

# **Analýza současného stavu - Gutovka**

V Praze dne 21.10.2016

Vedoucí týmu: Jaroslav Mikolášek

Členové týmu: Tereza Havelková, Jan Kliner

## 1 Manažerské shrnutí

Volnočasový areál Gutovka je unikátní sportovně - zábavní komplex, který patří k největším v České republice. Areál o velikosti 3,5 hektaru se nachází poblíž 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.

Celý areál je konstruován z velmi kvalitních prvků představujících špičky ve svém oboru, občané Prahy 10 tak mohou užívat kvalitní atrakce. Velká část atrakcí však bohužel nebyla architektonicky zakomponována na úrovni odpovídající kvalitě prvků, v důsledku čehož jsou kladeny vysoké požadavky na kvantitu a náročnost prováděné údržby. Například vodní svět, atrakce běžně vyžadující pouze týdenní údržbu, musí být v Gutovce kompletně čištěna každé dvě hodiny, neboť stékající štěrk ucpává filtry a čerpadla. Obdobný problém řeší většina atrakcí, zvláště pak lanový park a palisády, což v kombinaci s nedostatečnou údržbou v minulých letech způsobilo značnou zchátralost areálu, s významným vnitřním dluhem.

Areál je spravován firmou Praha 10 - Majetková a.s, která je 100% vlastněná městskou částí. Správa a její rozsah jsou definovány smlouvou o správě areálu z dubna 2012. Na základě ekonomického i právního posouzení této smlouvy konstatujeme, že smlouva je dokumentem, představujícím kombinaci neprovázané mandátní, koncesní a nájemní smlouvy. Smlouva je velmi neurčitá a to v rozměru, který fakticky neurčuje povinnosti správce a neumožňuje kontrolu jeho činnosti.

V roce 2015 dosáhla provozní ztráta Správy areálu při nákladech ve výši 13.329.874 Kč výše 3.344.415 Kč. Při posuzování efektivity prováděné údržby je v posledních šesti měsících pozorovatelný zřejmý posun ve směru k úsporám. Výrazně byly zredukovány mzdové náklady (o 1,2 mil Kč/rok), náklady na ostrahu (377.000 Kč) i ostatní provozní náklady (600.000 Kč). Z provedené analýzy vyplývá, že další úspornější zajištění údržby areálu není při stávajících podmínkách možné, aniž by to mělo negativní vliv na dlouhodobý stav areálu. Individuálně vnímáme prostor dílčích úspor na vybraných aktivitách, jako je například hodinová sazba za provádění služeb bezpečnosti, na druhou stranu, byly některé aktivity redukovány příliš (například počet údržbářů). Celkově tak po období významného snižování nákladů současným managementem očekáváme období dopřesňování potřeb areálu s tím, že celkové náklady správy zůstanou přibližně na dnešní úrovni. S dalšími investicemi pak lze provozní náklady snížit o přibližně 900 tis. Kč.

Z ostatních nákladů musíme negativně vyzdvihnout náklady na energie a odpady restaurace Marina, které by Správce měl inkasovat a snižovat tak finanční náročnost Správy Gutovky. Tyto náklady nejsou restauraci Marina v roce 2016 průběžně účtovány a zatěžují tak správu areálu. Za rok 2015 se podařilo tyto náklady započíst vůči organizovaným eventům. I s ohledem na tyto potíže, ale především s ohledem na jednotnost vystupování areálu vůči veřejnosti se provozování restaurace jiným subjektem než je provozovatel areálu jeví jako nevhodné.

Efektivita správy však nespočívá pouze v minimalizaci nákladů areálu, ale také v jeho příjmech. Současný management začal v Gutovce aktivně organizovat různé firemní a společenské akce; oproti roku 2015 kdy byly zorganizovány dvě společenské akce, jich bylo v roce 2016 zorganizováno 10. Tato aktivita výrazně přispěla k rozpočtu správy areálu a aproximací můžeme dovozovat její roční výnosy ve výši přibližně 1 mil. Kč při nákladech 500 tis. Kč.

Co se současnému správci areálu prozatím nedaří, je využití potenciálu příjmu v oblasti reklamy. Gutovka nemá ani generálního partnera ani partnera jednotlivých atrakcí. Celkově chybí koncept

společensky únosných a morálních reklamních příjmů, který by dále napomohl snížit finanční náročnost správy areálu. Na základě konzultací s mediálními agenturami odhadujeme potenciál pro reklamní příjmy ve výši až 1 mil. Kč. Tento nedostatek na příjmové stránce je podtržen faktem nemožnosti identifikovat a správně přiřadit příjmy jednotlivým aktivitám, jako je například vstup vs. půjčovné na jednotlivé atrakce.

Přehled hospodaření ke konci roku 2015 ukazuje následující výsledky:

Výnosy	Objem	Náklady	Objem
Příjmy od městské části	4 335 000 Kč	Spotřebované nákupy	2 929 254 Kč
Příjmy ze vstupného	4 562 409 Kč	Služby	2 671 719 Kč
Ostatní příjmy	1 082 211 Kč	Osobní náklady	5 278 785 Kč
		Ostatní přímé náklady	390 009 Kč
		Režijní náklady - přiřazené	2 060 108 Kč
<b>Celkem Výnosy</b>	<b>9 985 460 Kč</b>	<b>Celkem náklady</b>	<b>13 329 874 Kč</b>
<b>Ztráta celkem</b>			<b>3 344 415 Kč</b>

Po dokončení aktuálně realizovaných úsporných opatření (se započtením příjmů od městské části) se organizace správy Gutovky dostane do záporného hospodaření ve výši přibližně 1.233 tis. Kč/rok. Celkový přehled změny hospodaření zachycuje následující tabulka:

Položka	Náklady - snížení	Výnosy - zvýšení	Celkový výsledek
Ztráta hospodaření za 2015			- 3 344 415 Kč
Osobní náklady – optimalizace Aktuálně 1.200.000, udržitelně 634.000	- 634 000 Kč		
Ostraha areálu – optimalizace	- 377 000 Kč		
Ostatní provozní náklady (energie, materiál, opravy)	-600 000 Kč		
Společenské a firemní akce	+ 500 000 Kč	+ 1 000 000 Kč	
Výsledek ročního hospodaření po aplikaci změn			- 1 233 415 Kč

V případě realizace návratných investic a využití potenciálu reklamních příjmů lze dosáhnout dokonce kladného hospodářského výsledku ve výši 167 tis. Kč:

Položka	Náklady - snížení	Výnosy - zvýšení	Celkový výsledek
Stávající hospodaření s provedenými změnami			- 1 233 415Kč
Úspory energií vyvolané návratnými investicemi	- 400 000 Kč		
Reklamní potenciál		1 000 000 Kč	
Možný dlouhodobý výsledek			+ 166 585 Kč

Součástí naší analýzy bylo také provedení srovnání nabízených služeb areálu oproti konkurenci a jejich srovnání po kvalitativní a cenové stránce. Na základě tohoto srovnání rádi konstatujeme, že areál Gutovka nabízí nadstandardní služby za přiměřeně nevysoké ceny, čímž plní záměr majitele, Městské části Praha 10 a poskytuje občanům dostupné aktivní vyžití.

## 2 Obsah

<b>1</b>	<b><u>MANAŽERSKÉ SHRUTÍ</u></b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b><u>OBSAH</u></b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b><u>ÚVOD</u></b>	<b>7</b>
<b>3.1.1</b>	<b>CÍL A ÚČEL DOKUMENTU</b>	<b>7</b>
<b>3.1.2</b>	<b>ZADÁNÍ</b>	<b>7</b>
<b>3.1.3</b>	<b>OBDRŽENÉ DOKUMENTY</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b><u>PŘEDSTAVENÍ VOLNOČASOVÉHO AREÁLU GUTOVKA</u></b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b><u>POSOUZENÍ SMLOUVY O SPRÁVĚ AREÁLU</u></b>	<b>10</b>
<b>5.1</b>	<b>OBEČNÁ CHARAKTERISTIKA SMLOUVY:</b>	<b>10</b>
<b>5.2</b>	<b>KONKRÉTNÍ UJEDNÁNÍ SMLOUVY:</b>	<b>10</b>
<b>5.3</b>	<b>ZÁVĚR – POSOUZENÍ SMLOUVY O SPRÁVĚ AREÁLU</b>	<b>12</b>
<b>6</b>	<b><u>VYHODNOCENÍ EFEKTIVITY PROCESŮ</u></b>	<b>13</b>
<b>6.1</b>	<b>PROCESY GUTOVKA – PROCESNÍ MAPA</b>	<b>13</b>
<b>6.1.1</b>	<b>ZVYŠOVÁNÍ VÝKONNOSTI – ZÁKLADNÍ PRINCIPY METODIKY</b>	<b>13</b>
<b>6.1.2</b>	<b>ŘÍZENÍ KVALITY – ZÁKLADNÍ PRINCIPY METODIKY</b>	<b>14</b>
<b>6.1.3</b>	<b>PROCESY SPRÁVY AREÁLU GUTOVKA</b>	<b>16</b>
<b>6.2</b>	<b>GUTOVKA - HLAVNÍ PROCESY</b>	<b>17</b>
<b>6.2.1</b>	<b>STÁVAJÍCÍ STAV HLAVNÍCH PROCESŮ</b>	<b>17</b>
<b>6.2.2</b>	<b>POZITIVA HLAVNÍCH PROCESŮ</b>	<b>28</b>
<b>6.2.3</b>	<b>NEGATIVA HLAVNÍCH PROCESŮ</b>	<b>28</b>
<b>6.3</b>	<b>GUTOVKA - VEDLEJŠÍ PROCESY</b>	<b>29</b>
<b>6.3.1</b>	<b>STÁVAJÍCÍ STAV VEDLEJŠÍCH PROCESŮ</b>	<b>29</b>
<b>6.3.2</b>	<b>POZITIVA VEDLEJŠÍCH PROCESŮ</b>	<b>35</b>
<b>6.3.3</b>	<b>NEGATIVA VEDLEJŠÍCH PROCESŮ</b>	<b>35</b>
<b>6.4</b>	<b>GUTOVKA - PODPŮRNÉ PROCESY</b>	<b>36</b>
<b>6.4.1</b>	<b>STÁVAJÍCÍ STAV PODPŮRNÝCH PROCESŮ</b>	<b>36</b>
<b>6.4.2</b>	<b>POZITIVA PODPŮRNÝCH PROCESŮ</b>	<b>36</b>
<b>6.4.3</b>	<b>NEGATIVA PODPŮRNÝCH PROCESŮ</b>	<b>37</b>
<b>7</b>	<b><u>POSOUZENÍ STÁVAJÍCÍCH NÁKLADŮ</u></b>	<b>38</b>
<b>7.1</b>	<b>NÁKLADY GUTOVKA A JEJICH STRUKTURA</b>	<b>38</b>
<b>7.2</b>	<b>OSOBNÍ NÁKLADY</b>	<b>41</b>
<b>7.3</b>	<b>NÁKLADY NA BEZPEČNOST</b>	<b>43</b>
<b>7.4</b>	<b>NÁKLADY NA ENERGIE</b>	<b>44</b>

7.5	OSTATNÍ NÁKLADY	45
7.6	VÝNOSY	47
7.7	ZÁVĚR – ANALÝZA NÁKLADŮ	49
<b>8</b>	<b><u>TRŽNÍ POZICE AREÁLU</u></b>	<b>50</b>
8.1	LANOVÉ CENTRUM	50
8.1.1	ZÁVĚREČNÉ VYHODNOCENÍ - LANOVÉ CENTRUM	56
8.2	LEZECKÁ STĚNA	56
8.2.1	ZÁVĚREČNÉ VYHODNOCENÍ - LEZECKÁ STĚNA	64
8.3	SKATEPARK	64
8.3.1	ZÁVĚREČNÉ VYHODNOCENÍ - SKATEPARK	68
8.4	BRUSLENÍ	68
8.4.1	ZÁVĚREČNÉ VYHODNOCENÍ - BRUSLENÍ	73
8.5	MINIGOLF	73
8.5.1	ZÁVĚREČNÉ VYHODNOCENÍ - MINIGOLF	78
8.6	PRONÁJEM HŘIŠTĚ	78
8.6.1	ZÁVĚREČNÉ VYHODNOCENÍ - VÍCEÚČELOVÉ HŘIŠTĚ A HŘIŠTĚ NA MALOU KOPANOU	83
8.7	PRONÁJEM KURTŮ – PLÁŽOVÝ VOLEJBAL	83
8.7.1	ZÁVĚREČNÉ VYHODNOCENÍ - PLÁŽOVÝ VOLEJBAL	88
8.8	VODNÍ SVĚT	88
8.8.1	ZÁVĚREČNÉ VYHODNOCENÍ - VODNÍ SVĚT	90
8.9	DĚTSKÉ HŘIŠTĚ	91
8.9.1	ZÁVĚREČNÉ VYHODNOCENÍ – DĚTSKÉ HŘIŠTĚ	96
8.10	VYHODNOCENÍ TRŽNÍ POZICE AREÁLU GUTOVKA	97
<b>9</b>	<b><u>DOPORUČENÍ</u></b>	<b>98</b>

## 3 Úvod

### 3.1.1 Cíl a účel dokumentu

Tato zpráva je prvním ze tří dokumentů analýzy správy volnočasového areálu Gutovka. Tento první dokument analyzuje:

- Smluvní zajištění správy areálu mezi Městskou částí Praha 10 (dále jen MČP10) a správcem areálu Majetkovou a.s
- Efektivitu současně vynakládaných prostředků, nebo-li posouzení vynakládaných nákladů, a to jak z čistě nákladového pohledu, tak z pohledu uspořádání procesů, které tvoří dvě samostatné kapitoly této zprávy.
- Srovnání atrakcí nabízených Gutovkou vůči konkurenci z pohledu nabídky kvality a ceny.

Další zprávy budou řešit celkovou strategii areálu a model provozování. Tato témata tedy nejsou obsažena v tomto dokumentu.

Cílem této analýzy je prověřit pro majitele areálu, MČP10, zda prostředky vynakládané na správu areálu jsou vynakládány efektivně, či zda není možné optimalizací uplatňovaných postupů a nákladů dosáhnout nižší finanční náročnosti pro MČP10.

### 3.1.2 Zadání

Tato analýza byla objednána dne 7.9.2016 Městskou částí Praha 10 se stanoveným termínem dodání do 23.9.2016. Posouzení strategie a návrh modelů provozování budou dodány v termínu do 7.10.2016.

### 3.1.3 Obdržené dokumenty

Na úvodní schůzce k projektu, která se konala dne 7.9.2016 jsme zástupce zadavatele a Správce požádali o dodání těchto dokumentů:

#### **Základní dokumenty:**

- Smlouva o správě areálu
- Struktura společnosti, organizační schéma
- Procesní mapy a jiné dokumentace
- Seznam vnitřních předpisů
- Výroční zprávy (2013-2016)

#### **Finanční rámec:**

- Rozvaha, výsledovka, CF (2013-2016)
- Klíčové dokumenty předané MČP10 (např. žádost o navýšení plateb apod.)

**Manažerská data:**

- Manažerské výsledovky, produktové členění – dle dispozice
- Specifikace struktury výnosů
- Stav/průběh financování z rozpočtu města
- Specifikace provozních nákladů
- Specifikace personálních nákladů a smluv
- Přehled externích smluv vstupujících do nákladů (pouze významné, ne drobné)
- Kalkulace nákladů, podklady pro cenotvorbu

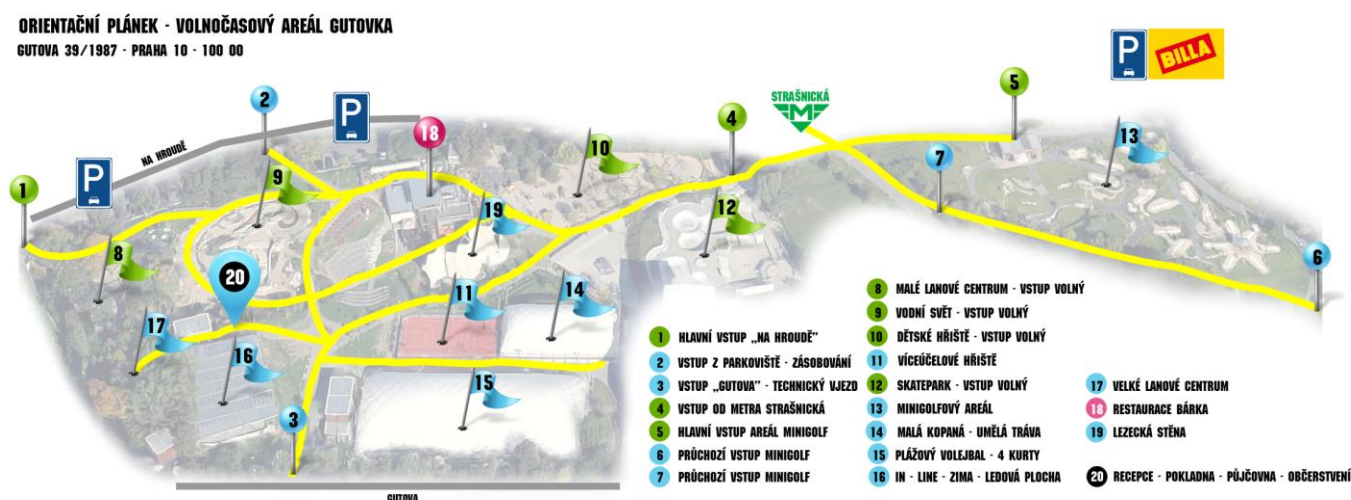
**Investice, strategie:**

- Investiční náklady – přehled za poslední 3 roky
- Plán investic na další období
- Odpisové plány
- Marketingové plány, náklady na propagaci

Většinu těchto dokumentů jsme obdrželi dne 12.9.2016. 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 nejuzší 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 na plážový volejbal a hřiště na malou kopanou. V zimní sezoně jsou tyto areály zakryty vytápěnou nafukovací 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 Posouzení smlouvy o správě areálu

### 5.1 Obecná charakteristika Smlouvy:

Smlouva je uzavřena v režimu obchodního zákoníku (č. 513/1991 Sb.) dle § 261 odst. 2, tj. jako smlouva mezi územní samosprávnou jednotkou a podnikatelem, při zabezpečování veřejných potřeb.

Smlouva neřeší správu areálu komplexně, ale fakticky obsahuje více samostatných smluv (mandátní, nájemní, koncesní), jejichž plnění není nijak provázáno.

Smlouva byla uzavřena za účinnosti zákona č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník a zákon č. 513/1991 Sb., Obchodní zákoník. Vzhledem k § 3028 odst. 3 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, se nadále řídí původní právní úpravou, byť s ohledem na prodloužení platnosti Smlouvy oběma dodatky není tento závěr zcela jednoznačný a vhodné by bylo řešit tuto otázku v dodatku výslovně.

### 5.2 Konkrétní ujednání Smlouvy:

Správa areálu je sjednána v čl. III. Smlouvy a zahrnuje zejména úklidové a bezpečnostní služby a správu veškerých instalovaných zařízení.

Obsahově nejbližše jde o mandátní smlouvu dle § 566 a násl. Obch. Zák., tedy správce za úplatu pro MČP10 zařizuje určitou činnost.

Správce vykonávaná činnost, respektive požadovaný cíl a stav areálu je v čl. III vymezena jen vágně. Tím je znemožněna kontrola řádnosti vykonávané činnosti a vzniku nároku na úplatu nebo její části. Pokud bychom vycházeli z toho, že jde o mandátní smlouvu, lze v krajním případě vady vykonávané činnosti řešit výpovědí smlouvy dle § 575 odst. 1 Obch. Zák. s účinností ke konci kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena. Jelikož jde však o inominátní smlouvu na dobu určitou a neobsahuje ujednání o výpovědi. Od smlouvy je možno jen odstoupit ze zákonných důvodů dle § 344 a násl. Obch. Zák., tj. pro podstatné porušení smluvní povinnosti nebo při nesplnění povinnosti ani v přiměřené lhůtě v případě nepodstatného porušení smluvní povinnosti. Vzhledem k výše uvedenému vágnímu vymezení smluvních povinností je dovozování podstatného porušení smluvních povinností vždy komplikované.

Ve vztahu k instalovaným zařízením zcela chybí jakákoli jejich technická charakteristika, požadavky na údržbu (z důvodu případné záruky) apod.

Vymezení smluvních povinností je i nejednoznačné a vnitřně rozporné.

Dle čl. IV. Smlouvy je Správce povinen „zajistit pojištění odpovědnosti vůči škodám způsobeným třetím osobám“. Z takového vymezení není jednoznačné, zda se má jednat o vlastní pojištění Správce nebo o to, aby zajistil pojištění pro MČP10. V čl. V. odst. 2. Smlouvy je pak dále uvedeno, že v odměně za správu areálu je zahrnuto i „pojištění areálu“. Pokud se v tomto případě má jednat o pojištění areálu vůči

škodám, jedná se o další pojistnou povinnost na straně Správce, která však ve smlouvě není uvedena jednoznačně.

Správa areálu je vykonávána za úplaty. Výše úplaty není sjednána jednoznačně. V čl. V. je uvedeno, že odměna činí 300.000,- Kč bez DPH za měsíc (respektive 360.000,- Kč bez DPH dle dodatku č. 1 ze dne 29.6.2012). Současně je však v čl. III. odst. 3. 2.3 sjednáno, že Správce na pokrytí nákladů na provoz používá i vybrané prostředky za využívání sportovišť. Celková částka úplaty je tedy neurčitá. Nad rámec toho z čl. III. odst. 4. a 5. ne zcela jednoznačně vyplývá, že Správce je oprávněn si ponechat i výnos z reklamní činnosti v areálu a z provozování restaurací. K tomu viz dále.

Maximální výše poplatků za užívání sportovišť třetími osobami je stanovena přílohou Smlouvy. Jejich vybírání či nevybírání je však ve smyslu čl. 3. odst. 2.2. Smlouvy necháno na libovůli Správce.

Čl. III. odst. 4. Smlouvy obsahuje možnost Správce vybudovat a provozovat v areálu reklamní plochy. Otázka výnosů z takové činnosti výslovně řešena není, z kontextu však lze dovozovat, že výnosy náležejí Správci. Jde tak fakticky o další odměnu za správu areálu v neurčité výši, byť celá smlouva takto koncipována není. Tak, jak je Smlouva uzavřena, se v čl. III. odst. 4. jedná o samostatný závazek bez souvislosti se správou areálu. Pak by však mělo jít o koncesní smlouvu uzavřenou v koncesním řízení dle zák. č. 139/2006 Sb., Koncesní zákon, respektive MČP10 alespoň měla zjistit předpokládaný příjem koncesionáře.

V Čl. III. odst. 5. Smlouvy je sjednán nájem (případně vzhledem k výši nájmu spíše výpůjčka) restaurace v areálu Gutovka (dle přílohy č. 1 jde o budovu bez č.p. na pozemku parc. č. 25/9, k.ú. Strašnice). V dodatku č. 2 ze dne 31.3.2015 je uvedeno, že čl. V. odst. 1. Smlouvy, kterým se sjednává úplata, se zcela vypouští a nahrazuje se ujednáním o možnosti umístit dočasné provozovny hostinské činnosti. Je možné, že smluvní strany chtěly zcela změnit mechanismus úhrady odměny. Je rovněž možné, že jde jen o chybu v psaní a nahrazen měl být čl. III. odst. 5.1. Smlouvy, tj. nájem/výpůjčka budovy restaurace Správce. Z důvodu právní jistoty by tato záležitost měla být dalším dodatkem postavena najisto. V tuto chvíli jednoznačné ujednání o odměně za správu chybí.

Pokud se mělo jednat o druhou možnost, tj. zrušení nájmu/výpůjčky restaurace Správce a jeho nahrazení možností vybudovat a provozovat dočasné restaurační provozovny, pak je nutno upozornit, že by opět mohlo jít o koncesní smlouvu, jako v případě provozování reklamních ploch.

Nekoncepčnosti úpravy Smlouvy pak došlo k tomu, že Správce nemá právo užívat restauraci, má však povinnost udržovat v ní instalovaná zařízení.

Dalším důsledkem čl. III. odst. 5. Smlouvy (ať již v původním nebo „dodatkováném“ znění) je fakticky další odměna za správu areálu, opět v neurčitelné výši. Sjednání „nájmu“ ve výši 1,- Kč za rok podle okolností může pro MČP10 znamenat další komplikaci. Dle § 23 odst. 7 zák. č. 586/1992 Sb.: „*Liší-li se ceny sjednané mezi spojenými osobami od cen, které by byly sjednány mezi nespojenými osobami v běžných obchodních vztazích za stejných nebo obdobných podmínek, a není-li tento rozdíl uspokojivě doložen, upraví se základ daně poplatníka o zjištěný rozdíl.*“

### 5.3 Závěr – posouzení smlouvy o správě areálu

Smlouva je ve sjednání smluvních závazků často vágní a nekonkrétní. Negativním dopadem může být nemožnost kontrolovat řádnost plnění Správce a vzniku jeho nároku na odměnu. Nejasný je i rozsah některých sjednaných povinností např. zda má být pojištěn Správce, areál, nebo zda má Správce zajistit pojištění MČP10, zda má správce povinnost udržovat zařízení restaurace, kterou (patrně) již nemá právo užívat, nebo možnost Správce nevybírat poplatky za užívání sportovišť nebo poskytovat slevy dle vlastní libovůle.

Nejasně je sjednána výše odměňování správce za poskytovanou činnost. Odměna je uváděna částkou 300.000,- Kč za rok bez DPH, dle dodatku č. 1 360.000,- Kč za měsíc bez DPH. Kromě toho však správce na úhradu služeb používá i poplatky vybrané za užívání sportovišť a dále má (patrně) nárok na výnosy z provozování reklamních ploch, restaurace, respektive od platnosti dodatku č. 2 (bylo patrně úmyslem) dočasných provozoven hostinské činnosti.

Provozování restaurace, reklamních ploch, popřípadě dočasných provozoven hostinské činnosti je s ostatním obsahem Smlouvy týkajícím se správy areálu nekonzistentní a tvoří fakticky samostatné smlouvy (nájemní, případně koncesní). Otázka výnosu z těchto smluvních vztahů není řešena jednoznačně.

## 6 Vyhodnocení efektivity procesů

### 6.1 Procesy Gutovka – procesní mapa

Pro procesní posouzení fungování areálu Gutovka jsme využili metodiku zvyšování výkonnosti a metodiku řízení kvality, které jsme však s ohledem na velikost a specifika provozu areálu Gutovka částečně upravili. Nejdříve tedy představíme základní principy obou metodik, dále pak jejich aplikaci pro provozování areálu Gutovka.

#### 6.1.1 Zvyšování výkonnosti – základní principy metodiky

##### Zdroj metodiky

Metodika pro zvyšování výkonnosti společnosti vychází z obecně uznávané metodiky, jejímiž autory jsou Geary Rummler a Alan Brache. Metodika zvyšování výkonnosti organizace je popsána v publikaci „Zvyšování výkonnosti: řízení bílých míst na organizačním grafu“ (org: „Improving performance: Managing the white space on the organization chart“)

##### Účel použití v průběhu analýzy

Základem metodiky je pohled na tři úrovně zvyšování výkonnosti – organizace jako taková, řízení procesů a zdroje (především lidské), a tři dimenze zvyšování organizace, tj. nastavení cílů, návrh dosažení cílů a řízení dosahování cílů.

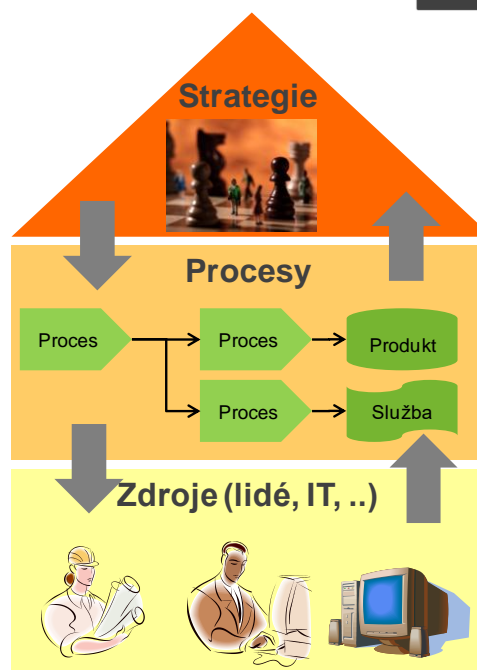
Kombinací tří úrovní a tří dimenzí zvyšování výkonnosti je vytvořena matice, jejímž ohodnocením lze posoudit aktuální stav řízení výkonnosti organizace.

Metodika je schematicky znázorněna na následujícím obrázku:

- Strategie**
- Stanovení cílů na dlouhodobé úrovni, určení jejich vazby na procesy a přiřazení odpovědnosti za jejich dosahování
  - Realizace projektů za účelem podpory strategie

- Procesy**
- Stanovení cílů (procesních KPI) na období týdnů až měsíců na základě strategických cílů
  - Optimalizace a řízení pracovních postupů za účelem dosažení požadovaných výstupů

- Zdroje (zaměstnanci, IT)**
- Rozhodování o dlouhodobém využití zdrojů (např. technologií) s cílem splnit požadavky procesů (procesní KPI, kvalita výstupů)
  - Operativní alokace zdrojů (např. zaměstnanců) na základě cílů procesů
  - Motivační systém zaměstnanců odvozený z KPI procesů, které vychází z KPI celé organizace



Metodika byla aplikována za účelem zhodnocení aktuální situace v oblasti strategického řízení, organizační struktury a efektivity klíčových procesů správy areálu Gutovka.

Metodika byla dále aplikována v činnostech formulace koncepčních doporučení pro oblasti s potenciálem pro zlepšení a v návrhu cílového stavu detailně analyzovaných oblastí.

### Způsob aplikace metodiky v průběhu analýzy

Metodika zvyšování výkonnosti organizace je založena na skutečnosti, že organizace nejdříve musí nastavit své cíle ve formě strategie včetně měřitelných ukazatelů, dále nastavit procesy pro dosažení strategie a v neposlední řadě zajistit nastavení motivačních systémů a procesů pro řízení lidských zdrojů. Hlavní aplikace metodiky spočívá v nastavení koncepčního přístupu pro trvalé zlepšování výkonnosti organizace.

Tyto principy byly uplatněny při formulaci koncepčních doporučení pro oblasti s potenciálem pro zlepšení a v návrhu cílového stavu detailně analyzovaných oblastí.

### 6.1.2 Řízení kvality – základní principy metodiky

#### Zdroj metodiky

Zdrojem metodiky pro řízení kvality je obecně uznávaná norma ČSN EN ISO 9001:2008. Manažerské standardy ISO definují tyto základní principy:

- Koncentrace na zákazníka (uživatele služeb)

- Vedení
- Angažovanost lidí (zaměstnanců)
- Procesní přístup
- Systémový přístup k řízení
- Kontinuální zlepšování
- Faktický přístup k rozhodování
- Vzájemně výhodné vztahy s dodavateli

### **Účel použití v průběhu analýzy**

Účelem aplikace metodiky v průběhu auditu je zajištění nastavení principů trvalého zlepšování pro auditované FN a tím zajištění dlouhodobosti a udržitelnosti výstupů auditu.

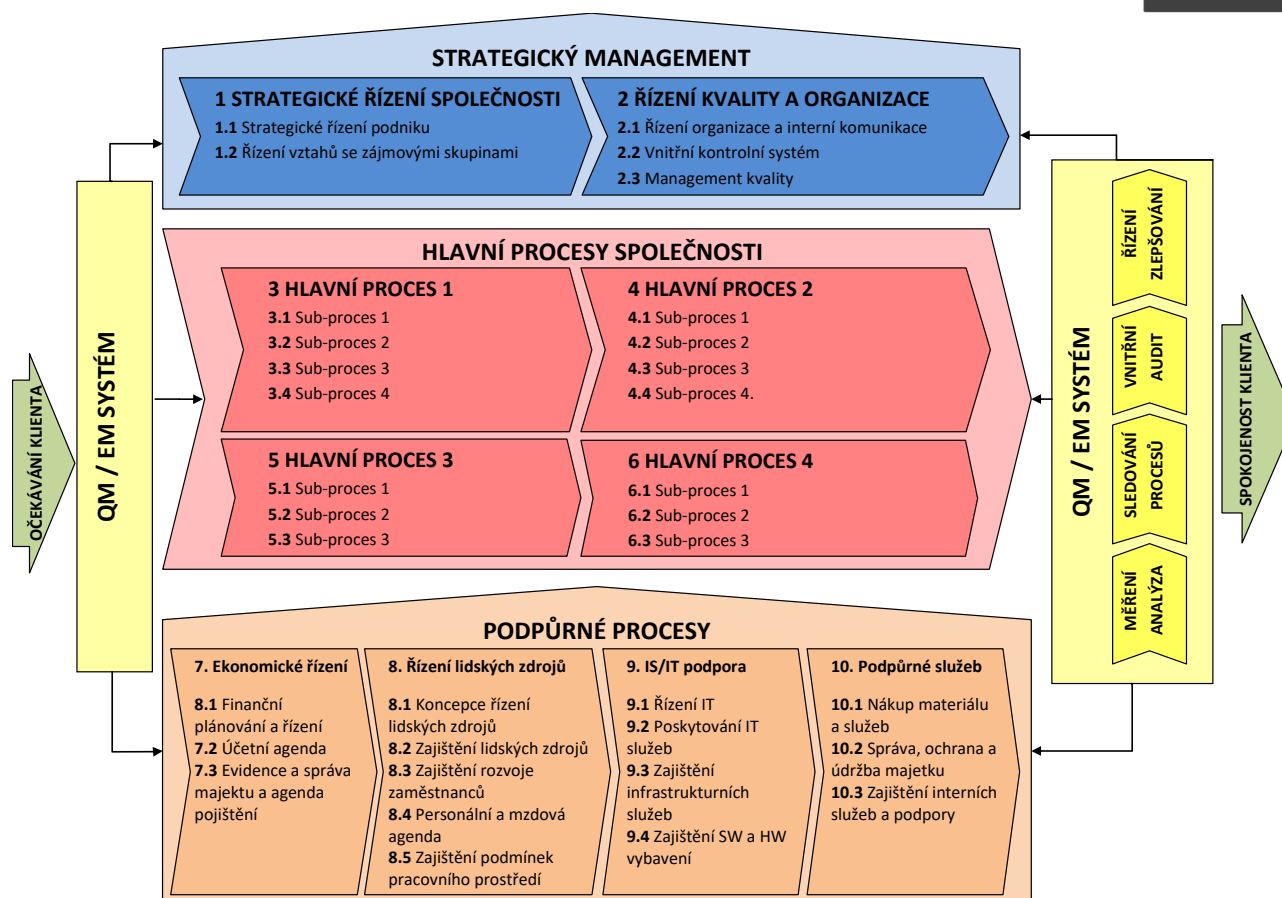
### **Způsob aplikace metodiky v průběhu analýzy**

Metoda řízení kvality dle normy ISO 9001 byla aplikována při

- Tvorbě procesní mapy, tj. ve fázi identifikace a popisu procesů
- Detailní analýze a optimalizaci procesů, tj. nastavení měřitelných ukazatelů výkonnosti procesů, přiřazení odpovědnosti za dosahování jejich cílových hodnot, zajištění uplatnění principů řízení dokumentace, řízení záznamů, měřitelnosti, validace a celkového řízení kvality produkováných výstupů
- Formulace doporučení pro dosažení cílového stavu (pro oblasti s potenciálem pro zlepšení i pro detailně analyzovanou oblast), která se budou opírat o principy procesního řízení, tak jak je popisuje norma ISO 9001.

### **Návaznost na zvyšování výkonnosti společnosti**

Aplikovaný model řízení kvality je úzce navázaný na principy zvyšování výkonnosti tak, aby docházelo k vzájemnému prolnutí těchto systémů. Schematické zobrazení zachycuje následující obrázek:



### 6.1.3 Procesy správy areálu Gutovka

Pro definici posouzení procesů správy areálu Gutovka vycházíme z těchto premis:

- Strategie je fakticky definována „smlouvou o správě areálu volného času – Gutovka“ uzavřené mezi Městskou částí Praha 10 a Majetkovou a.s. Koncept Gutovky jako takový bude předmětem posouzení v rámci samostatné zprávy „posouzení strategie“. Současnou strategii, tedy smlouvu dále posuzujeme z právního pohledu v samostatné části této zprávy. Předmětem procesního posouzení v této zprávě tak je vyhodnocení naplnění smlouvy tak jak byla podepsána.
- Procesy v rámci posouzení správy Gutovky dělíme oproti metodice procesy do těchto skupin:
  - Hlavní procesy – jsou klíčové procesy, které mají za cíl:
    - Naplnění smlouvy s ohledem na plnění cílů areálu – obslužnost návštěvníků
    - Zajištění příjmové části provozování areálu Gutovka
  - Vedlejší procesy – jsou procesy, jejichž cílem je přímo zajistit provoz jednotlivých atrakcí, tedy především:
    - Údržbu sportovišť
    - Úklid sportovišť

- Podpůrné procesy - jsou procesy z pohledu zákazníka „neviditelné“, avšak nezbytné pro zajištění provozu areálu. Jedná se především o:
  - Zajišťování účetnictví a financování areálu
  - Řízení lidských zdrojů
  - Nákup

## 6.2 Gutovka - Hlavní procesy

Hlavní procesy jsou nejdůležitějšími procesy správy areálu, jejichž cílem je naplnění smlouvy o správě areálu a zajištění příjmů garantující provozování areálu. V následujících řádcích u každého jednotlivého procesu postupně popíšeme:

- Stávající stav procesů
- Pozitiva hlavních procesů
- Negativa hlavních procesů

### 6.2.1 Stávající stav hlavních procesů

#### Smlouva o správě areálu

V kapitole 5 uvádíme právní posouzení Smlouvy o správě areálu. V této kapitole se věnujeme manažerskému, respektive faktickému vyhodnocení této smlouvy a jejímu naplnění.

Smlouva nabyla účinnosti dne 1.4.2012 a definuje služby poskytované správcem – Majetkovou a.s ve věci správy areálu Gutovka takto:

Úklidové služby:

1. Správce se zavazuje provádět úklid celého areálu volného času Gutovka po celou provozní dobu, která je stanovena od 7 do 24 hodin denně s přihlédnutím ke klimatickým podmínkám a charakteru jednotlivých sportovišť a provozů
2. Zejména se jedná o úklid venkovních prostor přiléhajících ke sportovištím, úklid sportovišť a všech veřejně přístupných částí areálu. Součástí je i odvoz odpadu a zajištění jeho třídění již pro samotném sběru
3. V zimních měsících bude zajištěn úklid v rozsahu minimálně zajišťující bezpečný průchod areálem po hlavní asfaltové komunikaci spojující jednotlivé součásti areálu

Bezpečnostní služby:

1. Správce se zavazuje provádět ostrahu celého areálu volného času Gutovka 24 hodin denně. Tento dohled bude rozdělen na dvě samostatné části a to dohled nad areálem v provozní době od 9 do 24 hodin a dohled nad areálem v době, kdy areál není veřejně přístupný
2. Areál bude střežen tak, aby po celou dobu 24 hodin byla zajištěna ochrana svěřeného majetku

Zajištění provozu celého areálu:

1. Správce se zavazuje zajistit běžný každodenní provoz od 7 do 24 hod s tím, že bude zajištěn provoz celého areálu jako celku. Provozní doba může být upravena v rámci zimního provozu s tím, že o takovéto změně bude správce informovat MČP10 písemně minimálně 30 kalendářních dní před takovou změnou.
2. Správce se zavazuje vybírat vstupné do Areálu ve výši stanovené přílohou smlouvy. Výše vybraného vstupného do Areálu za každý kalendářní měsíc bude předložena MČP10 písemně do 10. Dne následujícího měsíce a jeho výše bude započtena vůči odměně za správu areálu.

#### Zajištění provozu sportovišť

1. Správce se zavazuje zajistit provoz všech sportovišť v areálu dle klimatických podmínek na vlastní náklady
2. Správce se zavazuje vybírat finanční prostředky za užívání sportovišť třetími osobami maximálně ve výši stanovené přílohou.
3. Vybrané prostředky za využívání sportovišť budou sloužit Správci k pokrytí nákladů na zajištění jejich provozu
4. Správce zajistí veškeré prostředky nutné k zajištění provozu sportovišť na vlastní náklady, zejména sportovní náčiní a vybavení k provozování jednotlivých sportovišť.

#### Údržba

1. Správce se zavazuje bez souhlasu MČP10 neprovádět v areálu stavební úpravy, které vyžadují stavební povolení či ohlášení dle stavebního zákona
2. Správce se zavazuje provádět veškeré běžné opravy a údržbu areálu volného času Gutovka; Zásahy prováděné nad rámec běžných oprav a údržby u nemovitostí smí provést pouze s předchozím písemným souhlasem MČP10. Žádost o tento souhlas se Správce zavazuje doložit rozpočtem a ostatními informacemi potřebnými k posouzení účelnosti záměru. Běžnou opravou je činnost, kterou se zejména odstraňují vady věci, následky jejího poškození nebo účinky jejího opotřebení za účelem uvedení do předchozího nebo provozuschopného stavu. Údržbou se rozumí činnost, kterou se zpomaluje fyzické opotřebení, předchází jeho následkům, a odstraňují se drobnější závady.

#### Ostatní smlouvy

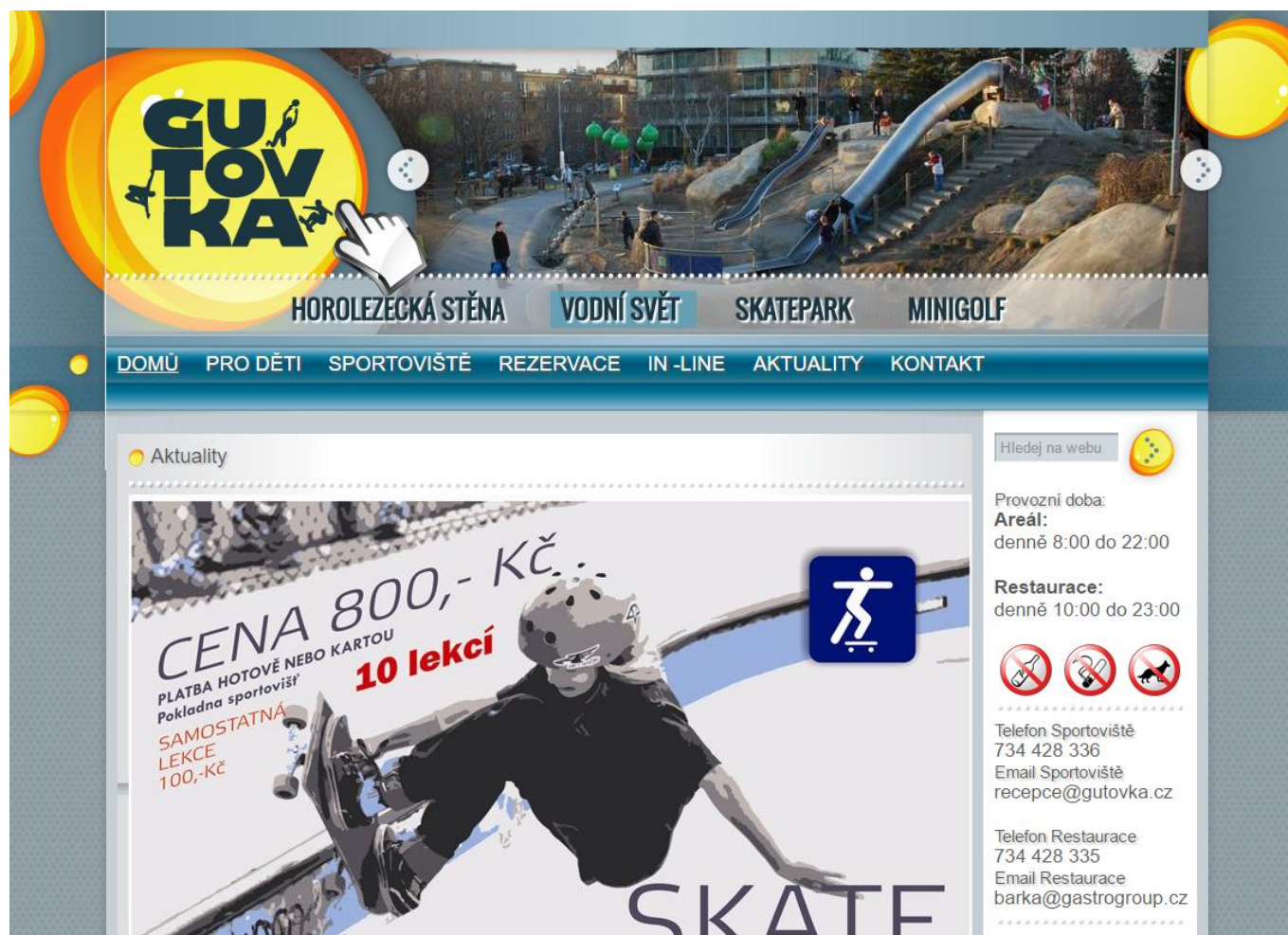
MČ Praha 10 uzavřela nájemní smlouvu s firmou Gastro Group Marina s.r.o, které nechala v pronájmu prostory restaurace. Součástí této smlouvy jsou i odstavce sjednávající, že nájemce si na vlastní náklady zajistí dodávku služeb do nemovitostí a to mimo jiné: elektrické energie, plynu, telekomunikačních služeb, vodného a stočného, odpadu.

V rozporu se smlouvou si nájemce restaurace nezajistil úhradu vlastních nákladů za energie a odpad a tyto nehradí z vlastních prostředků. Za rok 2015 správce část těchto nákladů započtl při organizaci eventů, v roce 2016 žádná úhrada nákladů za služby ze strany Nájemce nemovitosti neproběhla.

V průběhu řízených rozhovorů jsme zaznamenali, že správce areálu nedisponuje všemi relevantními smlouvami, aby mohl zajistit jejich řádné vykonání.

## Marketing areálu

Gutovka má vlastní webové stránky, které vedle základních informací o areálu umožňují on-li rezervaci vybrané atrakce:



V současné době jsou zpracovávány nové internetové stránky, které celý proces rezervací plně automatizují.

Vedle webových stránek provozuje správce areálu také facebookové stránky Gutovky, které jsou hojně navštěvovány a mají v současné době 290 příspěvků. Celkové hodnocení je pozitivní a dosahuje 4,4 (na pěti stupňové škále); některé z komentářů ukazují na některé z bolestí Gutovky:

HODNOCENÍ >

4,4 ★

4,4 z 5 hvězdiček

290 recenzí



Havel Ivet

5★ Gutovka je super! Jezdíme sem z Černého Mostu, kde nic pro děti podobného není, pravidelně už pár let, v létě na proléza... Zobrazit další

15. únor 2016 · 🌐

👍 To se mi líbí    💬 Komentář



Katka Rains

2★ Když už je investováno tolik peněz do parku, tak by se o něj mohl taky někdo starat. Dnes jsme byli v gutovce poprvé a naposled. Napr Folimanka mnohem lepší park, to same grebovka.

28. červenec 2016 · 🌐

👍 To se mi líbí    💬 Komentář



Iv Řezníčková napsal(a) recenzi na Gutovka nás baví – 1★

2. červen 2014 · 🌐

gutovka ma u me 5hvězdiček ale co ten personal v restauraci???nikdy v zivote jsem nezazila tak neprijemnou a arogantni obsluhu jako vcera v teto restauraci...hlasky obsluhy typu : "puste ty ptaky ven at ty lidi vyklovou "...."vy nebudete jist?tak to si bezte ke stanku"... "bezte od baru tady se nesmi stat" (zrejme ani platit!)...pak se me ptal pan kde je vlastne rada a nez sem mu stihla odpovedet tak ta mlada pinda co si rika servirka mu zady odpovedela "fronta je venku u stank... Zobrazit další

👍 To se mi líbí    💬 Komentář    ➦ Sdílet

Gutovka je dále přítomna na hlavním českém turistickém serveru [www.kudyznudy.cz](http://www.kudyznudy.cz), a podporována do konce roku 2015 v novinách Praha 10 (každé druhé číslo PR článek o Gutovce). Vzájemné reklamy s farmářskými trhy nejsou využívány.

## Příjmy z atrakcí

Podle smlouvy jsou maximální částky za jednotlivé atrakce nastaveny takto:

	dospělí		děti	
Horolezecká stěna	10-14 hod	14-22 hod	10-14 hod	14-22 hod
	60 Kč	100 Kč	50 Kč	50 Kč
	7-16 hod	16-21 hod	7-16 hod	16-21 hod
Beach volejbal	290 Kč	420 Kč	290 Kč	350 Kč
Víceúčelové hřiště	190 Kč	290 Kč	190 Kč	250 Kč
Fotbalové hřiště	290 Kč	420 Kč	290 Kč	350 Kč
Ledová plocha	Veřejné bruslení: dospělí 60 Kč, děti 30 Kč Pronájem 990 Kč/hod, max 4 hodiny denně			
Lanové centrum	90 Kč / vstup			

Aktuálně uplatňované ceníky rozeznávají tři úrovně cen:

1. Základní cena – je cena pro jednorázové ad-hoc vstupy
2. Kreditová cena – je cena, kdy si zákazník „předplatí“ kredit, ze kterého postupně čerpá
3. Permanentka – je cena, kdy zákazník uzavírá smlouvu na určité sportoviště na celou sezonu - ve vyhrazený čas

Níže uvádíme přehled v současné době uplatňovaných cen. Červeně podbarvené vstupné překračují vstupné určené smlouvou.

Současné ceny jsou:

Vstup na stěnu				
	Základní cena		Kreditová cena	
	Všední den	Víkend	Všední den	Víkend
Dítě 0-15	40-60	60	35-50	50
Student	50-80	100	40-70	80
Dospělý	70-100	120	60-80	100

### Pronájem kurtů – beachvolejbal

	Základní cena		Kreditová cena		Permanentka	
	8-18	18-22	8-18	18-22	8-18	18-22
Po	230	330	210	310	180	280
Út	230	330	210	310	180	280
St	230	330	210	310	180	280
Čt	230	330	210	310	180	280
Pá	230	330	210	310	180	280
So	330	330	310	310	280	280
Ne	330	330	310	310	280	280

### Pronájem víceúčelového hřiště

	8-18	18-22
Po	100	200
Út	100	200
St	100	200
Čt	100	200
Pá	100	200
So	200	200
Ne	200	200

### Pronájem hřiště – malá kopaná

	Základní cena		Kreditová cena		Permanentka	
	8-18	18-22	8-18	18-22	8-18	18-22
Po	220	360	210	325	190	310
Út	220	360	210	325	190	310
St	220	360	210	325	190	310
Čt	220	360	210	325	190	310
Pá	220	360	210	325	190	310
So	360	360	325	325	310	310
Ne	360	360	325	325	310	310

### In - line bruslení

	Základní	Kredit
Pronájem celé plochy	500 - 700	400 - 600
Vstup na plochu	0 - 15 let	15+
	30	50

## Lední bruslení

	Základní	Kredit
Pronájem hokej	990	880
Vstup na ledovou plochu – dospělý	60	50
Vstup na ledovou plochu – děti	30	25
Vstup na ledovou plochu – žáci	15	-

## Vstupné do lanového centra

Počet okruhů	Základní	Kredit
Jeden okruh	80	70
Dva okruhy	120	100

### Návštěvnost jednotlivých atrakcí

Vytíženost jednotlivých atrakcí v posledních 12 měsících shrnuje následující tabulka:

atrakce	návštěvnost
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%

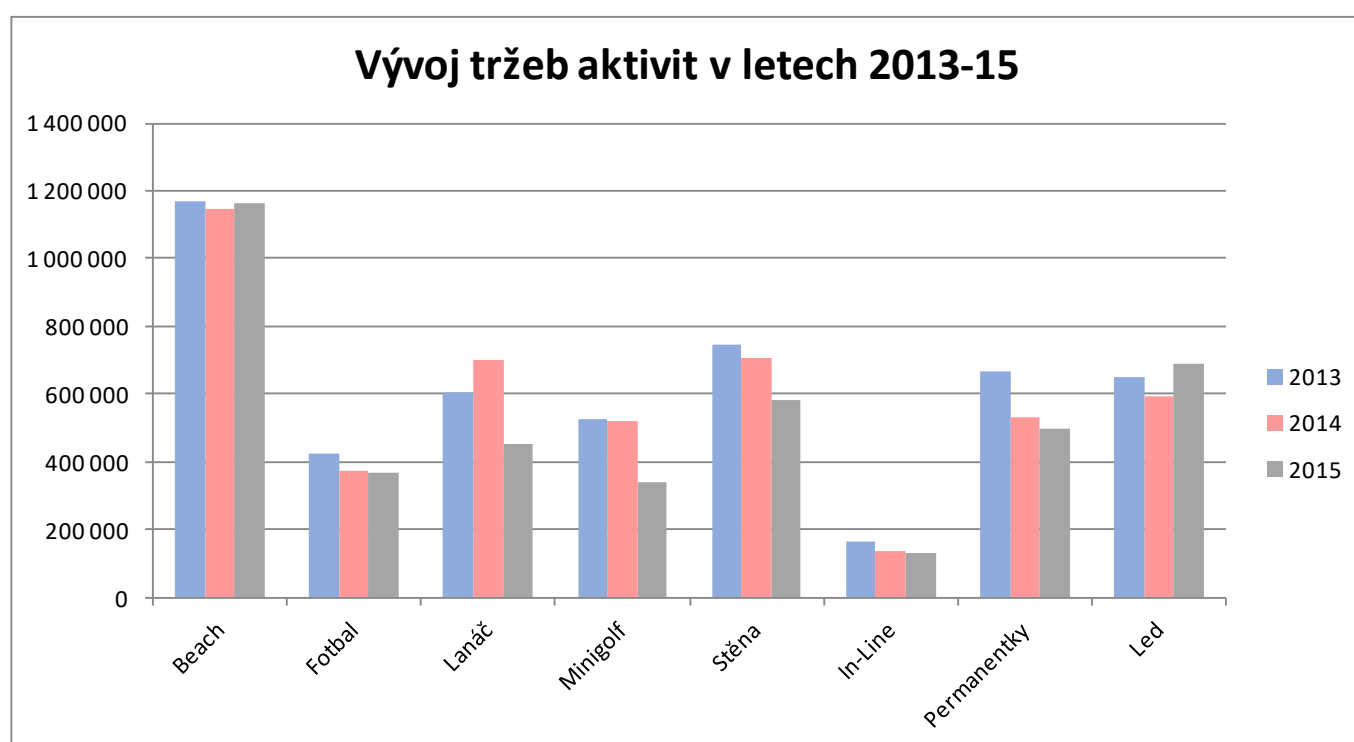
### Příjmy jednotlivých atrakcí

Příjmy jednotlivých atrakcí za posledních 12 měsíců (8/2015 – 8/2016) shrnuje následující tabulka:

	tržby cca
beachvolejbal	1 200 000 Kč
fotbal	350 000 Kč
horolezecká stěna	500 000 Kč
lanové centrum	450 000 Kč

in-line plocha	100 000 Kč
ledová plocha	800 000 Kč
víceúčelové hřiště	15 000 Kč
minigolf	15 000 Kč
Vodní svět	0 Kč
Malé lanové centrum	0 Kč
Hřiště dětské	0 Kč
Skatepark	60 000 Kč

Historické tržby jednotlivých aktivit za poslední tři roky zobrazuje následující graf:



Z grafu je patrný postupný pokles tržeb dlouhodobých uživatelů (permanentky), dále pak lezecké stěny a minigolfu.

Provozovatel bohužel nedokáže v současné době rozlišit tyto dva druhy příjmů z jednotlivých atrakcí:

- Příjmy ze vstupného
- Příjmy z půjčovního

Názorným příkladem je horolezecká stěna, u které je třeba pro většinu vstupů zapůjčit nástroje - lana, skoby a podobně. Z uvedených čísel však není zřejmé, jakou část příjmů lezecké stěny tvoří vlastní povolení vstupu a jakou část tvoří půjčovní. Pro jednotlivé atrakce provozovatel dále organizuje speciální kurzy, semináře a podobně, tak aby dětem poskytl možnost vzdělávání v dané oblasti, zvýšil využití Gutovky i příjmy. Příkladem takového kurzu uvádíme seminář skate akademie:



**CENA 800,- Kč**

PLATBA HOTOVĚ NEBO KARTOU  
Pokladna sportovišť

**10 lekcí**

SAMOSTATNÁ  
LEKCE  
100,-Kč



# SKATE AKADEMIE

## 14.9. - 3.11.

POŘÁDÁ VOLNOČASOVÝ AREÁL GUTOVKA A ČESKÁ ASOCIACE SKATEBOARDINGU  
ZÁKLADY SKATEBOARDINGU PRO DĚTI A MLÁDEŽ VE VĚKU 6 - 14 LET

# STŘEDA - ČTVRTEK

15:00 - 16:00

ZAČÁTEČNÍCI

16:00 - 17:00

PORKOČILÍ

REZERVACE

[recepce@gutovka.cz](mailto:recepce@gutovka.cz)

734 428 336



[www.caskate.cz](http://www.caskate.cz)



Městská  
část  
Praha 10

[www.p10.cz](http://www.p10.cz)



[www.gutovka.cz](http://www.gutovka.cz)

Obdobně jako v případě půjčovního, není vedena odděleně ekonomika těchto kurzů, a jejich přínos pro ekonomiku Gutovky je tak neznámý.

### **Příjmy z eventů**

Od roku 2015 se správce areálu snaží využívat potenciálu firemních akcí, jejichž výnosy přispívají ke snížení finanční náročnosti areálu pro MČP10. Zatímco v roce 2015 byly zorganizovány 2 firemní akce, v roce 2016 to bylo již 10 akcí:

ROK 2015	Firma
19.6.2015	Agentura Xact s.r.o.
4.9.2015	Skanska a.s.

Rok 2016	Firma
14.1.2016	NEW WAVE location s.r.o.
28.5.2016	Indep s.r.o.
3.6.2016	UniControls a.s.
4.6.2016	Ing. Zdeněk Žďánský
6.6.2016	Sportovní klub FC Bučis Team, o.s.
28.6.2016	Porsche Česká republika s.r.o.
29.6.2016	ROLINO, spol.s r.o.
28.8.2016	Skanska a.s.
10.9.2016	PResscode CZ s.r.o.
31.8.2016	INLINETALENT s.r.o.

Fakturační objem jednotlivých akcí máme k dispozici, s ohledem na obchodní tajemství je však v této zprávě neuvádíme. Celkový objem přesáhl v roce 2016 částku 1,4 mil. Kč

### **Příjmy od městské části**

Na základě smlouvy o správě areálu se MČP10 zavázala hradit Správci odměnu ve výši 360 000 Kč za měsíc bez DPH. Tato částka je pravidelně hrazena.

V červnu 2016 zažádal správce o navýšení plateb o 3 mil. Kč za rok, které by měly uhradit ztrátu roku 2015 ve výši 1.284 tis. Kč a úhradu režijních nákladů ve výši 2,06 mil. Kč. Žádost je doložena výpočtem ztrát roku 2015 i souborem úsporných opatření pro rok 2016

### **Příjmy z reklamy**

Dle smlouvy o správě areálu je Správce oprávněn vyvíjet v areálu Gutovka reklamní činnost prostřednictvím reklamních ploch, které se Správce zavazuje zajistit na vlastní náklady. Reklamní činnost se správce zavazuje vyvíjet v souladu s právním řádem, pravidly slušnosti a dobrými mravy. Při realizaci reklamní činnosti je Správce povinen dbát dobrého jména MČP10.

V současné době Gutovka využívá reklamních nosičů HyperCube, za které inkasuje 10.000 Kč/Měsíc. V areálu jsou umístěny dva nosiče, jeden z nich není v současné době využit.

Ostatní reklamní plochy, jako jsou například kluziště, ploty nebo vybrané atrakce nejsou využívány. Obdobně Gutovka nevyužívá systému partnerství a to jak na úrovni celého areálu (jeden generální partner celého areálu) tak na úrovni jednotlivých sportovišť (například skatepark = RedBull, dětské hřiště = jogurty Bobík, Vodní svět = Mattoni atd...)



*Obrázek 1-reklama na kluzišti*

### **Příjmy z prodeje**

Správce areálu využívá možnosti dané smlouvou a zahájil prodej občerstvení včetně zmrzliny ve stáncích minigolfu a recepce. Tržby z tohoto prodeje dosahují až 70. 000 Kč měsíčně a přispívají k ekonomice areálu



Obrázek 2-prodej zmrzliny na recepci

## 6.2.2 Pozitiva hlavních procesů

1. I přes obecnost smlouvy o správě areálu jsou všechny klíčové aktivity prováděné Majetkovou a.s. jako správcem, tedy úklid areálu, jeho údržba i provozování, realizovány v souladu se záměrem a textem smlouvy. Drobná nedodržení, která nemají vliv na celkový kontext uvádíme mezi negativy hlavních procesů.
2. Správce se snaží o aktivní komunikaci s návštěvníky areálu, například prostřednictvím facebooku. Tato činnost je fakticky nad rámec uzavřené smlouvy o správě areálu.
3. Provozovatel se aktivně snaží v Gutovce realizovat eventy, které jednak zvedají povědomí o Gutovce a jednak svými výnosy snižují potřebu financování městskou částí.
4. Správce areálu zavedl prodej drobného občerstvení, které svými výnosy pomáhá snižovat finanční náročnost provozování areálu.
5. Provozovatel nastavil ceníky tak, aby motivoval k pravidelnému užívání sportovišť
6. Některá ze sportovišť jsou návštěvností na hraně své fyzické kapacity, plní tedy záměr majitele – Městské části Praha 10, ke sportovnímu využití občanů městské části

## 6.2.3 Negativa hlavních procesů

1. Městská část Praha 10 uzavřela smlouvu o pronájmu restaurace v prostorách Gutovky. Tím narušila komplexitu celého areálu a jednotné vystupování areálu vůči veřejnosti. Návštěvníci tak mohou připisovat způsob fungování restaurace správci Gutovky a naopak. V případě dobře

odváděné práce správce – při organizaci eventů, pak nečerpá benefity pouze správce, ale také nájemce restaurace

2. Správce areálu nevyúčtovává náklady na energie a dalších služeb restauračnímu zařízení v areálu, čímž zatěžuje hospodaření areálu.
3. Nastavené ceny některých sportovišť překračují maximální ceny stanovené smlouvou. Samostatným šetřením jsme identifikovali, že tyto ceny odpovídají zvyklostem, naopak smlouva nereflexuje reálné podmínky daných sportovišť. Obdobné je možno říci o otevírací době areálu.
4. U většiny sportovišť jsou sice plné prime-time, nedaří se však vytižit ostatní časy. Nedaří se využít víceúčelové hřiště, které má velmi nízkou návštěvnost na úrovni 5%
5. Není veden přehled ekonomiky jednotlivých aktivit provozovatele, který tak nedokáže identifikovat efektivitu jednotlivých aktivit a jednotlivých atrakcí.

## 6.3 Gutovka - Vedlejší procesy

Jako vedlejší procesy označujeme procesy, které přímo zajišťují chod jednotlivých atrakcí. Jedná se tedy především o údržbu sportovišť, jejich úklid a zajištění bezpečnosti.

### 6.3.1 Stávající stav vedlejších procesů

#### Údržba areálu

Celý areál je konstruován z velmi kvalitních prvků představujících špičku ve svém oboru, návštěvníci tak mohou užívat kvalitní atrakce. Velká část atrakcí však bohužel nebyla architektonicky zakomponována na úrovni odpovídající kvalitě prvků, v důsledku čehož jsou kladeny vysoké požadavky na kvantitu a náročnost prováděné údržby. Například vodní svět, atrakce běžně vyžadující pouze týdenní údržbu, musí být v Gutovce kompletně čistěna každé dvě hodiny, neboť stékající štěrky ucpává filtry a čerpadla. Obdobný problém řeší většina atrakcí, zvláště pak lanový park a palisády, což v kombinaci s nedostatečnou údržbou v minulých letech způsobilo značnou zchátralost areálu

Údržba je v současné době zajištěna dvěma pracovníky údržby, kteří jsou podřízeni vedoucímu areálu. S ohledem na stav areálu je tato údržba nestandardně náročná.

Majetková a.s si nechala vypracovat odborné posudky – revize na všechny atrakce areálu, které konstatovaly tyto závěry:

Lanový park: Všeobecně lze říci, že kotvení sloupů lanového centra přímo do betonových patek je z dlouhodobého hlediska nevhodné. Dřevo podléhá houbám a hnilobě, kterým se nejlépe daří ve vlhkém prostředí. Za vhodných podmínek mohou houby rozkládající dřevo růst i rychlostí 1 cm za den. Dřevo v betonových patkách nelze kontrolovat, a proto není možné určit, zda je sloup ještě dostatečně únosný

nebo ne. Pro tento případ musí mít nosné sloupy lanového centra vždy záložní kotvení – tzv. kotevní lana. Kotevní lano přenáší horizontální síly působící na sloup do vhodného kotevního bodu (např. betonová patka) a sloup potom není těmito silami namáhán. Pokud dojde k selhání sloupu v jeho bázi, kotevní lano zajistí, že sloup nespadne na zem a nikoho neohrozí.

Lezecká stěna: Lezecká stěna a cesta Ferrata v Areálu volného času Gutovka jsou způsobilé pro další provoz, zpráva však doporučuje co nejdříve odstranit „vážné“ závady. Dále doporučuje zkontrolovat stav lezeckých chytů a pevnost kotvicích bodů (chyt s permanentní expreskou) pro postupové jištění a tuto kontrolu provádět pravidelně (1 x za 3 měsíce) nebo dle instrukcí výrobce lezecké stěny.

Obdobně jako u dále zmíněných palisád je i u lezecké stěny nutné konstatovat nevhodný způsob uložení dřevěných prvků, který generuje vyšší náklady na údržbu.

Dětské hřiště: zpráva specifikuje herní prvky, které bude nezbytné opravit tak, aby hřiště odpovídalo normě ČSN EN 1176-1. Vedle drobných oprav je specifikována také potřeba doplnění štěrku.

Vodní svět: zpráva specifikuje herní prvky, které bude nezbytné opravit tak, aby hřiště odpovídalo normě ČSN EN 1176-1. Dále konstatuje tvrdou krustu v dopadových plochách, která bude potřeba odstranit. Stejně jako na mnoha místech areálu jsou i ve vodním světě konstatovány shnilé palisády ohrožující bezpečnost parku.



*Obrázek 3- v Gutovce je přibližně 2.000 ks palisád, z nichž přibližně 500 potřebuje obměnu. Na vině je nevhodné uložení.*

Vedle zprávy týkající se bezpečnosti je u vodního parku nezbytné konstatovat nevhodnou stavbu celé atrakce, která je postavena ve svahu, avšak bez povrchového ošetření komunikačních ploch, v důsledku

čehož travnaté plochy sjíždějí do nižších poloh, čímž generují jak zvýšenou potřebu údržby, tak především zanášejí čerpadla a filtry vodního světa, viz foto:



*Obrázek 4- stávající konstrukce svahů vodního světa generuje zvýšenou potřebu údržby*



*Obrázek 5 - Erodované svahy zanášejí vodní koryto a v důsledku pak filtry a čerpadla atrakcí*

Skate park: zpráva doporučuje opatření nájezdové hrany novou deskou, doplnění řady chybějících šroubových spojů a přemístění vybraných atrakcí do bezpečné vzdálenosti od ostatních atrakcí. Dále je doporučeno pečlivé slícování řady herních prvků.

Hokejové hřiště a Beach volejbalové hřiště: zpráva konstatuje funkčnost hřiště bez závad

Z výše uvedených zpráv vyplývá významné množství potřebné údržby i větších oprav. Správce areálu odstranil všechny závady klasifikované jako závažné, pro opravu ostatních závad v tuto chvíli nemá zpracován harmonogram/plán jednotlivých oprav. Dle odhadu je systematickému a plánovanému odstraňování nedostatků věnováno přibližně 5% času údržby. Současný management se snaží v rámci končící záruky některých prvků využít příležitosti záruční opravy výrobcem atrakcí.

Čas strávený údržbou lze obecně dle vyjádření vedení rozdělit následovně:

- 60% rutinní věci denní údržby (denní čištění vodního světa, chodníky apod.)
- 35% neplánovaná údržba havarijních situací (utržené kliky, polámané atrakce apod.)
- 5% cílená údržba potřebných oprav

Údržba je zajišťována dvěma pracovníky, kteří se střídají na principu dlouhého a krátkého týdne (směna 15 hodin). V jeden moment je tedy na pracovišti vždy jeden pracovník údržby. Pro práce na které je třeba dvou pracovníků vypomáhají pracovníci recepce.

Popis pracovního dne údržby:

7:00 – 10:00 uklízení cest a prostor kolem jednotlivých hracích prvků, vysypávání košů

10:00 – 10:30 kontrola vodního světa, čištění filtrace, doplnění chemie, dále pak každé 2 hodiny

10:30 – 19:00 ad-hoc opravy, průběžné čištění areálu

19:00 – 22:00 kontrola celého areálu, skládání slunečníků. Velká údržba vodního světa



Obrázek 6 - vodní svět je čištěn několikrát denně

## Úklid

Součástí areálu je také zázemí pro jednotlivá hřiště, ve kterém se nacházejí šatny, sprchy a toalety. Celkem je tak nezbytné zajistit pravidelný úklid:

- 6x sprchy
- 4x šatny
- 2x veřejné WC

Pracovníci zodpovědní za úklid jsou dále zodpovědní za obsluhu a základní údržbu minigolfu. Pracovní doba úklidových zaměstnanců je:

- Pracovní dny 9:00 – 21:00
- Víkendy 8:00 – 22:00

Úklid je zajišťován dvěma pracovníky na principu krátkého a dlouhého týdne, vždy je tedy přítomen jeden pracovník. Pracovníci úklidu mají základnu na minigolfu, kde obsluhují příchozí klienty a prodávají občerstvení. Z obsluhy pak „odbíhají každou hodinu“ na rychlý úklid toalet tak, aby byla zajištěna jejich řádná čistota.



*Obrázek 7 - objekt zázemí s šatnami*

V období mimo otevírací hodiny minigolfu je každý den prováděn úklid šaten a sprch, jednou týdně pak důsledné čištění, včetně mytí obkladů a spár.

### **Zabezpečení areálu**

Ostraha areálu je zajišťována externě, vysoutěženou firmou.

Ostraha je prováděna dvěma pracovníky, kteří průběžně procházejí areál, v obou jeho částech. Do června 2016 probíhala ostraha v hodinách od 17:00 do 8:00, nově v rámci úsporných opatření byla doba ostrahy zkrácena na dobu od 21:00 do 8:00, což představuje roční úsporu ve výši kolem 377.000 Kč.

Objednávka byla vystavena na období do 30.10.2016, kdy je předpokládáno nové výběrové řízení na dodavatele služby.

Ze strany Majetkové a.s. probíhá namátková kontrola činnosti výkonu ostrahy, není prováděna systematická kontrola, například formou kontrolních čipů.

Cena za ostrahu činí 129 Kč/hod. Prvním telefonátem na náhodně vybranou bezpečnostní agenturu nám byla nabídnuta cena střežení parku ve výši cca 100 Kč/hod.

## Recepce areálu

Recepce areálu je otevřena na denní bázi od 7:30 do 22:30. V zimním období je otevírací doba recepce posunuta do 23:30.

Recepci obsluhují dva pracovníci na principu dlouhého a krátkého týdne, vždy je přítomen jeden pracovník; každý pracovník tedy 15 hodin za směnu.

Náplní práce pracovníků recepce je:

- Výběr vstupného na jednotlivé atrakce
- Provádění rezervací
- Komunikace s klienty a návštěvníky (včetně vyřizování telefonických dotazů)
- Zajištění provozu půjčovny sortovních potřeb
- Prodej občerstvení

Návštěvníci navštěvují Gutovku nejvíce mezi 14:00 a 22:00. V této době se pracovníci recepce věnují primárně operativním záležitostem spojeným s obsluhou klientů (vstupné, půjčovna). Před touto dobou jsou prováděny ostatní aktivity, které nejsou vázány na styk s klienty.

### 6.3.2 Pozitiva vedlejších procesů

1. Správce nechal zpracovat přehled stavu jednotlivých atrakcí a herních prvků a potřeb jejich údržby. Díky tomu má přehled o celkových potřebách areálu.
2. Všechny atrakce, včetně vodního světa, byly uvedeny do provozuschopného stavu, a byly provedeny všechny důležité opravy.
3. Stávající provoz areálu je zajištěn nejnižším možným počtem pracovníků. Stávající vedení provedlo redukce zaměstnanců údržby do stavu, kdy další omezení není možné.

### 6.3.3 Negativa vedlejších procesů

1. Jinak velmi kvalitní atrakce jsou v areálu zasazeny tak, že generují větší potřebu údržby, než je obvyklé. Jako příklad uvádíme vodní svět, který je díky stékajícímu šterku a nečistotám nutné čistit několikrát denně, včetně filtrů, ačkoliv se běžně jedná o atrakci se standardními nároky na údržbu.
2. Stávající údržba je prováděna na spodní minimalistické hranici a není dlouhodobě udržitelná. Z dlouhodobého pohledu bude potřeba vyšších nákladů, aby se předcházelo vyžití atrakcí. Velká část atrakcí se pravděpodobně neobejde bez investic.

3. Ačkoliv se jedná o jednu z nejnákladnějších aktivit správce, není prováděna důsledná kontrola výkonu bezpečnostních pracovníků. Takovou kontrolu je možno provádět například čipy na povinných úsecích.

## 6.4 Gutovka - Podpůrné procesy

Jako podpůrné procesy označujeme procesy, sloužící k zajištění procesů nesouvisejících přímo s chodem areálu. Mezi podpůrné procesy řadíme:

- Zajištění problematiky financí, včetně účetnictví, finančního řízení, daňové problematiky a podobně
- Zajištění problematiky lidských zdrojů, včetně problematiky náborů, personální administrativy školení a podobně.
- Korporátní problematika, včetně komunikace s majitelem areálu – MČP10.
- Problematika nákupu, z důvodu podřízenosti Majetkové a.s zákonu o zadávání veřejných zakázek
- Administrativní podpora správce

### 6.4.1 Stávající stav podpůrných procesů

Všechny podpůrné procesy jsou v současné době vykonávány Majetkovou a.s. Ta využívá synergií mezi jednotlivými aktivitami (tak zvanými business lines), kdy jedna osoba vykonává tutéž činnost pro více aktivit. Díky tomuto systému mohou jednotlivé malé business lines disponovat kvalitními službami a silným zázemím.

Vzhledem k tomu, že nebylo předmětem této analýzy revidovat činnost celé Majetkové a.s, neposuzujeme v této analýze způsob a provádění interních služeb Majetkové a.s.

Náklady na režijní služby rozúčtovává Majetková a.s. na jednotlivé business lines dle obratu a skutečné expozice. Za tyto služby byly v roce 2015 business line „Gutovka“ vyúčtovány režijní náklady ve výši 2.060.108 Kč, tedy 171.675 Kč měsíčně.

Vedení Majetkové a.s má dle vlastních slov vizi realizace centra sdílených služeb, které by jednotlivým aktivitám účtovalo za konkrétně prováděné úkony.

### 6.4.2 Pozitiva podpůrných procesů

1. Díky zázemí Majetkové a.s disponuje i Správce volnočasového areálu Gutovka silným a stabilním zázemím.

### **6.4.3 Negativa podpůrných procesů**

1. Aktuální neexistence centra sdílených služeb, které by dle přesného klíče přeúčtovalo jednotlivé úkony.

## 7 Posouzení stávajících nákladů

Pro vyhodnocení efektivity hospodaření volnočasového areálu Gutovka jsme provedli detailní analýzu nákladů areálu Gutovka a jejich druhové a časové srovnání. Pro analýzu byly použity výkazy zisku a ztráty v letech 2013 – 2015 a předběžně k datu 30. 6. 2016. Dále byly použity dílčí smlouvy o poskytnutí dodávek jednotlivých služeb ze strany společnosti Majetková, a.s.

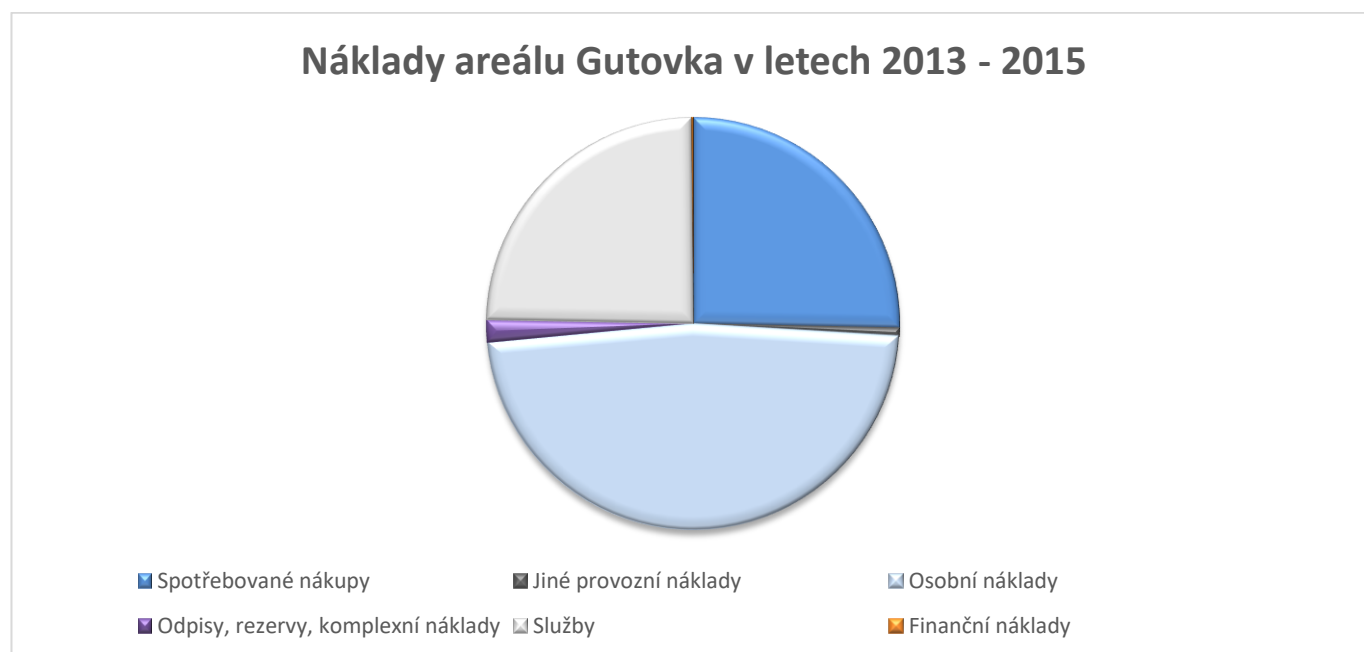
### 7.1 Náklady Gutovka a jejich struktura

Strukturu nákladů volnočasového areálu Gutovka lze rozdělit na hlavní nákladové druhy:

- Spotřebované nákupy
- Služby
- Osobní náklady
- Jiné provozní náklady
- Odpisy, rezervy, komplexní náklady
- Finanční náklady

Nejvýznamnější položkou, která po celé sledované období tvoří přibližně 46 – 48 % z celkových nákladů, tvoří osobní náklady. Z tohoto důvodu bude věnována osobním nákladům samostatná kapitola, viz níže.

Níže uvedený graf zobrazuje strukturu jednotlivých druhů nákladů v celém sledovaném období.



Náklady spojené se spotřebou tvoří přibližně 24,6 % z celkových nákladů. Položkou, která tvoří výraznou část, je spotřeba energie, vodné a stočné a spotřeba plynu. Tyto náklady tvoří zaokrouhleně 82 % z celkových nákladů spojených se spotřebou.

Služby, které areál Gutovka čerpá, tvoří v relativním vyjádření 23,4%. Významnou část těchto nákladů tvoří náklady na bezpečnost. Těmto nákladům je věnována samostatná kapitola Náklady na bezpečnost.

Významnými položkami nákladů spojených se službami jsou náklady na opravy a udržování, které tvoří přibližně 13,5 % z nákladů spojenými se službami, tj. 3,2 % z celkových nákladů. Analýza nákladů, které jsou druhově zařazeny do nákladů spojenými se službami, jsou zahrnuty v kapitole Ostatní náklady.

Jiné provozní náklady tvoří z převážné části manka a škody spojené s provozem areálu. Z výše uvedeného výšečového grafu je patrné, že tyto náklady nezaujímají významnou část z celkových nákladů. Jedná se o 2 % z celkových nákladů.

Odpisy, rezervy a komplexní náklady zaujímají poměrovou část 2% z nákladů spojených s areálem Gutovka. Tuto položku lze rozdělit na následující podkategorie:

- Odpisy drobného IM
- Odpisy dlouhodobého IM
- Tvorba a zaúčtování opravných položek

Odpisy drobného IM tvoří v letech 2013 - 2015 v průměru 53,9 %, odpisy dlouhodobého IM 26,2 % a tvorba a zaúčtování opravných položek 19,9 %.

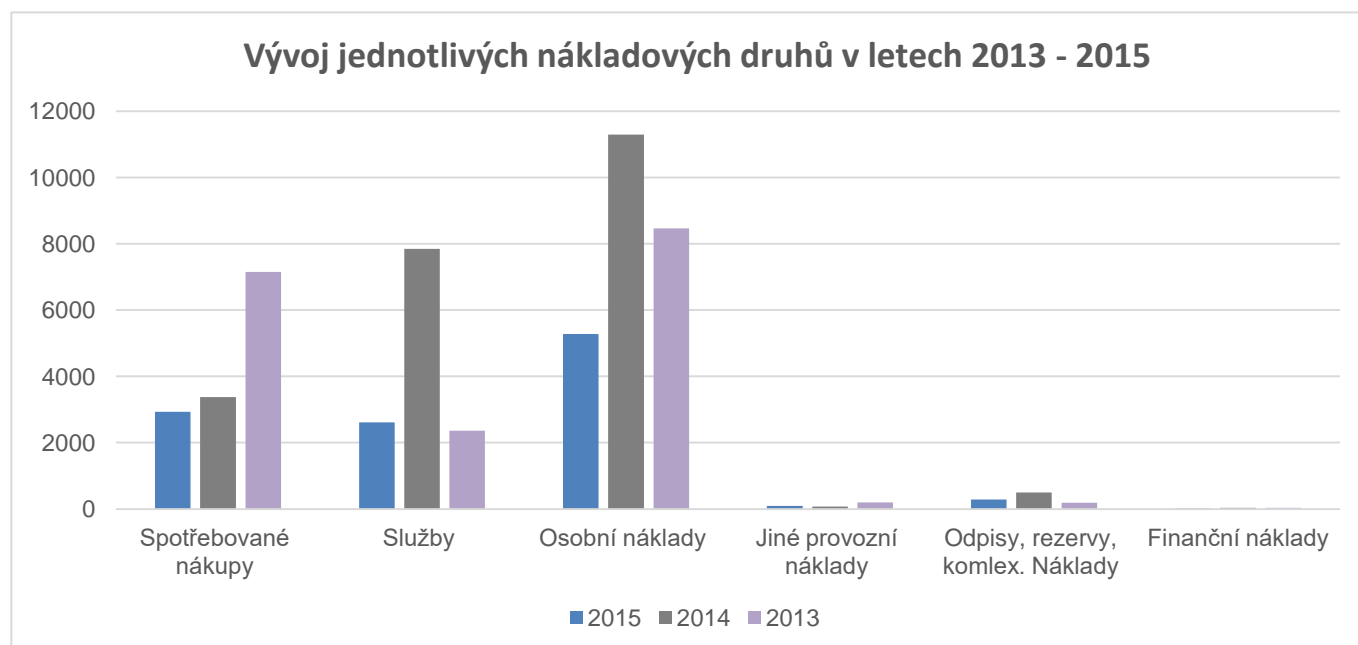
Finanční náklady tvoří vzhledem k výši celkových nákladů areálu Gutovka zanedbatelnou část, tj. 0,1%.

Náklady (bez režie) jsou uvedeny v tisících Kč				
Položka	30. 6. 2016	2015	2014	2013
Spotřebované nákupy	1 375	2 929	3 372	7 156
Služby	1 512	2 671	7 850	2 361
Osobní náklady	1 996	5 279	11 298	8 467
Jiné provozní náklady	8	88	68	195
Odpisy, rezervy, komplexní náklady	177	287	501	185
Finanční náklady	9	15	32	35
<b>Náklady celkem</b>	<b>5 076</b>	<b>11 270</b>	<b>23 124</b>	<b>18 398</b>

V letech 2013 – 2015 vykazuje volnočasový areál Gutovka kolísavý vývoj nákladů.

V roce 2013 byly celkové náklady areálu Gutovka 18 398 tis. Kč. Výše nákladů byla zapříčiněna především osobními náklady, které tvořily 46 % z celkových nákladů. Náklady spojené se spotřebou byly evidovány ve výši 7 156 tis. Kč, tj. 38,8%. Další významnou položkou byly služby ve výši 2 361 tis. Kč. Tato výše byla způsobena především náklady na ostrahu ve výši 963 tis. Kč, ostatní služby, jež zahrnují zahradnické práce, ve výši 842 tisíc Kč a náklady spojené s opravou a údržbou ve výši 414 tis. Kč. Odpisy IM byly evidovány ve výši 185 tis. Kč. Položka tvorba a zúčtování opravných položek je v tomto roce nulová.

Svého maxima dosahovaly náklady v roce 2014 a to ve výši 23 124 tisíc Kč. Oproti roku 2013 je tak zaznamenán nárůst v absolutní výši o 4 726 tisíc Kč. Tento rozdíl je způsoben především navýšením osobních nákladů a nákladů na poskytované služby. Spotřebované nákupy byly v roce 2014 evidovány ve výši 3 372 tis. Kč. Významnou část opět tvořila spotřeba elektrické energie, vody a plynu. Náklady spojené se službami byly ve výši 7 850 tisíc Kč. Převážnou část těchto nákladů tvoří náklady na ostatní služby, v e výši 3 344 tisíc Kč a náklady spojené s ostrahou ve výši 1 320 tis. Kč. Osobní náklady jsou vykázány ve výši 11 298 tis. Kč a tvoří tak největší část nákladů. Odpisy IM byly evidovány ve výši 327 tis.



Kč a tvorba a zúčtování opravných položek ve výši 174 tis. Kč. Hodnota finančních nákladů byla 32 tis. Kč.

V roce 2015 byly náklady sníženy oproti roku 2014 o více než polovinu. Pokles nákladů lze zaznamenat u všech nákladových druhů. Služby a osobní náklady klesly nejvýrazněji ze všech nákladů. Spotřebované nákupy byly evidovány ve výši 2 929 tis. Kč. Položkami tvořícími tyto náklady jsou převážně náklady spojené se spotřebou elektrické energie ve výši 1 372 tis. Kč, vodné a stočné ve výši 434 tis. Kč a spotřeba plynu ve výši 560 tis. Kč. Spotřební materiál byl vykázán ve výši 243 tis. Kč. Nakoupené služby ve výši 2 672 tis. Kč byly tvořeny náklady na opravy a udržování ve výši 361 tis. Kč, ostatní služby ve výši 238 tis. Kč, náklady na úklid a odpad ve výši 101 tis. Kč. Nejvýraznější položkou jsou ovšem náklady na bezpečnost, které tvoří 13 % z celkových nákladů. Manka a škody z provozní činnosti byly evidovány ve výši 88 tisíc Kč, odpisy IM 269 tis. Kč a tvorba a zúčtování opravných položek ve výši 18 tis. Kč.

Společnost Majetková, a.s. poskytla pro účely zdokonalení analýzy nákladů předběžný výkaz zisku a ztráty k datu 30. 6. 2016. Předběžná výše celkových nákladů byla evidována ve výši 5 076 tis. Kč. Náklady spojené se spotřebou jsou prozatím evidovány ve výši 1 375 tis. Kč. Spotřeba elektrické je energie 569 tis. Kč, vodné a stočné ve výši 103 tisíc Kč, spotřeba plynu ve výši 112 tisíc Kč a spotřebního materiálu ve výši 108 tis. Kč.

Nejvýznamnější položkou služeb, která je evidována ve výši 1 512 tis. Kč, jsou náklady na bezpečnost ve výši 695 tis. Kč a nakoupené služby pro další výkon ve výši 570 tis. Kč. Osobní náklady jsou k datu 30. 6. 2016 stanoveny ve výši 1 996 tis. Kč. Odpisy ve výši 177 tis. Kč jsou tvořeny z většinové části odpisy drobného IM. Finanční náklady a jiné provozní náklady nejsou vzhledem k výši celkových nákladů významné.

## 7.2 Osobní náklady

Osobní náklady tvoří nejvýznamnější část celkových nákladů volnočasového areálu Gutovka. Osobní náklady jsou veškeré požitky zaměstnanců závislé činnosti; mzdy se přitom účtují zásadně v hrubých částkách.

K analýze osobních nákladů byly použity výkazy zisku a ztráty za období 2013 – 2015 a předběžný výkaz k datu 30. 6. 2016. Dále jsme pro analýzu osobních nákladů využili poskytnuté podklady od společnosti Majetková, a.s., zahrnující organizační strukturu areálu Gutovka, včetně počtu zaměstnanců na hlavní pracovní poměr a externích pracovníků.

Osobní náklady jsou tvořeny následujícími položkami:

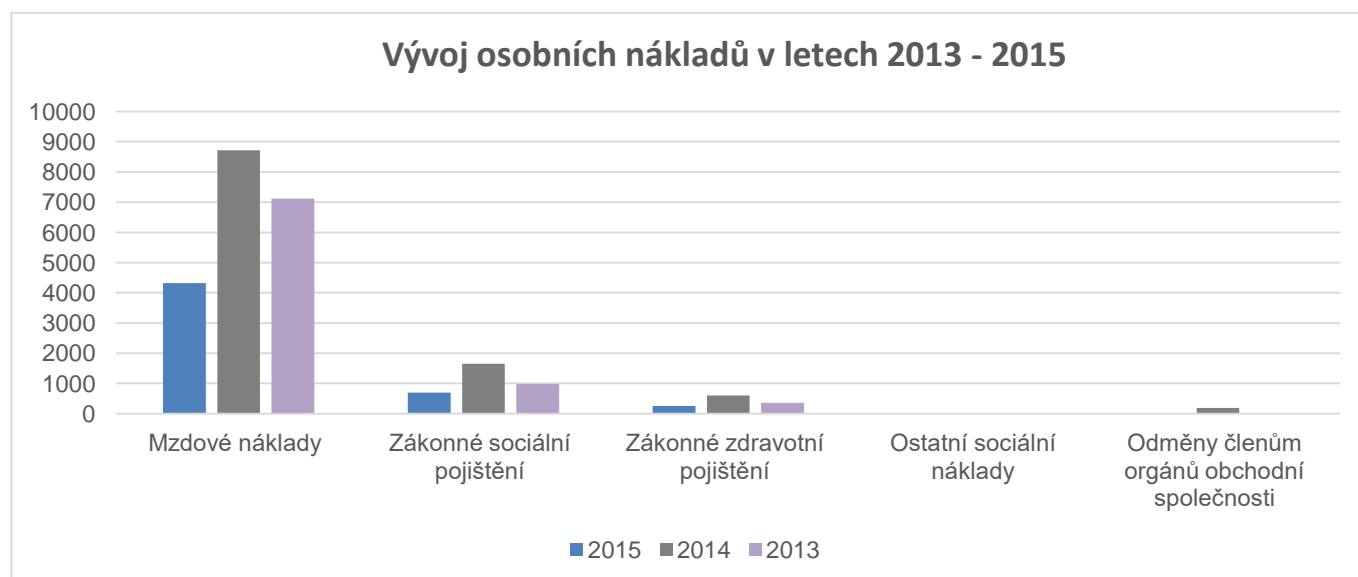
- Mzdové náklady
- Zákonné sociální pojištění
- Zákonné zdravotní pojištění
- Zákonné sociální náklady
- Ostatní sociální náklady
- Odměny členům orgánů obchodní společnosti

V jednotlivých letech se struktura osobních nákladů mírně odchyľuje, stejně tak jako výše osobních nákladů. Tento jev je způsoben změnou organizační struktury areálu Gutovka a úspornými opatřeními.

Náklady jsou uvedeny v tisících Kč				
Položka	30. 6. 2016	2015	2014	2013
Mzdové náklady	1 576	4 322	8 720	7 114
Zákonné sociální pojištění	301	693	1 653	981
Zákonné zdravotní pojištění	108	250	598	353
Zákonné sociální náklady	11	6	137	18
Ostatní sociální	-	8	-	-

náklady				
Odměny členům orgánů obchodní společnosti	-	-	190	-
<b>Osobní náklady celkem</b>	<b>1 996</b>	<b>5 279</b>	<b>11 298</b>	<b>8 466</b>

Mzdové náklady v jednotlivých letech vykazují kolísavý trend. Maxima dosahují mzdové náklady v roce 2014, kdy dosahují výše 8 720 tis. Kč. V roce 2015 byly mzdové náklady sníženy o více než polovinu z důvodu úsporných opatření a snížení počtu zaměstnanců. Výše mzdových nákladů byla evidována ve výši 4 322 tis. Kč. Předběžně byly stanoveny mzdové náklady k datu 30. 6. 2016 ve výši 1 576 tisíc Kč. Při stejném vývoji nákladů tak lze očekávat, že se výše mzdových nákladů oproti roku 2015 sníží přibližně o 28,2 %.



Zaměstnavatel má povinnost odvádět za své zaměstnance sociální pojištění, které zahrnuje pojistné na nemocenské pojištění, pojistné na důchodové pojištění a příspěvek na státní politiku zaměstnanosti. Sazba sociálního pojištění pro zaměstnavatele je 25 % z vyměřovacího základu. Pojištění se odvádí měsíčně. Vývoj nákladů spojených se sociálním pojištěním plně koresponduje s vývojem mzdových nákladů

Dále je zaměstnavatel povinen odvádět za zaměstnance zdravotní pojištění. Sazba zdravotního pojištění zaměstnavatele je 9 %, z vyměřovacího základu. Pojištění se odvádí taktéž měsíčně.

Zákonné sociální náklady jsou náklady vytvořené pro pracovní a sociální podmínky a péči o zdraví zaměstnanců. Například příspěvek na závodní stravování. V roce 2014 byla výše sociálních nákladů 137 tis. Kč. V roce 2015 byly evidovány značně nižší sociální náklady, avšak v roce 2016 se předpokládá opět mírný nárůst.

Ostatní sociální pojištění zahrnuje životní a penzijní připojištění, které hradí za zaměstnance podnik. Tyto náklady byly evidovány pouze v roce 2015, ve výši 8 tis. Kč.

Odměny členům orgánů obchodní společnosti byly evidovány pouze v roce 2014 v celkové výši 190 tisíc Kč.

Momentálně areál Gutovka zaměstnává šest zaměstnanců na následujících pracovních pozicích:

- 2 zaměstnanci na pracovní pozici správce areálu
- 2 zaměstnanci na pracovní pozici uklízeč/ka
- 2 zaměstnanci na pracovní pozici údržbář

Mimo jiné má v evidenci cca 20 externistů, kteří zajišťují chod lezecké stěny včetně instruktáže a lezeckých kurzů.

V průběhu roku 2016 proběhla optimalizace osobních nákladů s celkovým dopadem ve výši přibližně 2,2 mil. Kč. Tyto redukce byly podle procesního šetření přemrštěné a lze očekávat zpětné navýšení o přibližně 570 tisíc. Finální redukce tak dosáhne přibližně částky 630 tisíc Kč/rok.

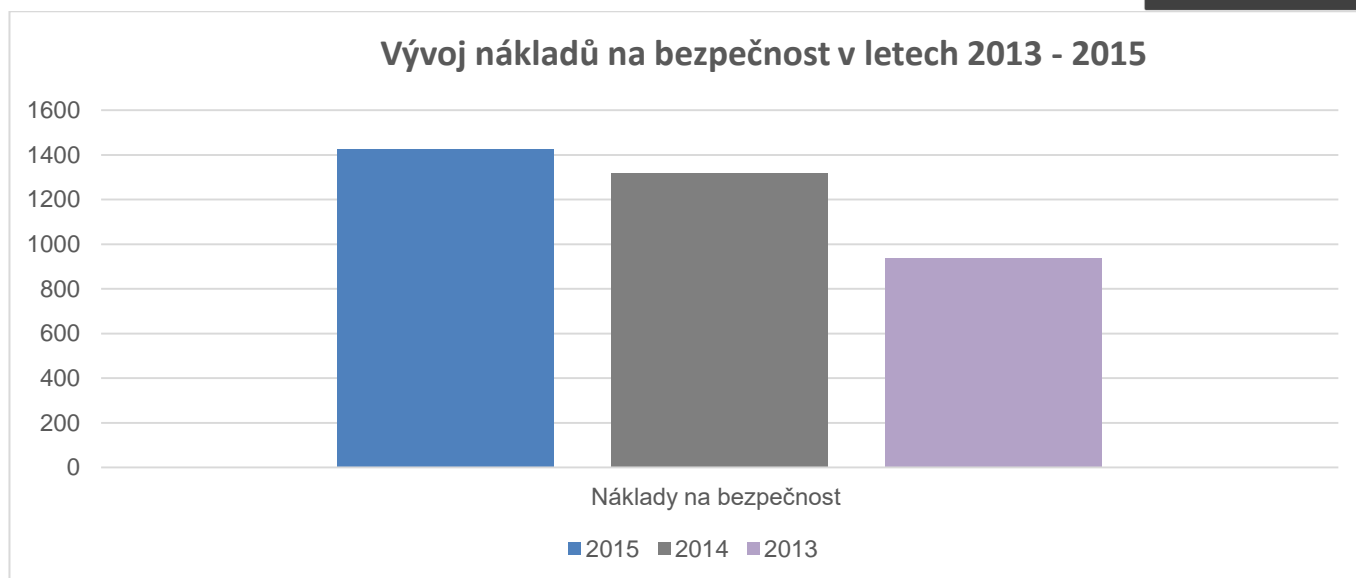
### 7.3 Náklady na služby

Náklady na služby jsou tvořeny především náklady na bezpečnost. Náklady spojené s bezpečností a ostrahou areálu Gutovka zaujímají průměrně 7,6 % z celkových nákladů po celé sledované období.

Ostraha je zajišťována prostřednictvím bezpečnostní agentury každý den od 21:00 do 7:00. V minulosti byly služby bezpečnostní agentury poskytovány v časech od 19:00 do 8:00, avšak z důvodů úsporných opatření přijímaných od roku 2015 byla tato doba zkrácena.

Náklady jsou uvedeny v tisících Kč				
Položka	30. 6. 2016	2015	2014	2013
Náklady na bezpečnost	695	1 424	1 320	963

Bezpečnostní agentura zajišťuje dva hlídače, kteří po celý čas protichůdně obcházejí celý areál Gutovka. Areál disponuje bezpečnostními kamerami, avšak k záznamům má přístup pouze bezpečnostní agentura. V tomto případě je značně složité kontrolovat činnost nočních hlídačů. Neexistuje ani čipový systém, kterým by byla jejich činnost monitorována.



Náklady spojené s ostrahou areálu mají za roky 2013-2015 rostoucí trend. Hodinová mzdová sazba pro jednoho nočního hlídače činí aktuálně dle smlouvy uzavřené s bezpečnostní agenturou 129 Kč. V roce 2016 je plánováno uzavření nové smlouvy s agenturou dodávající služby v podobě ostrahy dle výběrového řízení. Předběžně lze dle výkazu zisku a ztráty k datu 30. 6. 2016 předpokládat nižší náklady spojené s ostrahou areálu, než v předchozím roce 2015, kdy byly evidovány náklady na bezpečnost areálu ve výši 1 424 tis. Kč.

Jak bylo zmíněno v procesní části zprávy, zkrácením doby střežení areálu došlo k úspoře 377 tis. Kč/rok.

Z ostatních nákladů na služby proběhlo v roce 2016 omezení výdajů na neziskové akce typu „den otců“ s celkovou úsporou ve výši přibližně 600 tis. Kč/rok.

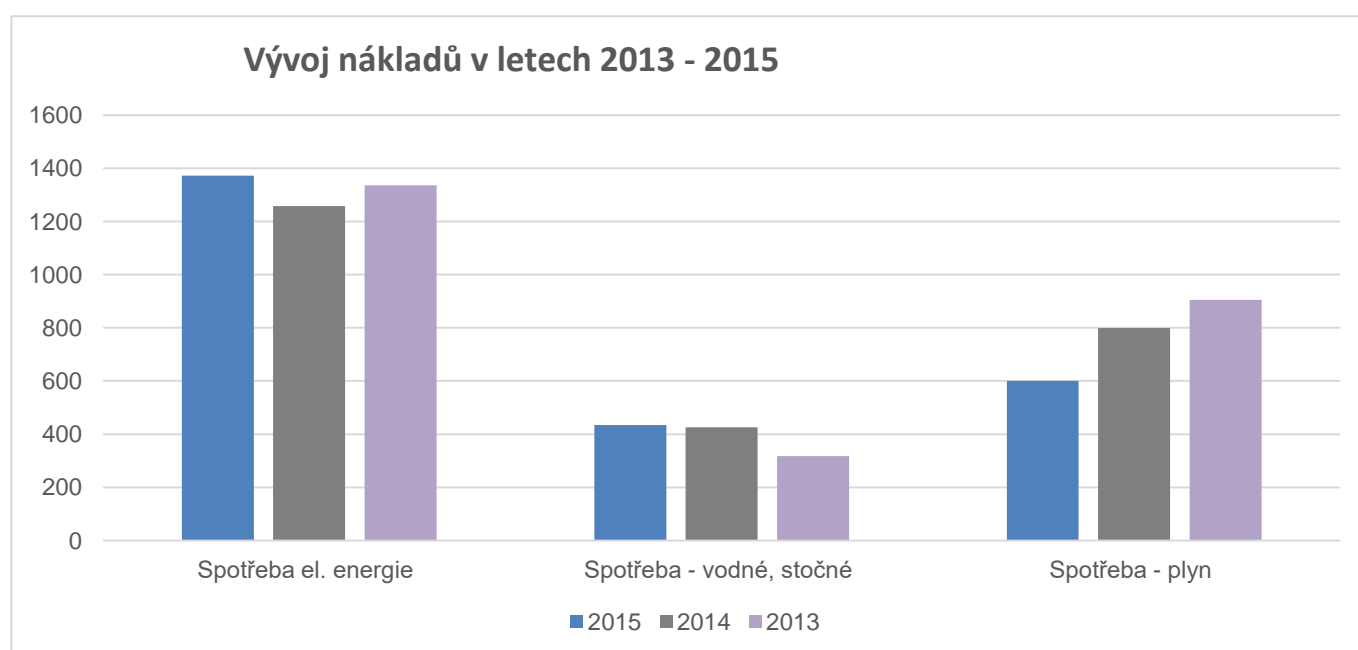
## 7.4 Náklady na energie

Náklady spojené se spotřebou energie pro zajištění provozu areálu Gutovka tvoří přibližně 15 % z celkových nákladů. Tyto náklady jsou tvořeny spotřebou elektrické energie, spotřebou vody a spotřebou plynu.

Náklady jsou uvedeny v tisících Kč				
Položka	30. 6. 2016	2015	2014	2013
Spotřeba el. energie	569	1 372	1 258	1 336
Spotřeba – vodné, stočné	103	434	426	317
Spotřeba - plyn	380	600	799	905

Náklady spojené se spotřebou elektrické energie mají po celé sledované období poměrně stabilní vývoj. Průměrná odchylka nákladů v jednotlivých letech nepřesahuje 9 %. Dle předběžných výkazů k 30. 6. 2016 lze předpokládat snížení nákladů spojených se spotřebou elektrické energie.

Spotřeba vody měla v letech 2013 – 2015 rostoucí charakter. Stejně jako u elektrické energie se předpokládá snížení nákladů oproti roku 2015.



V letech 2013 – 2015 se spotřeba plynu snížila přibližně o 33,8 %, avšak v následujícím období budou vykázány vyšší náklady přibližně o 26%.

Investicí do zprovoznění již existujících studní by se náklady na vodu měli snížit o přibližně 200 tis. Kč ročně. Zakrytí ledové plochy by podle odhadu mohlo snížit náklady o přibližně 150 tis. Kč/rok. Dalších až 50 tis. Kč/rok úspor lze dosáhnout optimalizací spotřeby plynu při vytápění písku a dalších energeticky úsporných opatřeních.

## 7.5 Ostatní náklady

Pro komplexní analýzu nákladů jsme z výše uvedených vybrali jednotlivé náklady, jejichž úroveň v jednotlivých letech značně ovlivňovala výši celkových nákladů. Těmito náklady jsou:

- Náklady spojené se spotřebou spotřebního materiálu
- Náklady na opravy a udržování areálu
- Náklady na analýzy, revize a znalecké posudky
- Ostatní služby zahrnující zahradnické služby
- Náklady spojené s právními a notářskými službami
- Náklady na úklid a odpad

- Náklady spojené s nakoupenými službami pro další výkon

Níže uvedená tabulka zaznamenává hodnoty jednotlivých nákladů v letech 2013 – 2015 a předběžně k datu 30. 6. 2016.

Náklady jsou uvedeny v tisících Kč				
Položka	30. 6. 2016	2015	2014	2013
Spotřeba materiálu – spotřební materiál	108	243	493	345
N- opravy a udržování	35	362	878	414
N – analýza, posudky, revize	23	153	110	-
Ostatní služby – zahradnické	100	238	3 350	842
N – právník, notář	13	10	373	-
N – úklid, odpad	37	101	148	59
N – nakoupené služby pro další výkon	570	232	-	-

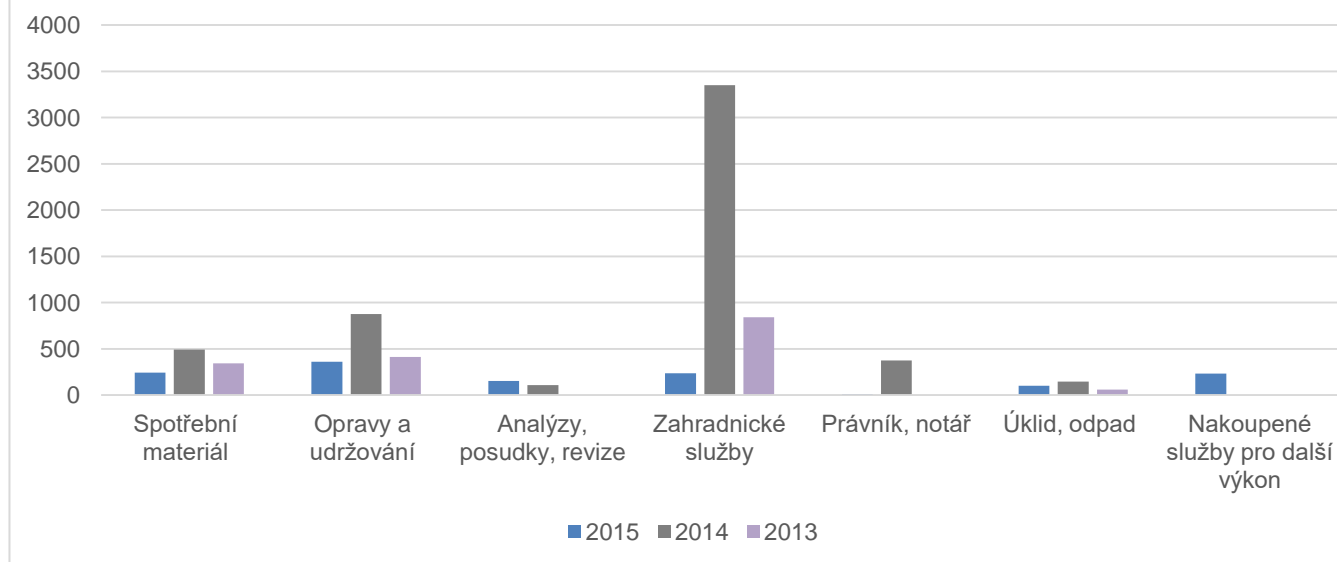
Spotřeba spotřebního materiálu činí přibližně 2 – 5 % z celkových nákladů po celé sledované období. Maxima dosahovaly tyto náklady v roce 2014 a absolutní výši 493 tis. Kč.

Náklady související s opravou a udržováním volnočasového areálu Gutovka vykazují kolísavý trend. Tyto náklady tvoří průměrně 5 % z celkových nákladů v letech 2013 – 2015. V roce 2016 dojde, dle předběžného výkazu, k odhadovanému poklesu nákladů oproti předchozímu období o 80%.

V roce 2014 a 2015 byly evidovány výrazné náklady související s odbornými posudky. V roce 2014 byla výše těchto nákladů 110 tis. Kč, v roce 2015 pak 153 tis. Kč.

Ostatní služby zahrnují zahradnické služby. V roce 2014 byla hodnota ostatních nákladů evidována ve výši 3 350 tis. Kč. V následujícím roce byl zaznamenán pokles nákladů o více než 3 112 tis. Kč.

### Vývoj ostatních nákladů v letech 2013 - 2015



V roce 2014 byly zaznamenány výrazně vyšší náklady spojené s právními a notářskými službami, tj. ve výši 373 tis. Kč.

Náklady na úklid a odpad mají kolísavý trend, avšak v posledních letech dochází ke snižování nákladů. V relativním vyjádření tvoří tyto náklady méně než 1% všech nákladů.

Od roku 2015 tvoří procentuální část i náklady na nakoupené služby pro další výkon. Z důvodů pořádání privátních i veřejných akcí v areálu Gutovka je nutné některé služby a produkty využívat pro další výkony tvořící následné výnosy areálu. Předběžně je pro první pololetí roku 2016 stanovena výše těchto nákladů 570 tis. Kč, tj. 11,2 % z celkových nákladů.

## 7.6 Výnosy

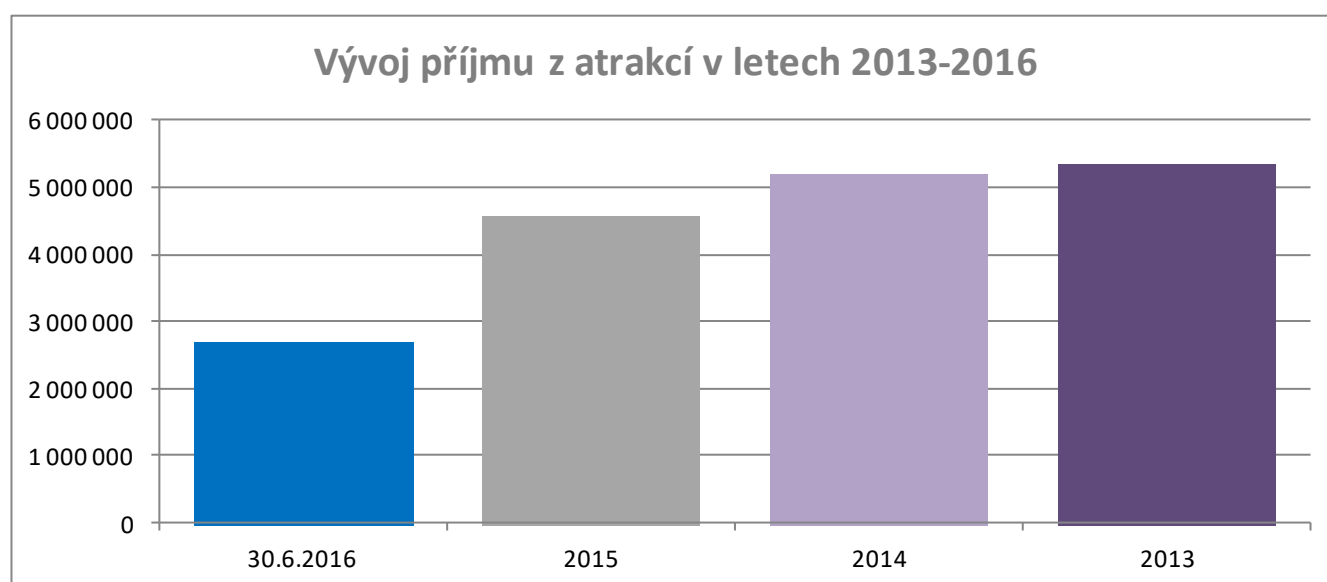
Obdobně jako u nákladů je z důvodu změny rozsahu poskytovaných služeb problematické srovnání let 2013 a 2014 a to z důvodu jiného rozsahu poskytovaných služeb, například provozováním restaurace.

Výnosy jsou uvedeny v tisících Kč				
Položka	30. 6. 2016	2015	2014	2013
Tržby z pronájmu služeb - nájemné	2 160 000	4 335 000	15 511 410	4 911 167
Tržby z prodeje služeb - přefakturace				157 345
Tržby z pronájmu sportovních atrakcí	2 692 905	4 562 409	4 682 775	4 849 306
Tržby z pronájmu - minigolf			516 261	493 486
Tržby gastronomické				8 048 608

Tržby z ostatních výkonů	569 877	954 444	776 361	33 533
Tržby za zboží	35	127 767	10 038	29 680
Tržby ostatní	2	5 830	8 472	217 741

Relevantně vyhodnotit je tak možno pouze nejdůležitější údaj v podobě tržeb z pronájmu sportovních atrakcí.

V této oblasti je od roku 2015 minigolf účtován společně s ostatními atrakcemi. Při kumulovaném ohledu se tržby za sportovní atrakce vyvíjely následovně:



Po výraznějším poklesu v roce 2015 na 4.562.409 Kč (z 5.342.792 Kč v roce 2013) je možno sledovat nárůst tržeb v roce 2016 na hodnotu 2.692.905 Kč. Za celý roky 2016 by tak výnosy ze sportovních atrakcí měly přesáhnout výnosy roku 2013 a to především z důvodu organizace eventů, ve zprávě řešených v procesní části.

## 7.7 Závěr – analýza nákladů

Cílem analýzy nákladů bylo vyhodnotit strukturu jednotlivých nákladů a jejich vývoj. Z důvodu rozdílného rozsahu poskytovaných služeb je problematické vyhodnocovat náklady ve vztahu k rokům 2013 a 2014, relevantní srovnání poskytuje pouze rok 2015

V roce 2015 dosáhly celkové výnosy areálu Gutovka výše 9.985.450 Kč, náklady včetně režie pak 13.329.874 Kč. Celková ztráta provozování areálu tak dosáhla výše 3.344.424 Kč, bez příspěvku MČP10 celkem 7.664.426 Kč.

V posledních měsících byla přijata řada úsporných opatření zlepšujících hospodaření areálu. Snížením počtu střežených hodin byl zredukován náklad na ostrahu o přibližně 377 tis Kč ročně, optimalizací počtu zaměstnanců byly osobní náklady sníženy o cca 1,2 mil Kč/rok (z nichž 630 tis Kč/rok je udržitelných), další úspory pak byly realizovány v oblasti nákladů na údržbu. Celkové náklady se tak podařilo snížit o přibližně 1,6 mil. Kč na cca 11,7 mil Kč/rok

Na straně výnosů se stávajícímu správci daří zvyšovat příjmy pořádáním eventů a akcí, které přispívají ekonomice areálu. Ačkoliv sezona roku 2016 ještě neskončila, lze aproximací dovozovat, že se při nákladech kolem 500.000 Kč podaří příjmy navýšit o přibližně 1 mil. Kč. Reklamními příjmy je pak možno celkový výsledek navýšit o další až 1 milion Kč.

Při stávajícím, výrazně zredukovaném způsobu fungování areálu tak lze očekávat snížení deficitu hospodaření z původních 7,6 mil. Kč na přibližně 3,4 mil. Kč ročně a tím dokonce se započtením příspěvku MČP10 dosažení mírného provozního zisku. Jak však ukázala procesní analýza, otázkou zůstává dlouhodobost udržitelnosti takového hospodaření a realizace potřebných investic.

## 8 Tržní pozice areálu

Cílem této kapitoly je porovnání jednotlivých aktivit centra volného času Gutovka s jinými areály a atrakcemi. Účelem je vyhodnocení stávající cenové politiky jednotlivých atrakcí a to ve vazbě na kvalitu nabízených služeb.

Každá atrakce je nejprve popsána samostatně z pohledu těchto parametrů:

- Otevírací doba
- Cena
- Specifikace kvality
- Dostupnost
- Další relevantní parametry

Dále následuje popis vybrané konkurence a to ve vazbě na relevantní parametry dané atrakce. K popisu jsou využity veřejně dostupné materiály jako například webové stránky provozovatelů, které u jejich názvu uvádíme.

Závěrem každé atrakce je uvedeno bodové vyhodnocení založené na bodovém srovnání jednotlivých parametrů. Poznamenáváme, že některé z parametrů je problematické exaktně hodnotit, neboť různá centra mají ceny, atrakce a podobně nastavena různě. Bodovým ohodnocením jsme se snažili vyjádřit přibližnou hodnotu daného parametru a tím získat obecný přehled o tom, zda je atrakce vůči své kvalitě naceněna řádně, či nikoliv.

### 8.1 Lanové centrum

Gutovka nabízí návštěvníkům rozsáhlé lanové centrum. Sportoviště je provozováno v období od dubna do listopadu. Otevírací doba se v jednotlivých měsících liší, stejně tak jako se liší otevírací doba ve všední dny a o víkendu. O letních prázdninách centrum láká svou otevírací dobou každodenně od 10 hodin do 20 hodin.



Přehled provozní doby, viz tabulka níže.

Otevírací doba		
Měsíc	Všední den	Víkend
Duben	14 – 18	10-18
Květen – červen	14 – 20	10-20
Červenec – srpen	10-20	10-20
Září	14-19	10-19
Říjen	14-18	10-18
Listopad	-	10-17

Ceny vstupu do lanového centra se liší v závislosti na tom, zda jsou návštěvníci držitelé karty s kreditem či nikoli. V ceně vstupu do lanového centra je zahrnuto i zapůjčení výstroje. Minimální výška osoby pro vstup do lanového centra je 120 cm. Od 130 cm pak mohou mladší návštěvníci přijít do centra bez doprovodu. Základní vstupné na jeden okruh činí 80 Kč, s kartou s kreditem je vstupné do lanového centra 70 Kč. Za dva okruhy pak návštěvník zaplatí 120 Kč za základní vstupné, s kreditem pouze 100 Kč.

Ceník		
Počet okruhů	Základní	Kredit
Jeden okruh	80	70
Dva okruhy	120	100

V Praze se nachází řada lanových center, avšak většina z nich není přístupná běžně pro veřejnost či jednotlivce. Potencionálními zákazníky jsou soukromé společnosti, školy nebo neziskové organizace. Nejčastěji nabízeným je možnost uspořádání teambuildingů pro větší společnosti. Z tohoto důvodu nejsou ceny ani otevírací doba běžně k dispozici na webových stránkách, záleží na domluvě účastníků.

Pro adekvátní srovnání tak byla vybrána tři lanová centra, která se nachází v Praze.

- Lanové centrum PROUD ČR ([www.lanovecentrum.cz](http://www.lanovecentrum.cz))
- Lanové centrum DDM hl. m. Prahy ([www.vysokalana.cz](http://www.vysokalana.cz))
- Lanové centrum ABYSS ([www.ilanac.cz](http://www.ilanac.cz))

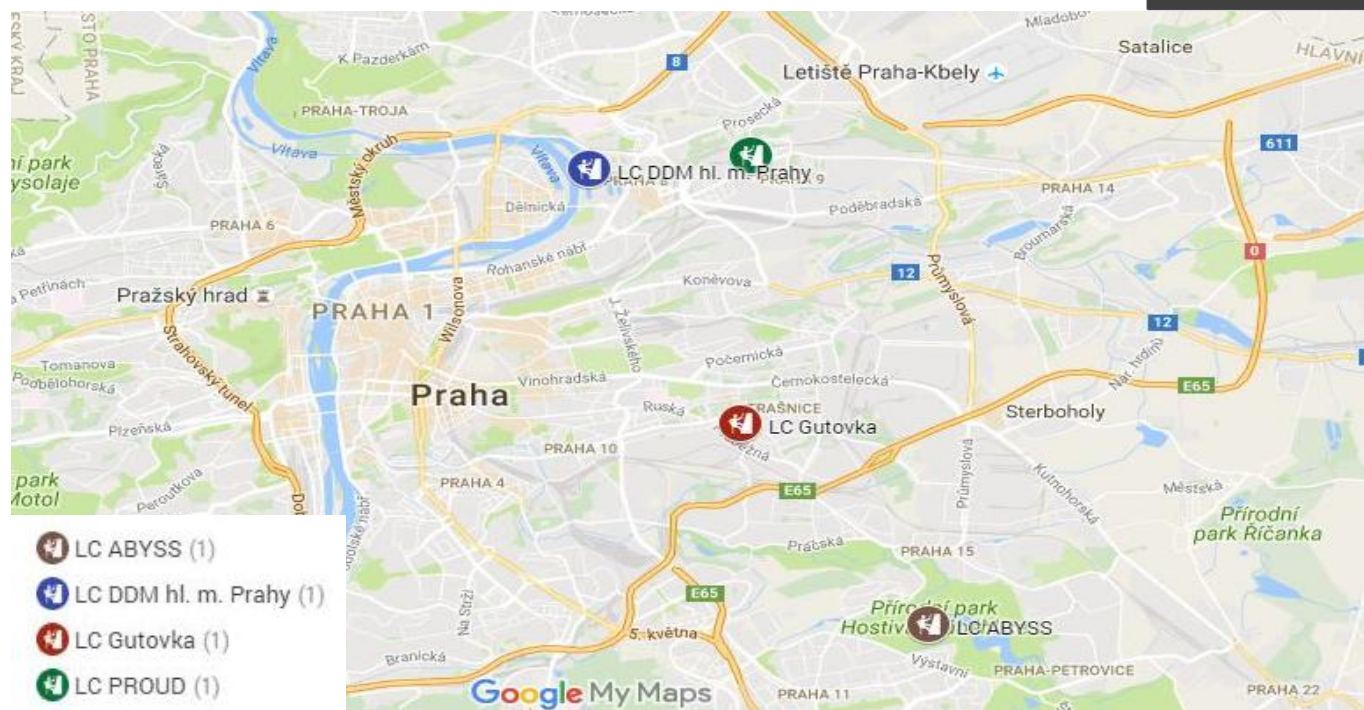
Hlavním cílem je především srovnání služeb, cen a otevírací doby jednotlivých center s volnočasovým areálem Gutovka.

Jako první bude zhodnocena velikost jednotlivých center. V tomto případě je lanové centrum PROUD – Praha a centrum DDM hl. m. Prahy srovnatelné s lanovým centrem v areálu Gutovka. Lanové centrum DDM hl. m. Prahy nabízí lezení ve výšce až 8 metrů, PROUD centrum nabízí navíc možnost seskoku ze 7 metrové výšky. Návštěvníky však Gutovka láká výší jednotlivých překážek až 10 metrů, není však rozlohově největším areálem. Centrum ABYSS je nejprostornějším areálem, je třeba brát ale v potaz, že se jedná o areál v lesoparku a charakter centra se tak mírně liší od areálu Gutovka.

Doba, po kterou jsou areály otevřené v průběhu roku je prakticky stejná ve všech níže zmíněných centrech – dubnem počínaje, listopadem konče. Všechna centra odlišují otevírací dobu ve všední dny a o víkendu, kdy je provozní doba areálu vždy minimálně o 3 hodiny delší než ve všední dny. V hlavní sezóně, tj. od června do září jsou všechna lanová centra otevřena denně. Mimo sezonu se ve většině případů setkáváme s provozem pouze o víkendu nebo po předchozí domluvě. Otevírací doba jednotlivých areálů se v porovnání s lanovým centrem Gutovka zásadně neliší. Lanové centrum DDM hl. m. Prahy však nabízí svým návštěvníkům nejdelší otevírací dobu ze všech zmíněných center.

Cenové srovnání je v tomto případě značně komplikované. V ceníku areálu Gutovka jsou ceny uvedeny za okruh. Záleží tedy pouze na zákazníkovi, kolik času stráví v lanovém centru. V ceně je zahrnuto také lezecké vybavení a odborný dohled, stejně tak jako u všech níže zmíněných lanových center. Centrum PROUD nabízí dvě možnosti – 2 hodiny nebo 3 hodiny strávené v lanovém centru. Je nutné se objednat předem, v tomto případě pak cena za 2 hodiny zahrnuje až 3 návštěvníky. Centrum DDM hl. m. Prahy láká své klienty na zvýhodněné vstupné. Cena se odvíjí od počtu osob a je zde výrazná množstevní sleva. Další výhodou je pak snížené vstupné pro děti a studenty. Centrum ABYSS uvádí své ceny za vstup na lanovou dráhu, tudíž stejně jako u areálu Gutovka, nezávisí cena na čase stráveném v centru. Lze zde uplatnit opět sleva na dítě, studenta či rodinné vstupné.

Všechna lanová centra nabízí možnost instruktora lezení, avšak za příplatek. Areály disponují minimálně stánky s občerstvením či restaurací přímo vedle lanového centra.



Z výše uvedené mapy lanových center je zřejmé, že všechna lanová centra jsou dobře dostupná městskou hromadnou dopravou.

- **Lanové centrum PROUD ČR – Praha**

Lanová centra PROUD ČR se nacházejí po celé České republice, avšak k analýze konkurence lanového centra Gutovka bude zvažováno pouze lanové centrum sídlící ve Vysočanech, Praha 9.

Centrum nabízí širokou škálu programů vhodných jak pro jedince, tak pro firmy, školy nebo neziskové organizace. Stejně tak jako u ostatních popisovaných center budou ve zprávě zvažovány pouze otevírací doby a ceny pro veřejnost, jelikož ceny a provoz se často liší dle domluvy účastníků.

Otevírací doba		
Měsíc	Všední den	Víkend
Leden – duben	Po předchozí domluvě	Po předchozí domluvě
Květen – červen	Po předchozí domluvě	13-19
Červenec – srpen	13-19	13-19
Září – říjen	Po předchozí domluvě	13-18
Listopad	Po předchozí domluvě	Po předchozí domluvě
Prosinec	Po předchozí domluvě	Po předchozí domluvě

Program VEŘEJNOST lanového centra PROUD je určený pro jednotlivce a neorganizované skupiny.

Program je nutné objednat minimálně 3 dny předem (nebo po domluvě).

Každému jedinci nebo objednané skupince je po celou dobu programu k dispozici vyškolený instruktor.

Účast dětí mladších než 10 let je možná pouze v doprovodu rodičů a po domluvě.



V ceně vstupného je i zapůjčení kompletního vybavení potřebného k lezení. Návštěvníci prolezou v ceně velkou část individuálních překážek a nakonec je čeká skok ze sedmimetrové výšky. Program je nutné objednat vždy minimálně 3 dny předem (nebo po domluvě).

## Ceník

Doba	Vstupné pro 1-3 osoby
2 hodiny	960
3 hodiny	1440

- **Lanové centrum DDM hl. m. Prahy**

Lanové centrum se nachází v areálu Loděnice-Vltava, která patří Domu dětí a mládeže hl. m. Prahy. Centrum nabízí možnosti lezení pro firmy, školy i veřejnost.

Program VEŘEJNOST JE určen pro širokou veřejnost bez rozdílu věku. Minimální počet účastníků jsou 2 a minimální délka trvání jsou dvě hodiny.

Hlavním lákadlem jsou vysoké lanové překážky instalované ve výšce přibližně 8 metrů nad zemí.



## Otevírací doba

Duben – listopad	8-20
Prosinec – březen	Zavřeno

Od dubna do listopadu je lanové centrum otevřeno vždy po domluvě od 8 hodin do 20 hodin. Je tedy nutné se objednávat minimálně den před plánovanou návštěvou lanového centra. V zimních měsících je areál zavřený.

Ceník		
Počet osob	Základní	Zvýhodněné (děti do 18 let, studenti)
2-4 osoby	180	120
5 a více osob	110	70
Rodina 2+2	300	

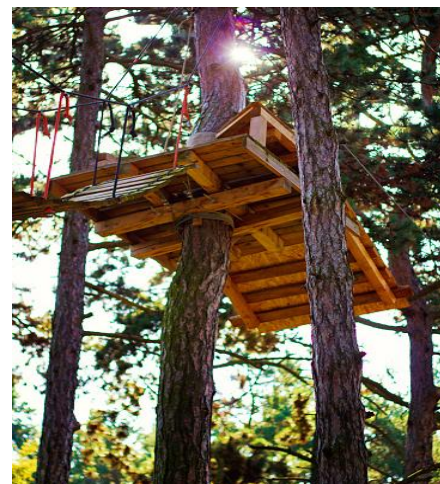
Ceny jsou uvedeny za jednu osobu a jednu hodinu strávenou v lanovém centru. V ceně jsou již zahrnuty služby instruktora a zapůjčení vybavení na lezení.

- **Lanové centrum ABYSS**

Lanový park ABYSS se nachází v Praze v hostivařském lesoparku v těsné blízkosti vodní nádrže Hostivař. Jde o jediný lanový park (lanové centrum na stromech) v Praze.

Vysoké lanové překážky jsou samou podstatou celého lanového parku. V současnosti jsou v parku dvě různě obtížné dráhy vysokých lanových překážek. Obě dráhy jsou souvislé a jednosměrné, nelze tedy absolvovat pouze vybrané překážky, ale vždy celou dráhu.

Žlutá dráha má celkem 23 překážek ve výšce cca 5 metrů nad zemí. Je vhodná pro méně zkušené lezce, rodiny s dětmi i pro ostatní, kteří centrum navštívili poprvé.



Červená dráha prošla v roce 2015 rekonstrukcí a má 17 překážek (z toho 3 lanovky) ve výšce 8 - 12 metrů nad zemí. Je vhodná pro zkušenější lezce.

Otevírací doba		
Měsíc	Všední den	Víkend
Duben – květen	Zavřeno	11 – 17
červen – září	13 – 18	11 - 18
Říjen	Zavřeno	11 - 16
Listopad – březen	Zavřeno	

V níže uvedeném ceníku jsou zahrnuty ceny za vstup na jednu dráhu. Doprovod instruktora činí 250 Kč za osobu.

Ceník	
	Vstup na jednu dráhu
Dospělý	200
Studenti	170
Děti	150
Rodinné	550

### 8.1.1 Závěrečné vyhodnocení - Lanové centrum

Kritérium	Otevírací doba	Cena	Poskytované služby	Rozloha	Výška překážek	Celkem
Počet bodů	0-5	0-5	0-5	0-5	0-5	
LC Gutovka	4	4	4	4	5	<b>22</b>
LC PROUD ČR	2	4	3	4	3	<b>16</b>
LC DDM hl. m. Prahy	3	5	4	3	4	<b>19</b>
LC ABYSS	3	4	4	5	3	<b>19</b>

Areál Gutovka nabízí podobné služby za obdobné ceny jako ostatní areály. Výškou překážek se umístilo lanové centrum Gutovka na prvním místě, nikoli však rozlohou. V našem hodnocení získala Gutovka nejvyšší počet bodů, tj. 22. Rozptyl všech srovnávaných lanových center byl 16 – 22 bodů.

## 8.2 Lezecká stěna

Horolezecká stěna ve volnočasovém areálu Gutovka je aktuálně největší venkovní lezecká stěna ve střední Evropě. Tento betonový skelet s obvodem 80 metrů, dosahuje v nejvyšším bodě až 15 metrů výšky. Stěna je průměrně vysoká od 10 do 13 metrů. V celkem 46 liniích jištění aktuálně najdete 84 cest v různých obtížnostech.



Lezecká stěna je provozována od dubna do listopadu. V zimních měsících si mohou sportovci vyzkoušet cepínové lezení – tzv. draitooling, tedy lezení na ledě. Otevřeno je každý den od 8:00 do 22:00 hodin.

### Otevírací doba

Duben – listopad	8-22
Prosinec – březen	14-17

Gutovka nabízí svým věrným návštěvníkům možnost pořízení kreditové karty, která jim umožňuje čerpat služby za výhodnější ceny. V ceníku jsou tedy uvedeny ceny základní a ceny pro držitele kreditové karty. Cena vstupného na stěnu se liší pro děti a studenty, kteří mají vstupné zvýhodněné. Dále se výše vstupného odvíjí od času návštěvy lezecké stěny. Od 8:00 do 14:00 jsou ceny nižší, od 14:00 do 22:00 jsou ceny vyšší. Nejvyšší vstupné návštěvníci zaplatí pochopitelně o víkendu, kdy je cena základního vstupného pro dospělého 120 Kč.

### Ceník

Vstup na stěnu

	Základní cena		Kreditová cena	
	Všední den	Víkend	Všední den	Víkend
Dítě 0-15	40-60	60	35-50	50
Student	50-80	100	40-70	80
Dospělý	70-100	120	60-80	100

Na recepci je možnost zapůjčení horolezeckého vybavení, ale je nutné zaplatit vratnou zálohu 500 Kč při půjčení dvou věcí, 1 000 Kč při půjčení 3 – 4 věcí a při půjčení 5 a více věcí 2 000 Kč. K dispozici k zapůjčení je sedák, pytlík s magneziumem, helma, lezečky, či karabina se zámkem a to vše za cenu 20-80 Kč/věc. Lze si půjčit i kompletní vybavení za 150 Kč.



Na recepci sportoviště je možné zaplatit si lekce s instruktorem či celý kurz, který zahrnuje kvalifikované služby instruktora i veškeré lezecké vybavení.

## Ceník kurzů s instruktorem

Individuální – 120 minut

Osoby	Základní	Kredit
1	1000	800
2	1200	1000
3	1500	1200
4	1800	1400

Jsou nabízeny dvě varianty kurzů a to individuální kurz s instruktorem v délce 120 minut nebo kurz v délce 60 minut – Ferratový přechod, který je méně náročný včetně fixního jištění. Kurzy je nutné si předem telefonicky nebo e – mailem objednat.

## Ceník kurzů s instruktorem

Ferratový přechod – 60 minut

Osoby	Základní	Kredit
1	500	400
2	600	500
3	750	600
4	800	720

Každé úterý, středu a čtvrtek pořádá sportoviště kroužek lezení. Trvání jedné lekce je 120 minut vždy od 15:00 do 17:00 hodin. Základní kurz je tvořen 6 lekcemi. Je zde možnost zakoupení lekcí samostatně bez balíčku, cena za jednu lekci je však vyšší než při koupi 6, 10 nebo 13 lekcí nabízených v rámci kroužku lezení. V ceně je zahrnuto lezecké vybavení

## Ceník kroužku lezení

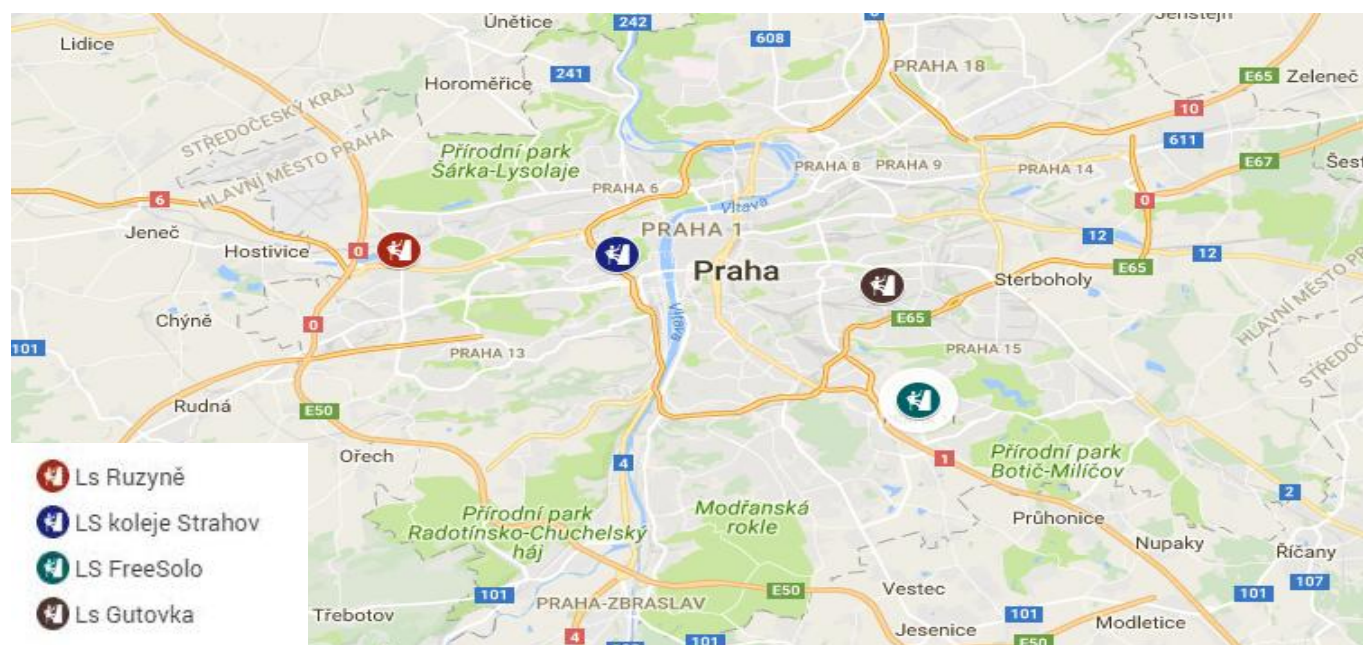
Lekcí	Cena za kurz	Cena za lekci
6	1 200	240
10	1 800	
13	1 950	

Při srovnání lezecké stěny v areálu Gutovka a službami s ní spojenými jsme opět brali v potaz celkový charakter sportoviště. Pro analýzu konkurence tak byly zvoleny venkovní areály s lezeckými stěnami, které jsou placené. V Praze a v okolí Prahy lze najít spoustu lezeckých stěn, většina z nich je ale vnitřních nebo neplacených, tudíž charakter těchto center a sportovišť se liší.

V níže uvedené mapě jsou znázorněna centra, která byla vybrána pro porovnání s lezeckou stěnou nacházející v areálu Gutovka.

Jedná se o následující lezecké stěny:

- Lezecká stěna FreeSolo ([www.freesolo.cz](http://www.freesolo.cz))
- Lezecká stěna Ruzyně ([www.stena-ruzyne.com](http://www.stena-ruzyne.com))
- Venkovní umělá lezecká stěna koleje Strahov ([www.suz.cvut.cz/ostatni/lezecke-steny](http://www.suz.cvut.cz/ostatni/lezecke-steny))



Všetchna sportoviště, která byla vybrána, mají prakticky stejnou otevírací dobu. Ve srovnání s Gutovkou, lezecká stěna FreeSolo a Ruzyně poskytuje prakticky celoroční provoz. Lezecká stěna na strahovských kolejích, stejně tak jako Gutovka, uzavírá provoz lezecké stěny na zimu.

Ceny vstupů se se ve vybraných sportovištích zásadně neliší. Za příznivé ceny je možné zapůjčení vybavení na lezení, kromě lezecké stěny na Strahově.

Vyjma lezecké stěny na Strahově nabízí všechna sportoviště rozsáhlou škálu různých kurzů a kroužků pro všechny věkové kategorie. Standardem v tomto případě je zahrnutí výbavy a kvalifikovaného instruktora v ceně. Trvání kurzů je pak 120 minut.

Lezecká stěna Gutovka však patří k největším a nejrozsáhlejším lezeckým stěnám ve střední Evropě vůbec, v tomto ohledu ji tak můžeme přiřadit vrcholovou příčku v porovnání s vybranými lezeckými stěnami.

- **Lezecká stěna FreeSolo**

Areál FreeSolo, rozprostírající se na pražském Chodově, nabízí jak venkovní, tak i vnitřní část. Letní provoz venkovní části je přibližně od dubna do listopadu. Návštěvníkům je zde k dispozici lezecká stěna o výšce 18 metrů a komíny ve výšce 35 metrů. Bouldrová stěna, tedy nízká stěna do výšky 4 metrů s dopadem do měkkých žíněnek, láká i méně zkušené lezce.

Otevírací doba	
Duben – listopad (venkovní část)	9-22
Prosinec – březen (pouze vnitřní část)	9-22

Lezecká stěna je otevřena každý den po celý rok z důvodu vnitřní části. Provoz venkovní stěny je při vhodném počasí každý den od 9:00 do 22:00 hodin.

Ceník	
	Cena vstupu
Dospělý	110
Dospělý Po – Pá (do 16:00)	80
Děti do 6 let	30
Děti do 15 let	50

V ceně vstupu není zahrnuto lezecké vybavení, areál tak nabízí možnost zapůjčení některých lezeckých pomůcek jako je například lezecká obuv, sedák, pytlík s magnéziem nebo karabina se zámkem do 40 Kč. Kompletní vybavení je možné si zapůjčit za 110 Kč.



FreeSolo nabízí také kurzy lezení různého druhu – od klasických pro jednotlivce, tak pro rodiče s dětmi nebo pouze pro děti. Kurzy jsou připraveny pro začátečníky a méně zkušené lezce, kteří tak získají potřebné dovednosti pro následné samostatné lezení na lezecké stěně.

### Ceník kurzů lezení (120 minut)

Počet osob	Cena vstupu
1	2 850
2	1 850
3	1 550
4	1 250

Doba trvání kurzu je 120 minut. V ceně jsou zahrnuty veškeré potřebné pomůcky a služby kvalifikovaného instruktora. Ve výše uvedené tabulce jsou ceny uvedeny vždy za jednu osobu při uvedeném počtu osob.

- **Lezecká stěna Ruzyně**

Dostavba lezeckého areálu Ruzyně byla dokončena v únoru 2016. V. Venkovní lezecká stěna je zastřešená a je zde proto možné lézt i za deště. Před prudkým sluníčkem v létě chrání poloprůsvitná plachta, jakmile se však na podzim ochladí, hala je zcela vytápěna.



Základna lezecké stěny má délku 25 metrů, což dává při výšce 15 metrů v celé délce profilu bezmála 500 čtverečních metrů lezecké plochy. Na venkovní stěně se nalézá celkem 34 linií jištění.

Stěnu tvoří převážně kolmé nebo mírně převislé profily spíše skalního charakteru, ve střední části stěny ale dosahuje převislost bezmála čtyři metry. Na své si přijdou zkušení lezci i ti nejmenší. Děti nepochybně na stěně nadchnou dlouhé cesty po malých, větších i opravdu obrovských zvířátkách.

## Otevírací doba

Po – Ne

10-23

Lezecká stěna je otevřena po celý rok, každý den od 10:00 do 23:00. Ceny vstupů na stěnu se odvíjí převážně od denní doby, kdy návštěvník chce lezeckou stěnu navštívit. Nejvyšší ceny jsou v době od 13:00 do 20:00 nebo o víkendu. Naopak přívětivých cen se dočkají návštěvníci v dopoledních hodinách.

## Ceník

Vstup na stěnu

	Všední den	Víkend
Dospělý	70 - 110	95 – 110
Studenti do 26 let	40 - 80	40 – 80
Děti do 16 let	40 - 55	40 – 55
Děti do 10 let	35	35

Areál v Ruzyni pořádá také lezecké kurzy. Nabízeny jsou kurzy lezení pro začátečníky i pokročilé a individuální lekce lezení. Kromě kurzů lezení pro dospělé je organizován i lezecký kroužek pro děti do 10 let a pro děti do 17 let, trénink lezení pro zapálené děti a samozřejmě individuální lekce lezení.

Vítány jsou i mateřské školky, školy, pro firmy a skupiny zájemců pak i různé teambuildingové akce se zaměřením na lezení.

## Ceník kurzů s instruktorem

Osoby

Základní

Pro děti a studenty

1	1180	1000
2	1080	1000

Základní kurzy lezení probíhají na lezecké stěně v Ruzyni každou středu a čtvrtek. Kurz lezení na stěně probíhá formou skupinového kurzu. Jedná se však o ideální řešení nejen pro skupiny, ale i pro jednotlivce. Jednotlivé kurzy jsou určeny pro 3 až 6 zájemců a začínají kdykoliv v průběhu roku. Přihlásit se samozřejmě mohou i jednotlivci. Každá lekce trvá 120 minut. V ceně kurzu je zahrnuté vstupné na stěnu, zapůjčení veškerého potřebného vybavení a v neposlední řadě i dohled instruktora.

- **Venkovní umělá lezecká stěna koleje Strahov**

Umělá lezecká stěna nacházející se v areálu kolejí na Praze 6 na Strahově láká studenty i veřejnost svou výškou 10 m, šířka 4,6 m a převisem 2,1 m. Je zde 6 základních cest a jedná se o středně obtížnou lezeckou stěnu. Není zde k dispozici žádná půjčovna vybavení, zájemci tak musí mít své vlastní vybavení.

## Otevírací doba

Po - Ne

7-22

Provozní doba lezecké stěny je denně od 7:00 do 22:00 hodin. Při špatném počasí a v zimní sezoně je provoz lezecké stěny z bezpečnostních důvodů přerušen.



Venkovní umělá stěna na Strahově nenabízí žádné lekce s instruktorem ani kurzy lezení. V ceně je pouze vstup na lezeckou stěnu.

## Ceník

Veřejnost

100

Studenti

70

Pro veřejnost činí vstup 100 Kč, zvýhodněné vstupné je pro studenty do 26 let. Doba strávená na lezecké stěně je neomezená.

### 8.2.1 Závěrečné vyhodnocení - Lezecká stěna

Kritérium	Otevírací doba	Cena	Poskytované služby	Nabízené kurzy	Velikost LS	Celkem
Počet bodů	0-5	0-5	0-5	0-5	0-5	
LS Gutovka	4	4	4	5	5	<b>22</b>
LS FreeSolo	5	4	4	4	3	<b>20</b>
LS Ruzyně	5	4	4	4	3	<b>20</b>
Venkovní umělá LS koleje Strahov	3	5	1	0	2	<b>11</b>

Lezecké stěně v areálu Gutovka patří první místo. Tato stěna patří k největším ve střední Evropě a v porovnání se svými konkurenty nabízí prvotřídní služby, vysoce kvalifikované instruktory a širokou škálu kurzů a kroužků pro různé věkové kategorie.

### 8.3 Skatepark

Skatepark je otevřen od roku 2001 a jedná se o první betonový skatepark na území ČR. Tento moderní park nemá u nás obdoby a to jak svou rozlohou, tak i variabilitou a pestroostí překážek.

Vstup do skateparku je umístěn v severovýchodním cípu areálu z významné pěší komunikace spojující sídliště a stanici metra Strašnická. U vchodu je objekt sdružující buňku správce, WC a tribunu s venkovním sezením, kde je krásně vidět na celý skatepark. Druhá tribuna je tvořena schody a je umístěna u části parku s bazény.



Samotný skatepark se dá rozdělit na dvě základní části a to "streetová" a "bazénová". Street část zabírá asi 1/3 skateparku. Bazénová část je větší část skateparku vyhrazena příznivcům bazénů. Naleznete zde

1,6 m vysokou mini rampu. Dále zde jsou tři bazény a je možné plynule přejíždět nebo skákat z jednoho do druhého. Celý skatepark je osvětlen pomocí halogenových výbojek umístěných na stožárech.

Po celý rok se zde konají různé akce a závody.

Otevírací doba	
Po – Ne	8-22

Skatepark je otevřen celoročně každý den od 8:00 do 22:00 hodin. Do 15 – ti let je vstup bez doprovodu a bez helmy zakázán. Vstup na plochu je **zdarma**.

Půjčovna – ceník	
Přilba	20
Koloběžka	50
Tříkolka	50
Brusle	50
Chrániče	20

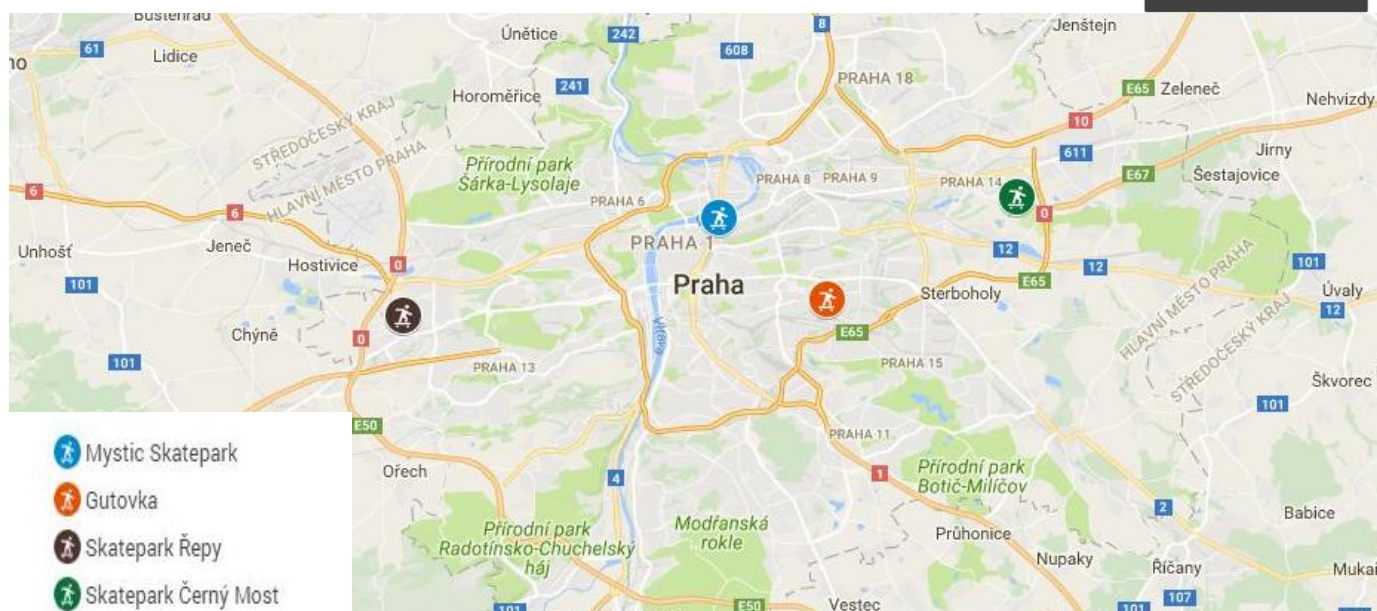
V místní půjčovně je možné zapůjčit si vybavení do skateparku, je však nutné zaplatit předem zálohu.

V Praze a okolí se nachází opravdu velké množství skateparků. Většina z nich jsou však rozlohově malé a nachází se většinou v blízkosti pražských sídlišť. Pro srovnání byly použity následující skateparky:

- Mystic Skatepark Štvanice ([www.mysticskates.cz](http://www.mysticskates.cz))
- Skatepark Řepy ([www.mysticconstructions.cz](http://www.mysticconstructions.cz))
- Skatepark Černý Most ([www.mysticconstructions.cz](http://www.mysticconstructions.cz))

Nejvýznamnějším konkurentem skateparku Gutovka je bezesporu Mystic Skatepark Štvanice. Konají se zde každoroční soutěže, je zde pořádáno během roku mnoho akcí a celková kvalita skateparku je na vysoké úrovni.

Mapa skateparků, viz níže.



- **Mystic Skatepark Štvanice**

Skatepark na ostrově Štvanice se řadí k významným skateparkům v České republice. Překážky úctyhodných rozměrů jsou umístěny na velké ploše z velice kvalitního a hladkého betonu. Všechny překážky jsou vyrobeny ze dřeva a jejich design se každoročně mění.

Park obsahuje pyramidu, širokou škálu banků, rádius, grind boxů a railů různě zakomponovaných po celém parku, klasickou betonovou zídku atd.



Od roku 2007 je park zastřešen a není třeba se obávat špatného počasí. Střechu tvoří hliníková konstrukce, kterou zakrývá poloprůhledná plachta až k plošině bazénu. V teplých letních dnech bývají čelní plachty odkryty.

## Otevírací doba

Po – Ne

11-24

Samotný bazén se skládá ze dvou na sebe kolmých bazénů. První z nich je rozměrově podobný spíše mini rampě a druhý z nich je hlubší, podobný spíše vertikální rampě.

## Ceník

Vstup do skateparku

50

Hned vedle skateparku se nalézá klub, v kterém se nachází další pool a bar s možností občerstvení.

- **Skatepark Řepy**

Betonový skatepark v Řepích o rozloze 1 000 m<sup>2</sup> se skládá z několika různých druhů překážek. Na jedné straně je rozjezdový rádius, ve středu plochy jsou boxy s railem, pyramida s gapem. Na druhé straně najdete vysoký bang se snake runem, dvouúrovňový bazén a další překážky typu wall ride a další.

## Otevírací doba

Po – Ne

8-22

Vstup do skateparku je **zdarma**.



- **Skatepark Černý Most**

Konstrukční skatepark o rozloze 900 m<sup>2</sup> je charakteristický svým plastovým povrchem vysoké kvality. Skatepark je rozdělen na tři části. Jednou jsou rozjezdové bangy s přilehlým rádiusem. Na druhé straně otočen poměr a to znamená, že dominantou je široký rádius s postraními bangy. Hlavním prvkem je centrální překážka, kterou tvoří jednoduchá bangová pyramida se spoustou prvků, jako jsou bedny, raily, schody atd. Přijdou si zde na své jak amatéři, tak zkušení jezdci.

## Otevírací doba

Po – Ne

8-22

Vstup do skateparku je zcela **zdarma**.



### 8.3.1 Závěrečné vyhodnocení - Skatepark

Kritérium	Otevírací doba	Cena	Rozloha	Kvalita	Celkem
Počet bodů	0-5	0-5	0-5	0-5	
Skatepark Gutovka	5	5	4	5	<b>19</b>
Skatepark Štvanice	5	4	5	5	<b>19</b>
Skatepark Řepy	5	5	4	4	<b>18</b>
Skatepark Černý Most	4	5	3	3	<b>15</b>

Bodový rozptyl všech srovnávaných skateparků se skateparkem Gutovka je 15 – 19. Za nejlepší skatepark v Praze je považován Skatepark Štvanice, v našem hodnocení však získal stejně bodů jako skatepark Gutovka, který nabízí vstup zdarma ve srovnání se skateparkem Štvanice.

## 8.4 Bruslení

Ve sportovním areálu Gutovka je všem bruslařům k dispozici zhruba 400 metrů čtverečních upravené plochy, kde je možné bruslit v létě i v zimě. V létě mohou návštěvníci využít plochu pro in – line bruslení a v zimních měsících pro lední bruslení.

Otevírací doba	
Letní sezona	8-22
Zimní sezona	8-21

Ve všední dny dopoledne mají přednostní vstup mateřské a základní školy. Ve všedních dnech a o víkendu si můžete také plochu rezervovat na utkání, tréninky, v zimě především hokeje, a další skupinové akce, rezervaci je však třeba provést dva dny předem, a to na celý časový blok - to je 1,5 hod v zimní sezoně a 60 minut v letní sezoně.

## In - line bruslení

	Základní	Kredit
Pronájem celé plochy	500 - 700	400 - 600
Vstup na plochu	0 - 15 let	15+
	30	50

Přímo v areálu funguje také půjčovna bruslí. V případě in – line bruslí, je možné zapůjčení na recepci za 50 Kč a za vratnou zálohu 500 Kč. Přilba a chrániče jsou k zapůjčení za 20 Kč.

## Lední bruslení

	Základní	Kredit
Pronájem hokej	990	880
Vstup na ledovou plochu – dospělý	60	50
Vstup na ledovou plochu – děti	30	25
Vstup na ledovou plochu – žáci	15	-

Lední plocha je k pronájmu na hokej vždy na 60 minut. V případě vstupu na ledovou plochu je možné zaplatit si vstupné, viz ceník výše nebo celodenní vstupné pro dospělé za 120 Kč nebo pro děti za 60 Kč. K zapůjčení jsou i lední brusle za 50 Kč.



K dispozici je také občerstvení, kde je možné si zakoupit horké nápoje i jídlo. Nedaleko plochy se nachází také šatny.

Plocha pro in – line bruslení není v Praze běžnou záležitostí, tudíž se nenabízí podobná plocha pro srovnání. Ve zprávě se tak budou porovnávat pouze lední kluziště.

- Kluziště Na Františku ([www.hristenafrantisku.cz](http://www.hristenafrantisku.cz))
- Kluziště Tower Park Praha ([www.towerpark.cz](http://www.towerpark.cz))
- Kluziště OC Arkády Pankrác ([www.arkady-pankrac.cz](http://www.arkady-pankrac.cz))

Největší bruslicí plocha se nachází v Praze před obchodním centrem Arkády Pankrác. Nejen, že je plocha nejrozsáhlejší, nabízí však také nejvýhodnější vstupné. Na rozdíl od níže popsaných kluzišť je vstupné celodenní.

Všechna kluziště nabízí půjčení bruslí za stejnou cenu, tj. 50 Kč. Kluziště Na Františku a kluziště v areálu Tower Park Praha nabízí mimo jiné i možnost nabroušení vlastních bruslí.

Nejvyšší ceny se návštěvníci dočkají na kluzišti přímo pod Žižkovskou věží. Toto kluziště nenabízí ani snížené vstupné, pouze rodinné. Otevírací doba je ve všedních dnech zkrácená oproti dalším popisovaným kluzištím.



- **Kluziště Na Františku**



Ledová plocha v areálu na Františku poskytuje venkovní kluzišti o rozměrech 40 x 20 metrů a návštěvníci si zde mohou zabruslit každý den v týdnu, k využití je i půjčovna bruslí a jejich broušení.

## Otevírací doba

Po – Pá	8 – 17:30
So – Ne	8 – 19

Cena zahrnuje vstup na plochu v délce 90 minut. Půjčení bruslí je možné za 50 Kč s vratnou zálohou 500 Kč.

Ceník	
Dospělí	50
Snížené vstupné	30

- **Kluziště Tower Park Praha**

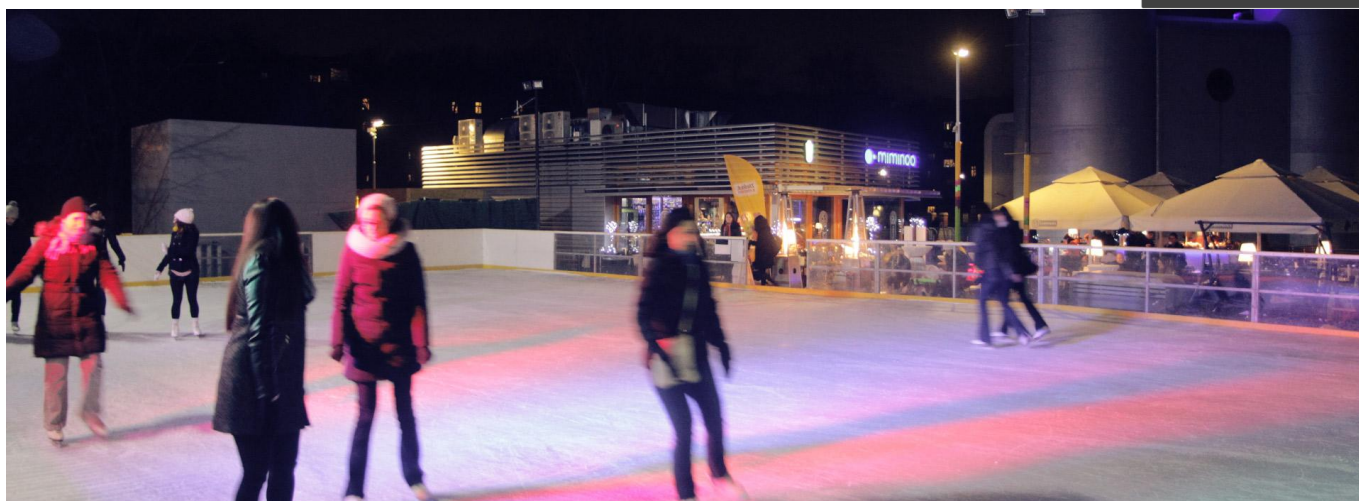
Koncem roku 2014 bylo na piknikovém trávníku vystavěno a otevřeno 30 m dlouhé a 14 m široké kluziště, které si během několik dní našlo své fanoušky. Součástí kluziště je i obsáhlá půjčovna bruslí. Aby návštěvníkům nebyla při bruslení zima, mohou si ve venkovním baru objednat speciality z grilu nebo horký domácí punč, svažené víno, horkou čokoládu a spoustu dalšího.

Otevírací doba	
Po – Pá	12 - 21
So – Ne	9 – 21

Kluziště je také možné soukromě pronajmout například na teambuilding nebo pro školní skupiny. Otevřeno je každý den od prosince do března, ve všední dny převážně v odpoledních hodinách.

Ceník	
Všední den	80 - 120
Víkend	120
Rodinné vstupné	250

Ceny se liší v závislosti na denní době. Ve večerních hodinách je vstup na ledovou plochu nejdražší. Kluziště nenabízí dětské vstupné, pouze rodinné za zvýhodněnou cenu. K dispozici je půjčovna bruslí, kde je možnost půjčení bruslí za 50 Kč s vratnou zálohou 500 Kč. Návštěvníci si zde mohou nechat nabrousit i své brusle.



- **Kluziště OC Arkády Pankrác**

Před OC Arkády Pankrác je každoročně otevřeno největší veřejné venkovní ledové kluziště v Praze. Bruslí se denně i o víkendech.

## Otevírací doba

Po – Ne

9 – 21

U ledové plochy o velikosti 30 x 15 metrů bude pro návštěvníky připravena půjčovna bruslí a zázemí s možností nabroušení bruslí. Ve venkovních prostorách bude k dispozici také občerstvení s bohatým sortimentem.



Ledová plocha bude otevřena nejen pro rodiny s dětmi i v průběhu vánočních svátků. V případě příznivého počasí bude kluziště otevřeno ještě na počátku března.

## Ceník

Vstup na plochu	50
Děti do 5 – ti let	Zdarma

Doby pobytu na ledové ploše není omezena, vstupné je celodenní. Návštěvníci si zde mohou za poplatek půjčit lední brusle.

### 8.4.1 Závěrečné vyhodnocení - Bruslení

Kritérium	Otevírací doba	Cena	Poskytované služby	Velikost kluziště	Celkem
Počet bodů	0-5	0-5	0-5	0-5	
Kluziště Gutovka	5	4	5	4	18
Kluziště Na Františku	4	3	5	3	15
Kluziště Tower Park Praha	4	2	5	3	14
Kluziště OC Arkády Pankrác	5	5	4	5	19

Poskytované služby jsou srovnatelné ve všech areálech. Rozlohou a nejnižší cenou se může pyšnit kluziště OC Arkády Pankrác, které by získalo první příčku v našem hodnocení. Kluziště v areálu Gutovka nabízí vyšší ceny, nejméně omezenou dobu a prostorově menší plochu. V létě naopak návštěvníci plochu mohou využít k in – line bruslení, u ostatních areálů nikoli.

## 8.5 Minigolf

V areálu volného času Gutovka lze najít zábavu i relaxaci při oblíbeném minigolfu. Ve východní části parku se nachází osmnáct minigolfových hřišť. Hřiště si mohou pronajmout jak jednotlivci, tak lze minigolfové hřiště pronajmout pro skupinové využití. Pronájem minigolfového hřiště oceňují v dnešní době firmy, které pronájmu využívají k pořádání privátních akcí.

## Otevírací doba

Po – Ne	10 – 22
---------	---------

Sportoviště s minigolfem je otevřeno denně od dubna do října od 10:00 do 22:00 hodin. Základní hrací doba je 90 minut.

## Ceník

	Cena vstupu
Dospělý	100
Senior 60+	50
Student	50
Středa- PÁR – libovolný mix	150
Děti do 15 let	50

Každý hráč obdrží hrací hůl a míčky za vratnou zálohu 500 Kč. Další herní vybavení je možné zapůjčit na recepci sportoviště. Ceny jsou uvedeny včetně hrací hole a míčků. Při prodloužení hry návštěvníci zaplatí o 30 Kč navíc.



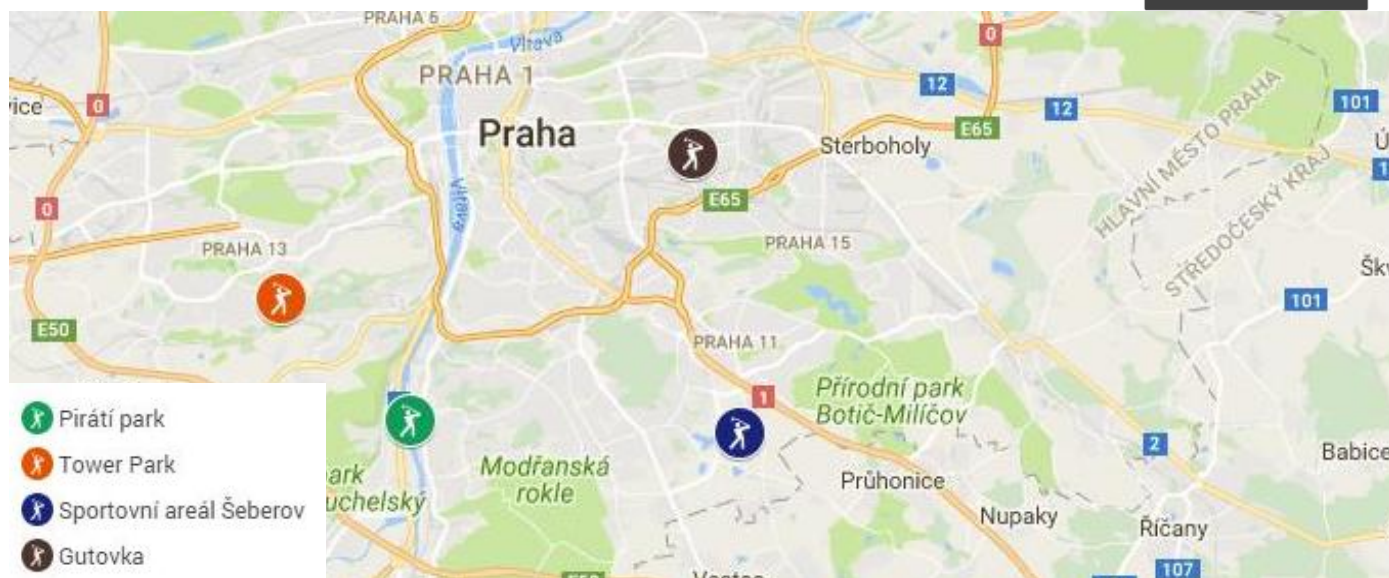
Pro srovnání minigolfových hřišť v Praze byly použity následující minigolfová venkovní hřiště:

- Pirátův park – Adventure minigolf ([www.piratipark.cz](http://www.piratipark.cz))
- Tower Park Praha ([www.towerpark.cz](http://www.towerpark.cz))
- Sportovní areál Šeberov ([www.sportseberov.cz](http://www.sportseberov.cz))

Největším konkurentem minigolfového hřiště v areálu Gutovka je hřiště nacházející se v Pirátův parku v Modřanech. Toto hřiště patří k největším a nejluxusnějším minigolfovým hřištím v České republice. V případě porovnání cen mezi jednotlivými areály je tak minigolf v Pirátův parku nejdražší, rozdíl mezi cenou za hodinu minigolfu včetně vypůjčení vybavení je ve srovnání s Gutovkou přibližně o třetinu dražší.

Všechna minigolfová hřiště nabízí možnost zapůjčení vybavení a občerstvení přímo v areálu.

Na níže uvedené mapě je zobrazena poloha jednotlivých minigolfových hřišť. Všechna hřiště jsou dobře dostupná městskou hromadnou dopravou.



- **Pirátův park - Adventure minigolf**

Pirátův Park se nachází na břehu Vltavy v Modřanech, je zde největší minigolfové hřiště v České republice. Místo je doslova zaslíbené aktivnímu odpočinku. Na zdolání osmnácti jamek, na nichž se návštěvníci potkají s všemožnými překážkami včetně pískových bunkerů a vodních překážek, stačí putter a jeden míček.



## Otevírací doba

Po – Pá	13 – do setmění
So – Ne	10 – do setmění

Ceny minigolfu jsou uvedeny vždy za jednu hodinu hry. Děti, studenti a senioři mají snížené vstupné. V ceně je zahrnuto vypůjčení míčku, avšak za vratnou zálohu 50 Kč a stejně tak golfová hůl za 100 Kč. Za prodloužení o 15 minut návštěvník připlatí 30 Kč navíc.

## Ceník

	Cena za 1 hodinu
Dospělý	150
Senior 60+	120
Student	120
Rodinné vstupné	400
Děti do 15 let	100

Adventure minigolf je vhodný také k pořádání soukromých akcí jako jsou párty, turnaje nebo teambuildingy. V areálu je možné navštívit místní restauraci.



- **Tower Park Praha**

TOWER PARK PRAHA na Žižkově nenabízí pouze krásný výhled na Prahu, ale také místo, kam si mohou návštěvníci přijít zasportovat. Přímo v parku pod Žižkovskou věží se nachází 18 jamkové profesionální minigolfově hřiště. Minigolf si sem mohou přijít zahrát rodiny s dětmi, školní i firemní skupiny nebo profesionálové tohoto rekreačního sportu. Výjimkou v hlavní sezóně nejsou ani turnaje. Otevřeno je každý den v závislosti na počasí, a to i v zimě, otevírací doba se však liší.

## Ceník

Cena za 1 hodinu

Dospělý	140
Senior 60+	100
Student	100
Rodinné vstupné	320
Děti do 15 let	100

Přímo u golfového hřiště se nachází vyhlášená restaurace MIMINOO, kde si návštěvníci mohou dopřát v letních dnech grilované pochoutky.



- **Sportovní areál Šeberov**

Příjemný sportovní areál nedaleko šeberovského rybníka nabízí svým klientům minigolfové hřiště s osmnácti jamkami.



V letních měsících je tak šeberovský areál vyhledávaným především díky možnosti osvěžení nedaleko minigolfového hřiště.

## Otevírací doba

Po – Ne

9 – 22

Areál je otevřen každý den od 9:00 do 22:00. K dispozici je i občerstvení, které je každý den otevřené od 10:00 hodin.

## Ceník

Dospělí

30

Děti, studenti, ZT

20

Ceny jsou uvedeny za jednu hodinu hry. Za vratnou zálohu je možné půjčit si golfové vybavení.

### 8.5.1 Závěrečné vyhodnocení - Minigolf

Kritérium	Otevírací doba	Cena	Poskytované služby	Velikost hřiště	Celkem
Počet bodů	0-5	0-5	0-5	0-5	
Gutovka	5	4	4	4	17
Piráti park	5	3	5	5	18
Tower Park Praha	4	2	5	2	13
Sportovní areál Šeberov	5	5	4	2	17

Z celkového rozptylu 13 – 18 bodů získala ve výše uvedeném hodnocení Gutovka 17 bodů. Oproti největšímu konkurentovi, Pirátímu parku, poskytuje Gutovka horší služby a menší velikost hřiště, naopak ale za lákavější cenu.

### 8.6 Pronájem hřiště

V areálu Gutovka se mimo jiné nachází také víceúčelové hřiště a fotbalové hřiště s umělým povrchem třetí generace.



Obě hřiště jsou venkovní, v zimních měsících jsou však pokryty vytápěnou halou. Pronájem hřišť je možný každý den od 8:00 do 22:00. Na recepci sportoviště je možné zapůjčit si za vratnou zálohu také míč. Výhodou je online rezervace, kterou si zákazníci mohou udělat z pohodlí domova.

## Otevírací doba

Po – Ne

8 – 22

Pronájem hřišť je vždy na 60 minut a není omezen počtem osob. V ceníku je základní vstupné, vstupné pro držitele kreditní karty areálu Gutovka a možnost zakoupení permanentky. Tato možnost je zcela nejvýhodnější a oproti základnímu vstupnému ušetří vlastníci permanentek přibližně 40 Kč za jednu návštěvu.

## Ceník

### Pronájem hřiště – malá kopaná

	Základní cena		Kreditová cena		Permanentka	
	8-18	18-22	8-18	18-22	8-18	18-22
Po	220	360	210	325	190	310
Út	220	360	210	325	190	310
St	220	360	210	325	190	310
Čt	220	360	210	325	190	310
Pá	220	360	210	325	190	310
So	360	360	325	325	310	310
Ne	360	360	325	325	310	310

Ceny pronájmu hřiště určeného na malou kopanou se mění v závislosti na denní době. Do 18:00 je možné pronajmout si hřiště za nižší cenu, od 18:00 si návštěvníci připlatí, stejně tak jako o víkendu.

## Ceník

### Pronájem víceúčelového hřiště

	8-18	18-22
Po	100	200
Út	100	200
St	100	200
Čt	100	200
Pá	100	200
So	200	200
Ne	200	200

Ceny pronájmu víceúčelového hřiště jsou znatelně nižší, než pronájem hřiště určeného na malou kopanou. Stejně tak jako u pronájmu hřiště na malou kopanou jsou ceny do 18 hodin nižší, než při pronájmu hřiště po 18:00, návštěvníci tak zaplatí stejně jako o víkendu.

V Praze se nachází řada hřišť, které může široká veřejnost volně využívat. Pro adekvátní srovnání jsou však ve zprávě popsána, za účelem srovnání s pronájmem hřiště na malou kopanou a víceúčelového hřiště, pouze hřiště, které jsou dostupné k pronájmu za poplatek.

Pro vhodné srovnání byly zvoleny následující areály s možností pronájmu hřiště:

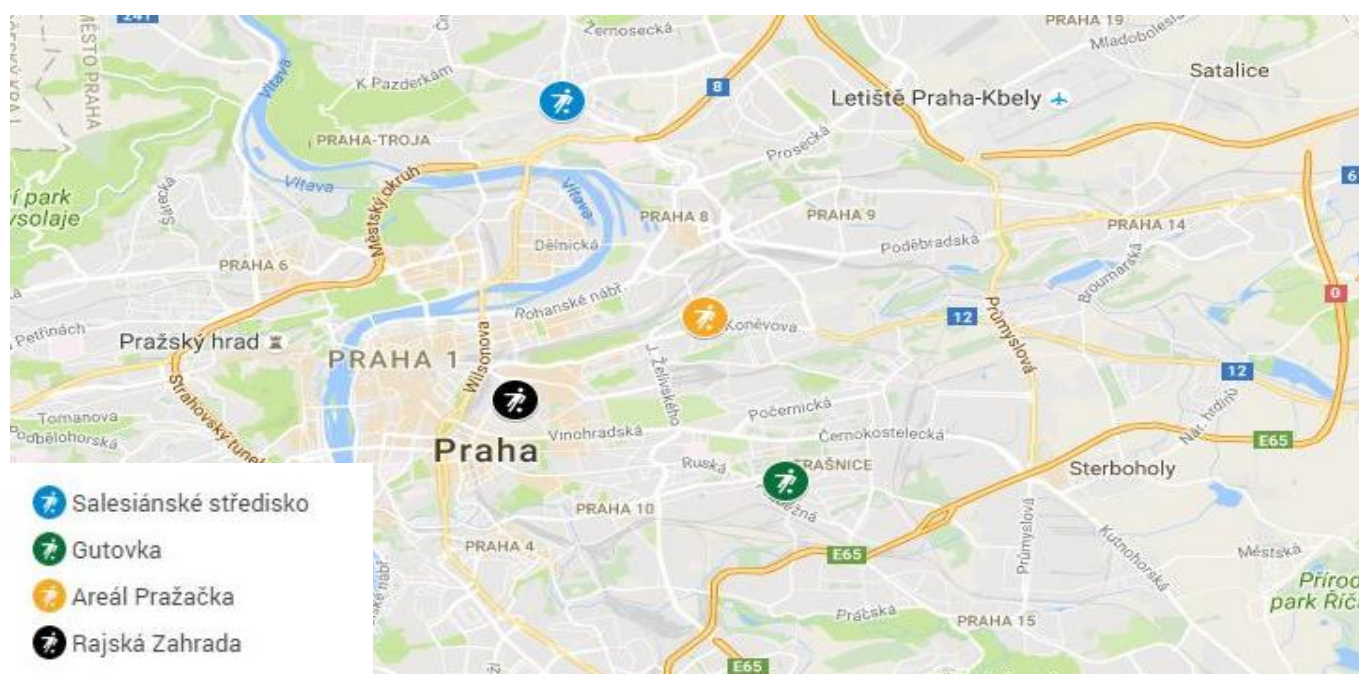
- Sportovní a rekreační areál Pražačka ([www.prazacka.cz](http://www.prazacka.cz))
- Rajská Zahrada ([www.prazacka.cz/rajska-zahrada](http://www.prazacka.cz/rajska-zahrada))
- Salesiánské středisko mládeže Praha – Kobylisy ([www.strediskokobylisy.cz](http://www.strediskokobylisy.cz))

Všechna sportoviště nabízí prakticky stejnou otevírací dobu – přibližně od 8:00 do 22:00.

Nejvýhodnější ceny pronájmu hřišť nabízí Gutovka, v ceně není zahrnuto následné použití sprch, stejně tak jako ve sportovním a rekreačním areálu Pražačka a Salesiánském středisku mládeže. Tuto možnost nabízí v ceně pouze areál Rajská Zahrada, který v ceně zahrnuje i využití sprch a šaten.

Co se týče vybavení a osvětlení hřiště, Gutovka nabízí bezplatné osvětlení, stejně tak jako Salesiánské středisko mládeže. U zbývajících popisovaných areálů je nutno si za večerní osvětlení hřiště připlatit.

Kvalitou trávníku jednoznačně vyhrává hřiště ve volnočasovém a rekreačním centru Rajská Zahrada, které nabízí trávník čtvrté generace. U ostatních popisovaných hřišť si návštěvníci zahrají na trávníku třetí generace.



- **Sportovní a rekreační areál Pražačka**

Fotbalové hřiště v areálu Pražačka se nachází na Praze 3 - Žižkov, jen pár metrů od tramvajové zastávky Vozovna Žižkov. Je pokryté povrchem z umělé trávy třetí generace a pro večerní fotbal je vybaveno umělým osvětlením. Jeho rozloha umožňuje rozdělit hřiště na tři menší hřiště pro malou kopanou. Hřiště je možné si pronajmout a k dispozici jsou i šatny se sprchami.

## Otevírací doba

Po – Ne

8 – 22

Otevírací doba je od 8:00 do 19:00. Výhodou je online rezervační systém na webových stránkách areálu, kde případní zájemci o pronájem mohou rovnou zjistit, kdy je hřiště k dispozici a kdy je obsazené.

Ceník – Pronájem hřiště - malá kopaná	
Pronájem hřiště	500
Osvětlení hřiště	200
Využití šaten a sprch	75

Cena pronájmu samostatného hřiště je 500 Kč na jednu hodinu. V ceně není využití šaten a sprch, za ty si návštěvníci musí připlatit 75 Kč. Ve večerních hodinách je možnost výborného osvětlení celého hřiště.



- **Rajská zahrada**

Rajská zahrada je luxusní park, který byl vybudován na zanedbaném prostoru mezi Riegrovými sady a Vysokou školou ekonomickou. Poskytuje zázemí pro trávení volného času jak aktivně na hřišti, tak pasivně v kavárně. Spodní část areálu Rajské zahrady je věnována sportovnímu hřišti, které je pokryto umělým trávěnkem IV. generace. Součástí vybavení hřiště jsou fotbalové branky.



Hřiště je k dispozici veřejnosti, případně soukromým pronájmům. Podél hřiště je krátká tartanová dráha.

## Otevírací doba

Po – Ne

8 – 22

Provozní doba víceúčelového hřiště je od 8:00 do 22:00, je však nutné si pronájem hřiště předem zarezervovat. Areál Rajská zahrada se ve 21:00 pro veřejnost uzavírá a návštěvníci tak mohou předejít případným komplikacím.

## Ceník – Pronájem hřiště - víceúčelové

Pronájem hřiště

400

Osvětlení hřiště

100

V ceně pronájmu víceúčelového hřiště je zahrnuta uzamykatelná šatna se sprchou. V případě potřeby je možné si zapůjčit také míče. Přímo vedle hřiště je možnost občerstvení v místní příjemné kavárně, která nabízí i venkovní posezení.

- **Salesiánské středisko mládeže Praha – Kobylisy**

Salesiánské středisko v Kobylisích nabízí pronájem víceúčelového hřiště s umělým trávníkem třetí generace o rozměrech 56 x 34 metrů. Hřiště je oploceno dřevěným mantinelem a pletivem. Je zde možnost zahrát si malou kopanou, volejbal i nohejbal. Ve večerních hodinách je hřiště osvětleno.



Víceúčelové hřiště je určeno pro děti a mladé lidi, kteří navštěvují aktivity Salesiánského střediska mládeže. Pro ně je hřiště otevřeno v provozních hodinách od 14:00 do 18:00 hod. Mimo tyto hodiny je hřiště k dispozici pronájmům.

## Ceník

### Pronájem hřiště – malá kopaná

	Dlouhodobý pronájem		Jednorázový pronájem	
	9-14	18-22	9-14	18-22
Všední den	470	600	600	720
Víkend	600	600	720	720

V ceně pronájmu hřiště je umělé osvětlení ve večerních hodinách, nikoli však využití sprch nebo šaten.

#### 8.6.1 Závěrečné vyhodnocení - víceúčelové hřiště a hřiště na malou kopanou

Kritérium	Otevírací doba	Cena	Poskytované služby	Kvalita hřiště	Celkem
Počet bodů	0-5	0-5	0-5	0-5	
Gutovka	5	5	4	4	18
Sportovní a rekreační areál Pražačka	5	3	3	4	15
Rajská zahrada	5	4	5	5	19
Salesiánské středisko mládeže Praha-Kobylisy	5	3	4	4	16

Areál Gutovka nabízí nejlevnější pronájem hřiště, avšak v ceně není zahrnuto použití sprch a šaten jako například v areálu Rajská zahrada. Oproti hřišti, které je možné pronajmou si v Gutovce, nabízí hřiště v Rajské zahradě kvalitnější povrch za poměrně srovnatelnou cenu.

#### 8.7 Pronájem kurtů – plážový volejbal

Gutovka nabízí pronájem čtyř beachvolejbalových kurtů, které je možné využívat i v zimě. Kurty bývají na zimu přikryty vytápěnou halou, která zajišťuje příjemně teplý písek po celý rok.

### Otevírací doba

Po – Ne

8 – 22

V případě zájmu je nutné si kurt předem rezervovat přímo na stránkách volnočasového areálu Gutovka. K dispozici je samozřejmě i půjčovna volejbalových míčů.

### Ceník

#### Pronájem kurtů – beachvolejbal

	Základní cena		Kreditová cena		Permanentka	
	8-18	18-22	8-18	18-22	8-18	18-22
Po	230	330	210	310	180	280

Út	230	330	210	310	180	280
St	230	330	210	310	180	280
Čt	230	330	210	310	180	280
Pá	230	330	210	310	180	280
So	330	330	310	310	28	280
Ne	330	330	310	310	280	280

Ceny pronájmu kurtů se liší v závislosti na denní době. Ve večerních hodinách je pronájem kurtů o 100 Kč dražší než při pronájmu kurtů do 18:00. Ceny jsou uvedeny vždy za jednu hodinu pronájmu hřiště, přičemž nezáleží na počtu osob, které se hry účastní.



Pro srovnání cen pronájmu beachvolejbalových kurtů byla použita následující centra:

- Sportcentrum Na Korábě ([www.nakorabe.cz](http://www.nakorabe.cz))
- Beachklub Ládví ([www.beachklubladvi.cz](http://www.beachklubladvi.cz))
- HAMR – MOLTEN BEACH ARENA ([www.hamrsport.cz](http://www.hamrsport.cz))

Beachklub Ládví je nejrozsáhlejší areál v České republice a nabízí tak 18 kurtů, které jsou přes celou zimu kryty vytápěnou halou. HAMR nabízí 6 kurtů, sportcentrum Na Korábě 5 kurtů a areál Gutovka 4 kurty. Centrum je tak tedy rozsahem nejmenší areál z níže popisovaných areálů.

Doba, kdy jsou kurty k dispozici k pronájmu, je u všech srovnatelná. Nejdelší provozní dobu poskytuje MOLTEN BEACH ARENA a to od 7:00 do 23:00.

Všechny kurty jsou v zimě zakryty vytápěnou halou a poskytují tak návštěvníkům nepřetržitý celoroční provoz.

Nejvyšší cenu za pronájem kurtů uvádí ve svém ceníku areál Gutovka, naopak nejnižší cenou láká sportovní areál HAMR.



Všechna beachvolejbalová centra jsou dobře dostupná a nabízejí bezplatné parkoviště v blízkosti areálu.

- **Sportcentrum Na Korábě**

Sportcentrum Na Korábě se nachází v Libni na Praze 8. V areálu je k dispozici pět beachvolejbalových kurtů s venkovními šatnami, sprchami a základním občerstvením.

Kurty se pronajímají ve **všední dny od 15:00 do 21:00** a o **víkendech od 9:00 do 21:00** pouze po telefonické domluvě.

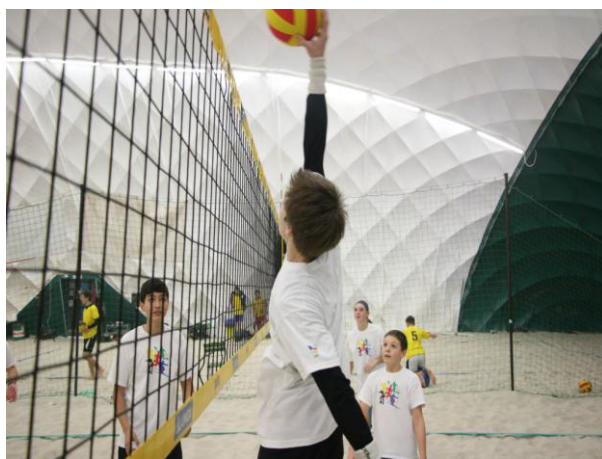
Ceník Pronájem kurtů	
Čas	Cena
8 – 16	150
16 – 21	350
Víkend	150

Ceny pronájmu kurtů jsou uvedeny vždy za jednu hodinu. V areálu si návštěvníci mohou za vratnou zálohu zapůjčit míče. Cena půjčení míče je 50 Kč.



- **Beachklub Ládví**

Největší areál na plážové sporty v Čechách leží 5 minut od metra C Ládví. Celkem 18 kurtů na plážový volejbal, obří trampolína, pingpongové stoly, dětské hřiště a další.



Kromě možnosti hry pro širokou veřejnost Beachklub Ládví otevírá beachvolejbalové kroužky pro děti a pro maminky - volejbalistky jsou připraveny beachvolejbalové kempy s hlídáním dětí.

## Otevírací doba

Po – Ne

8 – 21

V areálu kromě sportu najdete i zázemí se šatnami a klubovou restaurací. Těšit se návštěvníci mohou na dobré točené pivo a limonádu, ale i grilované steaky a burgery.

## Ceník

Pronájem kurtů

	8-16	16-21
Všední den	140	300
So	140	140
Ne	140	250

Ceny za pronájem kurtů jsou uvedeny vždy za jednu hodinu. Návštěvníci mohou využívat šatnu a sprchu, avšak za poplatek. Na recepci je možné zapůjčit si volejbalové míče.

Kurty v areálu Beachklub Ládví je možné využívat i v zimní sezoně, kdy jsou kurty plně kryty vyhřívanými halami.

- **HAMR – MOLTEN BEACH ARÉNA**

Sportovní areály HAMR, nacházející se na třech místech v Praze, nabízí širokou škálu sportovního vyžití. Záběhlické sportovní centrum MOLTEN BEACH nabízí pronájem kurtů pro beachvolejbal. V MOLTEN BEACH ARÉNĚ se podařilo vybudovat šest beachvolejbalových kurtů, které jsou na zimu zakryty vytápěnou nafukovací halou. Pořádají se zde amatérské turnaje v několika kategoriích.

### Otevírací doba

Po – Ne	7– 23
---------	-------

Kurty jsou k dispozici k pronájmu po celý rok od 7:00 do 23:00. Ceny pronájmu kurtů se liší dle denní doby. Stejně tak jako areál Gutovka nabízí MOLTEN BEACH ARENA také možnost zvýhodněných vstupů při držení kreditních karet do areálu nebo permanentek.

### Ceník

Pronájem kurtů

	Běžná	Kredit	Permanentka
Po-čt (7 – 16)	150	130	110
Po-čt (16 – 21)	290	280	270
Po-čt (21 – 23)	150	130	110
Pá (7- 23)	150	130	110
Víkend	120	110	100

Na recepci je možné zapůjčit si za 50 Kč na hrací dobu míč, avšak za vratnou zálohu 200 Kč. V rámci pronájmu kurtů lze využívat bezplatně využívat šatny a sprchy v areálu.



### 8.7.1 Závěrečné vyhodnocení - plážový volejbal

Kritérium	Otevírací doba	Cena	Poskytované služby	Velikost kurtů	Celkem
Počet bodů	0-5	0-5	0-5	0-5	
Gutovka	4	3	4	3	14
Na Korábě	4	3	4	3	14
Beachklub Ládví	4	4	4	5	17
HAMR -MOLTEN BEACH ARENA	5	5	4	4	18

V hodnocení pronájmu plážových kurtů se areál Gutovka umístil na poslední příčce. K dispozici je nejmenší počet kurtů, za nejvyšší cenu pronájmu. Gutovka poskytuje srovnatelnou otevírací dobu a srovnatelné služby jako ostatní areály.

## 8.8 Vodní svět

Nejmenším návštěvníkům patří velká část areálu. Plně k dispozici mají dětské hřiště s mnoha atrakcemi a v letních dnech si mohou vyzkoušet unikátní dětský vodní svět.

V areálu Gutovka byl zrealizován první vodní svět v Čechách. V zahraničí je hra s vodou velmi často užívaným herním prvkem využívaným k oživení zeleně či moderních zastavěných ploch. Pomocí různě utvořených zařízení pro hry s vodou si mohou děti hravým způsobem osvojovat například základní znalosti z fyziky. Žlaby, vahadla, stoly, pumpy a mnohé jiné herní prvky nabízejí zábavu, zvláště pak ve spojitosti s pískem a vodou.



Přírodní vzhled dřevěných prvků je u vodních herních prvků citlivě kombinován s jednoduchým designem z vysoce kvalitní nerezové oceli odolávající dlouhodobě chemicky ošetřené vodě. Hřiště se tedy dětem na první pohled nepodbízí pestrými barvami, a vybízí návštěvníky objevit jeho herní funkce a technické záludnosti až při samotné hře.

Je zde umístěno 15 herních vodních prvků, u každého je pak umístěna informační cedule s názvem prvku a stručným návodem k jeho použití.



Celý systém vodního světa funguje na cirkulaci tekoucí vody, která teče kruhovým korytem vydlážděným z drobných žulových kostek v betonu, v tomto korytě jsou pak umístěny jednotlivé prvky. Uprostřed tohoto kruhu je vytvořen umělý kopec, doplněný umělými balvany. Celé hřiště tvoří zároveň nástupní plochy pro nerezové skluzavky a tobogány.

Napouštění vodního světa probíhá **od 9:00 do 19:00**, poté je celý systém čištěn. Vstup je zcela **zdarma**.

Vodní svět je unikátní záležitost, kterou rozhodně nelze nalézt v každém volnočasovém areálu. Pro adekvátní srovnání jsme tak zvolili vodní svět ve volnočasovém areálu Mirakulum v Milovicích.

- **Mirakulum – vodní svět**

Ve Vodním světě získalo Mirakulum výlučný, originální a vpravdě unikátní venkovní komplex se systémem potoků, potůčků, koryt. Jeho základem je vodopád, který napájí jezírko. Návštěvníci zde najdou padající, stříkající i tekoucí vodu na nerovném povrchu, který evokuje průtok vody krajinou. Děti mohou určovat a měnit směr toku vody. Jsou zde stavidla, čerpadla, mlýnky. Nepřehlédnutelné jsou nerezové prvky, které také slouží ke hře s vodou.



Park Mirakulum se nachází v Milovicích při ulici Topolová v části Mladá. Park je snadno dostupný jak autem, tak veřejnou dopravou, ale stejně tak na kole.

Otevírací doba		
Měsíc	Všední den	Víkend
Červenec – srpen	10-18	10-18
Září	10-18	10-18
Říjen (Pouze pátek)	10-18	10-18

Provozní doba parku Mirakulum je od července do října. Zatímco od července do září je vstup do areálu možný každý den, v říjnu už je provoz omezen pouze na pátek, sobotu a neděli.

Ceník	
	Cena vstupu
Jednorázový vstup (Út – Pá)	120
Jednorázový vstup (Víkend)	180
Rodinné vstupné	600
Permanentka	900

Pokud chtějí návštěvníci zavítat do vodního světa v parku Mirakulum, jsou nuceni zaplatit celé vstupné do areálu. Poté jsou veškeré atrakce ve vodním světě zdarma.

V současné době je provoz vodního světa z důvodu rekonstrukce přerušen.

Při srovnání vodního světa v areálu Gutovka a vodního světa Mirakulum je hned na první pohled patrný rozdíl – při vstupu do areálu Gutovka se neplatí vstupné, stejně tak jako ve vodním světě. Na rozdíl od Gutovky jsou tak návštěvníci nuceni v Mirakulu zaplatit vstupné, i přes to, že chtějí v parních dnech navštívit jen vodní svět a ne celý park Mirakulum.

Otevírací doba je výrazně delší ve vodním světě Gutovka. Pokud se však zaměříme na rozměr vodního světa, park v Milovicích nabízí vodní svět větších rozměrů než Gutovka.

### 8.8.1 Závěrečné vyhodnocení - Vodní svět

Kritérium	Otevírací doba	Rozmanitost hřiště	Sociální zařízení	Bezpečnost hřiště	Možnost občerstvení	Celkem
Počet bodů	0-5	0-5	0-5	0 - 5	0-5	
Gutovka	5	4	4	4	3	<b>20</b>
Malešický park	5	3	4	4	3	<b>19</b>
Mirakulum	4	5	4	5	5	<b>23</b>

Vodní svět Gutovka bylo obtížné porovnávat, neboť v Praze se nacházejí pouze dva vodní světy daného typu – Gutovka a Malešický park, oba ve vlastnictví MČP10. Pro alespoň částečné srovnání jsme zařadili komerční park Mirakulum, nacházející se v prostorách bývalého vojenského střediska v Milovicích.

Podle našeho srovnání jsou oba vodní světy Prahy 10 srovnatelné, pak díky své velikosti a komerčnímu charakteru nabízí lepší podmínky občerstvení.

## 8.9 Dětské hřiště

Rozsáhlé dětské hřiště v areálu Gutovka patří k jedním z nejhezčích dětských hřišť v Praze. Pro menší děti jsou zde připraveny houpačky, prolézačky - potopená loď s košem, lanové žebříky, houpadla, dřevěný domeček, tunel, pískoviště a kluzavky. Pro větší děti je zde řada toboganových skluzavek, lanová dráha, a prolézačky. Většina atrakcí však leží mimo stín.



V blízkosti hřiště se nachází také restaurace Bárka, kterou jistě ocení maminky navštěvující dětské hřiště se svými kamarádkami.



Vstup na dětské hřiště **je zdarma**. Dětské hřiště je otevřeno každý den **od 7:00 do 23:00**. V blízkosti dětského hřiště jsou také toalety s přebalovacím pultem pro nejmenší.

Pro porovnání s dětským hřištěm v areálu Gutovka byla vybrána následující dětská hřiště:

- Riegerovy sady – hřiště „u Draka“
- Malešický park

- Vrchlického sady
- Vrch sv. Kříže

Při srovnávání dětských hřišť je důležitým faktorem rozmanitost hřišť, otevírací doba hřišť, dostupnost hřišť, sociální zařízení a možnost občerstvení.

Všechna dětská hřiště, vyjma hřiště v Malešickém parku, jsou oplocena a je tedy nutné sledovat provozní dobu jednotlivých hřišť. Nejdelší otevírací dobou láká dětské hřiště v areálu Gutovka, naopak nejomezenější dobu provozu najdeme na dětském hřišti ve Vrchlických sadech.

Rozmanitost a rozlehlost hřišť je u všech popisovaných hřišť srovnatelná. Každé hřiště nabízí specifický druh atrakce, ať už po vizuální stránce nebo funkční. Klasické atrakce ale mohou maminky s dětmi najít na všech dětských hřištích.

Velkou výhodou pro provoz dětských hřišť je možnost využití sociálních zařízení v bezprostřední blízkosti hřiště – jedná se především o toaletu a dostupnost umyvadla nebo přinejmenším hydrantu. Tuto možnost nabízí všechna popisovaná hřiště kromě hřiště na Vrchu sv. Kříže, zde je možnost využití pouze chemické toalety.

V blízkosti hřišť je možné zakoupit lehké občerstvení. Výhodnou polohu hřiště však nabízí Gutovka a dětské hřiště v areálu Rajska zahrada, jelikož z místních restaurací maminky vidí přímo na dětské hřiště a mohou tak využít čas na dětském hřišti i ke své vlastní relaxaci.

Ve vrchlických sadech jistě návštěvníci ocení krytí některých atrakcí zatahovacími plachtami před přímým sluncem. V areálu Gutovka a v Riegrových sadech se většina atrakcí nachází mimo stín, v parných dnech tak může být pobyt v poledních hodinách na hřišti nepříjemný.

- **Riegrovy sady – hřiště „U draka“**

Velké moderní hřiště „U draka“, vhodné pro všechny věkové kategorie dětí, leží v Riegrových sadech. Zajímavé je již oplocení z latí v podobě tužek.

Otevírací doba	
Květen – Září	8 – 21
Říjen – Duben	8:30- 17

Na rozsáhlém členitém hřišti se nachází přes 20 atrakcí. Ústřední je velké dělené pískoviště a velký domek se skluzavkami, prolézacím tubusem, hrazdami, šplhací tyčí a hlavou draka. Zajímavost představuje mlžidlo u objektu správce. K dalším atrakcím náleží skluzavka - tubus na svahu, kladina, kolotoč, tabule, lezecké sestavy apod. Povrch hřiště tvoří litá guma. Většina atrakcí však leží mimo stín. V povrchu hřiště jsou zabudována světla, kterými lze večer prostor osvětlit.



Cca 200 m od hřiště můžeme z ulice U Rajske zahrady vstoupit do upraveného parku tzv. Rajske zahrady. V ní najdeme arboretum a na svahu vodní soustavu s říčkou a jezírkiem. Lavičky, jež jsou umístěny pod pergolami obrostlými popínavými růžemi, lákají k posezení. V areálu se nachází několik zajímavých míst i pro děti. Nejmenším je určeno hřiště ve spodní části parku. Hřiště má umělý povrch a stromy poskytují částečný stín. Jsou tady 2 pískoviště, kladina, houpačky (jedna pro nejmenší), domek s dvouskluzavkou atd. Těsně vedle hřiště lze pod slunečníky posedět na terase kavárny. Starší děti a dospělí pak mohou využít hřiště na házenou a malý fotbal, krátkou atletickou dráhu, 2 pingpongové stoly s kovovými sítkami a moderní posilovnu pod širým nebem, tvořenou asi 10 strojů.



Hřiště „U draka“ disponuje toaletami, hydrantem a umyvadlem v bezprostřední blízkosti hřiště, stejně tak hřiště v areálu Rajske zahrada.

## Otevírací doba

Duben – Listopad

8 – 22

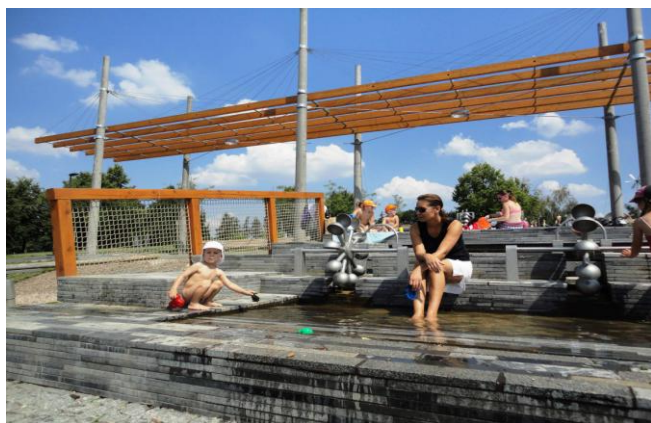
Prosinec – Březen

Po setmění

V Riegrových sadech stojí velká restaurace s venkovním posezením. V Rajske zahradě je k dispozici kavárna s terasou, slunečníky a velkým dětským koutkem.

- **Malešický park**

Areál Malešického parku se rozkládá na svahu, nad ulicemi Počernická a Cerhenická. V roce 2013 proběhla revitalizace celé lokality a Pražané získali do užívání unikátní areál.



Mladším dětem je určené oplocené dětské hřiště s umělým povrchem. Najdeme na něm dva multifunkční domky, houpačku ve formě křesla, kolotoč nebo figury hrocha a stonožky. Atrakcí je pouze šest, ale na svahu se nachází asi dvanáct různých houpadel a houpaček. Pod těmito atrakcemi leží převážně písek. Hlavním lákadlem, které potěší děti všech věkových skupin i dospělé, je ovšem část parku vyhrazená vodním a akustickým atrakcím. Ve svahu byla vybudována soustava propojených jezírek, instalovány Archimédovy šrouby, vodní mlýnky apod. Akustické prvky zastupuje např. lodní telefon, píšťalová houpačka, kamenná harfa, akustické zrcadlo.

V horní části parku mohou návštěvníci najít obří lanovou sestavu, rozlehlou pergolu, objekt toalet a správce areálu. Vedle se nalézá netradiční posilovna, kterou tvoří prvky jako „Houpací pila“ nebo „Nízký strom“.



Návštěva parku je vhodná pro celou rodinu, zvláště pak pro zvědavé děti i dospělé. Areál je **otevřen nepřetržitě celý rok**.

- **Vrchlického sady**

Před Hlavním nádražím vyrostlo moderní, rozsáhlé hřiště vhodné pro všechny věkové kategorie dětí. Nalézá se na okraji parku, od něhož je odděleno vysokým plotem, což dětem poskytuje dostatek klidu. Unikátní je vstup, který zajišťuje brána otevíraná automaticky prostřednictvím tlačítek.



Na hřišti najdeme pódium, kde se pořádají programy pro děti a menší stupňovitě hlediště. Výčet herních prvků je bohatý, celkem jich můžeme napočítat kolem 20. Jedná se např. o lanovou pyramidu a síť, visutý most, dům labyrint, loď atd. Vyhledávanou atrakci představuje lanovka, dlouhá kolem 15 m.

Otevírací doba	
Duben – Říjen	8 – 19
Listopad – Březen	8- 17

Jsou zde i dvě pumpy, WC, hodiny a budka správce. Povrch hřiště tvoří písek, kačírek a pryžové desky. V areálu roste i několik vzrostlých stromů. Některé atrakce jsou chráněny před přímým sluncem prostřednictvím zatahovacích plachet na vodících lištách.

- **Vrch sv. Kříže**

Moderní hřiště zahrnuje asi 15 atrakcí. K nejzajímavějším patří velká dřevěná lokomotiva se dvěma vagónky. Atmosféru železnice podtrhuje návěstí a další prvky. Ve svahu jsou pak dvě kovové skluzavky a k vyhledávaným atrakcím také patří herní sestava pojatá jako loď. Protože na hřišti není příliš stínu, je doplněno o altán a pergolu. Hřiště je oploceno, povrch tvoří písek a kačírek.



Hydrant se nachází přímo na dětském hřišti. Toalety jsou pouze chemické, mimo hřiště.

## Otevírací doba

Duben – Listopad	8 – 21
Prosinec – Březen	8 – 17

Nedaleko hřiště stojí dřevěný stánek a posezení. Nabízejí zde hlavně nápoje. Otevřeno bývá až odpoledne a za pěkného počasí.

### 8.9.1 Závěrečné vyhodnocení – dětské hřiště

Kritérium	Otevírací doba	Rozmanitost hřiště	Sociální zařízení	Bezpečnost hřiště	Možnost občerstvení	Celkem
Počet bodů	0-5	0-5	0-5	0 - 5	0-5	
Gutovka	5	5	4	4	5	<b>23</b>
Riegerovy sady	4	5	4	4	3	20
Malešický park	4	5	4	3	5	21
Vrchlického sady	3	5	4	5	4	21
Vrch sv.Kříže	3	5	1	4	2	15

Dětské hřiště Gutovka získalo nejvyšší počet bodů v našem bodovém hodnocení jednotlivých dětských hřišť. Kritérium „Bezpečnost hřiště“ ve výše uvedené tabulce zohledňuje oplocení hřiště, bezpečnostní opatření hřiště a dále možnost úkrytu v horkých letních dnech do stínu. Jedinou nevýhodou dětského hřiště Gutovka je, že většina atrakcí se nachází mimo stín, což některá hřiště řeší například zakrývacími plachtami.

## 8.10 Vyhodnocení tržní pozice areálu Gutovka

Z výběru několika volnočasových areálů a jejich následným srovnáním v několika kategoriích, dle poskytovaných služeb, dosáhl volnočasový areál tři prvních míst z celkových 8 hodnocených kategorií. První příčky dosáhl areál Gutovka dle poskytovaných služeb:

- Lanové centrum
- Lezecká stěna
- Dětské hřiště

Dále dosahoval areál Gutovka stejného počtu bodů v kategorii skatepark a v dalších dvou kategoriích byl umístěn na druhém místě.

Přehled umístění areálu Gutovka uvádí následující tabulka:

atrakce	bodů	umístění
Lanové centrum	22	1
Lezecká stěna	22	1
Skatepark	19	1-2
Bruslení	18	2
Minigolf	17	2-3
Víceúčelové hřiště a malá kopaná	18	2
Plážový volejbal	14	3-4
Vodní svět	20	2
Dětské hřiště	23	1

Ze srovnání vyplývá, že služby areálu Gutovka jsou poskytovány za částečně nadprůměrných podmínek vztahu ceny a nabízené kvality. Kdyby se jednalo o čistě komerční areál, konstatovali bychom příležitost ke zvýšení cen. V případě Gutovky však konstatujeme, že areál plní svou funkci poskytnutí sportovního vyžití nejen občanům Prahy 10 za přiměřené náklady.

## 9 Doporučení

V návaznosti na výše uvedená fakta doporučujeme MČP10 a Správci následující:

1. Revidovat a blíže specifikovat smlouvu o správě areálu
2. Vytvořit plán nejdůležitějších oprav a údržby a tento naplňovat
3. Stabilizovat rozsah údržby areálu tak, aby nedocházelo k jeho dalšímu chátrání
4. Revidovat hodinovou sazbu na zajištění ostrahy
5. Vybudovat kontrolní body ostrahy formou čipovacích míst
6. Vyúčtovat restauraci Marina náklady na spotřebu energií a služeb souvisejících s provozem restaurace
7. Upravit ceny atrakcí tak, aby odpovídaly smluvním podmínkám, případně upravit smluvní podmínky
8. Vypracovat koncept zajištění reklamních příjmů a tento aplikovat
9. Zavést manažerské účetnictví na úrovni, která garantuje základní rozdělení příjmů a nákladů na jednotlivé činnosti a aktivity
10. Vytvořit centrum sdílených služeb Majetkové a.s, které by důsledně rozúčtovalo náklady za jednotlivé poskytnuté služby.