



## Instrukce pro nositele projektů:

Dotazník k strategickým projektům představuje **stručné a věcné** shrnutí, které má za cíl přehledně ukázat základní parametry zamýšleného projektu a jeho změny vůči původním záměrům specifikovaným v předběžných studiích proveditelnosti. Vzhledem k rozsahu a připravenosti vlastních studií proveditelnosti bude pro posouzení projektu Regionální stálou konferencí kraje využito tohoto shrnutí. Tyto údaje budou sloužit jako jeden z podkladů pro jednání RSK ohledně dalšího postupu u strategických projektů. U jednotlivých bodů prosím uveďte, v jakém stádiu rozpracovanosti se v daný moment nacházíte, tzn. zda se jedná již o součást finální úpravy, anebo o předběžné stanovisko. Rozsah celého dokumentu omezte na max. 5 stran.

### Úvod:

- Popište ve 3 větách, jakým způsobem projekt přispěje spravedlivé transformaci regionu (je-li relevantní vyčíslíte). – **Realizace projektu pomůže regionu zmírnit dopady pozvolného přechodu na klimaticky neutrální ekonomiku. Konkrétně bude revitalizován brownfield, který bude implementován do udržitelného cestovního ruchu, což je obojí v souladu se strategií regionálního rozvoje Karlovarského kraje. Regenerovaný Horský hotel Klínovec a jeho okolí posílí cestovní ruch Karlovarského a Ústeckého kraje, a zároveň vytvoří nová pracovní místa a nové podnikatelské příležitosti v oblasti nezatěžující životní prostředí, jako tomu je u uhelné těžby.**
- Popište ve 3 větách, jakým způsobem projekt prospěje osobám zasaženým transformací regionu. – **Horský hotel Klínovec nabídne pracovní místa, o která se, díky rekvalifikacím, budou moci ucházet i lidé z těžebního průmyslu. Další pracovní místa napříč různými obory vzniknou i díky místním podnikatelským subjektům, které budou jakýmkoliv způsobem participovat na chodu hotelu. Očekáváme, že vzniknou i pracovní místa nepřímě související s Horským hotelem (princip pozitivní externality), které budou navázány na cestovní ruch v regionu (např. rozšíření nabídky služeb turistům).**

## 1. Základní údaje o projektu a partnerech

- Uveďte
  - název projektu: **Regenerace brownfieldu Horský hotel Klínovec a jeho okolí**
  - název a právní forma nositele projektu: **město Boží Dar, veřejnoprávní korporace (obec)**
  - místo realizace: **Jáchymov 1016, 362 51 Jáchymov**
- Identifikujte: klíčové partnery nezbytné pro realizaci projektu, partnery čerpající příspěvek z dotace a partnery z komerční sféry. U všech uveďte jejich úlohu v projektu. – **Tento projekt nemá partnera čerpajícího příspěvek z dotace. Ke dni odeslání tohoto Dotazníku probíhají dílčí kroky k zahájení poptávkového řízení po strategickém partnerovi z komerční sféry, který by se finančně spolupodílel na realizaci celého projektu. Konkrétně aby financoval náklady, na které se nebude vztahovat dotace (komerční část projektu, tzv. de-minimis) a zajistil udržitelnost projektu.**

## 2. Charakteristika projektového záměru

- Stručně a věcně popište obsah projektu včetně aktivit a jejich konkrétních parametrů.  
**Obsahem projektu je regenerace brownfieldu Horský hotel Klínovec, který je zároveň kulturní památkou. Jedná se o chátrající objekt historické hotelové budovy, jejíž počátek se datuje kolem roku 1900. Aktivitami projektu je zhotovení kompletní projektové a prováděcí dokumentace včetně zajištění všech povinných stanovisek, vyjádření apod. s cílem získat stavební povolení. Následující aktivitou jsou samotné stavební práce pro kompletní regeneraci historického objektu s přilehlým okolím se dvěma novými stavbami, které citlivě dotvoří jeho konečný architektonický ráz.**
- Můžete doložit potřebnost projektu a poptávku po jeho aktivitách? Uveďte odpovídající data.  
**Díky regeneraci brownfieldu dojde k novému využití území, a to v oblasti cestovního ruchu, který má v Karlovarském kraji velký potenciál a může nabídnout nové příležitosti pro občany Karlovarského i Ústeckého kraje. Ať z pohledu zvýšení nabídky nových pracovních míst nebo z pohledu turistického (zpřístupnění kulturní památky spojené s rekreačním a sportovním využitím). Potřebnost projektu je dlouhodobě dána vysokým zájmem o Klínovec a jeho okolí, který je celoročně navštěvován širokou škálou zájemců (sportovci, rodiny s dětmi, individuální turisté). Tomuto tvrzení odpovídá statistika návštěvnosti rozhledny na Klínovci, která se nachází v těsné blízkosti Horského hotelu Klínovec. Rozhledna je otevřena od jara do podzimu a navštíví ji přes 30.000 návštěvníků za sezonu.**

## 3. Popis očekávaných cílů projektu, jeho výsledků a výstupů

- Uveďte 3 hlavní cíle projektu.
  1. **Kompletní regenerace chátrající kulturní památky (brownfield) a jeho okolí, která hyzdí nejvyšší místo Krušných hor.**
  2. **Vytvoření nových pracovních míst a nových příležitostí pro místní podnikatele v navazující doprovodné infrastruktuře hotelu.**
  3. **Zvýšení významnosti a udržení atraktivity vrcholu Klínovce (široká nabídka kulturních a volnočasových aktivit), s lepší obslužností a důstojnějším zázemím pro turisty v rámci udržitelného cestovního ruchu.****Všechny tři jmenované cíle přispějí k hospodářskému růstu oblasti, do které spadá Karlovarský a Ústecký kraj a přeshraniční oblast německého Saska.**

## 4. Technické řešení projektu

- Popište hlavní části investičního a neinvestičního řešení projektu v podrobnosti etap projektu.
  1. **etapa: Vypracování projektové a prováděcí dokumentace pro získání stavebního povolení.**
  2. **etapa: Stavební práce, tj. provedení rozsáhlé obnovy a rekonstrukce celého hotelového komplexu včetně souvisejících inženýrských sítí. Historické objekty budou uvedeny architektonicky do původního a posledního dochovaného stavu z cca 30. let 20. století. Počítá se s eliminací nevhodných stavebních konstrukcí a přístaveb z 60. a 80. let minulého století. Nové stavby jsou navrženy jako architektonické**



řešení soudobé bez historizujících vazeb na původní objekt, hmotově přiměřené objektům historické části, aby historická část byla do určité míry výškově dominantní. Stavba bude členěna na Objekt služeb s podzemními garážemi a pavilony A-Hlavní budova hotelu, B-Východní ubytovací část, C-Sobitschkova hala a Müllerův sál, Veřejné parkovací plochy a Inženýrské sítě.

Hlavní budova hotelového komplexu (pavilon A), reprezentuje historicky první ubytovnu na nejvyšším vrcholu Krušných hor - Klínovci, s návazností na venkovní parkoviště, kdy se ve stávajícím vstupním prostoru budovy předpokládá zřídit centrální hotelovou halu s recepcí, odkud bude umožněn přístup do celého hotelového komplexu včetně návaznosti na zrekonstruovanou vyhlídkovou věž. Bezprostředně na prostory hotelové haly bude navazovat kavárna (bývalá pivnice), která bude provozně propojena do hotelové restaurace se společenským sálem (pavilon C). Součástí pavilonu A bude centrální hotelová kuchyně. V podsklepené části objektu budou umístěny skladovací prostory kuchyně včetně hrubých příprav. 2. a 3. NP této hlavní budovy bude sloužit jako ubytovací část hotelu. Zastavěná plocha je 680 m<sup>2</sup>, obestavěný prostor 7.600 m<sup>3</sup>. Další stávající část komplexu budov hotelu (pavilon B) reprezentuje historickou jihovýchodní ubytovnu. Její funkce bude zachována, tedy zde bude ubytovací část hotelového provozu. V 1. NP směřující do západního průčelí bude hospodářské zázemí hotelu. V ostatních prostorách budou podél středové chodby pokoje pro hosty. Na úrovni 1. a 2. NP bude pavilon B dispozičně propojen do pavilonu A. Zastavěná plocha pavilonu B je 310 m<sup>2</sup>, obestavěný prostor je 3.500 m<sup>3</sup>. Třetí historická část hotelu je Sobitschkova hala a Müllerův sál (pavilon C). V té se nachází dva historické sály, pro které se navrhuje pouze dílčí dispoziční úpravy směřující zejména k vytvoření návaznosti provozu na hotelový systém stravování a vytvoření odpovídajícího sociálního zařízení a zázemí expediční části hotelové kuchyně. Sobitschkova hala bude využita především jako hotelová restaurace s tím, že podle potřeby bude možné rozšířit provoz až do Müllerova sálu, který by měl fungovat také jako společenský a taneční sál. V podkrovních prostorách 2. NP budou zřízeny ubytovací buňky pro personál. Sklepní prostory budou zčásti sloužit jako zázemí kuchyně a především zde bude umístěno hospodářské a technické zázemí. Zastavěná plocha je 600 m<sup>2</sup>, obestavěný prostor je 5.715 m<sup>3</sup>. Zcela nové, podsklepením propojené budovy, budou využity pro ubytování hostů a navýšení standardu poskytování hotelových služeb, které nelze vestavět do původních historických prostor hotelu (odpočinková a relaxační část, menší bazén, fitness apod.) a v podsklepení bude podzemní parkoviště pro hosty hotelu. Zastavěná plocha nových budov bude cca 800 až 1.000 m<sup>2</sup> a odhadovaný obestavěný prostor cca 10.000 m<sup>3</sup>.

- Jsou popsána řešení (aktivity/procesy/postupy) nezbytná pro splnění cílů projektu? Doložte. – Ano, řešení projektu vychází ze Studie proveditelnosti z roku 2004, kterou připojujeme k tomuto Dotazníku jako přílohu č. 1. V rámci předprojektové přípravy bude vyhotovena nová Studie proveditelnosti včetně logického rámce a CBA analýzy.

## 5. Financování projektu a rozpočet projektu

- Předložte jednoduchý rozpočet projektu a předpokládané zdroje financování.

Rozpočet projektu	Celkem v Kč včetně DPH
Projektová a prováděcí dokumentace	20.000.000,00
Stavební práce včetně regenerace okolí brownfieldu a inženýrských sítí	400.000.000,00
<b>Celkem:</b>	<b>420.000.000,00</b>

### Zdroje financování:

- Operační program Spravedlivá transformace
  - město Boží Dar
  - strategický partner projektu
- Popište, příp. vyčíslete, jaké budou příjmy projektu plynoucí z jeho vlastní realizace? – Očekáváme, že co nejrealističtější odhad příjmů projektu bude vypočítán ve Studii proveditelnosti a CBA analýze, které jsou jedním z indikátorů předprojektové přípravy, která v této chvíli probíhá.

## 6. Předpokládaný harmonogram realizace projektu

- Předložte aktuální harmonogram projektu a rozčleňte jej dle jednotlivých etap projektu ve smyslu věcných fází realizace (*Neuvádějte členění ve smyslu "přípravná / realizační / provozní fáze", ale např. "realizace stavby / akreditace studijního programu / spuštění provozu rekvalifikačního centra" apod.*).

Název etapy	Začátek etapy	Konec etapy
Zpracování projektové a prováděcí dokumentace	2. pol. 2023	1. pol. 2025
Stavební práce	1. pol. 2025	2. pol. 2027
Konec realizace projektu	2. pol. 2027	2. pol. 2027

Pozn.: Harmonogram je pouze orientační a bude se odvíjet od vyhlášení Výzvy k podávání žádosti o dotace (tzv. „ostrá výzva“).

## 7. Udržitelnost

- Jaké zdroje zajistí finanční udržitelnost projektu v předloženém věcném rozsahu? Uveďte separátně ve vztahu k udržitelnosti projektu (10 let po skončení realizace) a ve vztahu k ekonomické životnosti projektu. – Finanční udržitelnost bude zajištěna na základě uzavřené smlouvy mezi strategickým partnerem a městem Boží Dar. Tento strategický partner bude Horský hotel provozovat a zaváže se o nemovitost pečovat a udržovat ji ve výborném technickém stavu. Město Boží Dar bude objekt pravidelně kontrolovat a bude sledovat finanční zdraví strategického partnera.



- Uvedte, zda a jak konkrétně budou krácené / obměňované aktivity projektu ve vztahu k udržitelnosti projektu (10 let po skončení realizace) a ve vztahu k ekonomické životnosti projektu. – *V tuto chvíli nelze jednoznačně stanovit změny v aktivitách projektu po dobu udržitelnosti a i po jejím skončení. Pokud nenastanou zásadní nepředvídatelné skutečnosti, krácení či obměňování aktivit nepředpokládáme.*

#### 8. Riziková analýza

Vyjmenujte nejzásadnější rizika projektu a uveďte jakým způsobem budou mitigovaná a jak budete postupovat v případě jejich naplnění? – Regenerace brownfieldu je bez vysoké míry spolufinancování z dotačních zdrojů prakticky nerealizovatelný kvůli vysokým předpokládaným investičním výdajům. Toto riziko je možné eliminovat kvalitně zpracovanými podklady a rovněž získáním široké podpory pro celý záměr na různých úrovních. Dalším rizikem je nezajištění dostatečných finančních prostředků v čase. Základem pro minimalizaci tohoto rizika je zpracování detailního cash-flow projektu a zajištění jeho průběžného aktualizování a včasná realizace případných opatření. Třetím rizikem je zvýšení nákladů během období výstavby. Tomuto riziku je možné předcházet zejména vyhotovením detailního a reálného rozpočtu projektu. Stavebně technickým rizikovým faktorem by mohly být nedostatky v projektové a prováděcí dokumentaci stavby, geologické problémy, koordinace stavebních prací, kvalita prací a plnění termínů stavby. Tato rizika lze snížit díky kvalitně odvedené práci koordinátorů a odpovědných pracovníků. Dalším rizikem je skutečnost, že město Boží Dar nedisponuje dostatečnými finančními prostředky pro financování celého projektu. Z tohoto důvodu bude transparentním výběrem hledán silný strategický partner z podnikatelské sféry, který uhradí veškeré náklady související s realizací projektu, jenž budou v rámci projektu neuznatelné (nové budovy, podzemní parkoviště, vybavení hotelu apod.). Strategický partner také uhradí vlastní spolupodíl města Boží Dar na uznatelných nákladech a bude zároveň hotel na své náklady provozovat, udržovat a současně přispívat městu jako majiteli formou nájemného na zajištění udržitelnosti a rozvoje turistické infrastruktury.

#### 9. Veřejná podpora

- Domníváte se, že projekt zakládá veřejnou podporu? Je-li relevantní, popište jakých aktivit se týká a v jakém rozsahu. – Regenerace hotelu bude rozdělena na dvě části: komerční a nekomerční. Toto rozdělení bude popsáno ve Studii proveditelnosti, která bude průběžně zasílána SFŽP ke konzultacím a těsně před jejím finálním dokončením bude zaslána na JASPERS k připomínkám. Na nekomerční část bude žádáno o dotaci. Komerční část uhradí strategický partner projektu.

#### 10. Změny

- Uvedte souhrnné změny, ke kterým v jednotlivých oblastech projektu došlo.
  - Struktura partnerů
  - Projektový záměr
  - Cíle projektu, výstupy a výsledky
  - Aktivity a technické řešení projektu
  - Financování a rozpočet
  - Harmonogram realizace
  - Zajištění udržitelnosti
  - Rizika
  - Případně další změny

*V tuto chvíli nejsou známy aspekty, které by vedly ke změnám v jednotlivých oblastech projektu.*