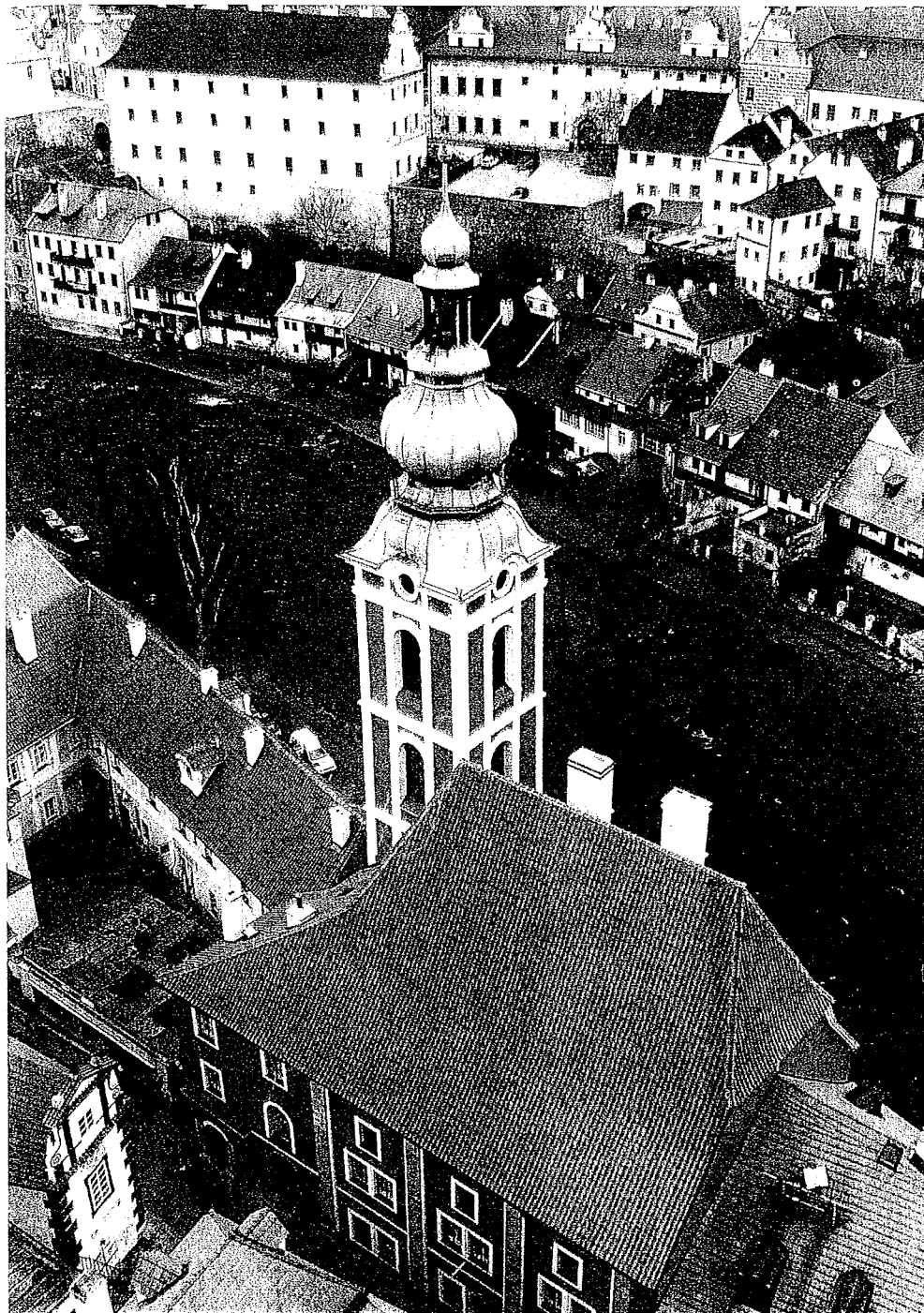


# KONCEPCE ROZVOJE SPOLEČNOSTI

AKTUALIZACE  
2000



ČESKOKRUMLOVSKÝ ROZVOJOVÝ FOND

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

# KONCEPCE ROZVOJE SPOLEČNOSTI

☺ AKTUALIZACE 2000 ☺

## MINULOST A SOUČASNOST

### VZNIK, POSTAVENÍ A VÝZNAM SPOLEČNOSTI PRO MĚSTO

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

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

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

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

### STAV SPOLEČNOSTI V ZÁVĚRU ROKU 2000

#### **Oblast správy portfolia nemovitostí**

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

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

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

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

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

### **Oblast cestovního ruchu (CR)**

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

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

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

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

### **Oblast ekonomická**

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

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

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

**Oblast zvláštního přínosu pro město**

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

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

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

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

## BUDOUCNOST

### KONCEPČNÍ ZAMĚŘENÍ SPOLEČNOSTI V DALŠÍM OBDOBÍ

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

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

#### I. SPRÁVA PORTFOLIA NEMOVITOSTÍ

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

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

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

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

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

Hlavní formou využití objektů bude i nadále pronájem nebytových a bytových prostorů bonitním nájemcům.

U celého portfolia nemovitostí proběhne počínaje rokem 2001 aktualizace „pasportů nemovitostí“ za účelem detailní identifikace potřeb v oblasti investic, oprav, údržby a využití domů a budov – tato identifikace se stane základem pro tvorbu věcných plánů činnosti společnosti v následujících letech.

## **II. ROZVOJ CESTOVNÍHO RUCHU**

Pokračující významnou aktivitou FONDU v oblasti podpory cestovního ruchu bude provozování INFOCENTRA s cílem dalšího rozšiřování a zkvalitňování poskytovaných služeb.

FOND se dále ještě významněji zaměří na prohlubování vlastní přímé účasti v oblasti propagace a prezentace města (propagační materiály, veletrhy CR, OIS, apod.) s cílem postupného převzetí této role od městského úřadu.

S cílem profesionální koordinace a celkového zefektivnění aktivit směřujících k rozvoji CR, a to aktivit vlastních, veřejného i privátního sektoru, bude v roce 2001 na FONDU zřízeno pracoviště tzv. „manažera cestovního ruchu“.

## **III. ÚČAST NA VYBRANÝCH ROZVOJOVÝCH PROJEKTECH**

FOND hodlá vyhledávat a podporovat vznik a realizaci rozvojových projektů na území města a jeho blízkého okolí nejen s přínosem pro rozvoj cestovního ruchu. Pro nejbližší období se zaměří na tyto rozvojové projekty:

- *Rozvoj území na zakoupeném pozemku „U Trojice“ a na pozemcích v jeho blízkém okolí.*
- *Rozvoj území na vlastních pozemcích „Na Chvalšinské“ s prvotním cílem výstavby nové moderní hotelové kapacity (nalezení vhodného investora).*
- *Projekt výstavby nájemního bydlení na území města (aktivní podíl FONDU).*
- *Projekt rozšíření a zkvalitnění parkování obsluhujícího centrum města.*
- *Projekt využití území bývalého ZZN na Plešivci s cílem vybudovat zde plnosortimentní velkoobchod potravin a spotřebního zboží s centrem volnočasových aktivit.*
- *Rozšíření volnočasových aktivit nejen pro návštěvníky města (výletní okruh pro jízdu na kolech, kolečkových bruslích a lyžích apod.)*

Cílem zpracovaného materiálu bylo rámcově zhodnocení dosavadního vývoje společnosti z hlediska jejího původního poslání, významu a dosažených výsledků a definování koncepčního zaměření a orientace společnosti v nadcházejícím období pěti až deseti let. Tento materiál bude využit jednak jako základní koncepční dokument vedení společnosti a všech jejích pracovníků, a jednak jako základní informační dokument pro valnou hromadu společnosti, městské zastupitelstvo a vedení městského úřadu.