



OVĚŘOVACÍ STUDIE K BUDOUCÍMU VYUŽITÍ BUDOVY BÝVALÉHO DOMU POTRAVIN NA NÁMĚSTÍ REPUBLIKY V TACHOVĚ

Červen 2025

Město Tachov

Hornická 1695, 34701 Tachov

IČ: 00260231

V Praze 11. června 2025

Vážený pane starosto,

dovolujeme si Vám předložit ověřovací studii, jejíž předmětem je analýza budoucího využití budovy bývalého domu potravin na Náměstí Republiky v Tachově.

Hlavním cílem této studie je najít nejvhodnější řešení pro budoucí využití budovy. Studie je rozdělena do šesti hlavních částí. První část se zaměřuje na analýzu samotného objektu a jeho lokace. Druhá část se věnuje analýze nabídky a poptávky včetně možných synergických efektů. Ve třetí části jsou představeny návrhy funkčního využití objektu, koncept záměru a finanční analýza. Čtvrtá část se věnuje analýze rizik, pátá pak dopadové analýze, tedy posouzení kvantifikovatelných i nekvantifikovatelných přínosů.

Pevně věříme, že Vám tato analýza poskytne užitečné informace a bude hodnotným podkladem pro Vaši další činnost. V případě Vašeho zájmu jsme připraveni Vám nabídnout asistenci při používání zpracovaného materiálu či v rámci případné budoucí spolupráce.

S pozdravem

Ondřej Špaček

KROKEM, s.r.o.

Obsah studie:

Analýza objektu a lokace	3
Úvod do studie a představení objektu	4
Analýza lokace	12
Analýza nabídky a poptávky	17
Analýza nabídky	19
Analýza poptávky	28
Poptávka tvořená místními obyvateli	29
Poptávka tvořená návštěvníky	33
Koncept vč. finanční analýzy	43
Možnosti budoucího funkčního využití	44
Návrh konceptu a finanční analýza budoucího využití	49
Analýza rizik	58
Dopadová analýza	63
Analýza kvantifikovatelných dopadů	64
Analýza nekvantifikovatelných dopadů	69

Analýza objektu a lokace

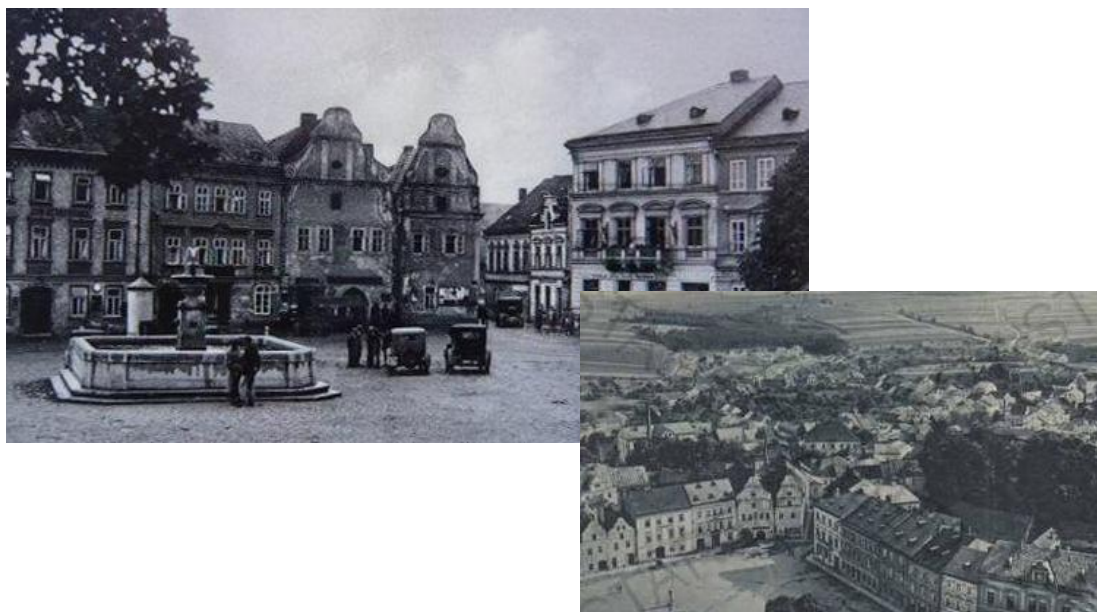
Úvod do studie a představení objektu

Historie budovy bývalého Domu potravin

Dům potravin na Náměstí Republiky v Tachově je **čtyřpodlažní budova ze 70. let 20. století**, která se nachází v historickém centru města, v městské památkové zóně. Původně sloužila jako **prodejna potravin, bufet a cukrárna**. Provozovatelem bylo spotřební družstvo Jednota Tachov. Později budova přešla do vlastnictví města, které nyní zvažuje její rekonstrukci, nebo demolici a výstavbu nového objektu. Cílem je **vytvořit moderní, energeticky úsporné a funkční veřejné prostory**, které podpoří oživení náměstí a nabídnou občanům i návštěvníkům kvalitní služby.

Historie:

- Na místě dnešního Domu potravin původně stál Vrchnostenský pivovar, který tvořil součást komplexu dvou gotických domů na jihozápadní straně náměstí. Pivovar pravděpodobně zanikl v polovině 19. století.
- V letech 1959–1960 zde sídlil takzvaný „Dům osvěty“ – kulturní a vzdělávací instituce, známá pod názvem „Britanka“. Tato budova však vyhořela 25. února 1961.
- Stavba současného Domu potravin byla zahájena v říjnu 1971 a slavnostní otevření proběhlo v roce 1973.



Zdroj: facebook - Tachov, historické fotografie



Zdroj: mapy.cz

Současnost budovy bývalého Domu potravin

Současný stav budovy bývalého Domu potravin:

- Budova se nachází v historickém centru Tachova, v městské památkové zóně.
- Jedná se o **čtyřpodlažní objekt ze 70. let 20. století**, původně využívaný jako prodejna potravin, bufet a cukrárna.
- V současnosti je objekt ve špatném technickém stavu – Jednota Coop zde již nepůsobí, funguje pouze bufet.
- Budova stojí **na pozemku o výměře 737 m², zastavěná plocha činí 725 m²**.
- Poslední, čtvrté podlaží je řešeno jako nepravidelné podkroví.
- Objekt je nyní ve vlastnictví města, které **zvažuje jeho rekonstrukci, nebo demolici** a nahrazení novou stavbou.

Zastavěná plocha pozemku činí cca 725 m²



Zdroj: mapy.cz

Workshop 20. 11. 2024 - revitalizace

Dne 20. listopadu 2024 proběhl v Tachově pracovní workshop, zaměřený na otázku revitalizace budovy bývalého Domu potravin, stojící na náměstí Republiky v Tachově, v městské památkové zóně. V rámci workshopu se diskutovalo, v návaznosti na záměr města Tachov zlepšit zásadně stav stávající budovy na principech udržitelnosti a připravit podmínky pro její dlouhodobě efektivní provoz, zda je lepší objekt **rekonstruovat, nebo zdemolovat a následně postavit novou budovu** zapadající do historického rázu náměstí.

- Na rekonstrukci bylo pohlíženo jako na **šetrnou volbu k životnímu prostředí** vyžadující nižší náklady, při které se zachovají některé architektonické kvality budovy jako jsou balkony či terasy. Rekonstrukce by také umožnila pokračování provozu stávajících 3 nájemců objektu. Pro mnoho obyvatel je budova již **nedílnou součástí náměstí** a při rekonstrukci a modernizaci by byla zachována unikátní estetika a kulturní hodnota budovy.
- Volba demolice a vybudování nového objektu naopak nabízí **vznik nové dominanty města** s atraktivnějším vzhledem, která zapadá nejen do okolní architektury, ale i do celkového historického rázu náměstí. Výstavba nové budovy se zdá **dlouhodobě efektivnějším řešením** jak z pohledu ekologického, tak i z finančního.
- Z workshopu vyplynulo, že v Tachově nejvíce chybí ubytovací a gastronomická zařízení, prostory pro rodiny s dětmi, místa pro setkávání a základní služby jako veřejné toalety, parkování nebo čistírna oděvů.
- Respondenti se shodli, že **nová budova by měla zajišťovat zejména tyto funkce**, které považují za nejpotřebnější pro centrum města:

1. Restaurace, bar
2. Služby (krejčovství, kadeřnictví)
3. Hotel, konferenční sál, wellness
4. Kavárna, cukrárna
5. Obchody

6. Salonky, bistro
7. Parkování
8. Kanceláře, zeleň
9. Coworking, kreativní centra
10. Dětské centrum, hudební klub, knihovna, sociální služby, turistické zázemí

Na základě argumentů se účastníci workshopu jednoznačně přiklonili k variantě zbourat stávající budovu „Jednoty“ a postavit nový, funkční a zároveň reprezentativní objekt, který by měl zajišťovat primárně tyto funkce: restaurace, bar, služby (krejčovství, kadeřnictví), hotel, konferenční sál, wellness, kavárna, cukrárna, obchody a další.

Anketa – budoucnost objektu „Dům potravin/Jednota“

Během **první poloviny října roku 2024** proběhla anketa týkající se budoucnosti objektu „**Dům potravin/Jednota**“ a také na současný život a možný rozvoj v centru města. Výsledky ankety slouží jako **důležitý faktor při rozhodování o budoucím využití objektu**.

Základní přehled

Platnost ankety od: **30.09.2024**

Platnost ankety do: **15.10.2024**

Celkový počet respondentů:

603

Muži:

222

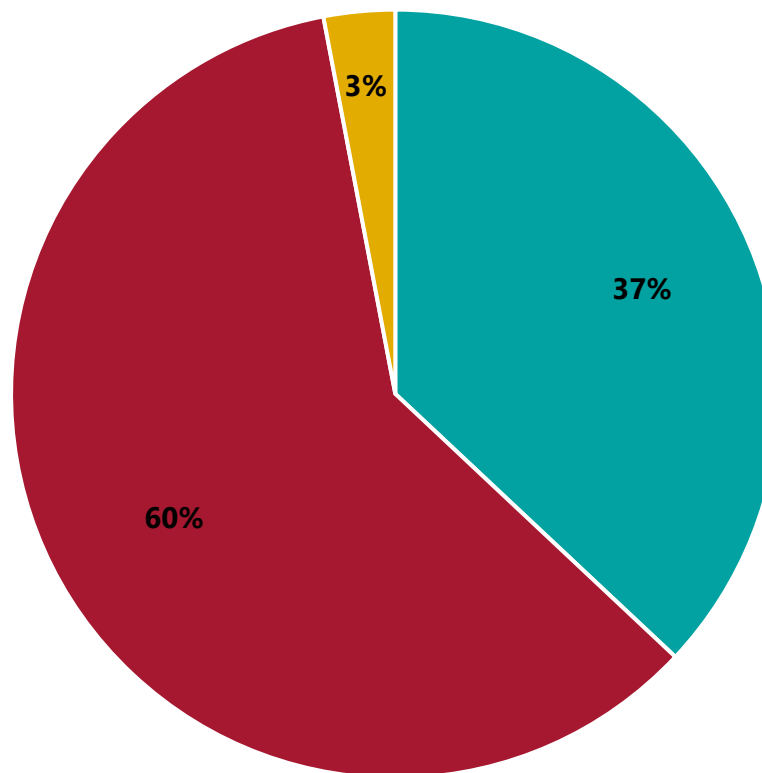
Ženy:

361

Neuvedeno:

20

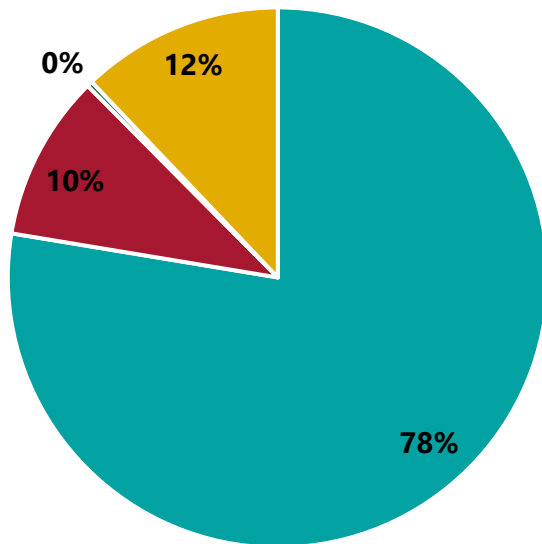
Pohlaví respondentů



■ Muži ■ Ženy ■ Neuvedeno

Anketa – budoucnost objektu „Dům potravin/Jednota“

Vztah k městu



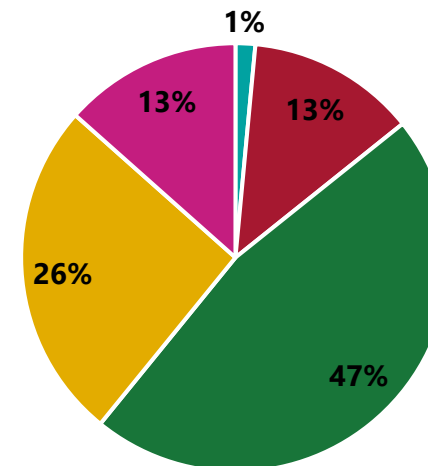
V Tachově bydlím
468 respondentů (78%)

V Tachově pracuji, bydlím jinde
60 respondentů (10%)

V Tachově studuji, bydlím jinde
2 respondenti (0%)

V Tachově nebydlím, jezdím sem na výlety/návštěvy/za službami
73 respondentů (12%)

Věk



Do 19 let
9 respondentů (1%)

20 – 29 let
77 respondentů (13%)

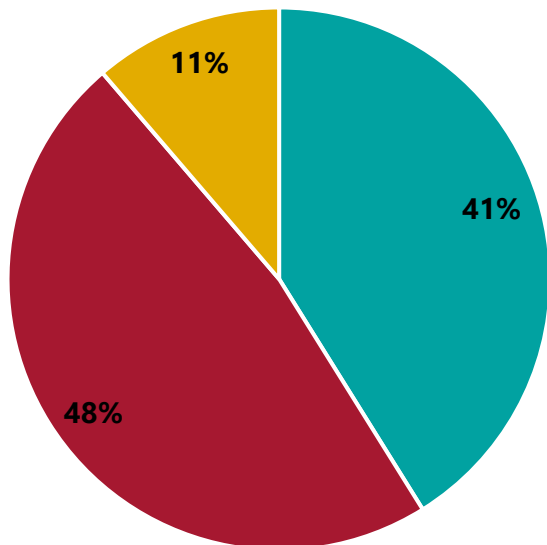
30 – 44 let
281 respondentů (47%)

45 – 59 let
155 respondentů (26%)

60 a více let
81 respondentů (13%)

Anketa – budoucnost objektu „Dům potravin/Jednota“

Vnímání objektu



Na náměstí patří, měl by se zachovat
248 respondentů (41%)

Měl by se nahradit novým objektem
287 respondentů (48%)

Neumím posoudit
68 respondentů (11%)

Co by lidé uvítali v objektu bývalého Domu potravin
(seřazeno dle prioritizace)?

- | | |
|--------------------------|------------------------|
| 1. Restaurace, bistro | 6. Hotel |
| 2. Obchody | 7. Kulturní centrum |
| 3. Kavárna, cukrárna | 8. Sport, wellness |
| 4. Služby | 9. Hudební klub, disco |
| 5. Dětské centrum, herna | 10. Ostatní |

Anketa – budoucnost objektu „Dům potravin/Jednota“

V další části ankety byli lidé dotazováni na další různé otázky, **mnohdy otevřené otázky**. Týkaly se **vzhledu a funkčnosti centra**, coby místa, kterým denně projde velké množství lidí a z času stráveného zde by obyvatelé a turisté měli mít dobré dojmy.

Další výsledky

Kolem **2/3 respondentů** tvrdí, že náměstí by mělo **sloužit více pro chodce** než pro auta.

49% respondentů si myslí, že **gastronomická nabídka** v centru města je **špatně dostupná**.

Jen 2% respondentů považuje kvalitu gastronomie za vysokou – **zbytek buď průměrnou nebo nízkou**.

Další výsledky

Až **93% respondentů** považuje centrum za **ne příliš funkční a ne moc živé**.

Lidé navrhují, že situace by se mohla zlepšit po **vrácení obchodů a služeb na náměstí nebo postavení více rekreačních objektů** (kavárny, restaurace,...).

Centru by také pomohla **celková revitalizace ulic v okolí** společně s revitalizací **bývalého Domu potravin**.

Kromě míst, které by zvyšovaly potenciál cestovního ruchu v celém městě Tachov, by spousta obyvatel ocenila **prioritizaci a zaměření se na české podnikatele, české rezidenty a české turisty**.

Většině obyvatel by se líbila idea **farmářských a řemeslných trhů**.

Mnoho lidí mrzí, že se život z náměstí přesunul do OC Kaskády nedaleko centra. Byli by rádi za **obnovení aktivity a života na náměstí**.

Analýza lokace

Lokace bývalého Domu potravin v rámci Tachova

Bývalý Dům potravin se nachází na Náměstí Republiky v Tachově, **v docházkové vzdálenosti 300–500 metrů od tří autobusových zastávek.** Vokruhu jednoho kilometru se nachází restaurace, kavárna, pizzerie, dva apartmány a penzion. V blízkosti najdeme také významné kulturní památky, jako je kostel sv. Václava s přilehlým parkem, Muzeum Českého lesa nebo tachovský zámek. Hned vedle objektu sídlí Základní umělecká škola Tachov. V těsném okolí jsou k dispozici také bankomaty, lékárna, supermarket, parkoviště a informační centrum. Přibližně 650 m od budovy se nachází obchodní centrum Kaskády a o něco dále, asi 700 m, městský úřad.

Pošta Tachov

Cca 675 m

Městský úřad Tachov a Společenský areál Mže

Cca 700 m

Park Hotel Tachov

Cca 550 m

Apartmán u Hradeb Tachov

Cca 350 m

Caffé u Venyho

Cca 300 m

Music club Kiwibar a Restaurace Kiwibar

Cca 300 m

Rud's Pizza

Cca 300 m

Dr. Max Lékárna

Do 150 m

ZUŠ Tachov

Cca 200 m

Zámek Tachov

Do 200 m

Zastávka autobusu, u Rybeny

Cca 400 m

Dům potravin

Pension Praha

Cca 250 m

Autobusová zastávka, Chodská u mostu

Cca 350 m

Supermarket Billa

Cca 675 m

OC Kaskády

Cca 650 m

Autobusová zastávka, poliklinika

Cca 400 m

Poliklinika Tachov a Lékárna na Poliklinice

Cca 500 m

Kostel sv. Václava, Václavský park

Cca 350 m

Kostel Nanebevzetí P. Marie

Cca 250 m

Supermarket Penny

Do 150 m

Regionální informační centrum

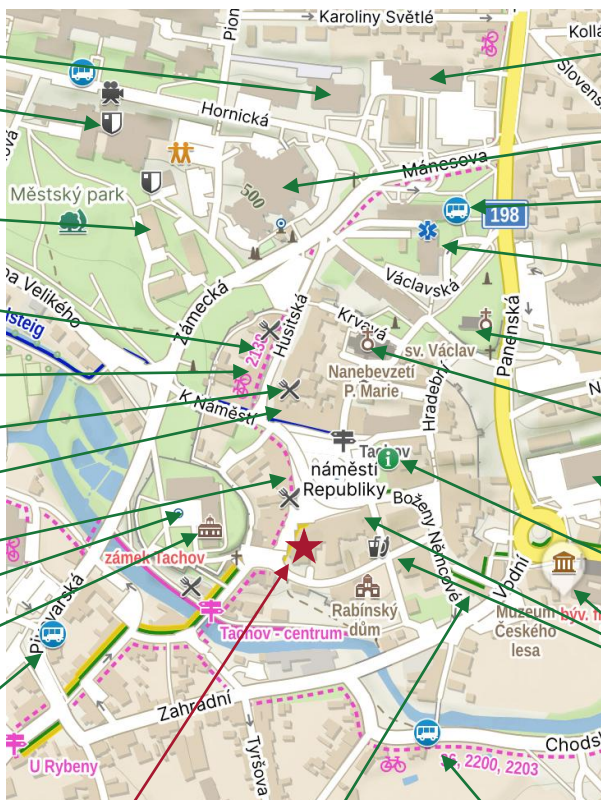
Do 150 m

Bankomaty ČSOB, Česká spořitelna

100 / 200 m

Muzeum Českého lesa

Cca 350 m



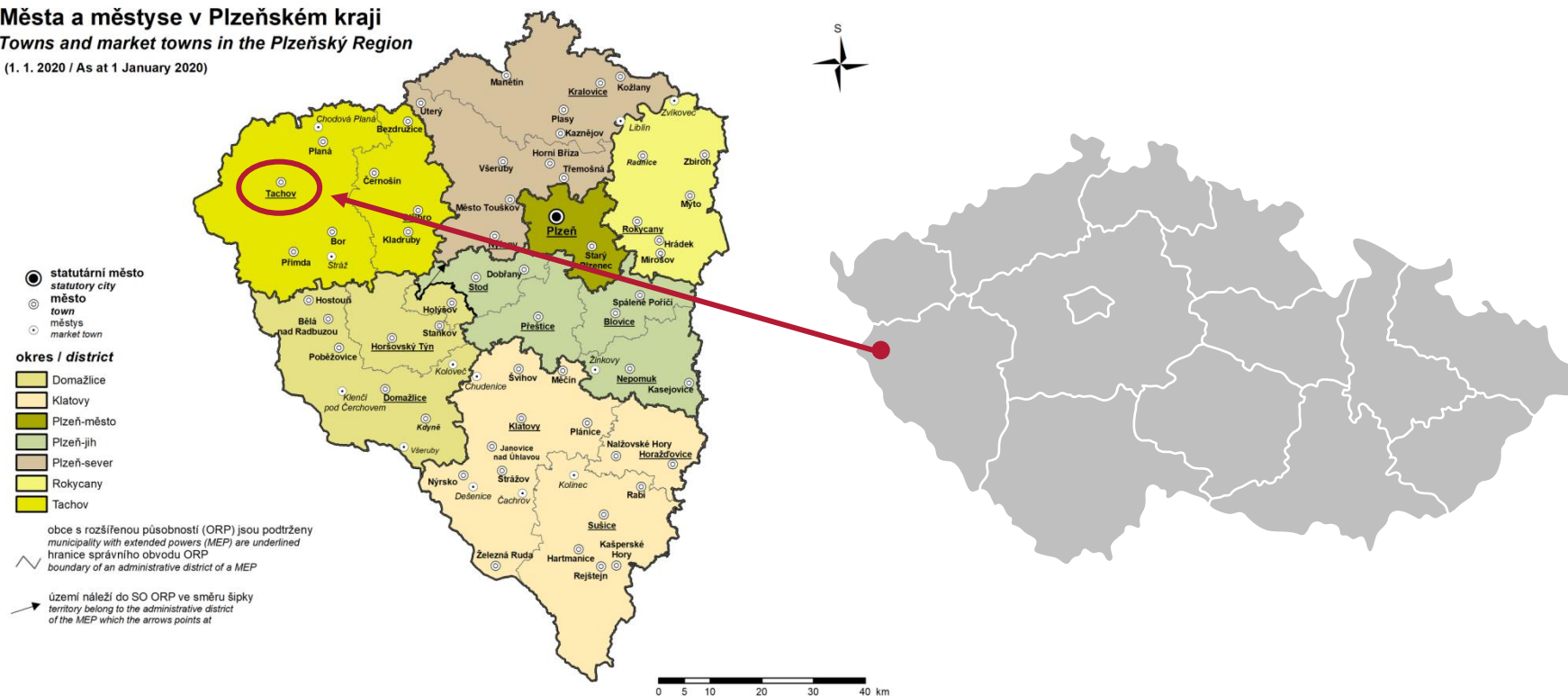
Představení města Tachov

Tachov se nachází v severozápadní části **Plzeňského kraje**, který je tvořen sedmi okresy - Domažlice, Klatovy, Plzeň-město, Plzeň-jih, Plzeň-sever, Rokycany a Tachov. Leží 54 km západně od Plzně, na řece Mži. Samotné město Tachov je tvořeno městskou částí Tachov a osadami Biletín, Malý Rapotín, Mýto, Oldřichov, Světce, Velký Rapotín, Vítkov a Vilémov. Město má rozlohu zhruba 41 km² a k 1. 1. 2025 zde žilo **14 097 obyvatel**.

Města a městyse v Plzeňském kraji

Towns and market towns in the Plzeňský Region

(1. 1. 2020 / As at 1 January 2020)



Spádovost a dopravní dostupnost Tachova

Město Tachov je **dobře dopravně napojeno na dálniční síť prostřednictvím dálnice D5**, která spojuje Prahu s hraničním přechodem Rozvadov. Ze sjezdu z dálnice vede silnice II/199 přímo do centra města. Tachov se nachází na **regionální železniční trati** Planá u Mariánských Lázní – Tachov, která zajišťuje spojení s okolními městy. Z Plané pak jezdí přímá spojení na Cheb anebo na Prahu přes Plzeň.

Automobilová dostupnost zajišťuje **relativně krátké dojezdové časy** – přibližně 50 minut do Plzně, kolem 25 minut do Mariánských Lázní, necelou hodinu do Karlových Varů a zhruba 90 minut do Klatov. Výhodou je také **blízkost hraničního přechodu**, který zajišťuje rychlé spojení s německým Bärnau (cca 20 minut).

Městskou hromadnou dopravu zajišťuje VKJ s.r.o., hlavní linka č. 495712 obsluhuje sídliště Západ, autobusové nádraží, polikliniku a Oldřichov. Jízdné je 10 Kč, spoje jezdí zhruba jednou za hodinu. Město rovněž organizuje školní spoje k místním základním školám.

Okres Tachov

obecně-geografická mapa
územní struktura k 1. 1. 2016

počet obyvatel obce

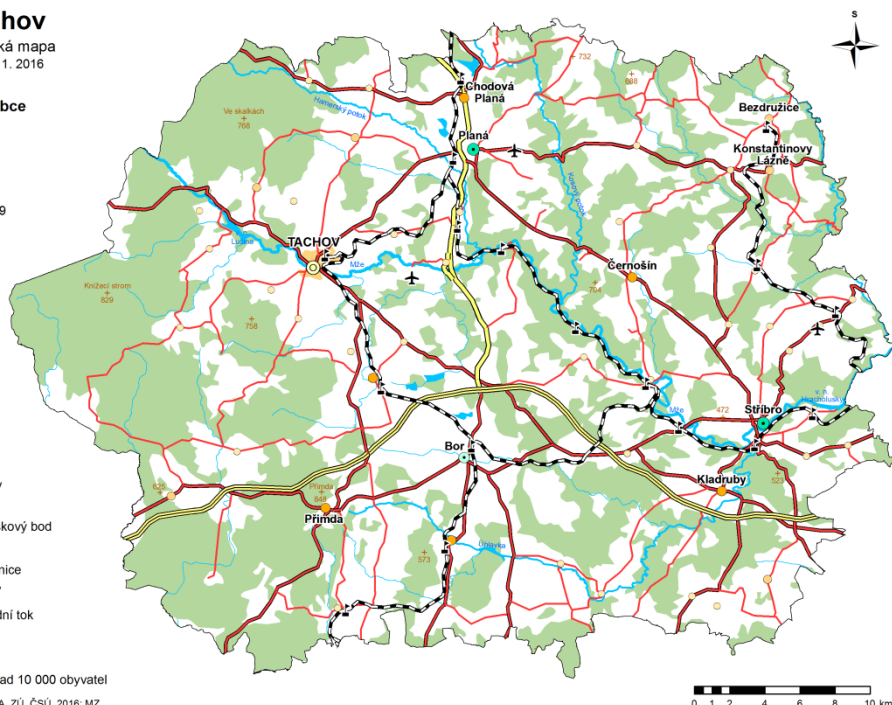
- do 499
- 500–999
- 1 000–1 999
- 5 000–9 999
- 10 000–19 999

druh silnice

- dálnice
- silnice I. třídy
- silnice II. třídy
- silnice III. třídy

- významný výškový bod
- letišťe
- železniční stanice
- železniční trať
- významný vodní tok
- vodní plocha
- lesy
- plocha sídla nad 10 000 obyvatel

© ArcCR, ARCDATA PRAHA, ZÚ, ČSÚ, 2016; MZ



Dojezdové časy do vybraných měst autem z Tachova

Město	Vzdálenost (v km)	Dojezdový čas
Bärnau (DE)	20	20 min
Mariánské Lázně	23	24 min
Plzeň	60	48 min
Karlovy Vary	75	1 hod
Klatovy	95	1 hod 15 min
Příbram	120	1 hod 40 min

Silné a slabé stránky lokace a stavu objektu

SILNÉ STRÁNKY

- **Atraktivní poloha:** Budova se nachází přímo v centru města na Náměstí Republiky, což zajišťuje vysokou viditelnost i přirozený pohyb lidí v okolí.
- **Dobrá dopravní dostupnost v rámci města:** V docházkové vzdálenosti se nachází několik zastávek MHD, což usnadňuje přístupnost pro obyvatele i návštěvníky města.
- **Relativně dobrá dopravní dostupnost v rámci regionu a ČR:** Tachov je relativně dobře dostupný automobilovou dopravou, neboť je prostřednictvím silnice II/199 napojen na dálnici D5, která spojuje Prahu s hraničním přechodem Rozvadov. Toto napojení na dálniční síť zajišťuje poměrně krátké dojezdové časy s městy v ČR i Německu vzhledem k jejich vzdálenosti. Komplikovanější je dopravní dostupnost Tachova po železnici. Tachov se nachází pouze na regionální železniční trati Planá u Mariánských Lázní – Tachov. Přímá spojení na Cheb anebo na Prahu přes Plzeň jezdí z Plané.
- **Potenciál blízkosti Německa:** Výhodou Tachova je jeho poloha v těsné blízkosti německých hranic, odkud mohou snadno přijíždět návštěvníci. V okolí se nachází hustá síť německých obcí, což zvyšuje potenciál přeshraniční spolupráce i cestovního ruchu.
- **Čtyřpodlažní objekt:** Budova má čtyři podlaží (včetně podkroví), což nabízí široké možnosti funkčního využití (např. kombinace komerčních, veřejných a komunitních funkcí).
- **Rekonstrukce náměstí:** Revitalizace veřejného prostoru zvyšuje atraktivitu lokality a vytváří příležitost pro nový začátek a proměnu celého okolí.

SLABÉ STRÁNKY

- **Špatný technický stav budovy:** Objekt je ve velmi nevyhovujícím stavu a vyžaduje zásadní rekonstrukci nebo demolici a novou výstavbu.
- **Vysoké investiční náklady:** Obnova či nová výstavba představují značnou finanční zátěž.
- **Omezení v památkové zóně:** Objekt se nachází v městské památkové zóně, což přináší regulační omezení a požadavky na vzhled (např. zkosená střecha).
- **Nevyužitý potenciál náměstí:** Historické náměstí Tachova v současnosti neplní svou tradiční společenskou a komunitní funkci. Sociální život města se částečně přesunul především do OC Kaskády, což vede k nevyužitému potenciálu náměstí jako přirozeného centra veřejného dění.

Analýza nabídky a poptávky

Význam a zaměření analýzy nabídky a poptávky

Analýza nabídky

- **Analýza nabídky představuje klíčový nástroj pro ověření smysluplnosti možných funkčních využití** objektu v kontextu místního prostředí. Pomáhá identifikovat míru nasycení současné nabídky ve městě a okolí a odhalit možné tržní mezery.
- V rámci této studie jsou analyzovány zejména **ty funkce, které vzešly z veřejné ankety a participativního workshopu** jako nejvíce poptávané. Uvažovány jsou tedy zejména:
 - Restaurace, bary, kavárny, cukrárny
 - Obchody a služby (např. kadeřnictví a krejčovství)
 - Ubytovací kapacity a konferenční prostory
 - Parkoviště

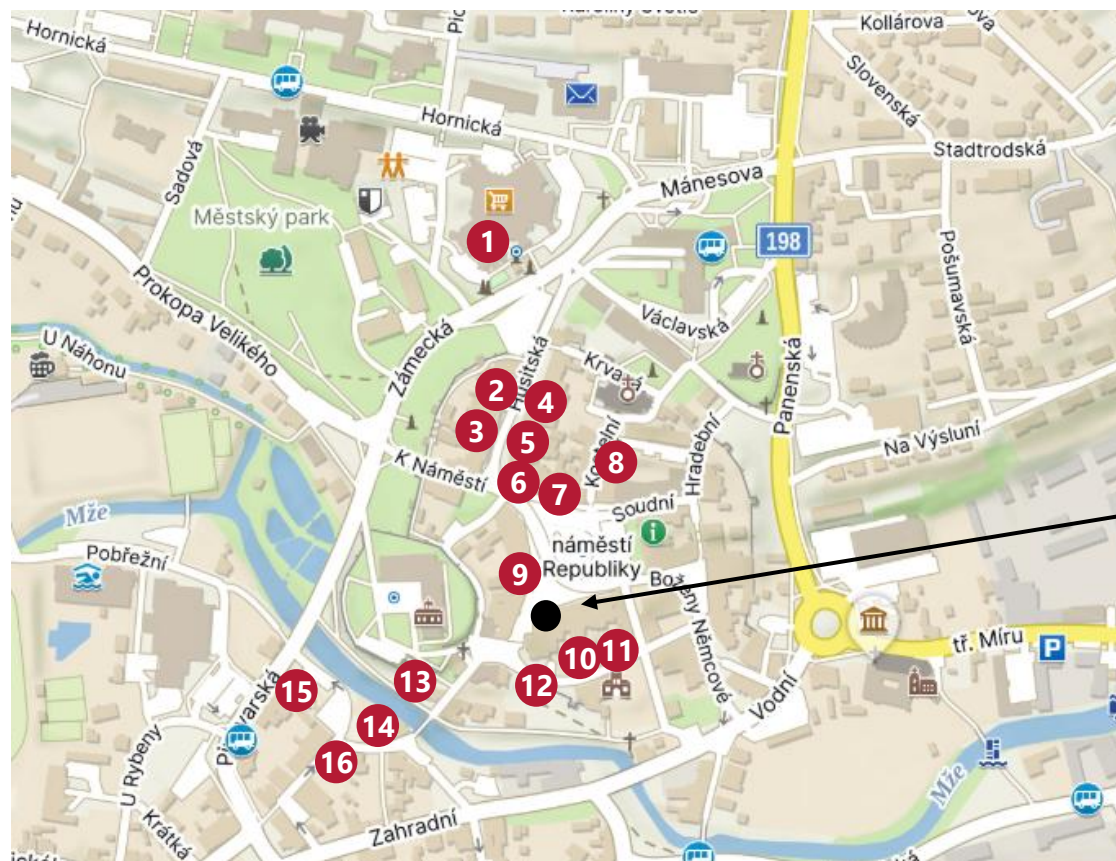
Analýza poptávky

- **Analýza poptávky slouží k posouzení, zda o plánovaný projekt bude skutečně zájem** – tedy zda jej budou využívat cílové skupiny, a v jaké míře. V případě bývalého Domu potravin v Tachově se poptávka sleduje ze dvou hlavních směrů: jednak ze strany místních obyvatel a jednak ze strany návštěvníků města (např. turistů, rekreačních hostů).
- Analýza poptávky obsahuje **analýzu návštěvnosti, analýzu obyvatelstva a analýzu turistických atraktivit.**

Analýza nabídky

Nabídka restaurací, barů, kaváren a cukráren v Tachově

- 1 Speed Caffé
- 2 Kebab4you
- 3 Caffé U Venyho
- 4 Restaurace a klub Kiwi
- 5 Rud's Pizza
- 6 Pekařství Tritia
- 7 Bass Café
- 8 Bistro Píd'alka
- 9 Restaurace Bistro Asia
- 10 Bar Archa
- 11 Barbera bar
- 12 Café Ve Věži
- 13 Restaurace River
- 14 Kočičí kavárna u řeky
- 15 Restaurace Anděl
- 16 Fast Food J&M



Dům Potravín

V Tachově existuje poměrně široká nabídka restaurací, barů a kaváren, avšak byl identifikován nedostatek restaurací vyšší kvality s dobrou kuchyní, které by mohly být využívány jako místo pro setkávání místních a pro konání rodinných oslav nebo svatebních obědů atd. Blíže jsou představeny Bistro Asia v těsné blízkosti bývalého Domu potravin, nicméně s nižší kvalitou služeb, a Restaurace Anděl, která je umístěna mimo úplné centrum Tachova, ale v reprezentativních prostorách a s dobrou kuchyní. V rámci kaváren nabízí dobrou kvalitu služeb Caffé u Venyho a Café Ve Věži.

Vybrané restaurace a kavárny v Tachově

Restaurace Bistro Asia

Restaurace Bistro Asia se nachází v bezprostřední blízkosti bývalého Domu potravin. Provozní doba zahrnuje všechny dny v týdnu kromě neděle. Cenová úroveň se pohybuje mezi 100–200 Kč na osobu, což odpovídá běžnému cenovému standardu v daném segmentu. Nejvyšší návštěvnost je zaznamenána v odpoledních hodinách, zejména mezi 13. a 14. hodinou.



Restaurace Anděl

Restaurace Anděl v Tachově je otevřena každý den v týdnu, přičemž v pondělí je provozní doba zkrácena do 14 hodin. Ceny jídel se pohybují v rozmezí 200 až 300 Kč na osobu. Restaurace poskytuje denní menu a možnost platby kartou. Pro své hosty má k dispozici také zahrádku.



Caffé u Venyho

Pekařství a cukrárna u Venyho se zaměřuje na prodej kávy, pečiva a sladkých výrobků. V nabídce jsou rovněž cateringové služby, které zahrnují chlebíčky, obložené mísy, jednohubky, mini zákusky a dorty, včetně svatebních koláčků a dortů, což umožňuje využít prodejnu pro rodinné oslavy, svatby a jiné příležitosti. Provozní doba je od pondělí do pátku do 17 hodin, v sobotu pouze do 11:30, přičemž v neděli je zavřeno.



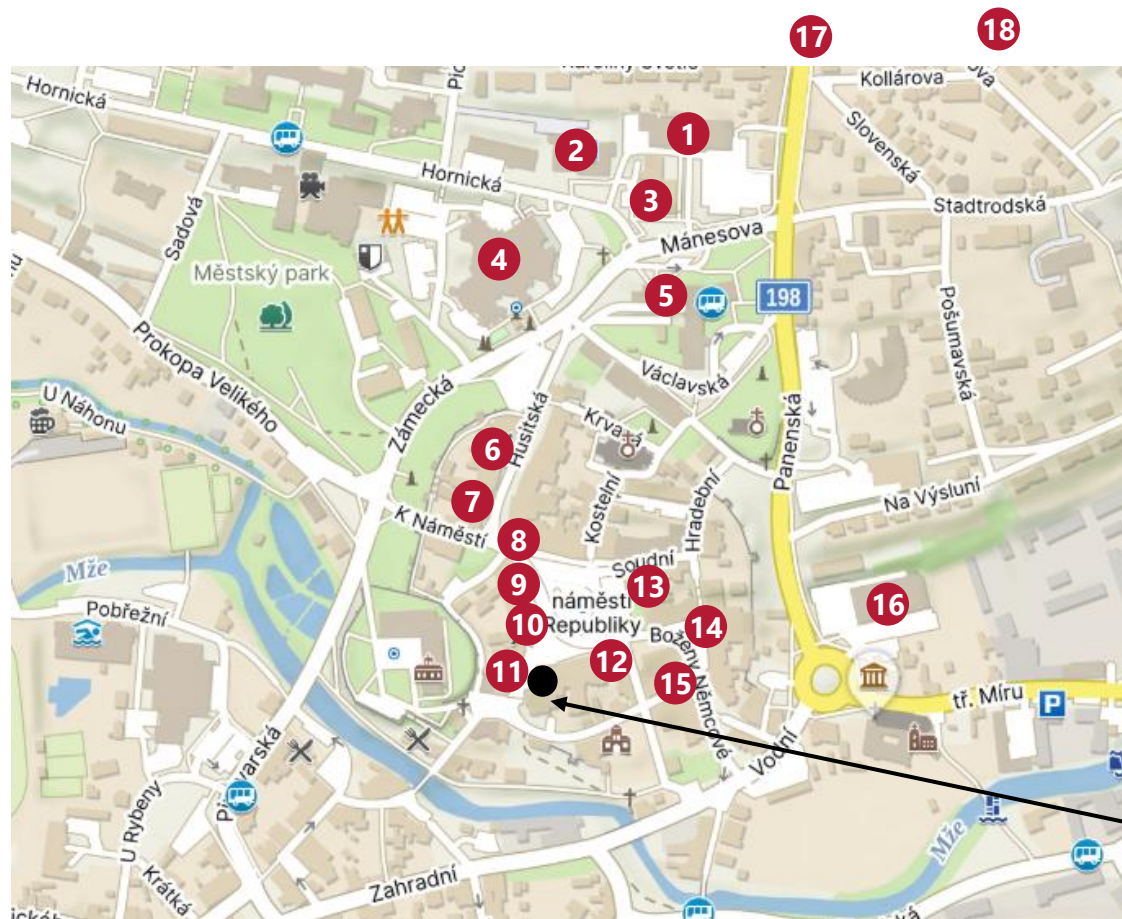
Café Ve Věži

Café Ve Věži, umístěné v historickém centru Tachova, představuje podnik s unikátní lokalitou v rekonstruované věži, což jej činí atraktivním pro návštěvníky. Kavárna nabízí široký výběr kávových specialit a domácích zákusků. Díky poloze v historickém objektu má kavárna vysoký potenciál pro kulturní a společenské akce v menším formátu. Otevřena je každý den.



Nabídka obchodů a služeb v Tachově

- 1 Supermarket Billa
- 2 Pošta Tachov
- 3 Komerční banka
- 4 OC Kaskády
- 5 Poliklinika Tachov
- 6 Prodejna rybářských potřeb
- 7 Prodejna sportovních potřeb
- 8 Pekařství Tritia
- 9 Bulharské potraviny
- 10 Lékárna Dr. Max
- 11 Drogerie Teta
- 12 Potraviny – ovoce a zelenina
- 13 Informační centrum
- 14 Svatební salon
- 15 Kadeřnictví Martina
- 16 Penny Market
- 17 Lidl
- 18 Tesco



Dům Potravin

Nejširší nabídku obchodů a provozoven služeb v historickém centru nabízí OC Kaskády. V rámci nabídky potravin jsou především využívány supermarkety Billa, Lidl, Tesco a Penny Market. V blízkosti vlakového nádraží se nachází hypermarket Tesco a další obchody (Kik, dm drogerie, PEPCO nebo Lékárna Devětsil). Menší obchody a provozovny služeb různého zaměření jsou umístěny také přímo na náměstí Republiky a v okolních ulicích. Případné umístění atraktivní kombinace obchodů a provozoven služeb do Domu Potravin by mohlo přispět k rozšíření nabídky na náměstí, jeho oživení a vyššímu využití historického centra města.

Vybrané obchody a služby v Tachově

Obchodní centrum Kaskády

OC Kaskády nabízí široké spektrum obchodních jednotek a služeb. Návštěvníci zde naleznou prodejny potravin, drogerie, lékárnu, obchody s obuví a oděvy, zlatnictví, květinářství, galanterii, prodejnu obuvi, textilu a spodního prádla. Dále jsou zde zastoupeny prodejny elektroniky, hračkářství a specializované obchody s tiskovinami a elektronickými cigaretami. K dispozici jsou také služby mobilních operátorů, realitních kanceláří a pojišťoven. Návštěvníci mohou využít i kosmetické služby, kadeřnictví, pedikúru a masáže. Pro rodiny s dětmi je k dispozici vnitřní i venkovní dětské hřiště.

OC Kaskády je snadno dostupné jak pěšky, tak městskou hromadnou dopravou. Pro motoristy je k dispozici parkoviště, jehož pravidla byla aktualizována v listopadu 2023. Nový systém parkování zavedl časově omezené stání, což má za cíl zvýšit dostupnost parkovacích míst pro zákazníky centra.



Hypermarket Tesco a další obchody u vlakového nádraží

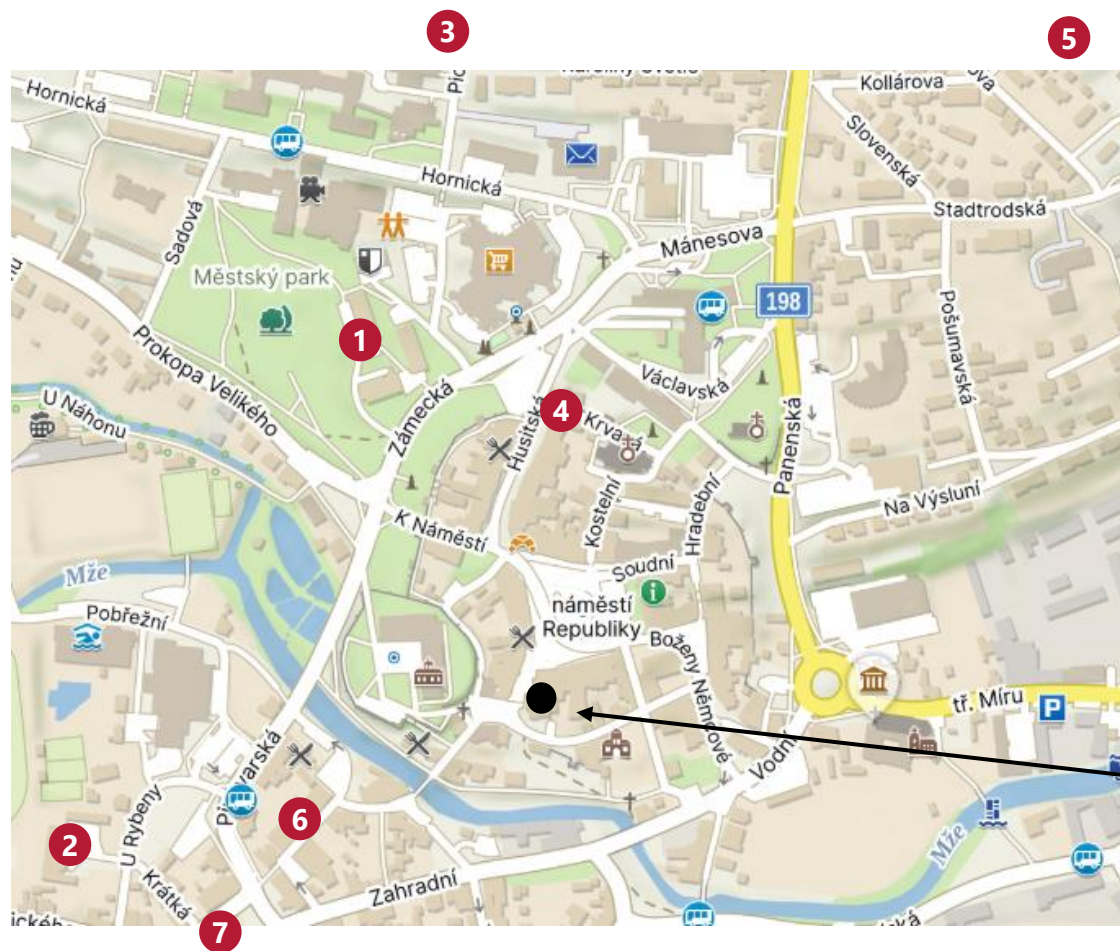
V blízkosti vlakového nádraží se nachází obchodní zóna s hypermarketem Tesco a dalšími obchody. Přímě v rámci hypermarketu jsou umístěny menší provozovny (např. květinářství, prádelna nebo směnárna) a výdejní boxy různých společností pro samoobslužné vyzvednutí zboží a zásilek. (Dále jsou v zóně umístěny samostatné obchody Kik, dm drogerie, PEPCO a Lékárna Devětsil.

Vzhledem ke své poloze mimo centrum města disponuje obchodní zóna velkým parkovištěm a je tak komfortně dostupná automobilovou dopravou.



Nabídka ubytovacích zařízení v Tachově

- 1 Parkhotel Tachov
- 2 Garni Hotel Tachov
- 3 REVIS
- 4 Penzion Kamrovec
- 5 Pension a Apartmány Pohoda
- 6 Apartmány Dolní Předměstí
- 7 Apartmány Martin Servaš



Dům Potravín

V Tachově byla identifikována nedostatečná nabídka kvalitního ubytování, která je v současné době bariérou pro vyšší využití turistického potenciálu města. Parkhotel Tachov a Garni Hotel Tachov, což jsou jediné ubytovací zařízení s vyšší kapacitou, evidované v rámci statistik hromadných ubytovacích zařízení ČSÚ nabízí spíše nižší kvalitu služeb a nejsou ideální volbou pro návštěvníky. Kvalitní ubytování v centru města nabízí Penzion Kamrovec, který však podobně jako další identifikované ubytovací zařízení disponuje poměrně nízkou kapacitou.

Ubytovací zařízení v Tachově

Český statistický úřad eviduje v Tachově tři hromadná ubytovací zařízení – Garni Hotel Tachov, Parkhotel Tachov a REVIS.

Název	Adresa	Kategorie	Sezónní provoz	Počet pokojů
Parkhotel Tachov	Tachov, Tachov, Zámecká 1395	Hotel *	celoroční provoz	11 až 50
Garni Hotel Tachov	Tachov, Tachov, U Rybeny 1371	Hotel **	celoroční provoz	11 až 50
REVIS (Regionální vzdělávací a informační střed)	Tachov, Tachov, Školní 1094	Ostatní zařízení	celoroční provoz	10 a méně

Parkhotel Tachov poskytuje ubytování ve standardních dvoulůžkových pokojích, přičemž cena za noc činí přibližně 700 Kč na osobu. Většina pokojů byla modernizována v roce 2021. K dispozici je hlídané parkoviště přímo u objektu. Hotel dále disponuje konferenční místností s kapacitou až 50 osob, což jej předurčuje i pro menší firemní akce a školení.



Garni Hotel Tachov nabízí rozmanitější škálu ubytovacích možností, od apartmánů vyšší kategorie po cenově dostupnější varianty. Součástí služeb jsou snídaně formou bufetu. Významnou konkurenční výhodou hotelu je jeho poloha v bezprostřední blízkosti rozsáhlého sportovního areálu, který zahrnuje tenisové kurty, zimní stadion, střelnici, koupaliště, krytý bazén i fotbalová hřiště.



Revis je organizace zaměřená na vzdělávání dospělých a budova tak funguje jako vzdělávací středisko, mimo to ale nabízí deset dvoulůžkových pokojů s koupelnou. Ubytovaní je určeno nejen pro jednotlivce, ale třeba i pro sportovní kluby a firemní pobyty, protože nabízí i školící místnost a počítačovou učebnu. V budově lze také využít tělocvičnu s posilovnou.



Další ubytovací zařízení

Penzion Kamrovec se nachází v blízkosti historického centra a zároveň OC Kaskády. Nabízí 5 pokojů, z toho 4 dvoulůžkové a 1 pokoj, až pro 5 osob. Cena za osobu na noc překračuje tisíc korun a hotel za příplatek nabízí i možnost snídání.



Apartmány Dolní Předměstí nabízí ubytování v osmi moderně zařízených apartmánech. Cena za noc se pohybuje přibližně od 800 Kč. Objekt se nachází v klidné části města, jen několik minut chůze od historického centra. Součástí je oplocená zahrada s grilem a úschovna kol s možností nabíjení elektrokol.



Penzion a Apartmány Pohoda poskytuje ubytování ve standardních dvoulůžkových pokojích i ve velkém apartmánu pro 4–6 osob. Cena za noc činí přibližně 700 Kč na osobu. Na místě je hlídání parkoviště, společenský salonek i venkovní zahrada s grilem a dětským koutkem. Penzion je vhodný pro rodinné akce a menší firemní setkání díky altánku a restauraci. Nevýhodou je, že se nachází mimo město.

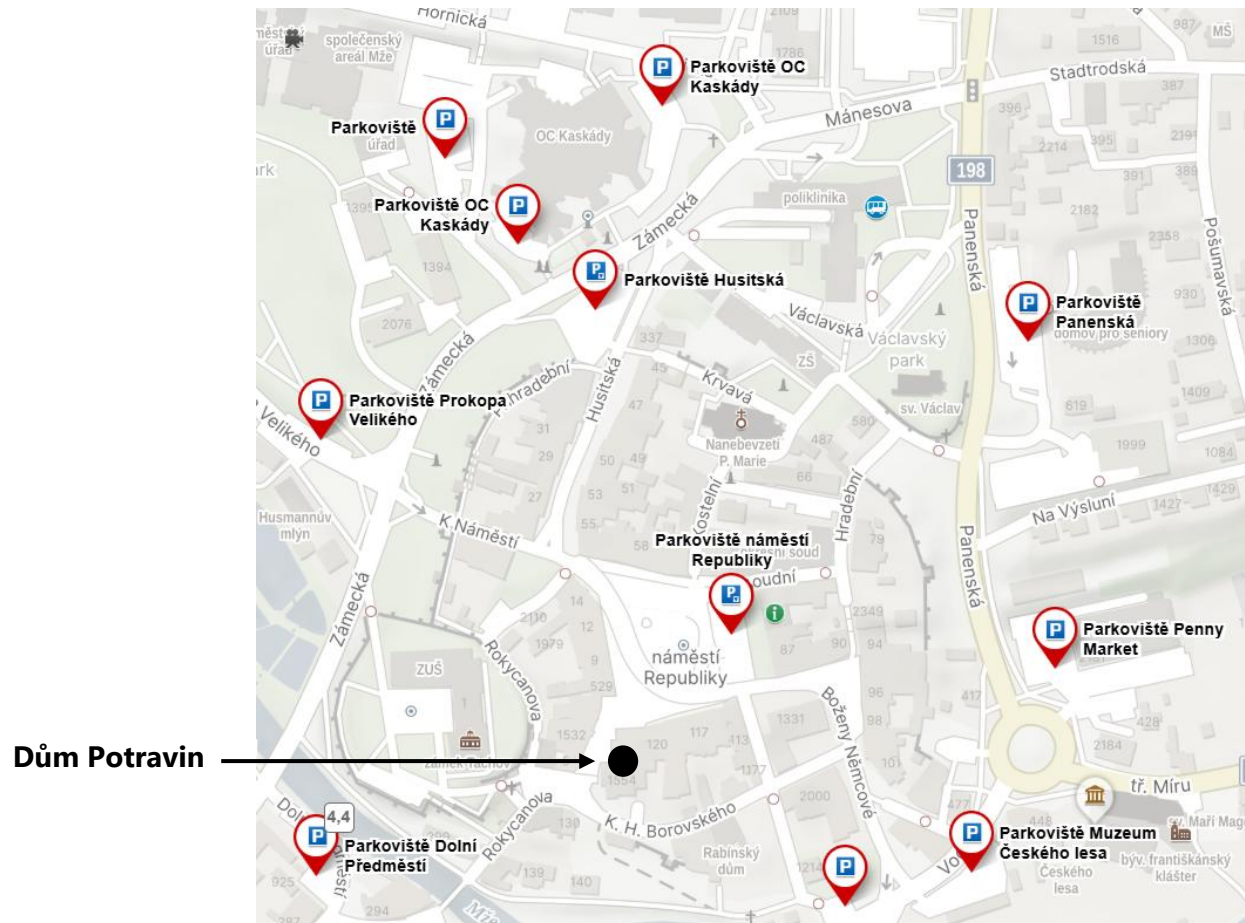


Apartmány Martin Servaš nabízejí ubytování v dvoulůžkových až čtyřlůžkových pokojích. Nacházejí se v klidné části města. Jsou vhodné pro turisty, menší pracovní nebo sportovní skupiny, ale zároveň jsou některé pokoje uzpůsobeny i pro delší pobyty.



Nabídka parkovišť v Tachově

V rámci analýzy se věnujeme také **doplňkové funkci parkování**, které samo o sobě nepřispívá k oživení městského prostředí, ale představuje **důležitou podpůrnou infrastrukturu** pro ostatní aktivity ve městě. Parkovací kapacity v centru Tachova jsou zajištěny například na náměstí či na parkovišti v ulici Husitská, přičemž parkování je zde zpoplatněno částkou 20 Kč za hodinu. Tato skutečnost může ovlivnit atraktivitu centra zejména pro krátkodobé návštěvníky.



V blízkosti budovy bývalého Domu potravin se nachází nabídka parkovacích míst, která může být využívána i budoucími návštěvníky jednotlivých funkcí objektu Domu potravin po modernizaci. V rámci budoucí podoby Domu potravin se nepředpokládá vytváření parkovacích míst, které nebudou přímo spojeny s fungováním budovy. Je cílem, aby budova byla primárně navštěvována z prostoru ulice a náměstí a přispívala k oživení této centrální lokality.

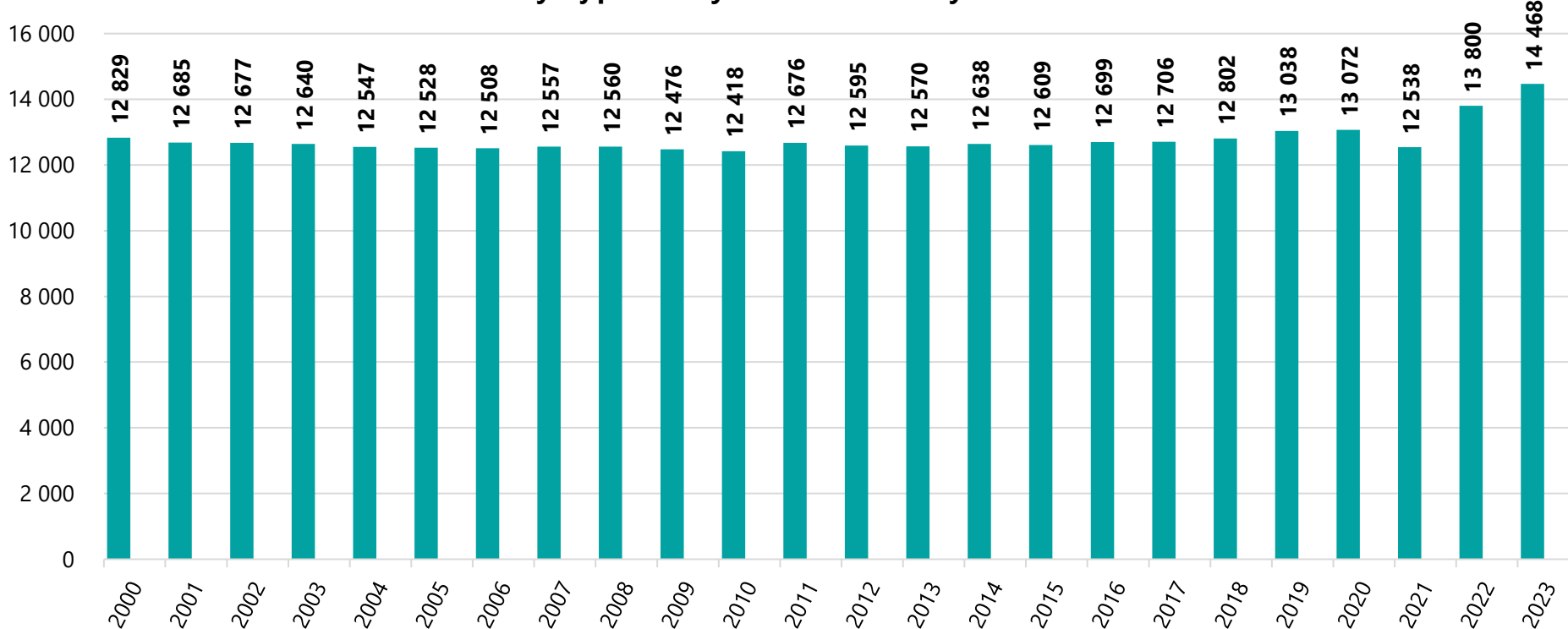
Analýza poptávky

Poptávka tvořená místními obyvateli

Vývoj počtu obyvatel ve městě Tachov

Počet obyvatel Tachova mezi lety 2000 a 2010 postupně klesal, přičemž v roce 2010 dosáhl nejnižší hodnoty 12 418 obyvatel. Od roku 2011 se situace začala mírně zlepšovat, a zejména od roku 2016 je patrný stabilní růst. Výrazný nárůst nastal mezi lety 2021 a 2023, kdy se počet obyvatel zvýšil téměř o 2 000 osob, což představuje nejrychlejší růst za celé sledované období. Tento skok je do značné míry výsledkem zvýšené migrace, související především s příchodem obyvatel z Ukrajiny po vypuknutí války v roce 2022. Data vycházejí z každoročních demografických bilancí ČSÚ a zahrnují osoby s trvalým pobytem, cizince s povoleným přechodným (mimo EU) a dlouhodobým pobytem (EU). Je však třeba upozornit, že údaje za rok 2021 navazují na výsledky Sčítání lidu, domů a bytů a nejsou plně srovnatelné s předchozími roky.

Vývoj počtu obyvatel Tachova vždy k 31. 12.



Poznámka: Data vycházející z každoročních demografických bilancí ČSÚ. Data se týkají osob s trvalým pobytem na území (bez ohledu na státní občanství) a cizinců s povoleným přechodným (mimo EU) a dlouhodobým pobytem (EU). Data v roce 2021 navazují na výsledky SLDB 2021, nejsou srovnatelná s předchozími roky.

Vývoj průměrného věku ve městě Tachov

Průměrný věk obyvatel města Tachov vykazuje dlouhodobě rostoucí trend, a to s výjimkou roku 2022, kdy došlo k mírnému poklesu. V roce 2000 činil celkový průměrný věk 36,5 roku, zatímco v roce 2022 již dosahoval 42,8 let. U mužů se průměrný věk zvýšil z 35,5 na 41,5 roku, u žen pak z 37,5 na 44 let. Tento vývoj odráží stárnutí populace, typické pro většinu menších měst v České republice.

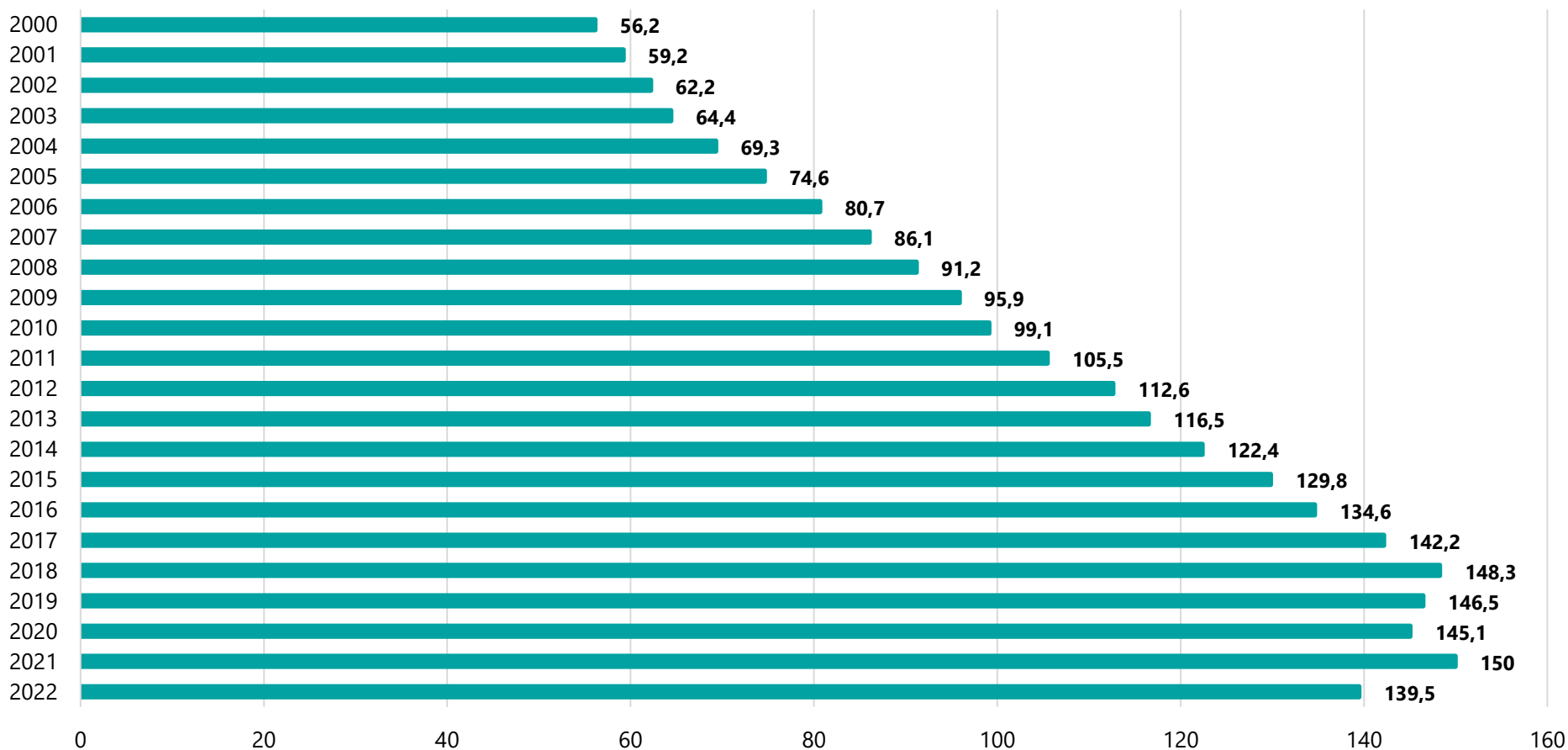
Vývoj průměrného věku ve městě Tachov vždy k 31. 12.



Index stáří ve městě Tachov

Index stáří je demografický ukazatel, který vyjadřuje poměr osob ve věku 65 a více let k populaci dětí ve věku 0–14 let. Hodnota pod 100 značí převahu dětí nad seniory, zatímco hodnota nad 100 svědčí o opačné situaci. V Tachově má tento ukazatel dlouhodobě rostoucí trend: zatímco v roce 2000 připadalo na 100 dětí přibližně 56 seniorů, v roce 2022 už to bylo přibližně 140, což poukazuje na výrazné stárnutí populace.

Index stáří ve městě Tachov vždy k 31. 12. (v %)

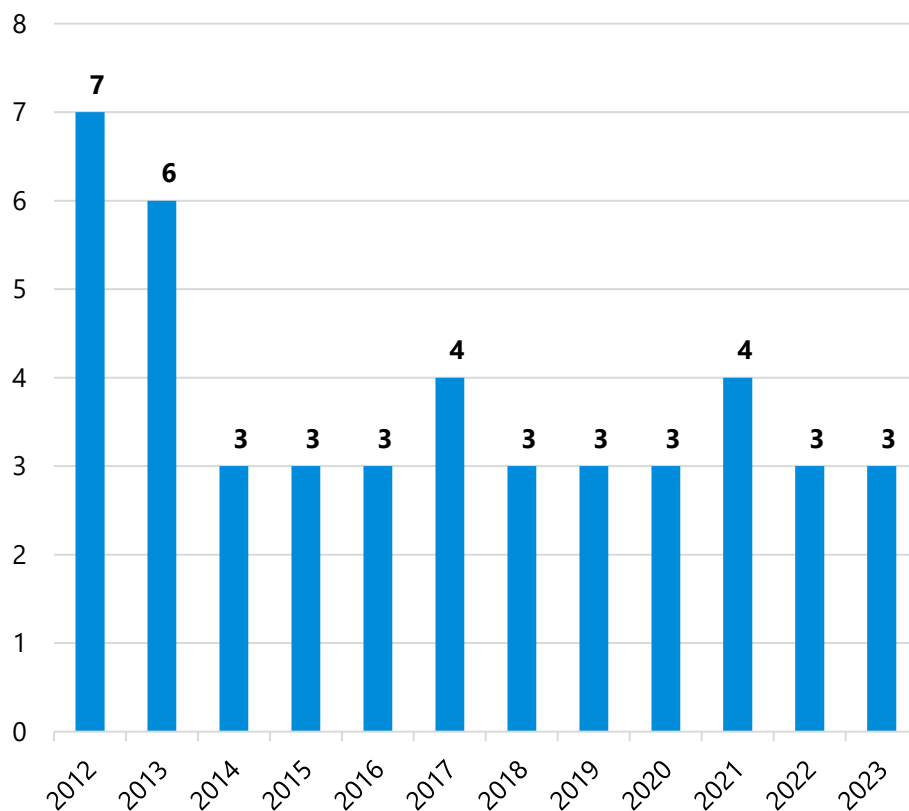


Poptávka tvořená návštěvníky

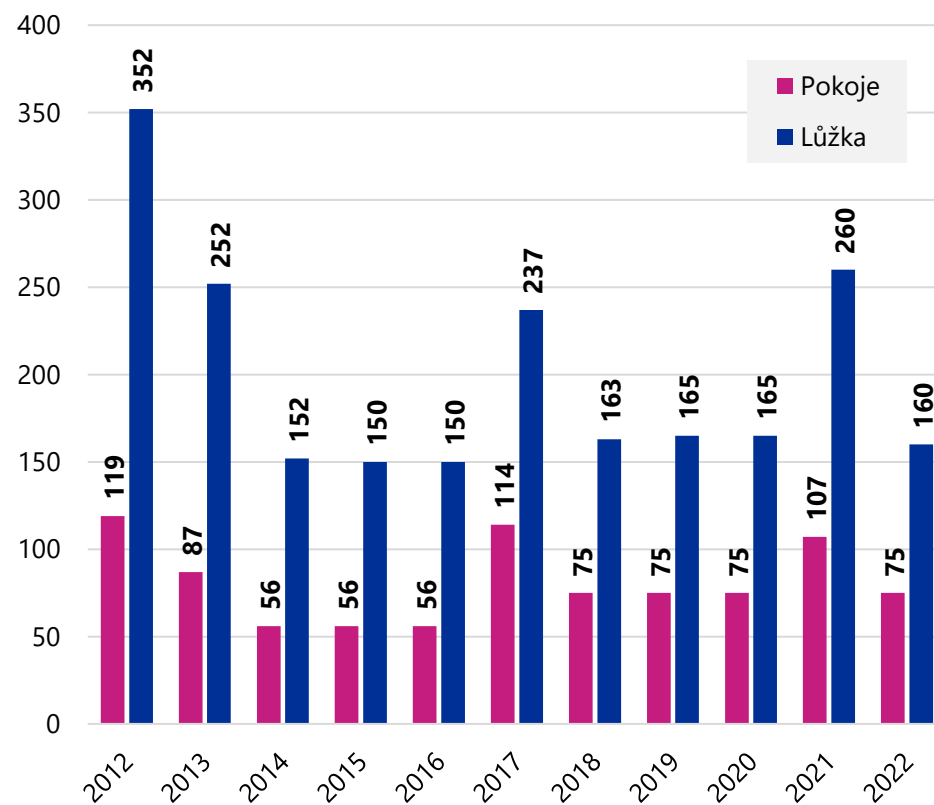
Vývoj počtu HUZ, pokojů a lůžek v Tachově

Z dostupných dat vyplývá, že kapacita hromadných ubytovacích zařízení (HUZ) v Tachově v průběhu let výrazně kolísala. Zatímco v roce 2012 zde fungovalo sedm zařízení s kapacitou 119 pokojů a 352 lůžek, v následujících letech došlo k výraznému poklesu – v roce 2014 byly evidovány pouze tři zařízení se 152 lůžky. V letech 2017 a 2021 se krátkodobě zvýšil počet zařízení i kapacita, nicméně tento růst nebyl udržen. V roce 2023 klesl počet zařízení na dvě a údaje o pokojích a lůžkách již nebyly dostupné

Vývoj počtu HUZ v Tachově v letech 2012–2023



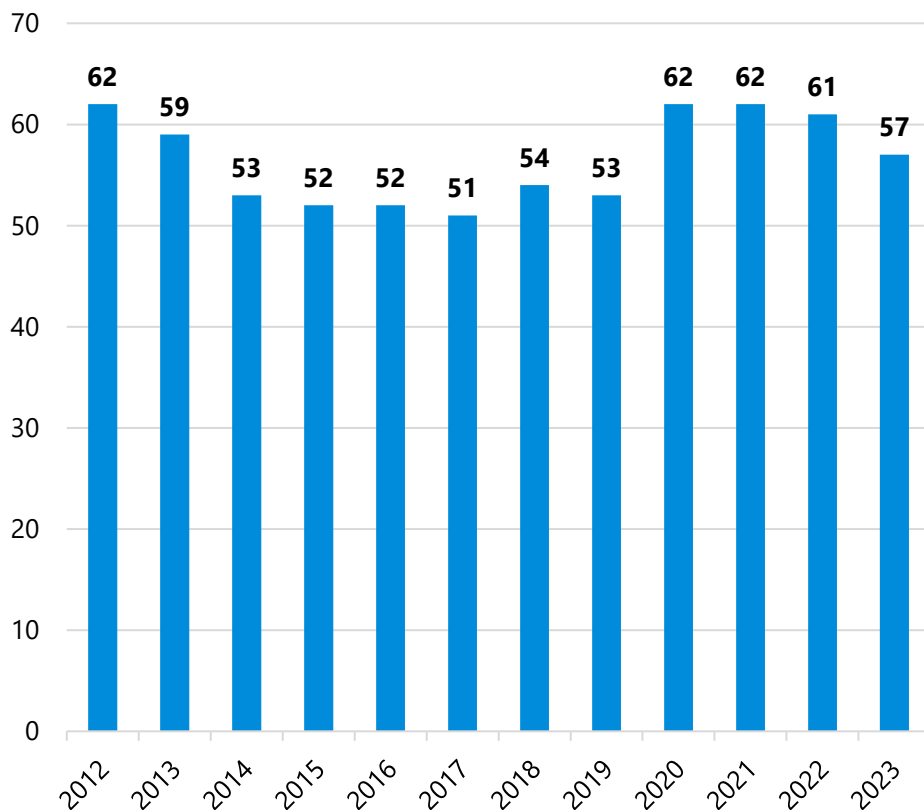
Vývoj počtu pokojů a lůžek v Tachově v letech 2012–2022



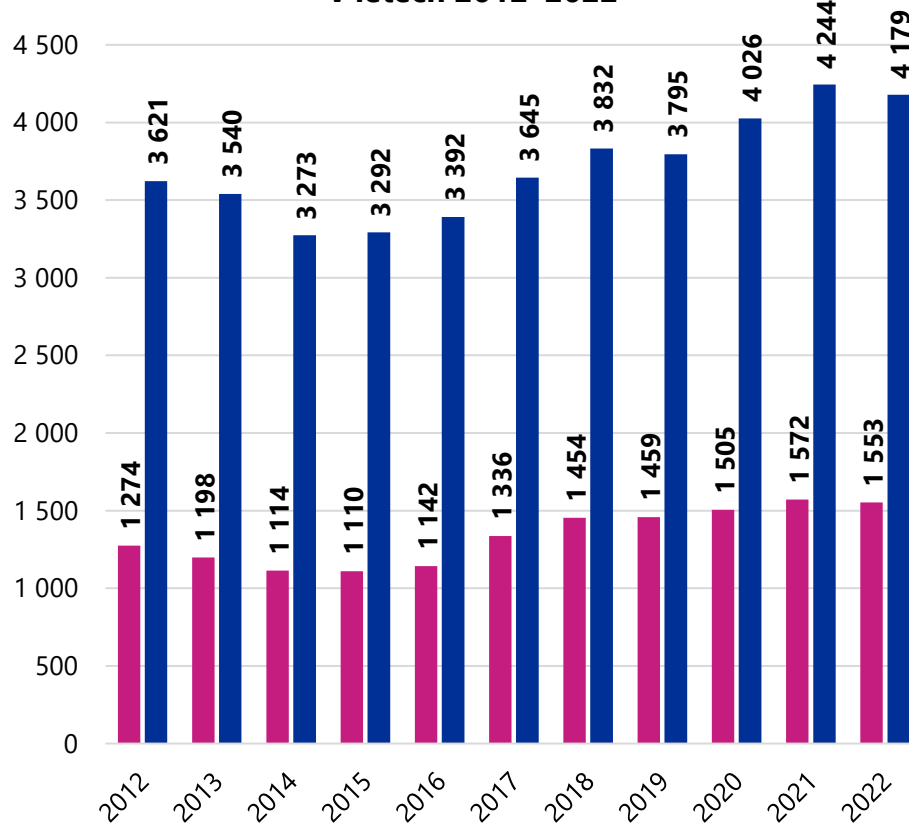
Vývoj počtu HUZ, pokojů a lůžek v okrese Tachov

Vývoj hromadných ubytovacích zařízení v okrese Tachov v letech 2012–2023 vykazuje značné kolísání. Zatímco v roce 2012 bylo evidováno 62 zařízení, v následujících letech jejich počet postupně klesal až na 51 v roce 2017. Od roku 2016 však začal růst počet pokojů a lůžek, což naznačuje zlepšení kapacit stávajících ubytovacích zařízení. V letech 2020 a 2021 došlo k dalšímu nárůstu nejen u pokojů a lůžek, ale i počtu zařízení, který se opět vyšplhal na 62. Po tomto období však následoval mírný pokles a v roce 2023 bylo v okrese evidováno 57 zařízení.

Vývoj počtu HUZ v okrese Tachov v letech 2012–2023



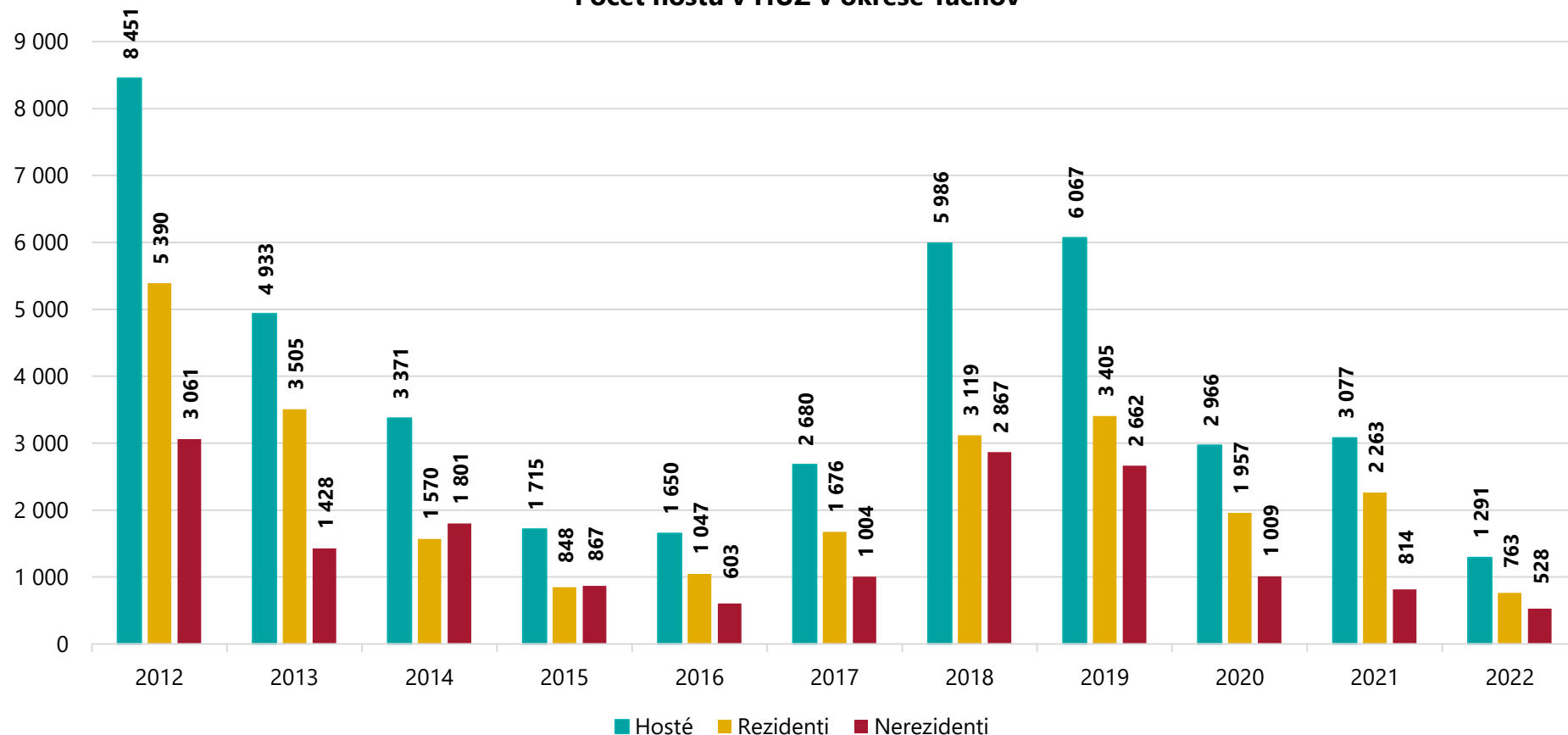
Vývoj počtu pokojů a lůžek v okrese Tachov v letech 2012–2022



Analýza obsazenosti a přenocování v HUZ v okrese Tachov

Od roku 2012 je patrný celkový trend poklesu počtu hostů v hromadných ubytovacích zařízeních okresu Tachov, přičemž mezi lety 2017–2019 došlo k dočasnému nárůstu. Tento nárůst lze přičíst navýšení ubytovacích kapacit, které v tomto období vzrostly jak v počtu pokojů, tak lůžek. Návštěvnost však výrazně ovlivnila pandemie covid-19, jež vedla k prudkému propadu v počtu příjezdů. Výkyvy v datech jsou zároveň do značné míry ovlivněny proměnlivým počtem aktivních hromadných ubytovacích zařízení v jednotlivých letech. V roce 2022 byl zaznamenán nejnižší počet hostů za celé sledované období.

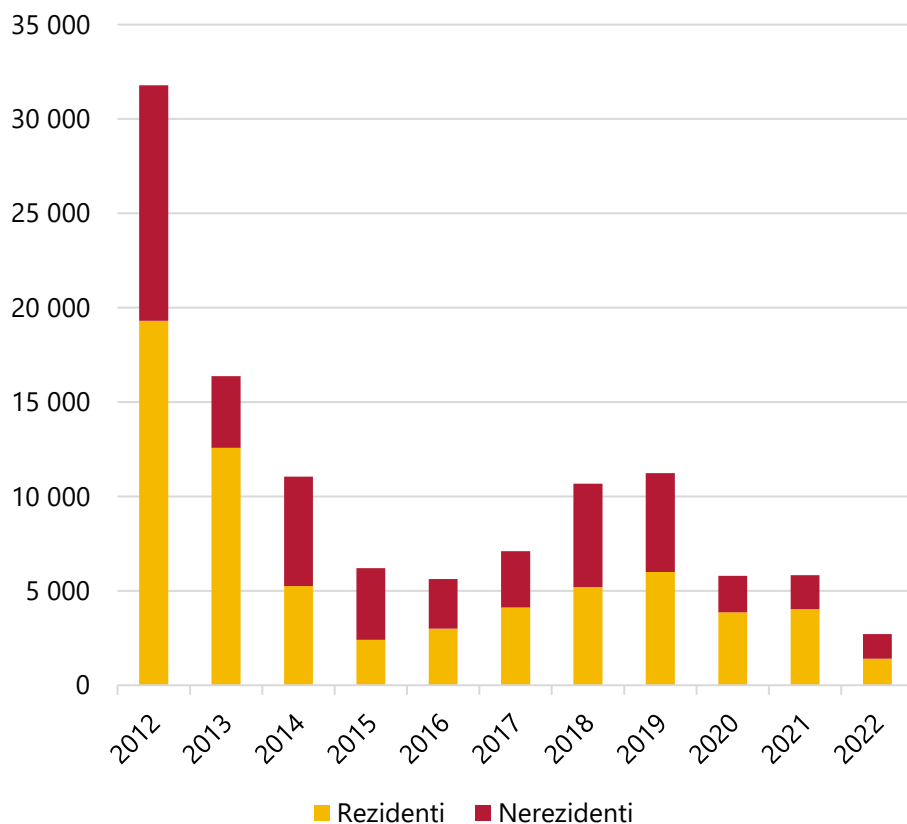
Počet hostů v HUZ v okrese Tachov



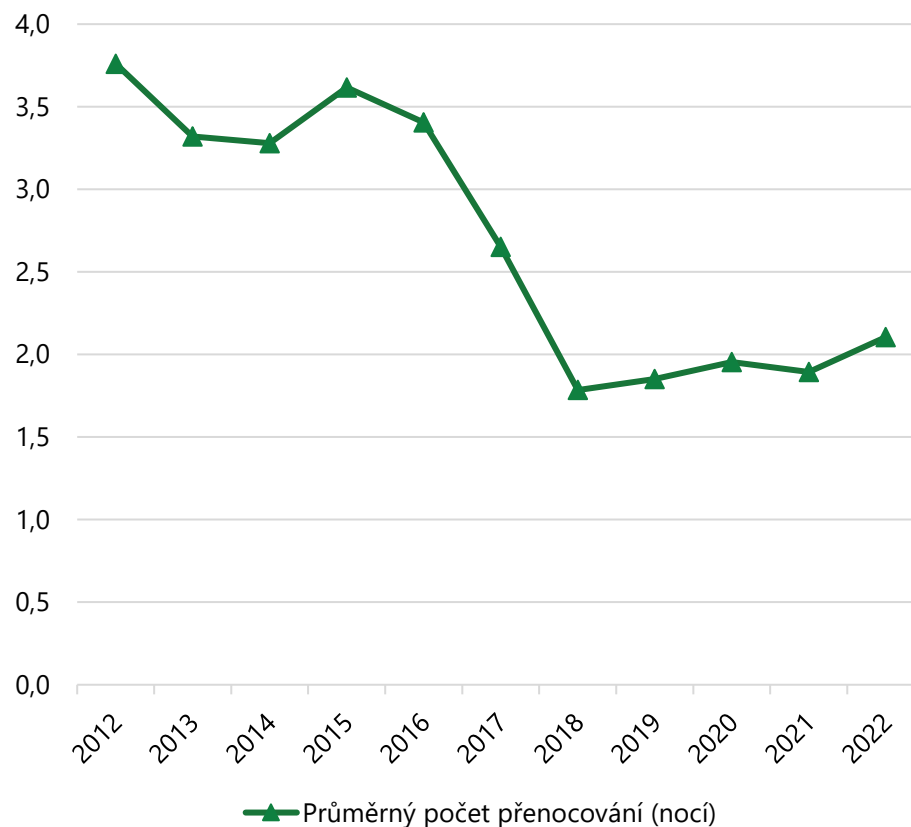
Analýza přenocování v HUZ v okrese Tachov

Město Tachov dlouhodobě vykazuje pokles jak v počtu ubytovaných hostů, tak v průměrné délce jejich pobytu. Od roku 2012 došlo ke zkrácení průměrného počtu přenocování z 3,8 na přibližně 2 noci, což naznačuje, že Tachov plní spíše funkci krátkodobé, tranzitní destinace než cílového turistického místa. Výrazný propad návštěvnosti nastal v důsledku pandemie covid-19, nicméně celková poptávka po ubytování byla nízká i v předpandemickém období. Tento vývoj rovněž odráží omezenou nabídku ubytovacích kapacit v samotném městě a nízkou míru využití jeho turistického potenciálu.

Počet přenocování v okrese Tachov



Průměrný počet přenocování v okrese Tachov

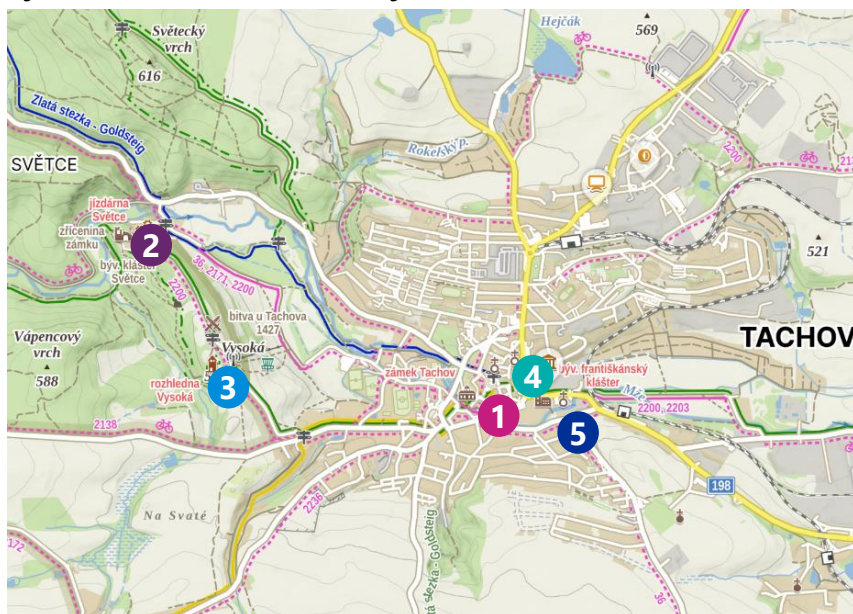


Návštěvnícký potenciál Tachova

Tachov, díky své **výhodné poloze na hranici s Německem a vynikající dopravní dostupnosti**, vykazuje **vysoký turistický potenciál, který však není v současnosti plně využit**. Blízkost k německým regionům a snadná dostupnost z hlavních dopravních tepen představují pro město významnou **konkurenční výhodu** v přitahování návštěvníků z hustě obydlených příhraničních oblastí.

Město a okolní region nabízí **širokou škálu rekreačních a kulturních atraktivit, včetně cenných přírodních lokalit, lázeňských a relaxačních oblastí a významných kulturních památek**. Tachov a jeho okolí disponují potenciálem pro rozvoj turistického ruchu díky atraktivní nabídce historického a přírodního dědictví.

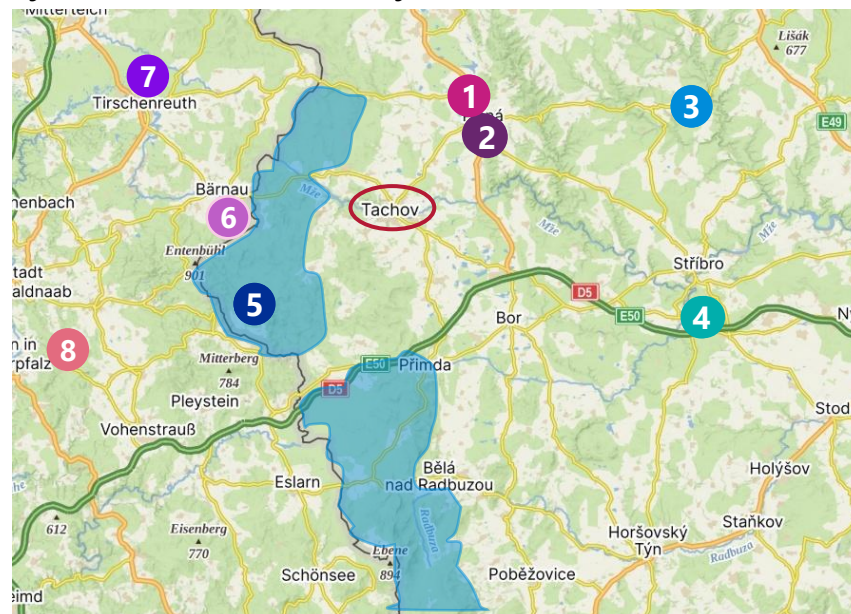
Vybrané turistické atraktivity v Tachově a blízkém okolí:



- 1 Zámek Tachov
- 2 Jízdárna Světec
- 3 Rozhledna Vysoká

- 4 Chrám Nanebevzetí Panny Marie
- 5 Muzeum Českého lesa

Vybrané turistické atraktivity v širším okolí Tachova:



- 1 Pivovar Chodovar
- 2 Hornické muzeum Planá
- 3 Konstantinovy Lázně
- 4 Klášter Kladruby

- 5 CHKO Český les
- 6 Park Bärnau-Tachov
- 7 Tirschenreuth
- 8 Weiden in der Oberpfalz

Analýza turistických atraktivit v Tachově a blízkém okolí

1. Zámek Tachov

Tachovský zámek představuje významnou kulturně-historickou památku a jednu z hlavních turistických atraktivit města Tachov. Objekt vznikl přestavbou původního gotického hradu a jeho současná podoba je výsledkem klasicistní rekonstrukce z konce 18. a počátku 19. století, kterou realizoval rod Windischgrätzů. Zámek je od roku 2014 zpřístupněn veřejnosti a nabízí pravidelné komentované prohlídky. Návštěvníci mohou navštívit také zámeckou galerii a během sezóny se zde konají kulturní a společenské akce.



2. Jízdárna Světce

Jízdárna Světce u Tachova je národní kulturní památkou a druhou největší jízdárnou svého druhu ve střední Evropě. Novorománská stavba byla vybudována v letech 1858–1861 na popud knížete Alfréda I. Windischgrätze jako součást plánovaného zámeckého areálu a vyniká originálním dispozičním řešením i architektonickou hodnotou. Po náročné rekonstrukci, dokončené v roce 2024, je jízdárna zpřístupněna veřejnosti a nabízí komentované prohlídky. Objekt slouží také jako multifunkční kulturní centrum.



3. Rozhledna Vysoká

Rozhledna Vysoká u Tachova je moderní ocelová stavba ve tvaru přesýpacích hodin, která byla otevřena v roce 2014 na vrchu Vysoká, přibližně dva kilometry západně od centra města. Vyhlídková plošina ve výšce 25 metrů, dostupná po točitém schodišti, nabízí návštěvníkům panoramatické výhledy na Tachov, Český les, Přimdu, Vlčí horu, Panský vrch a za dobré viditelnosti i vzdálený Klínovec v Krušných horách. K rozhledně vede pěší naučná stezka a zeleně značená turistická trasa.



4. Chrám Nanebevzetí Panny Marie

Chrám Nanebevzetí Panny Marie v Tachově je monumentální trojlodní gotická bazilika, jejíž počátky sahají do období vlády Karla IV. Stavba se nachází na vyvýšeném místě poblíž někdejších městských hradeb a tvoří výraznou dominantu historického panoramatu Tachova. V průběhu staletí chrám prošel řadou přestaveb, nejvýraznější byla regotizace na počátku 20. století, která obnovila jeho gotický charakter. Interiér je bohatě zdoben barokním mobiliářem.



5. Muzeum Českého lesa

Muzeum Českého lesa sídlí v historickém areálu bývalého františkánského kláštera a zaměřuje se na prezentaci historie, přírody a kultury oblasti Českého lesa. Návštěvníkům nabízí expozice věnované dějinám Tachovska, přírodním zajímavostem, etnografii, tradičním řemeslům a církevnímu dědictví. Muzeum pořádá pravidelné výstavy, kulturní akce a vzdělávací programy pro školy i širokou veřejnost.



Analýza turistických atraktivit v širším okolí Tachova

1. Pivovar Chodovar

Pivovar Chodovar je rodinný pivovar v Chodové Plané. Kromě restaurace v části pivovarských sklepů a malého muzea pivovar také nabízí wellness hotel s pivními lázněmi. Součástí pivovarské objektu je i zahrada s posezením pro 3 000 hostů (koná se zde např. MS v koulení pivních sudů).

2. Hornické muzeum Planá – štola Ondřej Šlik

Muzeum se nachází v Plané u Mariánských lázní. Muzeum je otevřeno 6 měsíců v roce, nejčastěji během letních prázdnin. Muzeum je tvořeno dvěma částmi – historické štoly a výstavním sálem. Těžila se zde měď, stříbro a olovo. Nedaleko muzea leží také bývalá mincovna.

3. Konstantinovy Lázně

Konstantinovy Lázně jsou lázeňská obec ležící 31 km severovýchodně od Tachova. Tyto lázně se soustředí na poruchy kardiovaskulárního systému, využívající místní minerální vody s vysokým obsahem kyslíčnicku – oxidu uhličitého. Lázně byly pojmenovány podle knížete Konstantina Josefa, který v roce 1837 lázně koupil.

4. Klášter Kladrubby

Kladrubský klášter je bývalý benediktinský klášter založený knížetem Vladislavem I. v roce 1115. Část komplexu je přístupná veřejnosti a hlavním lákadlem je barokní klášterní kostel Nanebevzetí Panny Marie, který je otevřený hlavně o velkých svátcích (Velikonoce, Vánoce). Každoročně ho navštíví kolem 20 tis. návštěvníků.



Analýza turistických atraktivit v širším okolí Tachova

5. Český les

Český les je přírodní oblastí chránící rozsáhlé lesní ekosystémy, rašeliniště a louky. V roce 2005 byla oblast vyhlášena CHKO. Nachází se zde naučné stezky a rozhledny a také nejstarší kamenný hrad v Česku – Přimda. Český les je také místem plným tajemství a legend.



6. Historický park Bärnau-Tachov

Park je největší středověký archeopark v Německu, nacházející se nedaleko od hranic. Nabízí pohled na život v 9.–13. století prostřednictvím více než 30 rekonstruovaných staveb, včetně slovanské vesnice, hrádku typu motte a středověké osady. Lze se aktivně zapojit do mnoha řemeslných činností.



7. Tirschenreuth

Tirschenreuth je okresní město, jehož okolí tvoří rozsáhlá rybníční krajina využívaná pro rekreaci a turistiku. Mezi hlavní atraktivity patří muzejní čtvrť s expozicemi zaměřenými na rybníkářství, porcelán, betlémy a historii města, dále pak historické centrum s významným trhovým náměstím, renesanční radnicí, morovým sloupem a dalšími památkami.



8. Weiden in der Oberpfalz

Weiden in der Oberpfalz je hlavním městem severní Horní Falce s bohatým historickým centrem, kde dominují renesanční měšťanské domy, radnice se zvonkohrou a významné sakrální stavby. Kulturní nabídku doplňují muzea a každoroční festival klasické hudby věnovaný skladateli Maxu Regerovi, který je rodákem města.



Shrnutí hlavních zjištění z analytické části studie:

Výstavba nového funkčního objektu místo bývalého Domu Potravin

- Analýza současného stavu centra města Tachova i výsledky veřejného zapojení prostřednictvím workshopu a ankety jednoznačně ukazují, že **stávající objekt bývalé prodejny „Jednoty“ nenaplnuje aktuální potřeby obyvatel ani potenciál historického jádra města**. Účastníci diskusí **se jednoznačně přiklonili k variantě demolice nevyhovující stavby a výstavbě nového, architektonicky kvalitního a funkčně živého objektu**, který by posílil společenskou a ekonomickou roli náměstí.

Nevyužitý potenciál historického centra

- Historické jádro Tachova je v současnosti funkčně oslabené. Společenský a obchodní život města se částečně přesunul do obchodního centra Kaskády a obchodní zóny u hypermarketu Tesco, čímž došlo **k výraznému útlumu přirozené městské vitality v prostoru náměstí**. Tento trend představuje **výzvu a příležitost k cílené revitalizaci objektu** s důrazem na kvalitu městského života a nabídku služeb v centru.

Strategická poloha a relativně dobrá dopravní dostupnost Tachova

- Tachov disponuje **poměrně dobrou dopravní dostupností** v rámci regionu a ČR, a to především díky napojení na dálnici D5. Zásadní je i poloha v těsném sousedství německých hranic, která vytváří **prostor pro rozvoj přeshraniční turistiky, podnikání i investic**. Vysoký potenciál příjezdových návštěvníků z Německa zůstává doposud nevyužit.

Nedostatek ubytovacích kapacit a kvalitních gastronomických zařízení v centru města

- Limitujícím faktorem současné situace je **nedostatečná nabídka ubytovacích kapacit a kvalitních gastronomických zařízení v centru města**, což snižuje atraktivitu pro návštěvníky i místní obyvatele. Přitom právě **zlepšení kvality a rozmanitosti služeb může přispět k udržení mladé generace** ve městě a k vytvoření nových pracovních příležitostí, které jsou pro budoucí rozvoj Tachova klíčové.

Demografické výzvy: trend stárnutí obyvatelstva

- Demografický vývoj města rovněž poukazuje na potřebu změny. V posledních letech sice počet obyvatel mírně vzrostl, především v důsledku migrace způsobené válkou na Ukrajině, avšak současně je patrný **trend stárnutí populace**. Obnova funkce centra a zvýšení jeho atraktivity může přispět ke stabilizaci populační struktury a dlouhodobému rozvoji města.

Slábnoucí cestovní ruch a potenciál obratu

- Z hlediska cestovního ruchu vykazuje Tachov negativní trendy – počet hostů i průměrná délka přenocování setrvale klesají. Město je vnímáno spíše jako tranzitní lokalita bez dostatečného zázemí pro delší pobyt. Právě nový, atraktivní a víceúčelový objekt na náměstí by mohl být **impulsem ke zlepšení turistické infrastruktury** a delšímu setrvání návštěvníků ve městě.

Koncept vč. finanční analýzy

Možnosti budoucího funkčního využití

Výchozí seznam možných funkcí

Tato kapitola představuje **výběr potenciálních funkčních využití objektu bývalého Domu potravin v Tachově**. Cílem je **zhodnotit jednotlivé funkce na základě stanovených kritérií a identifikovat tak ty, které jsou pro dané území nejvhodnější**. Důraz je kladen na synergii mezi jednotlivými funkcemi, jejich přínos pro město i udržitelnost z provozního a investičního hlediska. Výsledkem bude návrh takového funkčního konceptu, který bude dlouhodobě životaschopný, přínosný pro obyvatele i podnikatele a zároveň bude odpovídat charakteru místa. Návrh funkčních využití vychází z analytické části zpracované studie, z výstupů participačního workshopu a z online ankety mezi obyvateli města. Vzhledem k záměru **využít prostory budovy městotvorně, přispět k oživení centra města a nabídnout místním obyvatelům příjemné místo pro setkávání** jsou primárně uvažovány funkce s tímto zaměřením a nejsou uvažovány funkce typu výstavby bytů nebo tradičních kancelářských prostor.

Funkční využití	Popis
Restaurace	Plnohodnotné stravování s posezením, obědové i večerní provozy, možnost pořádání akcí.
Bufet / výdejna rychlého občerstvení	Rychlé stravování bez nutnosti posezení, zaměřené na průchodné zákazníky a každodenní provoz.
Kavárna / cukrárna	Posezení v klidnějším prostředí, zaměřené na kávu, zákusky, drobné občerstvení a sociální kontakt.
Malé prodejny a provozovny služeb	Např. krejčovství, kadeřnictví, drogerie – doplňkové služby pro obyvatele i návštěvníky.
Ubytovací zařízení hotelového typu	Krátkodobé ubytování se službami recepce, snídaní a možností parkování, vhodné i pro služební pobyty.
Ubytovací zařízení apartmánového typu	Delší nebo flexibilní pobyty s možností vlastního vaření, vhodné pro turisty, rodiny nebo pracovní pobyty.
Sdílené kanceláře / coworking	Pracovní prostory pro jednotlivce a malé firmy, flexibilní pronájem, vhodné pro freelancery i start-upy.
Poliklinika / zdravotnické zařízení	Ambulantní péče – praktičtí lékaři, zubaři, fyzioterapie, drobné zákroky, případně laboratoře.
Konferenční prostory	Prostory pro odborné akce, školení, prezentace, veřejné diskuze nebo komunitní akce.
Noční podnik (bar, klub)	Večerní a noční provoz se zaměřením na zábavu, hudbu a společenský život.
Wellness	Relaxační a regenerační zařízení – např. sauna, masáže, vířivky, menší fitness.
Turistické infocentrum	Informační bod pro návštěvníky města – nabídka suvenýrů, vstupenek, služeb průvodce, propagace akcí.
Parkování	Garáže či parkovací stání pro návštěvníky i rezidenty, důležitý podpůrný prvek pro ostatní funkce v objektu.

Kritéria pro posouzení vhodnosti funkcí

Návrhy funkčních využití jsou posuzovány na základě 12 kritérií na škále od 1 (pozitivní) do 5 (negativní). Posouzení celkové vhodnosti realizace určitého projektového záměru / funkčního využití analyzovaného objektu je vypočítáno na základě **posouzení jejich vhodnosti v rámci jednotlivých kritérií a přiřazení různé váhy** jednotlivým ukazatelům **dle jejich důležitosti.**

Skupina kritérií	Kritéria pro posouzení vhodnosti funkčních využití	Váha kritéria
Ekonomika a náročnost realizace 45 %	Návratnost investice vzhledem k výši investice a předpokládaným provozním hospodářským výsledkům	15 %
	Finanční a organizační náročnost realizace projektu do zahájení jeho provozu	10 %
	Finanční a organizační náročnost zajištění provozu projektu vč. potřeby reinvestic	10 %
	Dlouhodobá ekonomická udržitelnost (potřeba budoucích reinvestic, schopnost pokrýt náklady z vlastních příjmů apod.)	10 %
Urbanisticko- strategická hodnota 30 %	Využití strategické polohy v centru města (jak dobře odpovídá umístění navrženému funkčnímu využití)	7,5 %
	Využití historického a kulturního potenciálu (citlivost k charakteru místa, památková hodnota apod.)	7,5 %
	Synergické efekty s již existujícími funkcemi v okolí (funkční návaznost na okolní prostředí a městskou vybavenost apod.)	7,5 %
	Synergické efekty s již existujícími komunitními a občanskými aktivitami (příspěví k živosti centra města, komunitní akce apod.)	7,5 %
Socio-ekonomické přínosy 25 %	Přínosy pro místní obyvatele (pracovní příležitosti, volnočasová nabídka, kvalita života atd.)	7,5 %
	Přínosy pro místní podnikatelské subjekty (podnikatelské příležitosti, možnost spolupráce atd.)	7,5 %
	Vliv na domácí a příjezdový cestovní ruch (potenciál přilákat turisty a návštěvníky atd.)	5 %
	Vliv na prestiž města a jeho propagaci (zvýšení atraktivity města, pozitivní publicita atd.)	5 %

Vyhodnocení vhodnosti funkcí a jejich prioritizace

Hodnocení možností dle kritérií na škále od 1 (pozitivní) do 5 (negativní)	Návratnost investice	Finanční a organizační náročnost realizace projektu	Finanční a organizační náročnost zajištění provozu projektu	Dlouhodobá ekonomická udržitelnost	Využití strategické polohy v centru města	Využití historického a kulturního potenciálu	Synergické efekty s již existujícími funkcemi okolí	Synergické efekty s již existujícími komunitním i a občanskými aktivitami	Přínosy pro místní obyvatele	Přínosy pro místní podnikatelské subjekty	Vliv na prestiž města a jeho propagaci	Vliv na domácí a příjezdový cestovní ruch	CELKEM
Váha kritéria pro hodnocení	15 %	10 %	10 %	10 %	7,5 %	7,5 %	7,5 %	7,5 %	7,5 %	7,5 %	5,0 %	5,0 %	100%
Restaurace	2	2	2	2	1	2	1	1	1	2	2	1	1,7
Kavárna / cukrárna	2	2	2	2	1	2	1	2	1	2	2	1	1,7
Bufet / rychlého občerstvení	2	2	1	2	1	2	1	2	1	2	3	2	1,7
Malé prodejny a provozovny služeb	2	2	2	2	1	2	2	2	1	1	3	2	1,8
Ubytovací zařízení hotelového typu	1	2	3	2	2	1	1	2	3	2	1	2	1,8
Konferenční prostory	2	2	2	2	2	1	2	2	2	1	2	2	1,9
Sdílené kanceláře / coworking	2	2	2	2	1	2	2	2	2	1	3	2	1,9
Wellness	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2,0
Ubytovací zařízení apartmánového typu	2	2	2	2	2	2	2	2	3	2	1	2	2,0
Parkování	1	2	2	2	3	2	2	3	3	2	3	3	2,2
Poliklinika / zdravotnické zařízení	3	2	3	3	2	2	2	2	1	2	3	1	2,3
Noční podnik (bar, klub)	2	2	2	3	3	3	2	3	2	2	2	3	2,4
Turistické infocentrum	4	3	2	2	2	3	2	2	3	2	1	2	2,5

Vyhodnocení vhodnosti funkcí a jejich prioritizace

Funkční využití	Známka	Komentář
Restaurace	1,7	Vysoký přínos pro obyvatele i návštěvníky, dobře využívá polohu a historický potenciál, generuje synergie a podporuje živost města. Ve městě je nedostatek kvalitních stravovacích zařízení.
Kavárna / cukrárna	1,7	Podporuje komunitní život a setkávání, zapadá do centra, má stabilní ekonomickou udržitelnost. Návrhovatelnost i provozní náklady jsou příznivé.
Bufet / výdejna rychlého občerstvení	1,7	Ekonomicky výhodné, rychle realizovatelné, využívá polohu, silný komunitní efekt. Přínos pro prestiž a cestovní ruch o něco nižší než u restaurací.
Malé prodejny a provozovny služeb	1,8	Přínosné pro obyvatele i podnikatele, využívají historickou hodnotu a polohu. Návrhovatelnost slušná, realizace a provoz zvládnutelné. Cestovní ruch není hlavní cílovou skupinou.
Ubytovací zařízení hotelového typu	1,8	Výborná návratnost, podpora cestovního ruchu, zvyšuje prestiž města. Vyšší náročnost realizace, menší přímý přínos pro místní obyvatele.
Konferenční prostory	1,9	Posilují podnikatelské prostředí a prestiž, přitahují odborný cestovní ruch, generují synergie. Návrhovatelnost a provozní náklady jsou střední, nejsou primárně komunitní službou.
Sdílené kanceláře / coworking	1,9	Dobře využívají polohu, podporují místní podnikání a kreativní průmysly, vytvářejí synergie. Stabilní návratnost, mírná organizační náročnost.
Wellness	2,0	Atraktivní pro turisty i místní, dobře doplňuje hotely a kavárny. Návrhovatelnost solidní, ale komunitní přínos není příliš výrazný. Střední nároky na realizaci i provoz.
Ubytovací zařízení apartmánového typu	2,0	Stabilní ekonomická udržitelnost, vhodné pro cestovní ruch. Mírně vyšší investice, menší přínos pro místní obyvatele, ale přínosné pro podnikání.
Parkování	2,2	Ekonomicky návratné, ale málo synergické a s nízkým komunitním přínosem. Nepodporuje živost města ani historický charakter. Spíše nutná doplňková funkce než hlavní tahoun.
Poliklinika / zdravotnické zařízení	2,3	Silný přínos pro obyvatele, stabilní služba, ale finančně a organizačně náročná realizace i provoz. Ekonomická návratnost nižší než u komerčních funkcí, přínos pro cestovní ruch minimální.
Noční podnik (bar, klub)	2,4	Podporuje noční život, přináší synergie, ale s vyšší organizační zátěží (hluk, bezpečnost). Dobrá návratnost, komunitní přínos diskutabilní, vliv na prestiž města může být dvojsečný.
Turistické infocentrum	2,5	Velký přínos pro cestovní ruch, ale nízká ekonomická návratnost. Veřejná služba s omezeným přínosem pro místní obyvatele, provozně zvládnutelná, synergie spíše s turistickým segmentem.

Návrh konceptu a finanční analýza budoucího využití

Představení základního konceptu funkčního uspořádání objektu

Na základě zpracovaných analýz byl připraven výchozí návrh konceptu nového multifunkčního využití budovy bývalého Domu potravin na Náměstí Republiky v Tachově, který by měl vzniknout **prostřednictvím komplexní rekonstrukce** současné budovy **nebo demolicí** současné budovy **a výstavbou nové budovy** o obdobném objemu. Mělo by se tedy jednat o **čtyřpodlažní budovu se zkosenou střechou o celkové užité ploše jednoho podlaží na úrovni cca 725 m²**.

- V rámci budovy jsou navrženy funkce, po kterých existuje v rámci Tachova **poptávka místních** obyvatel a současně **zvýší atraktivitu Tachova a potenciál jeho turistické návštěvnosti**.
- Jedná se o funkce, které **navazují na historii budovy** a měly by **přispět k oživení Náměstí Republiky**.
- **Funkce se vzájemně doplňují** a cílem jejich kombinace je využívat jejich synergické efekty.

Následující strany představují výchozí **předpoklady pro využití 1 podzemního a 4 nadzemních podlaží** a jsou zároveň **základem pro zpracování finanční analýzy** pro navržený koncept.

Základní rozdělení plánovaných funkcí do pater objektu:

Podzemní podlaží

- Funkce: parkování (pouze ve variantě nový objekt)

Přízemí (0. patro)

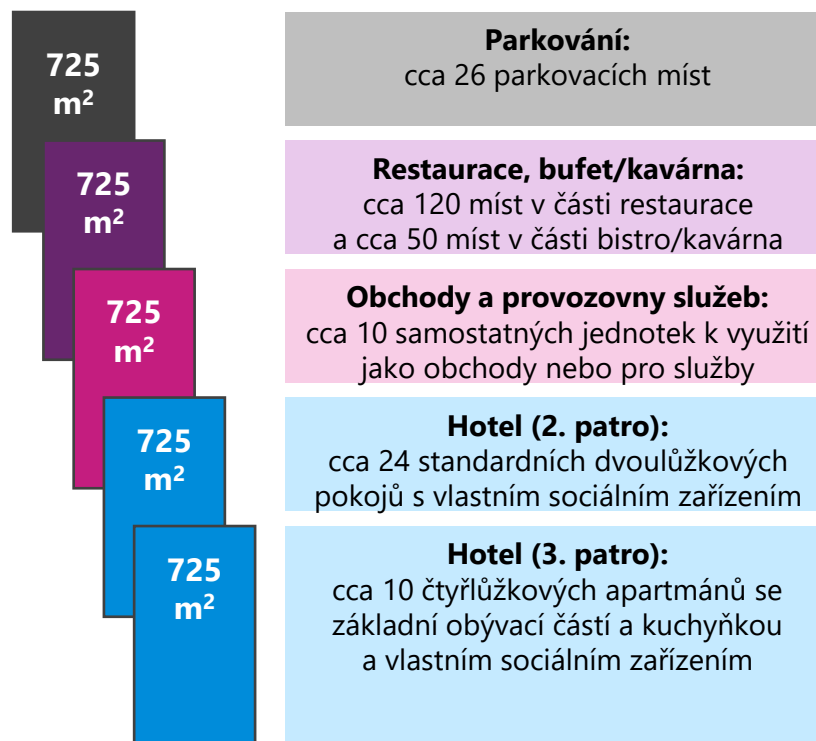
- Funkce: restaurace, bistro/kavárna ve formě jednoho otevřeného prostoru

1. patro

- Funkce: obchody a provozovny služeb (příprava na případnou změnu funkce, např. komunitní prostor, stacionář pro seniory)

2. patro a 3. patro

- Funkce: městský hotel s uvažovaným modelem self check-in: standardní dvoulůžkové pokoje (2. patro), rodinné / skupinové pokoje (nižší komfort vzhledem ke zkosené střechě) (3. patro), (příprava na případnou změnu funkce: např. pečovatelské byty, residence)



Předpoklady o funkčním využití objektu

Podzemní podlaží - parkování

- Určeno pro parkování osobních vozidel. Prioritně **slouží pro potřeby nájemců obchodních jednotek, hotelového provozu a případně pro krátkodobé stání hostů restaurace**. Není ambicí vytvářet parkovací kapacity, které nejsou spojeny s fungováním budovy a nejsou využívány návštěvníky jednotlivých částí budovy. Je cílem, aby budova byla **primárně navštěvována z prostoru ulice a náměstí** a přispívala k oživení této centrální lokality. Přístup zajištěn z přilehlé komunikace. Předpokládaná kapacita podzemního parkoviště v souladu s technickými možnostmi a požárními předpisy na ploše 725 m² odpovídá počtu **cca 26 parkovacích míst**.

Přízemí (0. patro) – restaurace, bistro/kavárna ve formě jednoho otevřeného prostoru

- Cílem je **maximální propojení interiéru s náměstím** – prosklené fasády, otevřené vstupy, v případě přívetivého počasí možnost venkovního posezení (nad rámce základní kapacity). Dispozice umožní oddělit **části sloužící pro restauraci a bistro/kavárnu**, avšak bez ztráty vzdušnosti a otevřenosti prostoru. Rozdělení by mělo být možné taky **flexibilně měnit** dle aktuálních potřeb (např. navýšení kapacity restaurační části v případě akce o vyšším počtu hostů - např. svatba). Tento prostor by měl být **místem pro setkávání**. Bude sloužit místním obyvatelům i návštěvníkům města, lákat kolemjdoucí k návštěvě a podporovat život na náměstí. V rámci zpracovaných analýz byl identifikován nedostatek kvalitních restauračních zařízení ve městě. **Restaurace** v reprezentativních prostorách, umístěním na náměstí a kvalitní kuchyní je reakcí na tuto poptávku. Je uvažování, že restaurace bude kromě využívána pro konání oslav, svateb, slavnostních obědů nebo večeří, atd. **Bistro/kavárna** slouží pro rychlejší občerstvení hostů nebo příjemné posezení u nápoje a nabídky menších jídel a dezertů. V základním rozestavení je uvažována kapacita **cca 120 míst v části restaurace a cca 50 míst v části bistro/kavárna** na ploše pro hosty cca 300 m². Ostatní plocha je využita pro provozní část a zázemí (kuchyně, personál, sklady, toalety, chodby, schodiště, výtah, technické zázemí, atd.).

1. patro – obchody a provozovny služeb

- Patro **navazuje na přízemí** s cílem maximálního propojení s veřejným prostorem náměstí a rozšířením nabídky obchodů a služeb primárně pro místní obyvatele ale i návštěvníky města. Dispozičně bude řešeno tak, aby byla zajištěna dobrá prostupnost a pohyb osob mezi přízemím a prvním patrem. Je uvažován **mix obchodů a provozoven služeb**, které by měly vhodně doplnit aktuální nabídku v Tachově a být v souladu s celkovým charakterem budovy a centrální polohou v rámci města. Je uvažováno umístění **cca 10 samostatných jednotek** o průměrné ploše **cca 55 m²**. Ostatní plocha je využita pro společné prostory (toalety, chodby, schodiště, výtah, technické zázemí, atd.).

2. a 3. patro – hotel

- Je uvažován **městský hotel s modelem self check-in**, tedy bez recepce, s digitální správou rezervací a vstupů. Hotel bude fungovat **nezávisle na zbytku budovy**, proto je nutné zajistit oddělený vstup a vertikální komunikaci (samostatné schodiště/výtah). Druhé patro nabídne **standardní dvoulůžkové pokoje** v kvalitě odpovídající přibližně 3* hotelu. Třetí patro poskytne vzhledem k prostorovým omezením vyplývajícím ze zkosené střechy větší **rodinné/skupinové apartmány**. Restaurace v přízemí bude propojena s hotelovým provozem – vzniká možnost vzájemné **synergie a výhodné nabídky pro hosty** (např. snídaně, polopenze). Je uvažováno umístění **cca 24 standardních dvoulůžkových pokojů** s vlastním sociálním zařízením na druhém patře (předpoklad velikosti pokoje **cca 20 m²**) a **cca 10 čtyřlůžkových apartmánů** se základní obývací částí, kuchyňkou a vlastním sociálním zařízením na třetím patře (předpoklad velikosti apartmánu **cca 50 m²**).

Předpoklady: investice, výnosy a náklady spojené s provozem

Investice

- Pro účely rámcového finančně-provozního modelu jsou uvažovány **dvě varianty realizace investice** do přeměny budovy bývalého domu potravin na Náměstí Republiky do nové podoby dle představeného konceptu. V rámci první varianty je uvažována **rekonstrukce** současné budovy. Vzhledem k nevyhovujícímu současnému stavu budovy by se muselo jednat o kompletní rekonstrukci s poměrně vysokými náklady. Rekonstrukce vzhledem k vysoké náročnosti provedení **neuvažuje vybudování podzemního parkoviště**, kdy by pro parkování musely být využívány existující parkovací plochy v okolí a zásobování by muselo být zajišťováno z ulice. Jsou odhadnuty investiční náklady na zajištění kompletní rekonstrukce budovy v širokém rozpětí (nejistota ohledně konkrétní podoby rekonstrukce) na úrovni **cca 110 až 150 mil. Kč bez DPH** (pro účely modelu je uvažována středová hodnota rozpětí na úrovni cca 130 mil. Kč bez DPH při předpokladu výše stavebních nákladů na úrovni cca 45 000 Kč na 1 m² a celkové rekonstruované užité plochy 2 900 m²). V případě demolice současné budovy a **výstavby nové budovy** dle představeného konceptu jsou odhadnuty investiční náklady v širokém rozpětí (nejistota ohledně konkrétní podoby nové budovy) na úrovni **cca 170 až 210 mil. Kč bez DPH** (pro účely modelu je uvažována středová hodnota rozpětí na úrovni cca 188,5 mil. Kč bez DPH při předpokladu výše stavebních nákladů na úrovni cca 60 000 Kč na 1 m² v případě podzemního parkoviště o celkové užité ploše 725 m² a 50 000 Kč na 1 m² v případě nadzemních podlaží o celkové užité ploše 2 900 m²).

Předpokládané provozní výnosy

- Předpokládané **provozní výnosy** jsou modelovány zvláště za přízemí s **restaurací a bistro/kavárnou**, první patro s **jednotkami pro obchody a provozovny služeb** a druhé a třetí patro s **hotelem**. Předpokládá se **pronájem** těchto prostor jejich provozovatelům, kdy je cena pronájmu (v dělení na cenu pronájmu a cenu služeb bez energií na 1 m²) kalkulována **na základě tržních cen** za pronájem těchto typů ploch **a výpočtu předpokládaných výnosů a nákladů těchto provozovatelů** v návaznosti na předpokládané počty hostů a jejich průměrné útraty a související provozní náklady jednotlivých provozovatelů. Fungování jednotlivých funkcí ve zrekonstruované budově by bylo vzhledem k existujícím limitům budovy (vč. nemožnosti využití parkovacích míst v podzemním podlaží) spojeno s nižšími výnosy provozovatelů jednotlivých funkcí vzhledem k nižší flexibilitě a atraktivitě vnitřních prostor a vyššími provozními náklady než v případě výstavby nové budovy. Tyto rozdíly se promítají do rozdílných očekávaných cen pronájmu těchto ploch ve variantách rekonstrukce a výstavby nové budovy. Je uvažována **náběhová křivka**, kdy si jednotlivé funkce budou postupně hledat své zákazníky a budovat své jméno. **Čtvrtý rok provozu** je uvažován za **první ustálený rok**. V prvním roce jsou uvažovány příjmy na úrovni **70 %** ustáleného provozu, ve druhém na úrovni **85 %** a ve třetím a úrovni **95 %**.

Předpokládané provozní náklady

- Předpokládané **provozní náklady** jsou spojené se **zajištěním provozu celého objektu** a především jeho společných částí, ale pro účely finančního modelu jsou **rozpočítány dle jednotlivých pater**. Náklady jednotlivých provozovatelů restaurace a bistra/kavárny, jednotek pro obchody a provozovny služeb a hotel, se promítá do výpočtu výnosů vyplývajících z pronájmu těchto prostor. Je uvažována **náběhová křivka**, kdy se budou postupně náklady na provoz zvyšovat s vyšším využitím budovy. **Čtvrtý rok provozu** je uvažován za **první ustálený rok**. V prvním roce jsou uvažovány výnosy na úrovni **85 %** ustáleného provozu, ve druhém na úrovni **92,5 %** a ve třetím a úrovni **97,5 %**.

Varianta 1: Rekonstrukce současné budovy

za ustáleného provozu, v dnešních cenách

Rekonstrukce	Podzemní podlaží	Přízemí	1. patro	2. patro	3. patro	CELKEM
Užitná plocha (m²)	0	725	725	725	725	2 900
Plocha k pronájmu (m²)	0,0	500	550	725	725	2 500
Základní typ využití	není	restaurace, bistro / kavárna	Obchody / provozovny	hotel - pokoje	hotel - apartmány	
Cena pronájmu na 1 m²	0 Kč	130 Kč	140 Kč	90 Kč	70 Kč	
Cena služeb na 1 m²	0 Kč	70 Kč	80 Kč	50 Kč	40 Kč	
Celková cena nájemného na 1 m²	0 Kč	200 Kč	220 Kč	140 Kč	110 Kč	
Výnos za měsíc	0 Kč	100 000 Kč	121 000 Kč	101 500 Kč	79 750 Kč	402 250 Kč
Výnos za rok	0 Kč	1 200 000 Kč	1 452 000 Kč	1 218 000 Kč	957 000 Kč	4 827 000 Kč
Náklady na služby na 1 m²	0 Kč	60 Kč	60 Kč	40 Kč	30 Kč	
Náklady za měsíc	0 Kč	43 500 Kč	43 500 Kč	29 000 Kč	21 750 Kč	137 750 Kč
Náklady za rok	0 Kč	522 000 Kč	522 000 Kč	348 000 Kč	261 000 Kč	1 653 000 Kč
HV za měsíc	0 Kč	56 500 Kč	77 500 Kč	72 500 Kč	58 000 Kč	264 500 Kč
HV za rok	0 Kč	678 000 Kč	930 000 Kč	870 000 Kč	696 000 Kč	3 174 000 Kč

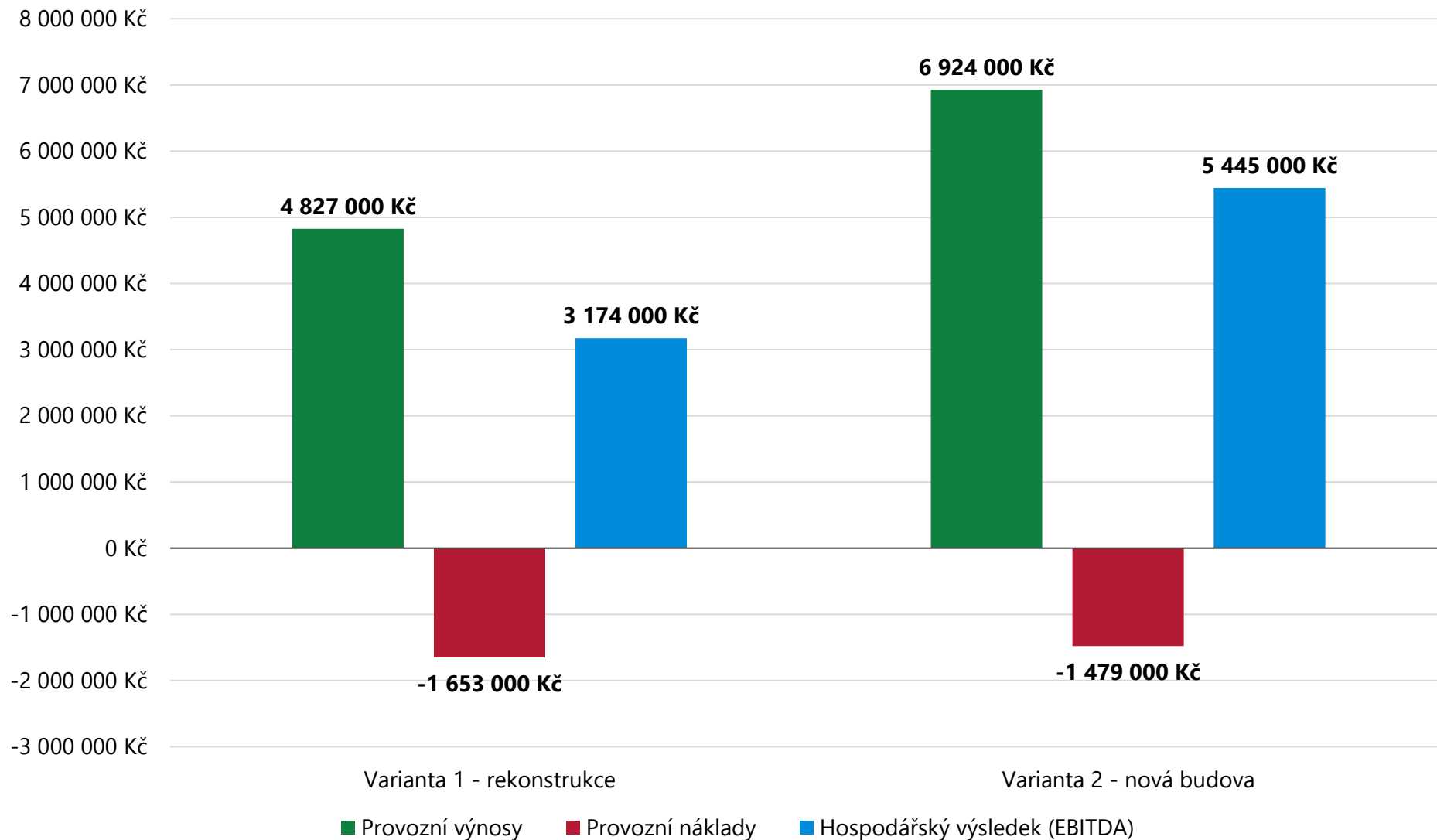
Variantha 2: Výstavba nové budovy

za ustáleného provozu, v dnešních cenách

Nová budova	Podzemní podlaží	Přízemí	1. patro	2. patro	3. patro	CELKEM
Užitná plocha (m²)	725	725	725	725	725	3 625
Plocha k pronájmu (m²)	0,0	500	550	725	725	2 500
Základní typ využití	parkování	restaurace, bistro / kavárna	Obchody / provozovny	hotel - pokoje	hotel - apartmány	
Cena pronájmu na 1 m² (vč. možnosti parkování)	0 Kč	210 Kč	240 Kč	150 Kč	120 Kč	
Cena služeb na 1 m²	0 Kč	70 Kč	80 Kč	50 Kč	40 Kč	
Celková cena nájemného na 1 m²	0 Kč	280 Kč	320 Kč	200 Kč	160 Kč	
Výnos za měsíc	0 Kč	140 000 Kč	176 000 Kč	145 000 Kč	116 000 Kč	577 000 Kč
Výnos za rok	0 Kč	1 680 000 Kč	2 112 000 Kč	1 740 000 Kč	1 392 000 Kč	6 924 000 Kč
Náklady na služby na 1 m²	40 Kč	40 Kč	40 Kč	30 Kč	20 Kč	
Náklady za měsíc	29 000 Kč	29 000 Kč	29 000 Kč	21 750 Kč	14 500 Kč	123 250 Kč
Náklady za rok	348 000 Kč	348 000 Kč	348 000 Kč	261 000 Kč	174 000 Kč	1 479 000 Kč
HV za měsíc	-29 000 Kč	111 000 Kč	147 000 Kč	123 250 Kč	101 500 Kč	453 750 Kč
HV za rok	-348 000 Kč	1 332 000 Kč	1 764 000 Kč	1 479 000 Kč	1 218 000 Kč	5 445 000 Kč

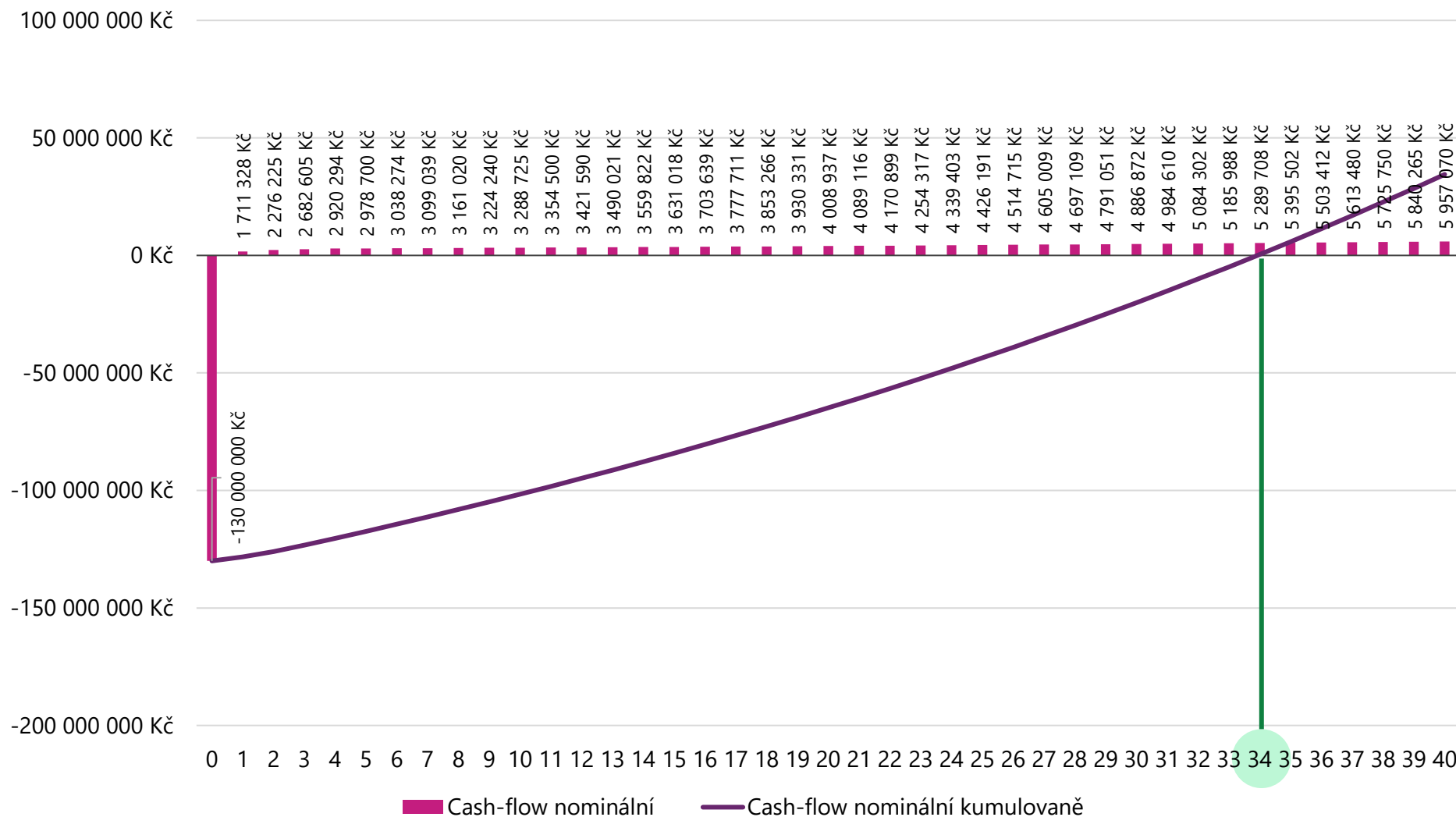
Srovnání předpokládaných výnosů a nákladů pro varianty

ustálený provoz, v dnešních cenách



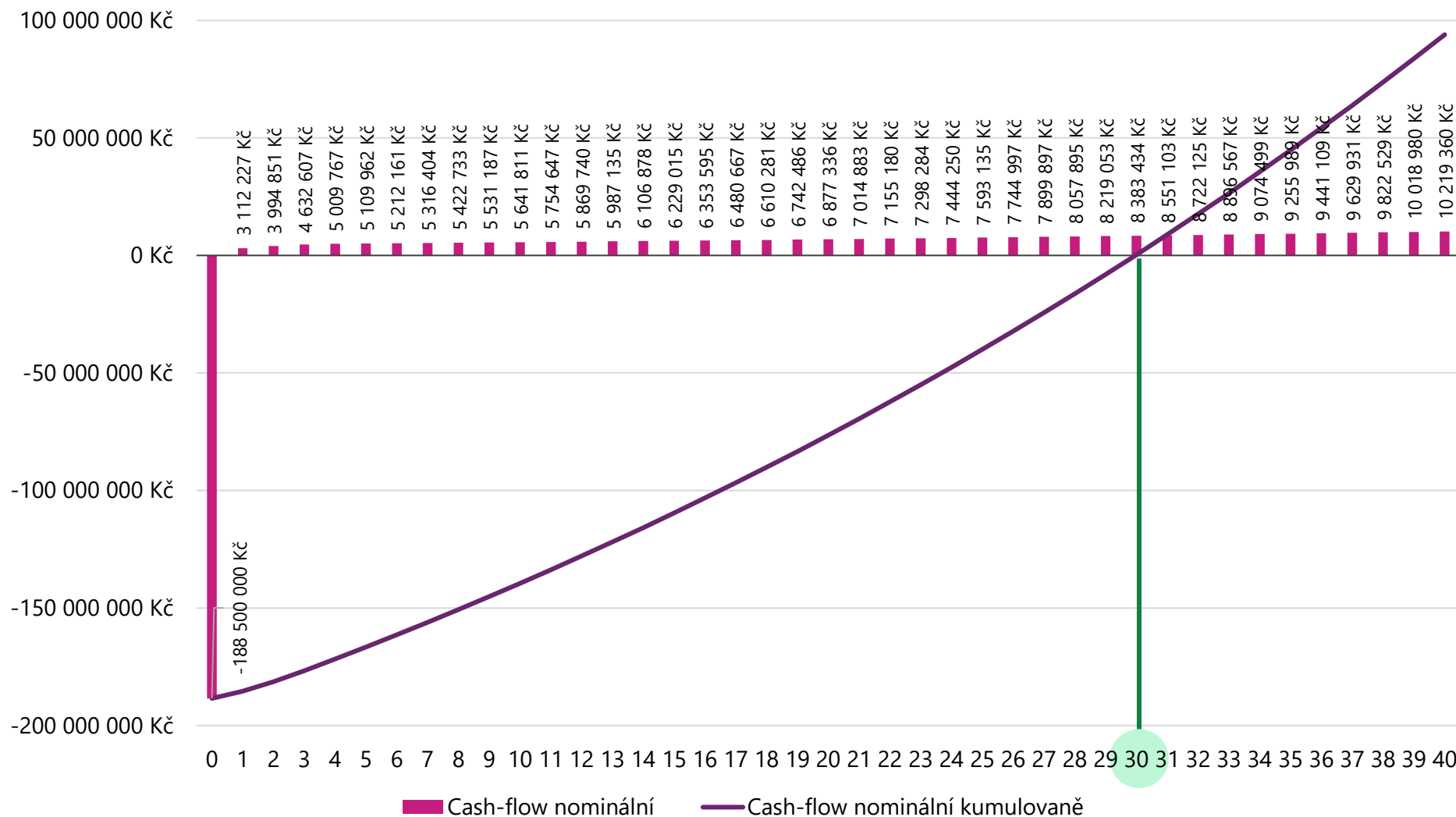
Variantha 1: Rekonstrukce současné budovy

Nominální cash-flow v prvních 40 letech provozu po rekonstrukci při zohlednění přepokládané výše investice bez DPH, náběhové křivky do ustálení provozu (4. rok), očekávané inflaci ve výši 2 % ročně (inflační cíl ČNB) a daně ze zisku ve výši 15 %



Variantha 1: Výstavba nové budovy

Nominální cash-flow v prvních 40 letech provozu po dokončení výstavby při zohlednění přepokládané výše investice bez DPH, náběhové křivky do ustálení provozu (4. rok), očekávané inflaci ve výši 2 % ročně (inflační cíl ČNB) a daně ze zisku ve výši 15 %



Analýza rizik

Analýza rizik spojených s přípravou a realizací projektu

PŘÍPRAVA A REALIZACE PROJEKTU

Identifikovaná rizika	Pravděpodobnost výskytu	Dopad rizika	Popis rizika	Preventivní opatření
Dlouhotrvající stavební řízení	Vysoká		Dlouhotrvající stavební řízení a byrokratické průtahy z různých důvodů (památky, sousedi, rozsah projektu...).	Určit kompetentní tým, který bude v intenzivním kontaktu se všemi úřady a účastníky řízení a bude promptně vypořádávat připomínky.
Nárůst cen ve stavebnictví a nákladů na pracovní sílu	Vysoká		Překročení stanovené výše investičních nákladů.	Správně nastavený plán zohledňující případná rizika. Počítat s finanční rezervou.
Nedostatek finančních prostředků	Střední		Nezajištění nebo výpadek finančních prostředků určených na realizaci a propagaci projektu.	Jednání a uzavření dohody o zajištění financování. Správně nastavený business plán reflektující realitu a zohledňující případná rizika.
Památková péče (objekt je součástí městské památkové zóny)	Střední		Projekt nezíská od památkářů a stavebního úřadu potřebná povolení k rekonstrukci/výstavbě budovy.	Intenzivní komunikace se zástupci NPÚ a stavebního úřadu; popř. zajistit mediátora jednání.
Neefektivní projektové řízení	Střední		Nezajištění splnění projektových cílů a harmonogramu.	- Konkretizovat kompetence a milníky projektu, vybrat kvalitního manažera. - Stanovit osobu či orgán zodpovědné za kontrolu projektového řízení.
Stavebně-technologické riziko	Střední		Výskyt vad či nesprávně vybrané technologie, problémy s podložím, hlukem, archeologií apod.	Důkladné zvážení možných rizik před zahájením stavby. Počítat s časovou a finanční rezervou.



Analýza rizik spojených s přípravou a realizací projektu

PŘÍPRAVA A REALIZACE PROJEKTU

Identifikovaná rizika	Pravděpodobnost výskytu	Dopad rizika	Popis rizika	Preventivní opatření
Nevhodný výběr dodavatele(ů)	Nízká		Nedostatečná kontrola nabídky a validace dodavatelů, špatně zvolený dodavatel a návazné komplikace.	▪ Dodavatele vybírat přes veřejné výběrové řízení zadané s pomocí odborníků. ▪ Stanovit schvalování nabídek odbornou komisí, příp. ve více fázích.
Zpracování projektové dokumentace	Nízká		Chybně zpracovaná projektová dokumentace.	▪ Výběr zkušeného projektanta a stavební firmy, kteří mají s podobnými projekty dlouholeté zkušenosti.
Environmentální politika ovlivňující revitalizaci a využívání	Nízká		Nedodržení plánu revitalizace z důvodu negativních dopadů na životní prostředí.	▪ Ověření plánu odpadového hospodářství. ▪ Ověření dopadu na přírodu před samotnou stavbou.
Zpoždění revitalizace projektu z důvodu zásahu vyšší moci	Nízké		Zpoždění revitalizace objektu z důvodu např. živelných pohrom, konfliktů aj.	▪ Zřízení pojištění.



Analýza rizik spojených s provozem a rozvojem projektu

PROVOZ A ROZVOJ PROJEKTU

Identifikovaná rizika	Pravděpodobnost výskytu	Dopad rizika	Popis rizika	Preventivní opatření
Nalezení nevhodných/žádných provozovatelů pro jednotlivé plánované funkce	Střední		Nedostatečný zájem o pronájmy nebo neúspěch při zajištění kvalitních provozovatelů může vést k nevyužití navržených prostor a tím pádem k nižší atraktivitě celého projektu.	▪ Předběžná analýza trhu a poptávky. ▪ Podpora podnikatelů, aktivní marketing a partnerství.
Nedostatek financí na provoz a další rozvoj objektu	Střední		Po zahájení provozu může chybět dostatek prostředků na údržbu, provoz nebo další rozvoj kvůli nízkým výnosům, růstu nákladů nebo omezené podpoře.	▪ Přehodnocení reinvestic do objektu a aktivit, oslovení nových partnerů, investorů. ▪ Úpravy ve finančním plánu, cenové politice apod.
Negativní změna ekonomické situace v ČR	Střední		Příchod finanční krize, která sníží poptávku / spotřebu v celé společnosti. Nárůst cen energií, nákladů na bydlení aj.	▪ Monitorování ekonomické situace v ČR. ▪ Připravit se předem na případné škrty v rozpočtu, nejlépe ve více variantách (více a méně pesimistická).
Neoptimální nebo neaktuální provozní a finanční model	Střední		Neodpovídající provozní a finanční model (např. v důsledku změn ve společnosti a ekonomice) způsobí neudržitelný a nesoběstačný provoz.	▪ Každoroční validace a aktualizace obchodního modelu a plánu. ▪ Nastavení důvěryhodných partnerství se subjekty.
Neefektivní řízení, špatná manažerská rozhodnutí	Střední		Nebude zvolena vhodná forma a styl řízení, bude docházet ke špatným manažerským rozhodnutím.	▪ S předstihem promyslet celkové řízení objektu s cílem rozložit rizika, efektivně řídit jednotlivé části projektu. Jasně vymezení rolí, odpovědností a milníků.



Analýza rizik spojených s provozem a rozvojem projektu

PROVOZ A ROZVOJ PROJEKTU

Identifikovaná rizika	Pravděpodobnost výskytu	Dopad rizika	Popis rizika	Preventivní opatření
Změna životního stylu a preferencí volnočasových aktivit	Nízká		Snížená návštěvnost kvůli nedostatečnému sledování trendů při plánování produkce.	- Aktivní monitoring dění a trendů v ČR i zahraničí. - Neustále inovovat nabídku služeb a expozici.
Nízká návštěvnost ze strany turistů	Nízká		Nedostatečná účast návštěvníků vlivem např. ekonomické krize, nižší životní úrovni, jazykové bariéry ap.	Plánované zohlednění turistického ruchu vůči roční době a výrazným událostem, přizpůsobení nabídky, jazyková bezbariérovost.
Stagnující rozvoj projektu ze strany provozovatele	Nízká		Stagnující rozvoj záměru ze strany provozovatele, např. z důvodu časové vytíženosti.	Zajistit dobrý institucionální model a design kooperace více subjektů v budově.
Geopolitické vlivy	Nízká		Neočekávané vnější vlivy, které sníží poptávku / spotřebu v celé společnosti. (např. válka, pandemie, migrační vlny apod.)	- Monitorování geopolitické situace ve světě. - Připravit se předem na případné škrty v rozpočtu, nejlépe ve více variantách (více a méně pesimistická).



Dopadová analýza

Analýza kvantifikovatelných dopadů

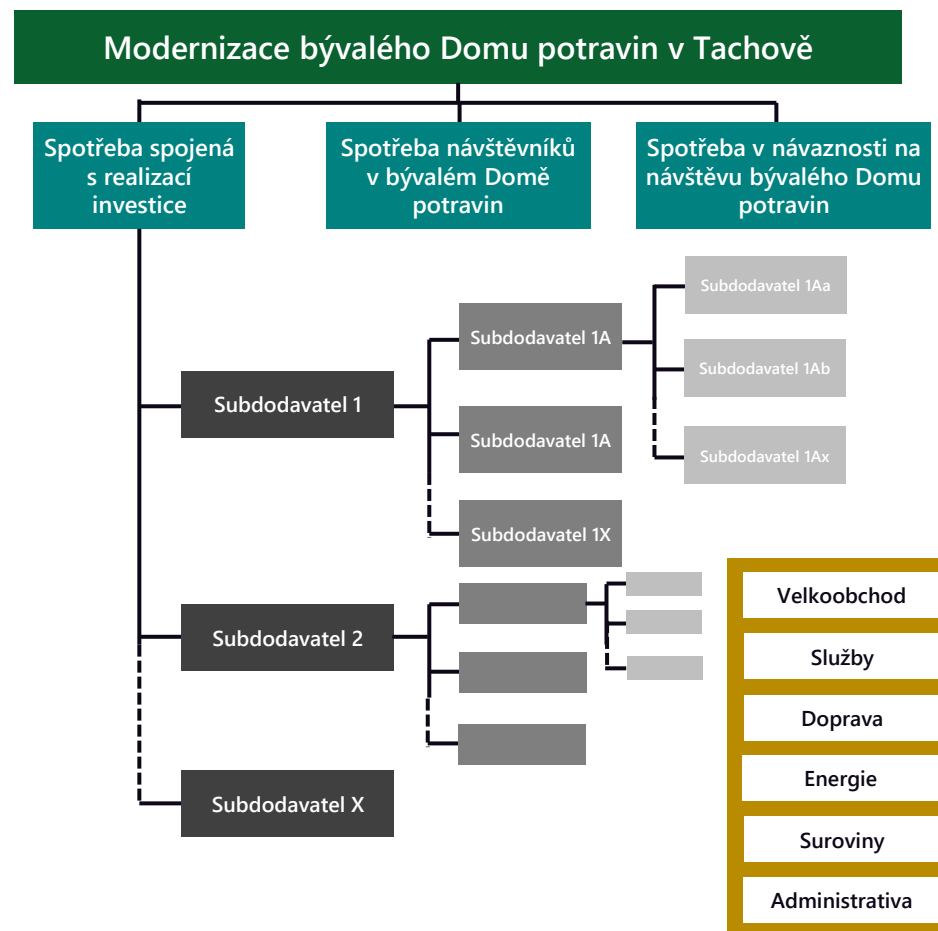
Metodika pro výpočet ekonomických dopadů v multiplikaci

Vyčíslení ekonomického dopadu na základě odhadu spotřeby spojené s modernizací a následným fungováním bývalého Domu potravin ve městě Tachov:

Ekonomická spotřeba (útrata) je primárním vstupem do multiplikačního modelu, díky kterému je možné komplexně vyhodnotit ekonomické dopady a přínos pro veřejné rozpočty.

- Ekonomický dopad modernizace a fungování bývalého Domu potravin se projevuje v celé řadě odvětví národního hospodářství. Význam tohoto dopadu pro veřejné rozpočty je možné kalkulovat pomocí analýzy odběratelsko-dodavatelských vztahů neboli multiplikačního modelu.
- Analýza odběratelsko-dodavatelských vztahů zohledňuje co největší počet faktorů, které mohou mít přímý či nepřímý dopad na konečnou bilanci přínosů plynoucích z realizace modernizace a provozu bývalého Domu potravin v nové podobě.
- V analýze odběratelsko-dodavatelských vztahů je základním zdrojem celková spotřeba plynoucí z modernizace a provozu bývalého Domu potravin. Tedy útrata za nakoupené služby a produkty – primární tržby. Tyto výdaje se následně rozdělují mezi subdodavatele kupovaných služeb. Model zohledňuje rozčlenění původních výdajů až do 10. úrovně hierarchického modelu. Do modelu vstupují i externí aktéři jako dodavatelé dopravy, energií, surovin apod.
- Ceny produktů a služeb i daňové sazby vycházejí z hodnot roku 2025.

Grafické zobrazení principu zohlednění multiplikačního efektu:



Kvantifikovatelné přínosy – iniciovaná spotřeba

Spotřeba iniciovaná realizací projektu modernizace objektu bývalého Domu potravin na Náměstí Republiky v Tachově:



Spotřeba spojená s realizací investice do modernizace objektu.

Její předpokládaná výše se pohybuje na úrovni **cca 125 až 170 mil. Kč vč. DPH** v případě rekonstrukce a **cca 190 až 235 mil. Kč vč. DPH** v případě výstavby nového objektu.



Spotřeba spojená s provozem objektu a útratou návštěvníků objektu. Její výše je závislá na návštěvnosti jednotlivých částí objektu a útratách návštěvníků.

Ve čtvrtém roce provozu (1. ustálený rok) lze očekávat při zohlednění inflace iniciovanou spotřebu na úrovni **cca 23 až 29 mil. Kč** v případě rekonstrukce a **cca 34 až 41 mil. Kč** v případě výstavby nového objektu.



Zvýšení spotřeby v lokalitě v návaznosti na návštěvu objektu mimo samotný objekt (především hosté hotelové části). Výše spotřeby iniciované návštěvou objektu je závislá na návštěvnosti objektu a struktuře návštěvníků objektu.

Ve čtvrtém roce provozu (1. ustálený rok) lze očekávat při zohlednění inflace zvýšení spotřeby v návaznosti na návštěvu objektu mimo objekt na úrovni **cca 10 až 13 mil. Kč** v případě rekonstrukce a **cca 15 až 19 mil. Kč** v případě výstavby nového objektu.

Nejvýznamnější složky spotřeby iniciované poskytováním služeb v objektu bývalého Domu potravin:



Spotřeba za stravování a nápoje je tvořena výdaji návštěvníků objektu bývalého Domu potravin, zaměstnanci a místními obyvateli, a to jak v objektu, tak v jeho okolí v návaznosti na návštěvu objektu.

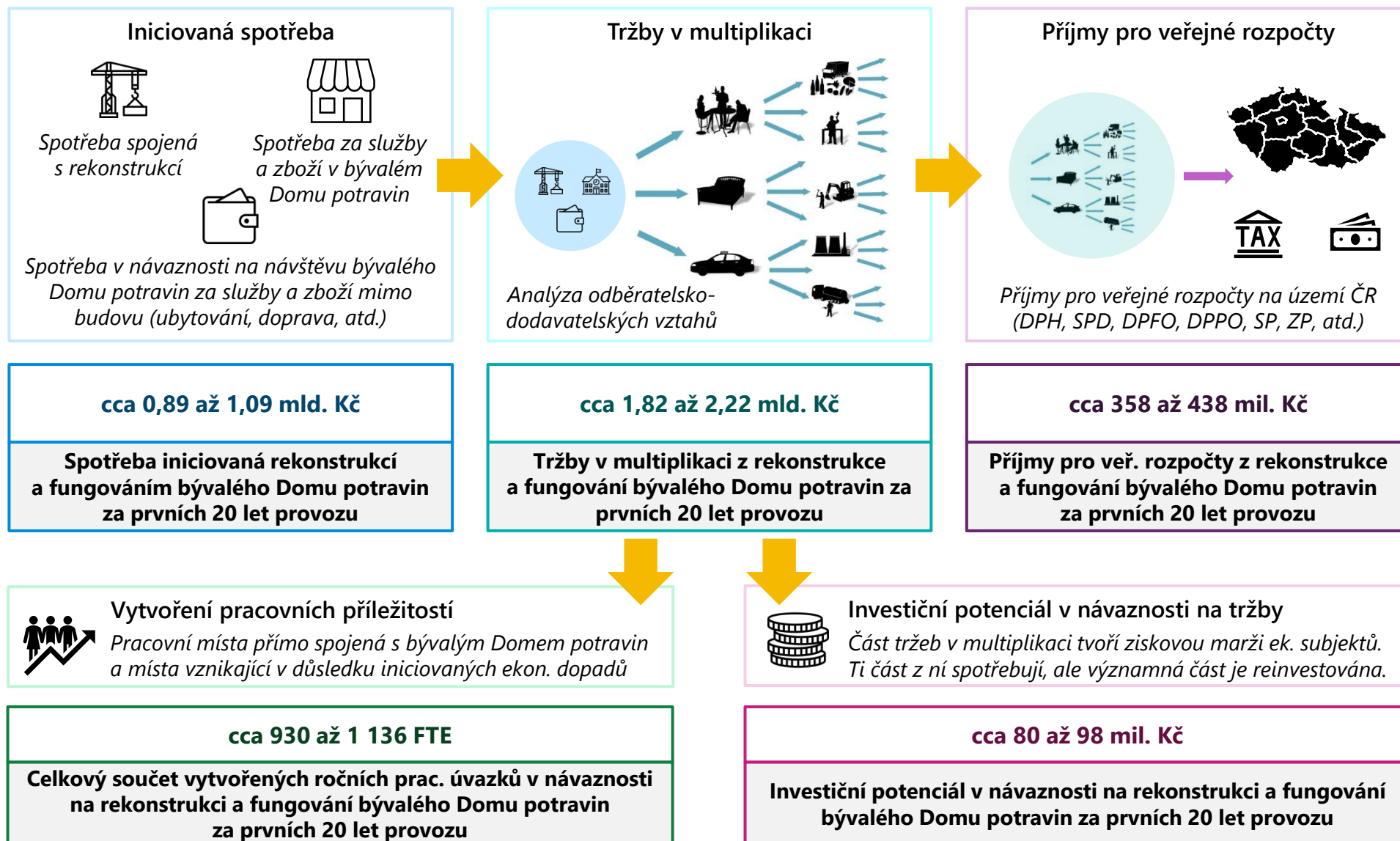


Do kategorie zboží a služeb spadají výdaje návštěvníků objektu, ale i prodej vstupenek na turistické cíle nebo akce v širším regionu a nabídky dalších služeb.

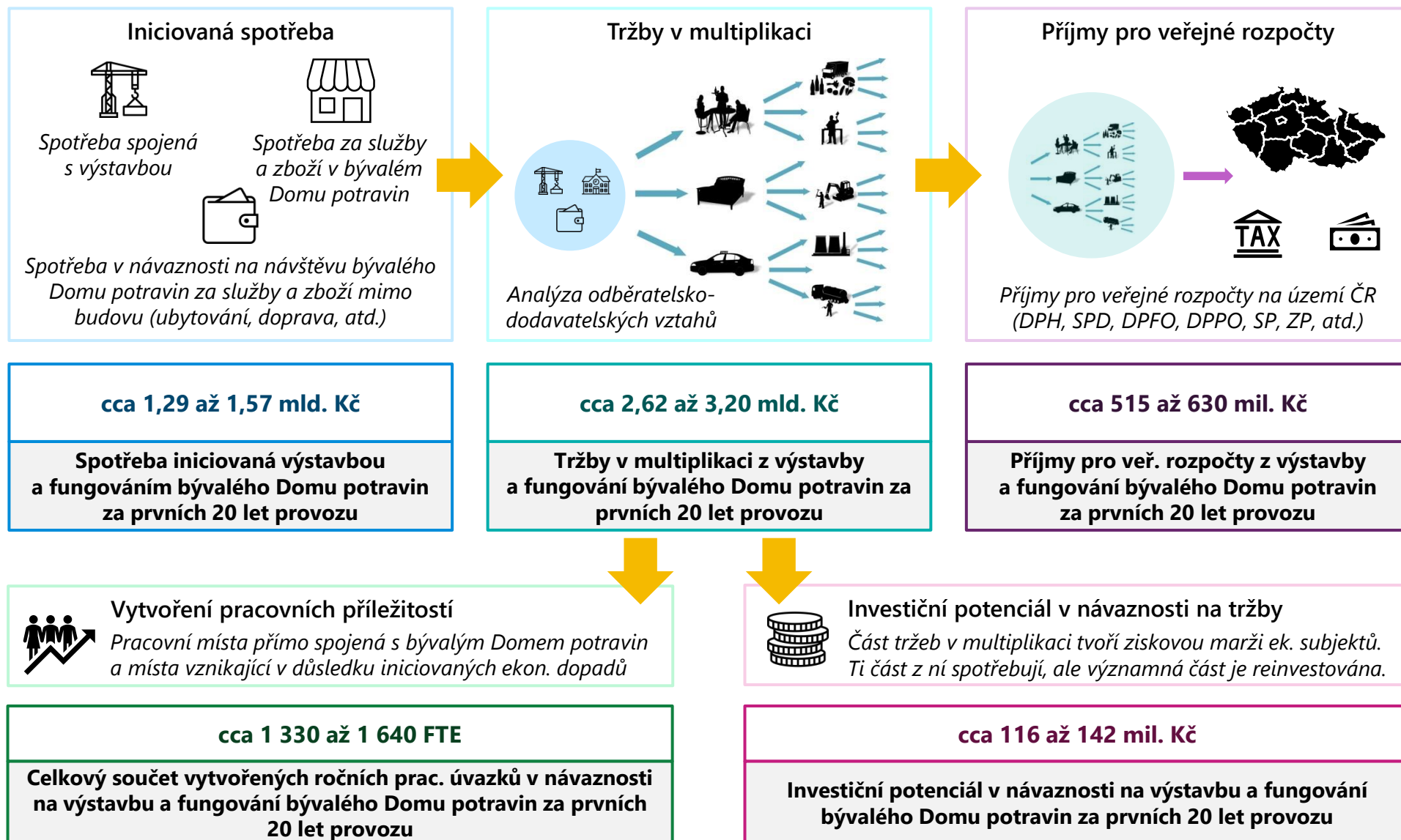


Do služeb spojených s dopravou spadají výdaje za MHD, taxislužby, vlaky, meziměstské autobusy a osobní dopravu využívané návštěvníky objektu v souvislosti s jejich návštěvou. V dopravě je uvažována spotřeba pouze na území ČR.

Prezentace kvant. dopadů – varianta rekonstrukce



Prezentace kvant. dopadů – varianta výstavby nové budovy



Analýza nekvantifikovatelných dopadů

Nekvantifikovatelné dopady



Dopady v oblasti volnočasové nabídky

- Nový objekt s restaurací, obchody a službami přispěje k oživení náměstí a nabídne obyvatelům a návštěvníkům nové možnosti trávení volného času. S tím souvisí i posílení sociálních interakcí a komunitního života.
- Přítomnost menších obchodů a restaurace přispěje k obohacení nabídky místních aktivit, čímž se zlepší každodenní kvalita života obyvatel.



Dopady v oblasti rozvoje města Tachov

- Výstavba nového objektu podpoří revitalizaci centra města a zvýší jeho funkční využití. Může přispět k přitahování dalších investic do městské infrastruktury a okolí.
- Nové prostory pro obchodování a poskytování služeb umožní lepší propojení městské komunity, což pozitivně ovlivní sociální interakce a rozvoj ekonomiky městské části.



Dopady v oblasti rozvoje cestovního ruchu

- Vznik nového kvalitního hotelu a restaurace ve městě, ve kterém byla identifikována velmi omezená nabídka kvalitního ubytování a gastronomie může výrazně přispět k rozvoji cestovního ruchu v obci i okolí.
- Zkvalitnění základní infrastruktury cestovního ruchu je předpokladem pro nárůst počtu návštěvníků, z kterého budou následně těžit i další služby v regionu a dojde ke zvýšení návštěvnosti památek, přírodních atrakcí a místních akcí.



Marketingové a PR dopady

- Otevření nového objektu s obchody a restauracemi může sloužit jako příležitost pro město k posílení své reputace jako progresivního a dynamického místa. To se odrazí v publicitě a mediální pozornosti.
- Pokud bude projekt dobře komunikován, může sloužit jako nástroj pro zlepšení marketingové strategie města, což může přitáhnout více lidí do centra města a podporovat lokalizovaný rozvoj.

Kontaktní osoba:

ONDŘEJ ŠPAČEK

CEO

Rozvoj regionů, turismus, kultura a sport

+420 602 265 851

o.spacek@kreia.cz

www.kreia.cz



Poznámka:

Práci na studii jsme započali v březnu a ukončili v červnu 2025. Od tohoto data jsme neučinili jakékoliv aktualizace této zprávy o jakékoliv další události či okolnosti. V průběhu přípravy této studie jsme používali primární i sekundární zdroje informací. Primární zdroje představovaly především podkladové informace od zadavatele studie. Sekundární sběr informací čerpal převážně z ČSÚ a webových stránek se zaměřením na téma studie. Zdroje pro konkrétní data vždy uvádíme v relevantní části dokumentu. V neposlední řadě jsme využili databází a zkušeností odborníků zpracovatele.

Tento dokument se odkazuje na Analýzu zpracovatele. Jedná se o případy, kdy jsme provedli určité analytické procedury na základě dostupných informací, abychom byli schopni prezentovat výsledná data. Nicméně nelze vyloučit případné nesrovnalosti či zkreslení informací způsobené záměrným poskytnutím nepravdivých dat zdrojovými subjekty.