

Vyjádření k záměru rekonstrukce pohostinství v obci Koštice

Petr Ouředník, 12.6.2025, ouřednik@fastem.com, zastupitel, document č. PO_04_12062025

Analytická část

V předaném dokumentu [1] je podána žádost o projednání záměru "Rekonstrukce pohostinství v obci Koštice". Materiál popisuje původní záměr, který byl podle dostupných informací [1] a šetření v terénu již zpracován v letech 2019 / 2020, a který byl projednáván na zastupitelstvu obce Koštice.

Jak vyplývá z informací z výše zmíněných zdrojů (viz odst. 1), byl původní záměr a rozsah celého projektu zaměřen na revitalizaci venkovního prostoru před budovou hostince. Podle fotografií v materiálu [1] byla plánována dispoziční změna předzahrádky, zábor přilehlé pozemní komunikace, rozšíření venkovního prostoru k protější opěrné zdi a instalace herních prvků do levé části předzahrádky pro vytvoření dětského koutku.

V druhé části [1] jsou naznačeny možnosti a účely, ke kterým by rekonstruované zařízení mohlo sloužit a kým by mohlo být v budoucnu využíváno.

Vzhledem k tomu, že k dané problematice není žádný jiný materiál v tuto chvíli k dispozici a není dostupná ani zmiňovaná vizualizační studie z roku 2019, ze které pravděpodobně pocházejí fotografie použité v dokumentu [1], budou následující informace vycházet pouze z dostupných zdrojů [1] a místního šetření.

Dokument [1] především nijak nezmiňuje aktuální stav vnitřních prostor a vybavení hostince. Celý prostor hostince je situačně nevhodně řešený vzhledem k aktuálním podmínkám i k uvažovanému budoucímu provozu. Prostor nelze přizpůsobit počtu návštěvníků nebo plánovanému typu akce. Nenavazuje vhodně k dalším částem objektu ani k vnějšímu prostoru předzahrádky.

Elektrické rozvody jsou poddimenzované a použití elektrických spotřebičů s větším příkonem např. v prostorách kuchyně nebo přípravny je velmi omezené nebo nemožné.

Sociální zařízení je ve špatném stavu a vyžaduje kompletní rekonstrukci s přihlédnutím k plánovanému využívání objektu.

Vytápění objektu je v současnosti řešeno kotlem, který nelze výkonově regulovat, topná tělesa nelze regulovat (nefunkční uzávěry, osazení thermo-hlavic).

Stav a vybavení prostor kuchyně resp. přípravny je špatný a nelze jej pro uvažovaný záměr použít bez rekonstrukce.

Vnější prostor předzahrádky není zastřešen s vhodnou návazností na vlastní objekt hostince, nevhodné se v tuto chvíli zdá být i stávající řešení hlavního vchodu, společného pro hostinec i zadní trakt se společenským sálem.

Uvažované rozšíření venkovního prostoru hostince spolu se zábořem místní komunikace až k protější zdi neřeší v záměru problematiku možného vznikajícího hluku z provozu hostince v případě obsazení lavic v těsné blízkosti zmiňované zdi sousedního pozemku a nemovitostí.

Návrhová část

Myšlenka na vytvoření zázemí pro setkávání obyvatel obce v místě stávajícího hostince je správná a existence takového zařízení podporuje sociální a komunitní rozvoj v obci stejně tak jako kulturní a společenský život v obci. Fungování takového místa v hlubším kontextu podporuje budoucí napojení obce na kulturní rozvoj v regionu, turistický ruch (viz plánovaná cyklostezka vedoucí obcí Koštice, stávající kulturní chráněné památky, chráněná území a územní celky) a v těchto případech je takové funkční zázemí klíčovým prvkem PRO [3] a strategického rozvoje obce [2].

Ať již půjde o prostou formu rekonstrukce stávajícího hostince nebo o vytvoření koncepce na vybudování multifunkčního kulturního a společenského centra pro širší využití (hostinec, restaurace, kavárna, zázemí pro oslavy menšího i většího rozsahu, kulturní akce, výstavy, hudební produkce nebo s využitím sálu např. divadelní představení apod.) musí se jednat o koncepční a komplexní řešení, které vyřeší všechny stávající nedostatky a bude uvažovat všechny možné formy využití prostor.

Spolu s jednotlivými zvažovanými verzemi projektu musí být již od počátku stanovovány a sledovány otázky nákladů na rekonstrukci, kalkulace provozních nákladů pro jednotlivé režimy provozu (částečná otevírací doba, celodenní provoz atd.) stejně jako otázka personální a organizační a v neposlední řadě i ekonomická bilance a návratnost. Tyto ukazatele již v průběhu jednotlivých návrhů možných provedení určí realizovatelnost.

Vyjádření a doporučení

Na základě výše uvedených informací **souhlasím se schválením záměru možné rekonstrukce** stávajícího objektu hostince. **Původní studii z roku 2019 a navazující aktuálně podaný návrh však v jeho stávající formě nepovažuji za vhodný** pro jeho nedostatečnost.

Doporučuji sestavit pracovní skupinu, která se bude jednotlivým částem systematicky věnovat, konzultovat dílčí výsledky se zastupiteli i občany, a která připraví vhodnou koncepci pro následnou realizaci.

Dále doporučuji celý projekt již od začátku připravovat k realizaci po etapách, které by provozem ukázaly funkčnost dané etapy rekonstrukce a smysluplnost následné části.

Použité dokumenty:

[1] KREJČOVÁ, ADÉLA, *Žádost k projednání na veřejném zasedání Zastupitelstva obce Koštice*, Rukopis k projednání záměru rekonstrukce pohostinství v obci Koštice, Koštice, 2025.

[2] ENVIPARTNER, *Postup jak vytvořit kvalitní strategický plán obce*, Metodické pokyny, www.strategickedokumenty.cz, 2022.

[3] MINISTERSTVO, PRO, MÍSTNÍ, ROZVOJ, ČR, *Program rozvoje obce (PRO)*, www.mmr.gov.cz, 2025.