Významné rozdíly v návštěvnosti jsou určovány především počasím. Zatímco při pěkném počasí je areál na hranici svých možností, je při špatném počasí fakticky prázdný.



Obrázek 8- snímek prázdného areálu v době začínající špičky. V důsledku deště je areál bez návštěvníků

Návštěvnost areálu se výrazně vyvíjí v průběhu dne. Jak jsme zmínili v pasáži průzkumu, brzy ráno je park navštěvován sportovci využívajícím konkrétní atrakce a to na pravidelné bázi (např. plážový

volejbal). Dopoledne (průzkum byl prováděn mimo prázdniny) je hřiště navštěvováno maminkami s malými dětmi, starší děti jsou v té době ve škole. Odpoledne, po druhé hodině se park plní staršími dětmi ze školy, kolem čtvrté hodiny přibývají adolescenti. Večer je park využíván dospělými, obdobnou skupinou jako brzy po ránu.

Obdobným způsobem se návštěvnost mění při srovnání pracovního týdne s víkendovými dny, kdy o víkendech navštěvuje Gutovku jiná struktura návštěvníků a to za účelem celodenních výletů ze vzdálenějšího okolí. Zvláště o víkendu jsou pak návštěvníci z Prahy 10 v menšině.

Vedle návštěvnosti jako celku jsme monitorovali také návštěvnost a vytíženost jednotlivých atrakcí. Na základě několikadenního pozorování v různých dobách a dnech konstatujeme, že jednotlivé atrakce jsou obecně vytěžovány rovnoměrně. Areál tedy netrpí situací, kdy by některé atrakce byly zcela přetížené, zatímco jiné atrakce nevytížené. Areál je tedy velmi dobře vyvážen tak, aby si svou zábavu našly jednotlivé věkové kategorie dětí.

Z obecně velmi dobrého věkového rozvrstvení jednotlivých atrakcí a přiměřenosti jejich rozmístění v rámci areálu tak, aby docházelo k rovnoměrnému rozvrstvení návštěvníků napříč areálem, konstatujeme tyto prvky, které by v areálu bylo možno vylepšit:

- „hluché místo“ v oblasti Amfiteátru. Oblast Amfiteátru je fakticky jedinou nedokončenou částí areálu, což je znát na vytíženosti tohoto místa, které i v době maximálního vytížení areálu zůstává prázdné. Vzhledem k tomu, že se jedná o místo v samém středu areálu, tedy jeho nejlukrativnější části, je to škoda pro celý areál.
- Prostor u vstupu do areálu, u skateparku. Prostor mimo park Gutovka je hojně využíván staršími dětmi a mladistvými, ke shlukování. V místě se většinou hojně popíjí pivo, kouří cigarety a marihuana. Místo tedy působí proti výchovným záměrům celého areálu.
- Při východu z metra, tedy hlavním komunikačním kanálem kolem parku, není park jednoznačně viditelný. Vstup do areálu tak nemotivuje k impulsivním návštěvám.

5.7.2 Zkušenosti jednotlivých atrakcí

1. **Skate park** – je pravděpodobně díky specifické struktuře návštěvníků nejkontroverznějším místem areálu. Ve skateparku dochází ke střetu generací a kultur. Malé děti se míchají s dospělými, nevinné děti se míchají s dětmi ulice. Výsledkem je:
 - a. Zvýšené riziko bezpečnosti provozu atrakce. Malé děti mají na atrakci jiný rytmus než dospívající, díky čemuž dochází ke srážkám a jiným krizovým situacím. V minulosti zde již došlo k řadě úrazů, i v naší přítomnosti došlo ke srážce se zraněním. Problematický je fakt, že zatímco strategicky bylo hřiště zamýšleno pouze pro děti do 15 let, jeho parametry a kvalita dosahují takové úrovně, že ho využívají primárně dospívající, kteří vykazují děti do části „street“
 - b. V důsledku zvýšené kumulace dospívajících, navíc specifické kulturní skupiny dochází v bezprostřední blízkosti skateparku, avšak za plotem areálu ke zvýšené konzumaci alkoholických nápojů a omamných látek. To vede ke zvýšenému znečištění atrakce a

jejímu bezprostředního okolí. Například v době naší návštěvy byla část areálu pokrytá zvratky, za plotem pak bylo velké množství nedopalků.

- c. Objekt toalet u skateparku nekorresponduje svým stavem se zbytkem areálu. Vlivem specifické návštěvnické skupiny této části areálu je i přes kvalitní údržbu v horším stavu než zbytek areálu. Jedná se především o vizuální narušení posprejováním a podobně, než faktické poškození.



Obrázek 9 - objekt toalet u skateparku je v horším stavu než zbytek areálu

2. Vodní park – je nejoblíbenější atrakcí areálu. S ohledem na nevhodně uspořádané povrchy, které jsou součástí areálu, však do koryta řeky stéká jílovitá půda a kamínky. Navíc blízké prostory se štěrkem a pískem děti lákají k donášení písku a štěrku do areálu a tyto v parku dále „zpracovávají“. Důsledkem je jak zašpiněná voda, tak časté zanášení filtrů a koryt atrakce. Děti navíc sypou písek do ložisek atrakcí, což snižuje jejich životnost.



Obrázek 10 - koryto vodního svět, po dvou hodinách bez čištění

3. Lezecká stěna je hmotovým těžištěm parku, viditelným ze všech jeho částí. S výškou 14 metrů působí profesionálně a náročně. Ačkoliv vedle složitých cest zahrnuje také jednodušší cesty pro začátečníky, není možné ji využívat bez lan, což může některé dětské návštěvníky odrazovat.
4. Lanový park je druhou nejoblíbenější a zároveň nejvýdělečnější atrakcí parku. Je zpoplatněn jednorázovým vstupem jeho dráha je však poměrně krátká. Absolvování dráhy trvá méně než 10 minut. Někteří návštěvníci tak mohou odcházet s pocitem nepřiměřené ceny
5. Ledová plocha je nejdůležitější zimní atrakcí s velkou návštěvností. V letním období je objekt využíván jako in-line dráha, její vytížení je však minimální. Jediným obdobím, kdy se na atrakci v létě nachází více návštěvníků, je z důvodu zastřešení, období dešťů.
6. Plážový volejbal je unikátní především svým vyhříváním pískem, který v zimním období výrazně zpříjemňuje hru. V Praze (a také celé České republice) se nacházejí pouze dvě lokality s vyhříváním pískem; vedle Gutovky se jedná o Strahovské hřiště. Přítomnost špičkového a z pohledu nákladů na provoz náročného areálu však není marketingově téměř využita. Dokonce ani webové stránky Gutovky tento fakt nezmiňují. Obdobně ceník nerozlišuje vyhřívání a nevyhřívání období nebo kurt.

7. Multifunkční hřiště – jedná se o nejméně využitou zpoplatněnou atrakci areálu. Principiálně je otázkou, zda by relativně běžné hřiště mělo být, jako součást veřejné služby, zpoplatněno.

Obsazenost jednotlivých atrakcí shrnuje přehled:

atrakce	Návštěvnost % disponibilního času / počet
beachvolejbal	37%
Fotbal	42%
horolezecká stěna	4.600 vstupů
lanové centrum	6.300 vstupů
in-line plocha	805 vstupů
ledová plocha	15.000 vstupů
víceúčelové hřiště	5% využití
minigolf	30% +
Vodní svět	85%
Malé lanové centrum	90%
Hřiště dětské	85%
Skatepark	80%

5.7.3 Technický stav

Technický stav areálu byl řešen v analýze provozních nákladů areálu Gutovka. Z této analýzy vyplynul významný historický vnitřní dluh areálu, zapříčiněný dvěma klíčovými faktory:

- Nadstandardní náročností areálu na údržbu vlivem nevhodného zpracování některých atrakcí do terénu. Příkladem budiž uvedeno zabudování vodního světa, jehož svahy jsou narušeny erozí, a hliněná voda spolu se štěrkem zatéká do atrakcí vodního světa, který je pak nezbytné čistit každé dvě hodiny, oproti běžným třem týdnům. Obdobně nevhodně jsou na mnoha místech řešeny štěrkové vrstvy.
- Dlouhodobým nedostatkem údržby reflektující zvýšené potřeby údržby. Údržba areálu v minulosti byla prováděna, avšak ne na úrovni zvýšených potřeb. Vlivem tohoto faktoru atrakce chátraly a jejich stav tak dnes neodpovídá stáří. Jistým faktorem horšího stavu může být také nedostatečná kvalita při výstavbě atrakcí, kdy i Gutovka mohla obdobně jako jiné stavební akce pro veřejnou správu v ČR podlehnout nepřiměřenému tlaku na cenu na úkor kvality.

Vlivem výše zmíněných faktorů je potřeba realizovat významnější investičně-údržbové práce specifikované v závěru kapitoly.

5.7.4 Restaurace

V rámci koncepcce areálu zpracované architektonickým ateliérem LILA byl nastaven předpoklad, že restaurace bude tvořit komerční jádro projektu, které napomůže s financováním celého areálu.

V současné době je restaurace pronajímána provozovateli Gastro Group Marina s.r.o., který provozuje řadu restaurací v centru Prahy, například La Casa Argentina, nebo U Císařů. Jedná se tedy o zkušeného a kvalitního provozovatele.

Neradi bychom příliš užívali subjektivní kritéria, avšak z nedostatku exaktních dat uvádíme bodově některé dojmy, které považujeme za důležité pro koncepci celého areálu:

- Interiér restaurace nepůsobí kompaktním dojmem se zbytkem areálu, avšak spíše komerčně-kancelářským charakterem, jako kdyby cílovou skupinou zákazníků nebyli návštěvníci Gutovky, ale zaměstnanci sousedních kancelářských budov. V restauraci není žádný dětský koutek.
- Ačkoliv jsou v nabídce i dětská jídla za nižší ceny, charakter nabízených jídel odpovídá spíše zaměřením na kvalitu.
- Obecně působí restaurace prázdněji než Gutovka jako taková. I v době zcela plného areálu je možno nalézt v restauraci řadu prázdných míst.
- Provozovatel restaurace provozuje v areálu také stánky. Stánky jsou racionálně s ohledem na komerční zájmy otevřeny pouze v době plné návštěvnosti areálu.

5.7.5 Ekonomika areálu

Jak bylo analyzováno v rámci vyhodnocení provozních nákladů, stojí areál finančně na těchto příjmech:

- příspěvek městské části Praha 10 ve výši 4,32 mil Kč / rok
- příjmu z atrakcí ve výši přibližně 4,5 mil. Kč / rok
- nově pak organizace eventů s ročními tržbami kolem 1,4 mil. Kč / rok
- ostatními příjmy ve výši kolem 1 mil Kč / rok

Po dokončení realizovaných a potenciálních úsporných opatření stávajícím provozovatelem budou náklady provozu přibližně korespondovat se získanými příjmy.

Součástí analýzy nákladů byla také analýza vybíraného vstupného, která konstatovala mírně nižší vstupné na jednotlivé atrakce oproti konkurenci.

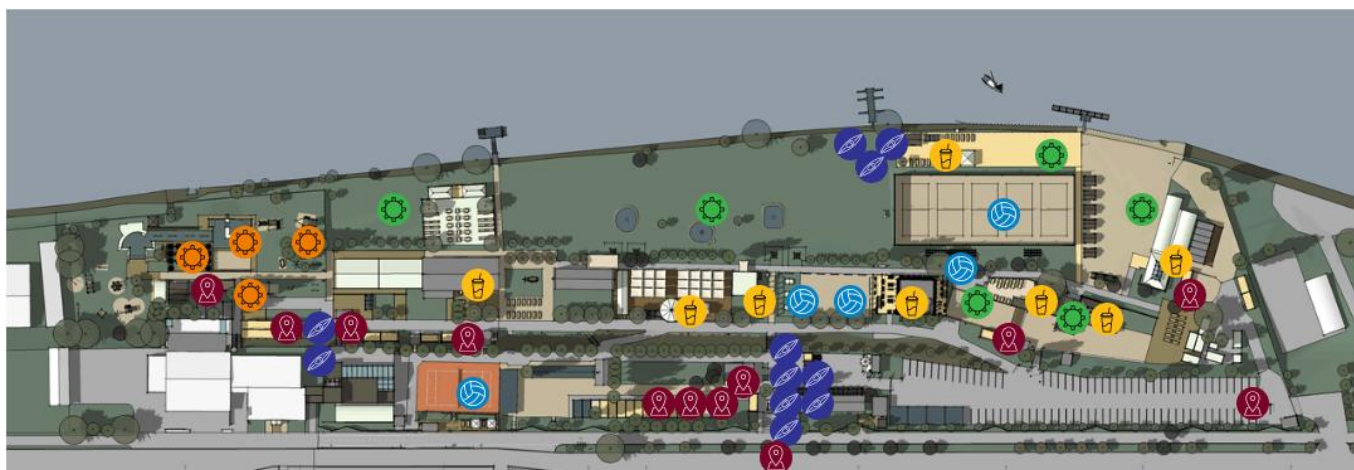
Ve vztahu k areálu jako celku je však potřeba nesrovnávat pouze jednotlivé atrakce, ale také areál jako celek. Z tohoto důvodu uvádíme pro srovnání cenovou politiku dvou areálů nejbližše srovnatelných s Gutovkou. Těmito areály jsou:

- Žluté lázně – pravděpodobně ideově nejbližší areál Gutovce, který je však provozován komerčně soukromou firmou

- Mirakulum – celkovým vyžitím rozsáhlejší areál, nacházející se v lokalitě bývalého vojenského areálu v Milovicích. Opět se jedná o komerční aktivitu, která však vykazuje mnoho společných prvků s Gutovkou

Žluté lázně

Areál se nachází v Podolí, na břehu Vltavy.



Areál zahrnuje čtyři základní druhy atrakcí: restaurace, sportoviště, relaxační zóny a půjčovny, viz obrázek:

RESTAURACE / BARY / OBČERSTVENÍ	SPORTOVIŠTĚ A SPORTOVNÍ PLOCHY	ODPOČINKOVÉ A RELAXAČNÍ ZÓNY	PŮJČOVNY SPORTOVNÍHO VYBAVENÍ	INFO - DŮLEŽITÉ AREÁLOVÉ BODY
BLUE BURGER BAR (RESTAURACE, BAR)	SLACKLINE	VELKÁ TRAVNATÁ PLÁŽ	ŠLAPADLA	MEETING DĚTSKÝ KOUTEK
COOLHUNTERS POINT	PETANQUE	MALÁ TRAVNATÁ PLÁŽ	PADDLEBOARDY	HLAVNÍ VCHOD/POKLADNA
PIZZERIA GIALLO	STOLNÍ TENIS	VELKÉ MOLO U PÍSEČNÉ PLÁŽE	WAKEBOARD/VODNÍ LYŽE	INFOCENTRUM
PLOCHA OBČERSTVENÍ	BEACH VOLEJBAL	PÍSEČNÁ PLÁŽ	KOLOBĚŽKY	SPORTCENTRUM
GELATERIA CARTE D'OR	NOHEJBAL	VENKOVNÍ ŠACHY	KOLA CRUISER	PARKING VJEZD/VÝJEZD
PIVNICE TANČIRNA S TERASOU		DĚTSKÝ KOUTEK/BROUZDALIŠTĚ	IN-LINE BRUSLE	DĚTSKÝ KOUTEK
MOLO KINGSWOOD-RELAX		DĚTSKÝ KOUTEK/VENKOVNÍ	LONGBOARDY	VCHOD/POKLADNA
		HERNA	CARVE SURFSCATE (VIZ. SPORTCENTRUM)	WC
		DĚTSKÝ KOUTEK/ODPOČINKOVÁ TERASA	SOFT TENIS (VIZ. SPORTCENTRUM)	SPRCHY/ŠATNY
		DĚTSKÝ KOUTEK/VELKÉ PÍSKOVIŠTĚ	VELKÉ PEXESO (PŮJČOVNA V POKLADNĚ DK)	
		PIKNIK U ŘEKY (VIZ. BLUE BURGER BAR)	HRAČKY DO VODY A NA PÍSEK (PŮJČOVNA V POKLADNĚ DK)	

Ekonomika areálu stojí v první řadě na restauračních zařízeních – areál disponuje celkem sedmi kvalitními restauracemi, které protkávají jednotlivé atrakce tak, že návštěvníci buďto sportují, nebo odpočívají v restauraci. V letních měsících je zavedeno „konzumační vstupné“ ve výši 80 Kč, mimo sezonu je pak vstup do areálu zdarma.

Přesné komerční srovnání je problematické, neboť Žluté lázně nedisponují žádnými vysokonákladovými atrakcemi jako Gutovka, naopak je zde daleko více prostoru věnováno relaxaci. Areál je pro vlastníka ziskový.

Mirakulum

Mirakulum je zábavní park v Milovicích u Prahy, který vznik v prostoru vojenského tankového cvičiště. Park se rozprostírá na ploše 10 hektarů, je tedy násobně větší než Gutovka včetně minigolfu.



Areál zahrnuje široké spektrum herních prvků, včetně:

- Obrovského lanového centra (vlastník Mirakula je firma Antoš specializovaná na stavbu lanových center, jedná se o stejnou firmu, která spravuje Lanový park Gutovky)
- Hrad s podzemním bludištěm
- Trampolíny
- Obří houpačky
- Podzemní a nadzemní bludiště
- Vodní svět
- Mini zoo

- ... a další herní prvky

Ekonomika areálu je postavena na vstupném, které činí 120 Kč ve všední dny a 180 Kč o víkendech pro osoby nad 90 cm. Dále existují možnosti rodinného vstupného, školního vstupného a permanentek. V areálu se dále nachází celkem 10 restaurací nebo občerstvení. Jednotlivé atrakce jsou zdarma.

Podle výkazů zveřejněných na justice.cz se areál Mirakulum pohybuje při tržbách kolem 12 mil. Kč/rok v kladném hospodářském výsledku.

Ekonomika potenciálního vstupného

S ohledem na případnou optimalizaci ekonomické samostatnosti areálu jsme zvážili možný příjem z potenciálního vstupného.

Pro nastavení systému a výše vstupného jsme za velmi důležité považovali citlivý přístup k minimálně následujícím faktorům:

- Využití dětmi ze sousední školy ZŠ Gutova, pro které hřiště tvoří nejen součást výuky, ale také jedinou možnost trávení volného času v okolí školy. Na druhou stranu jsou volnočasové možnosti areálu Gutovka výrazně nadstandardní, díky čemuž by vůči dětem z jiných lokalit nebylo správné poskytnout žákům ZŠ Gutova vstup zcela zdarma. Z tohoto důvodu jsme vstupní poplatek pro tyto děti zvažovali na úrovni symbolického ročního vstupního poplatku ve výši 100 Kč
- Z důvodu financování areálu MČP10 by občané Prahy 10 měli být zvýhodněni oproti jiným osobám. Z tohoto důvodu jsme zvažovali zavedení permanentních karet pro občany Prahy 10 se zvýhodněným vstupem ve výši 300-500 Kč/rok. Ostatní občané by si mohli permanentní vstupenku koupit za cenu přibližně 1.000 Kč, „obrazný“ příspěvek MČP10 občanům by tak dosáhl 500-800 Kč.
- Ekonomika by primárně měla být založena na občasných návštěvnicích, kteří tvoří přibližně 40% návštěvníků. Tito návštěvníci přicházejí za atraktivitami Gutovky nárazově i z větší vzdálenosti a zákonitě jsou ochotni za využití volného času zaplatit. Principiálně navíc není důvod, aby jim Praha 10 volný čas spolufinancovala. Stanovení výše vstupného je však velmi citlivé, bude třeba zkušebního provozu, aby byla zjištěna senzitivita návštěvníků na jeho výši. V současné době je problematické odhadovat počty návštěvníků, kteří budou ochotni za vstup zaplatit

Pro stanovení odhadu příjmů z případného vstupného jsme zvažovali dvě varianty, variantu s nižším vstupným avšak vyšší návštěvností a variantu s vyšším vstupným ale nižší návštěvností.

Roční příjem ze vstupného: varianta s nižším vstupným

- Žáci ZŠ Gutova – roční poplatek 100 Kč – 600 žáků, výnos 60.000 Kč/rok
- Občané Prahy 10 – roční Permanentka 300 Kč – 1.000 karet, výnos 300.000 Kč/rok
- Permanentní vstupenky pro ostatní občany 1.000 Kč – 500 karet, výnos 500.000 Kč/rok
- Jednorázové vstupné – 20 Kč, 60.000 návštěvníků ročně – výnos 1.200.000 Kč/rok

Celkem vstupné pro variantu s nižším vstupným: 2.060.000 Kč/rok

Roční příjem ze vstupného: varianta s vyšším vstupným

- Žáci ZŠ Gutova – roční poplatek 100 Kč – 600 žáků, výnos 60.000 Kč/rok
- Občané Prahy 10 – roční Permanentka 500 Kč – 800 karet, výnos 400.000 Kč/rok
- Permanentní vstupenky pro ostatní občany 1.000 Kč – 500 karet, výnos 500.000 Kč/rok
- Jednorázové vstupné – 50 Kč, 40.000 návštěvníků ročně – výnos 2.000.000 Kč/rok

Celkem vstupné pro variantu s vyšším vstupným: 2.960.000 Kč/rok

Celkový roční výnos ze vstupného by podle našeho výpočtu mohl dosáhnout výše mezi dvěma a třemi miliony korun ročně, čímž by výrazně ulevil příspěvku města. Pro zavedení takového systému je nezbytná investice do systému vstupu ve výši přibližně 500 000 Kč.

Vedlejším dopadem vstupného by pak mohlo být mírné snížení návštěvnosti i v nejexponovanějších dnech a tím zvýšení uživatelského komfortu. Dalším benefitem by mohlo být zvýšení bezpečnosti v areálu a v neposlední řadě také navázání komunikačních kanálů s návštěvníky díky vydávaným permanentním kartám.

5.8 Koncepce areálu - závěr

Areál Gutovka je jedinečným areálem, jehož koncept je unikátní v rámci celé České republiky. Areál obsahuje řadu zajímavých prvků a dává obyvatelům nejen Prahy 10 možnost nadstandardně aktivního odpočinku. Vyvozování jakýchkoliv koncepčních závěrů proto není jednoduché a musí zohledňovat řadu jak faktických, tak subjektivních faktorů.

Na základě dostupných podkladů, vlastních analýz a rozhovorů s kompetentními osobami konstatujeme, že je rozumné a racionální do areálu investovat, neboť areál má vnitřní dluh, který by v případě dalšího zanedbávání představoval riziko vysokých budoucích nákladů. Z tohoto důvodu doporučujeme realizovat akce, které buď hrozí vysokými budoucími náklady, nebo představují ekonomicky návratnou investici. Mezi nezbytné investice řadíme.

- Úpravy pahorku vodního světa
- Palisády v rámci celého parku
- Řádné zprovoznění kamerového systému
- Oprava povrchu malé kopané
- Další drobné opravy jako jsou dnes již nebezpečné brány a podobně

Při nezbytných opravách by v maximální možné míře měly být využívány existující záruky původních dodavatelů, jako například u nefunkčního kamerového systému, nebo opravy povrchu malé kopané.

Mezi ekonomicky návratné investice řadíme:

- Aktivace již vyvrtaných studní, která napomůže provozním úsporám ve výši přibližně 220 000 Kč/rok při investici kolem 500 000 Kč
- Uzavření in-line stadionu, díky kterému dojde k úsporám elektrické energie na chlazení a zároveň snížení hlučnosti areálu pro okolí. Investice ve výši přibližně 600 000 Kč může přinést roční úsporu kolem 150 000 Kč

Celkové náklady na ekonomicky návratné investice odhadujeme na 1.100.000 Kč, náklady na nezbytné opravy pak ve výši 700.000 Kč. Součástí této fáze investic může být i realizace drobných, avšak viditelných investic, jako jsou například nové sítě, nebo doplnění kačírků. Návštěvník tak uvidí v areálu změny, ačkoliv tyto se dají pořídít za relativně malé prostředky, celkem do 100.000 Kč

Vedle investic, které doporučujeme jako racionální a jednoznačně přínosné vnímáme prostor pro další zvelebování areálu. Vzhledem k tomu, že se jedná především o politické rozhodnutí, navrhujeme dvě základní varianty:

- Varianta optimální, v rámci které by došlo k faktickému dokončení areálu a zvýšení užitné hodnoty s relativně malými náklady.

- Varianta expanzivní, která počítá s dalším velkorysým rozvojem areálu tak, aby Gutovka využila potenciál, který jí její existující část a lokalita dávají.

V rámci optimální varianty doporučujeme realizaci těch prvků, které jednoznačně zvýší přidanou hodnotu areálu, avšak jejich náklady jsou relativně vůči celému areálu nevysoké. Především se jedná o:

- Zastínění ploch amfiteátru, které umožní návštěvníkům využití Gutovky k odpočinku i za výrazně slunečných dní. Investice ve výši kolem 150 000 Kč.
- Rozšíření objektu restaurace o plochy pro mokré aktivity dle původního konceptu, čímž dojde k odstranění hlavního nedostatku areálu. Výše investice přibližně 3,6 mil. Kč.
- Rozšíření lanového centra, nejnavštěvovanější atrakce areálu, včetně opravy stávajícího lanového parku. Výše investice ve výši kolem 3,5 mil. Kč (2,8 mil. Kč nová část + 0,7 mil. Kč hlavní oprava stávající části).
- Zvýšení uživatelského komfortu zastřešením prostoru mezi ledovou plochou a šatnami za přibližně 170 000 Kč.

Jako součást této varianty doporučujeme provést opravy většího charakteru, jako jsou obnovy šaten, oprava mostu, nátěr lezecké stěny, obnova chytů a podobně, v celkové výši 1,3 mil. Kč. Zvýšenou pozornost doporučujeme věnovat oblasti skateparku, minimálně z pohledu dozoru a údržby, což s sebou ponese zvýšené provozní náklady. Neméně důležitým počinem by mělo být vylepšení stávajícího zcela nedostatečného systému navigace v areálu.

Pro případnou velkorysou expanzi doporučujeme zvážit komplexní pohled na Gutovku a dopravní hřiště. V dnešní době se často stává, že zatímco Gutovka je zcela zaplněná, je dopravní hřiště prázdné. Prostor dopravního hřiště by mohl být doplněn o atrakce pro děti obdobného věku jako pro děti využívající dopravní hřiště (například trampolíny), čímž by se zájem návštěvníků o areál ještě více rozvrstvil. V rámci expanzivní investice by pak dle původního návrhu mohl být minigolf doplněn o komerčně zajímavý adventure golf.

Bez ohledu na variantu, která bude realizována, doporučujeme provozování restaurace a areálu jedním provozovatelem tak, aby mohlo dojít k plnému využití vzájemných synergií. Restaurace by měla zajišťovat občerstvení v celém areálu ze stánků tak, aby došlo k naplnění veřejné služby i komerčních potřeb. Vedle samotné restaurace vnímáme prostor pro umístění celkem tří stánků s občerstvením.

Z pohledu zajištění ekonomické podstaty areálu navrhujeme zvážení možnosti symbolického vstupného do areálu. Takové vstupné by mělo reflektovat vztah občana k Praze 10, respektive nejbližšího okolí. Žáci přilehlé školy by tak dostávali permanentní kartu za symbolické peníze, například 100 Kč/rok, občané Prahy 10 by mohli zakoupit permanentní vstupenku za 300 částku Kč/rok, ostatní občané by pak platili jednorázový vstup například 20 Kč. Příjem ze zavedení vstupného je možno očekávat ve výši mezi dvěma a třemi miliony korun ročně.

6 Možné modely budoucího fungování

6.1 Výchozí předpoklady

Vedle základních požadavků na správu majetku, které se týkají každého vlastníka, platí pro městskou část hlavního města Prahy další povinnosti, dané veřejnoprávním charakterem tohoto subjektu. Výchozí zákonnou úpravou je pro městskou část hlavního města Prahy zákon č. 131/2000 Sb., O hlavním městě Praze. Ten upravuje jednak zvláštní postupy pro rozhodování o konkrétní majetkové dispozici (zejména zveřejnění záměru rozhodnutí o uzavření konkrétní smlouvy - § 36 zák. o hl. m. Praze), rovněž však výslovně zakotvuje požadavek na kvalitu takového nakládání s majetkem.

Podle § 35 odst. 1 zák. o hl. m. Praze musí být majetek využíván účelně a hospodárně v souladu se zájmy města (městské části) a úkoly vyplývajícími se zákonem vymezené působnosti. Hlavní město Praha (městská část) je povinno pečovat o svůj majetek, kontrolovat hospodaření s tímto majetkem a vést účetnictví podle zákona o účetnictví. Majetek hlavního města Prahy (městské části) musí být chráněn před zničením, poškozením, odcizením nebo zneužitím. Hlavní město Praha a městské části jsou povinny chránit majetek hlavního města Prahy před neoprávněnými zásahy a včas uplatňovat právo na náhradu škody a právo na vydání bezdůvodného obohacení.

Pokud jde o pojem účelnost a hospodárnost, lze odkázat na § 2 zákona č. 320/2001 Sb. (o finanční kontrole), který tyto pojmy, na rozdíl od zákona o obcích vymezuje a které lze pro účely rozhodnutí použít, přičemž pojmem „účelnost“ se rozumí takové použití veřejných prostředků, které zajistí optimální míru dosažení cílů při plnění stanovených úkolů a „hospodárností“ se rozumí takové použití veřejných prostředků k zajištění stanovených úkolů s co nejnižším vynaložením těchto prostředků, a to při dodržení odpovídající kvality plněných úkolů; stručně řečeno nemá docházet k plýtvání. Posouzení zájmů obce je tedy zcela svěřeno zejména do rozhodovací pravomoci zvolených orgánů obce. Účelné a hospodárné nakládání s majetkem obce je tedy pojmem široce pojatým a je úkolem zejména zastupitelů obce a jejích orgánů, jakým způsobem naloží s majetkem obce, která je veřejnoprávní korporací s vlastním majetkem, v mezích limitů zájmů obce – obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem - a úkolů vyplývajících ze zákonem vymezené působnosti. Dle odborné literatury je tak zejména v zájmu obce jen takové hospodaření s majetkem obce, které povede k všestrannému rozvoji území obce nebo k uspokojování potřeb občanů obce anebo takové hospodaření s majetkem obce, které k všestrannému rozvoji obce nebo uspokojování potřeb občanů alespoň směřuje. Při prosazování vlastního zájmu obce však musí být chráněn také veřejný zájem. Rovněž lze v této souvislosti poukázat na čl. 11 odst. 3 zák. 23/1991 Sb., podle kterého vlastnictví zavazuje a nesmí být zneužito na újmu práv druhých, což platí i pro nakládání s obecním majetkem. Zachováním majetku se rozumí nesnižování hodnoty majetku obce, rozvojem

majetku obce se pak rozumí jeho další zhodnocování anebo alespoň jeho běžná údržba tak, aby nedocházelo ke snižování hodnoty majetku obce.

Vedle zákonných požadavků na správu obecního majetku existují ještě další nepsaná pravidla dovozená praxí a soudní judikaturou. Zejména Ústavní soud (nález Ústavního soudu ze dne 20. 6. 2012, sp. zn. IV. ÚS 1167/11) dovodil, že :

„Je vyloučeno, aby obec, jakožto územní společenství občanů majících právo na samosprávu (článek 100 odst. 1 Ústavy) a jsoucí veřejnoprávní korporací (článek 101 odst. 3 Ústavy) hospodařila s jí vlastněným majetkem prostřednictvím svých volených orgánů tak, že by na prvý pohled pochybným charakterem tohoto hospodaření podlamovala důvěru občanů, kteří obec tvoří, v to, že její správa je správou ve prospěch obce a nikoliv ve prospěch jiných subjektů. Samostatné spravování obce zastupitelstvem (článek 101 odst. 1 Ústavy) neznámá, že by zvolené zastupitelstvo a představitelé obce stáli nad společenstvím těch, kteří je k výkonu samosprávy zvolili. Ti, kdo obec spravují, neměli by ztratit ani na okamžik ze zřetele, že nejsou majiteli obce a že správa obce není poručníkováním těch, kteří obec tvoří. Vymkne-li se správa obce z těchto ústavních mantinelů, pak byť by i byla formálně ve shodě se zákonem, nelze jí přiznat soudní ochranu; je naopak úkolem soudů, aby takové ve své podstatě proti skutečné samosprávě namířené a tudíž protiústavní chování zastupitelstva neaprobovaly.“

6.2 Formy správy vlastního majetku

Podle úrovně možnosti ovlivnění chodu správy je možno využít tyto formy správcovství:

1. Příímá správa úřadem městské části
2. Příspěvková organizace
3. Obchodní společnost obce
4. Obchodní společnost komerční s těmito možnostmi vztahu
 - a. Nájemní smlouva
 - b. Koncesní smlouva

6.2.1 Příímá správa úřadem městské části

Při dodržení výše uvedených pravidel týkajících se správy vlastního majetku městské části pochopitelně nic formálně nebrání, aby obecní majetek spravoval přímo, vlastními zaměstnanci, případně pomocí svých organizačních složek. V takovém případě se v organizaci úřadu vytvoří prostor pro zaměstnance, kteří budou vykonávat činnosti nezbytné ke správě daného majetku. V Případě Prahy 10 by se pravděpodobně jednalo o odbor majetkoprávní.

Výhody přímé správy úřadem jsou:

- Bezprostřední kontrola nad kvalitou vykonávaných činností

- Odpadají formality se zadáváním aktivity

Mezi nevýhody přímé správy městskou částí je možno zařadit:

- Možné problematické zajištění dostatečných odborných znalostí specifických problematik
- Méně flexibilní způsob odměňování zaměstnanců v závislosti na výkonu
- Faktická neviditelnost například personálních nákladů pro specifikaci skutečné finanční náročnosti správy majetku
- Obecně nižší tlak na efektivitu

Ideální příklady využití přímé správy:

- Převážně pro menší obce
- Správa a údržba různých druhů majetku obce

6.2.2 Příspěvková organizace

Příspěvková organizace zřízená obcí podle § 27 a násl. zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů hospodaří samostatně, na základě vlastního rozpočtu schváleného obcí. Může mít kromě příspěvku od obcí vlastní příjmy. Je samostatným právním subjektem, má identifikační číslo (IČ), má právní odpovědnost. Majetek obce jí byl svěřen smluvně (smlouva o výpůjčce, smlouva nájemní) a musí být také uveden ve zřizovací listině. Drobný movitý majetek pravděpodobně bude patřit přímo organizaci, nikoli obci. Příspěvkovou organizaci vede ředitel jmenovaný radou obce. Ten také samostatně rozhoduje o personálních záležitostech organizace.

Jde o jednu z nejobvyklejších forem správy obecního majetku. Radní řediteli příspěvkové organizace stanovují plat a odměny a mohou ho i vyměnit, rada tedy může řediteli také přímo ukládat úkoly. Obec jako zřizovatel zároveň přímo kontroluje hospodaření. Přitom příspěvková organizace zůstává značně autonomním celkem.

Mezi výhody využití příspěvkové organizace patří:

- Jednodušší přímá kontrola vedení příspěvkové organizace a jeho personálních nákladů
- Kontrolovatelnost hospodaření příspěvkové organizace

Nevýhodami využití příspěvkové organizace je:

- Chybějící tlak na efektivní správu; organizace není zvyklá na konkurenční chování
- Problematické stanovování výše příspěvku – nedostatek informací na straně obce
- Nutnost specifikace veškerého majetku ve smlouvě

Ideální příklady využití příspěvkové organizace:

- Školy, knihovny, galerie
- Divadla, domovy pro seniory apod. s malým příspěvkem od zřizovatele

6.2.3 Obchodní společnost vlastněná obcí

Určitým mezistupněm mezi příspěvkovou organizací a čistě obchodním vztahem se třetím subjektem je obcí zcela nebo většinou vlastněná obchodní společnost (akciová společnost, spol. s ručením omezeným). Pravomoc městské části založit obchodní společnost vyplývá jak ze zákona o hlavním městě Praze (§ 89), tak především ze zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů (§ 23 Územní samosprávný celek může ve své pravomoci k plnění svých úkolů, zejména k hospodářskému využívání svého majetku a k zabezpečení veřejně prospěšných činností zakládat obchodní společnosti, a to akciové společnosti a společnosti s ručením omezeným).

Z právního hlediska jde o standardní kapitálovou obchodní společnost ve smyslu zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích. Městská část je buď většinovým, nebo jediným společníkem. Je-li jediným společníkem, vykonává ve smyslu § 12 zákona o obchodních korporacích působnost nejvyššího orgánu (valné hromady).

Městská část má významný vliv na chod společnosti z titulu většinového nebo jediného společníka, ale stupeň autonomie obchodní společnosti výrazně přesahuje příspěvkovou organizaci. Obchodní společnost může vykonávat i samostatnou podnikatelskou činnost.

Založení, zřízení či zrušení právnické osoby a schválení jejich zakladatelské listiny, společenské smlouvy, zakládací smlouvy, zakládací listiny, stanovy a zřizovací listiny je vyhrazeno zastupitelstvu městské části. Plnění funkce jediného společníka (akcionáře) je vyhrazeno radě.

Mezi výhody využití obchodní společnosti vlastněné obcí patří:

- Obchodní společnost může provozovat vlastní podnikání a tím snižovat finanční náročnost správcovských aktivit pro obec
- Pružnost společnosti při aktuálních potřebách
- Možnost odměňování reflektující trh
- Nekomerční pohled na správu ve srovnání s běžnou obchodní společností

Nevýhodami využití obchodní společnosti vlastněné obcí je:

- Zaměstnanci společnosti mají povinnost hájit zájmy společnosti, nikoliv obce

Ideální příklady využití obchodní společnosti vlastněné obcí:

- Technické služby, péče o zeleň, správu silnic apod.
- Doprava, formou například dopravního podniku
- Správa majetku, například koupaliště

6.2.4 Soukromá obchodní společnost

U soukromé obchodní společnosti můžeme rozlišit dvě úrovně možné spolupráce:

- Pronájem majetku soukromé společnosti
- Koncesní smlouva

pronájem majetku soukromé společnosti

Zatímco v předchozích případech je správa majetku zajišťována především uplatňováním vlivu městské části v subjektu majetek spravujícím, v tomto případě městská část přímý vliv na řízení společnosti nemá. Vztah mezi městskou částí a třetím subjektem je založen výlučně na obsahu uzavřené smlouvy. Městská část v tomto případě nadále zůstává vlastníkem pronajímaného majetku, ale užívat jej nemůže. Veškeré otázky, práva a povinnosti smluvních stran je tedy nutno upravit v uzavřené smlouvě, a to včetně jednoznačně stanovené možnosti smlouvu ukončit. V průběhu trvání je možno uzavřenou smlouvu změnit pochopitelně jen se souhlasem obou stran.

Mezi výhody využití pronájmu majetku soukromé obchodní společnosti patří:

- Obchodní společnost může provozovat vlastní podnikání a tím snižovat finanční náročnost financování obce
- Možné profesionální využití majetku
- Minimální starost o nakládání s majetkem mezi variantami
- Stabilita finančního uspořádání

Nevýhodami využití pronájmu majetku soukromé obchodní společnosti je:

- Obec nemá žádný vliv na společnost kromě nájemní smlouvy
- Při ukončení smlouvy představuje riziko vytěžení majetku, specifikace majetku při předání i navrácení
- Nezbytná důsledná transparentnost
- Nezbytné detailní vymezení oprav a investic

Ideální příklady využití pronájmu majetku soukromé obchodní společnosti:

- Sportovní zařízení (bazény, zimní stadiony...)
- Vodovody, kanalizace
- Hřbitovy

Koncesní smlouva

Městská část rovněž může uzavřít koncesní smlouvu s třetím subjektem, který pro ni za přesně sjednaných podmínek vykonává činnost, za niž dostává zapláceno od městské části. Specifikum této varianty je, že protiplnění spočívá v právu braní užitků vyplývajících z poskytování služeb, nebo v tomto

právu společně s platbou a na dodavatele se přenáší provozní riziko spojené s braním užitků vyplývajících z poskytování služeb. Parametry poskytované služby stejně jako v předchozím případě může městská část ovlivňovat výhradně prostřednictvím smlouvy.

Při uzavírání těchto smluv je nutno postupovat v souladu se zákonem č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek.

Mezi výhody využití koncesní smlouvy s obchodní společností patří:

- Dodavateli za běžných tržních podmínek zpravidla není zaručena návratnost vynaložených investic nebo nákladů vzniklých při poskytování služeb, jež jsou předmětem koncese
- Obchodní společnost může provozovat vlastní podnikání a tím snižovat finanční náročnost financování obce
- Možné profesionální využití majetku
- Možnost dílčích smluv na jednotlivé aktivity správy

Nevýhodami využití koncesní smlouvy s obchodní společností jsou:

- Obec nemá žádný vliv na společnost kromě koncesní smlouvy
- Při ukončení smlouvy představuje riziko vytěžení majetku, specifikace majetku při předání i navrácení
- Nezbytná důsledná transparentnost
- Nezbytné detailní vymezení oprav a investic

Ideální příklady využití koncesní smlouvy s obchodní společností:

- Sportovní zařízení (bazény, zimní stadiony...)
- Vodovody, kanalizace

6.3 Rozsah provozování správy

V předcházející kapitole jsme popisovali formu správy majetku, která by mohla být formálně zajišťována v parku Gutovka. V této kapitole se věnujeme specifikaci rozsahu této správy.

Pro zjednodušení tématu uvažujeme dvě základní správy:

- Správa na vlastní účet provozovatele
- Správa na cizí účet, tedy účet majitele

Základní rozdíl mezi oběma variantami spočívá v pokrytí rizik. Rizika, která je potřeba v souvislosti vlastního nebo cizího účtu vnímat jsou:

- Riziko odpovědnosti za škodu
- Riziko trestněprávní
- Riziko obchodní

Tato rizika se různě přenášejí podle typu vztahu mezi majitelem a provozovatelem popsáním v předcházející kapitole. Z tohoto důvodu shrnujeme vztah mezi rizikem a typem vztahu v následující tabulce. Tabulka ukazuje poměr rozložení rizika mezi městskou část a provozovatele:

Typ vztahu	Riziko odpovědnosti za škodu	Riziko trestně právní	Riziko obchodní
Přímá správa úřadem	100:0	100:0	100:0
Příspěvková organizace	90:10	50:50	90:10
Vlastní obchodní společnost	90:10	20:80	50:50
Nájemní smlouva	20:80	10:90	10:90
Koncesní smlouva	20:80	10:90	0:100

Vedle rizik je podstatným parametrem vliv na příslušný subjekt, v tabulce od shora dolů postupně klesá.

Pro transkripci rozsahu provozování areálu do konkrétních podmínek volnočasového areálu Gutovka jsme z dostupných dat vyspecifikovali možné alternativy rozsahu správy. Tyto alternativy pokrývají tři základní stupně:

1. Samotná správa, bez údržby a investic
2. Správa areálu s drobnou údržbou
3. Kompletní správa areálu, včetně velkých oprav a případných investic

V tomto členění představuje druhý a třetí stupeň správu na účet provozovatele v různém rozsahu.

V nákladech za rok 2015 můžeme identifikovat tyto náklady se vztahem k rozdělovaným skupinám:

Ad 1) Samotná správa areálu bez oprav, údržby a investic by představovala převedení veškerého relevantního majetku provozovatele na MČP10. Především by se jednalo o věci půjčovny, jako například lana, háky, koloběžky a podobně. Provozovateli by byly hrazeny náklady na zaměstnance zajišťující správu a vztažené bezprostřední náklady. V roce 2015 by se tak jednalo o:

- Osobní náklady ve výši 5.278.784 Kč
- Spotřeba kancelářského materiálu ve výši 18.161 Kč
- Režijní náklady provozovatele zajišťujícího tyto služby: Personální problematika, účetnictví, veřejné zakázky a administrativní podpora, v celkové výši 2.060.108 Kč
- Ostatní náklady, jako jsou náklady na školení, telefon a podobně ve výši 20.951 Kč

Celkové náklady na správu pro rok 2015 by dosáhly výše 7.378.004 Kč. Tuto částku, plus případný přiměřený zisk by MČP10 hradila správci areálu.

Náklady na údržbu, které by město hradilo ze svých zdrojů představují především tyto položky:

- Náklady na energie ve výši 2.957.347 Kč
- Náklady na ostrahu ve výši 1.424.250 Kč
- Náklady na ostatní služby jako je externí úklid, posudky a podobně v celkové výši 1.226.518 Kč
- Ostatní náklady, především odpisy by dosáhly výše 392.359 Kč

Investice a velké údržby byly v posledních letech nevyrovnané a dosáhly těchto hodnot:

- 2013 – 113.376 Kč za výsadbu stromů a projektovou dokumentaci ke studním
- 2014 – 4.811.179 Kč za významné opravy jednotlivých atrakcí (skatepark, vodní svět, lezecké centrum) a zázemí (kamerový systém, osvětlení, buňky)
- 2015 – 0 Kč

Pro výpočet účasti MČP10 je tedy nebudeme zvažovat.

Oproti současnému stavu by město obdrželo výnosy ze vstupného jednotlivých atrakcí. Ty dosáhly v roce 2015 výše 4.562.409 Kč. Dalšími výnosy by byly výnosy z prodeje zboží a ostatní výnosy v celkové částce 1.082.210 Kč.

Nutno poznamenat, že tento systém by znamenal přenos zodpovědnosti za iniciaci snižování nákladů a zvyšování výnosů na město, neboť správcovská firma by nebyla motivována ke snižování nákladů a zvyšování výnosů.

Ad 2) Samotná správa s drobnou údržbou by představovala zachování dnešního stavu, kdy správcovská firma provozuje areál na vlastní účet s tím, že finanční nedostatečnost je kompenzována měsíčními platbami vy výši předpokládaného finančního nedostatku. Vetší opravy a investice jsou realizovány MČP10. Toto hospodaření představuje následující roční finanční toky:

Provozovatel hradí veškeré náklady na údržbu a provoz areálu, tedy především:

- Spotřeba (včetně energií a spotřebního materiálu) ve výši 2.975.507 Kč
- Osobní náklady ve výši 5.278.784 Kč
- Poskytnuté služby, včetně střežení areálu v celkové výši 2.671.719 Kč
- Režijní náklady provozovatele zajišťujícího tyto služby: Personální problematika, účetnictví, veřejné zakázky a administrativní podpora, v celkové výši 2.060.108 Kč
- Ostatní náklady, především odpisy ve výši 392.359 Kč

Celkové náklady provozovatele tak dosahují výše 13.329.874 Kč, příjmy jsou tvořeny především vstupným ve výši 4.562.409 Kč a ostatními výnosy v celkové výši 1.082.210 Kč.

Příspěvek MČP10 dosahuje výše 360.000 Kč měsíčně, tedy 4.320.000 Kč/rok. Ztráta ve výši 3.344.415 je v řešení.

Ad 3) Kompletní správa areálu, včetně velkých oprav a případných investic je variantou, která s ohledem na nevyvážené finanční toky v průběhu let a nulových investic v roce 2015 vychází stejně jako varianta 2 s údržbou avšak bez investic. V této variantě by i případné investice byly v gesci provozovatele, MČP10 by tak neměla bezprostřední kontrolu nad strategickým formováním areálu.

Srovnání variant je z finančního pohledu pro město irelevantní, neboť celkový výsledek do hospodaření MČP10 je stejný. Rozdíl spočívá v různém stupni iniciativy a zodpovědnosti za jednotlivé náklady mezi jednotlivými variantami. Při hospodaření na vlastní účet provozovatel ve vlastním zájmu vyžaduje pouze údržbu, kterou dokáže zaplatit (a tím považuje za opravdu nezbytnou), naproti tomu při správě na cizí účet může docházet k požadavkům na údržbu nad rámec skutečných potřeb. Je však třeba uvést, že zajištění kontroly je náročnější v případě správy na vlastní účet provozovatele.

U velkých oprav a investic by pak převedení zodpovědnosti za realizaci na provozovatele znamenalo pro MČP10 ztrátu kontroly nad strategickým rozvojem areálu.

6.4 Model fungování - závěr

S ohledem na potřeby při správě areálu Gutovka se jako nejvhodnější model provozování jeví obchodní společnost vlastněná MČP10, která bude provozovat areál Gutovka včetně restaurace na vlastní účet.

Důvodem je ideální kombinace pružnosti, ceny a riziky takové správy při stále zajištěné dostatečné kontrole aktivit firmy. Při tomto modelu má provozovatel možnost flexibilní reakce na potřeby Gutovky, je však dostatečně kontrolována MČP10, aby nedocházelo k nezodpovědnému chování. Provozování na vlastní účet pak nutí provozovatele k uvážlivému posuzování potřebných výdajů, což by u správy na účet

MČP10 nemuselo fungovat. Co je však důležité, je nastavení pravidel vztahu a především důsledná kontrola jejich dodržování.

Provozování na vlastní účet však nedoporučujeme pro velké opravy a investice, jejichž převedením by vlastník areálu omezil vlastní vliv na strategický jeho rozvoj, což nepovažujeme za žádoucí.

Závěrem posouzení modelu fungování konstatujeme, že model fungování je sice v celkovém výsledku důležitým faktorem, podstatnější je však samotná kompetence provozovatele. Schopná osoba, dokáže areál dobře provozovat i s využitím méně vhodného modelu, avšak ani ten nejvhodnější model nezajistí, že areál bude provozován kvalitně. Velmi důležitým faktorem je také kvalitní a kooperativní zázemí poskytnuté provozovateli ze strany majitele areálu.