

# ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

## **Abstrakt**

Vypracovaná bakalářská práce se zabývá vytvořením podnikatelského záměru rozvoje činnosti podniku. Prezentuji v ní projekt rozšiřující obor působnosti zkoumané společnosti o další činnosti. Práce bude sloužit jako podkladová dokumentace, pro vypracování žádosti na čerpání dotací ze strukturálních fondů Evropské unie a je vypracovaná se souhlasem společnosti CAMFI s.r.o.

## **Abstract**

This bachelor's work engages in the creation of business intention to develop company's operation. I present here a project which broadens activity field of observed company of other activities. My work will serve as supporting evidence, to design a request, to draw a grant from European Union's structural funds and had been designed with the approval of company CAMFI Ltd.

## **Klíčová slova**

### **Česky**

Podnikatelský záměr

Úvěr

Dotace

Investice

Projektová dokumentace

Žádost

### **Anglicky**

Entrepreneurial Intention

Credit

Subsidy

Investment

Project documentation

Request

## **Bibliografická citace práce:**

CAMFRLA, V. *Podnikatelský záměr rozvoje podniku*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta podnikatelská, 2009. 94 s. Vedoucí bakalářské práce doc. Ing. Romana Nývltová, Ph.D.

## **Poděkování**

Rád bych upřímně poděkoval své vedoucí práce paní doc. Ing. Romaně Nývtové, Ph.D. za cenné náměty, podnětné připomínky, odborné rady a čas, který mi věnovala při vypracování této bakalářské práce. Dále vedení společnosti CAMFI s.r.o. za informace a připomínky k projektu a také všem ostatním osobám, které mi poskytly údaje potřebné ke zpracování této práce.

# OBSAH

<b>1. ÚVOD</b> .....	12
<b>2. DEFINOVÁNÍ CÍLE PRÁCE</b> .....	15
<b>3. POPIS ZKOUMANÉHO PONIKU</b> .....	16
3.1 Základní údaje o společnosti.....	16
3.2 Představení společnosti.....	16
3.3 Vztahy společnosti k dalším jednotkám .....	19
<b>4. ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU PROJEKTU</b> .....	21
<b>5. TEORETICKÁ VÝCHODISKA SESTAVOVÁNÍ PODNIKATELSKÉHO ZÁMĚRU</b> .....	25
5.1 Podnikatelský záměr .....	25
<b>5.1.1 Realizační resumé</b> .....	26
<b>5.1.2 Charakteristika firmy a jejích cílů</b> .....	27
<b>5.1.3 Organizace řízení a manažerský tým</b> .....	28
<b>5.1.4 Přehled základních výsledků a závěrů technicko-ekonomické studie</b> .....	29
<b>5.1.5 Shrnutí a závěry</b> .....	31
<b>5.1.6 Přílohy</b> .....	31
5.2 Požadavky na podnikatelský záměr .....	32
5.3 Zdroje financování .....	34
<b>5.3.1 Interní zdroje financování investic</b> .....	34
<b>5.3.2 Externí zdroje financování investic</b> .....	39
5.4 Financování pomocí dotací z Evropské unie .....	41
<b>5.4.1 Fondy Evropské unie</b> .....	41
<b>5.4.2 Cíle evropské politiky pro období let 2007 – 2013</b> .....	41
<b>5.4.3 Principy regionální politiky</b> .....	43
<b>5.4.4 Nástroje regionální politiky</b> .....	43
<b>5.4.5 Finanční rámec 2007 – 2013</b> .....	44
<b>5.4.6 Operační programy</b> .....	45
<b>5.4.7 Regionální operační programy</b> .....	46
<b>5.4.8 Regionální operační program NUTS II Střední Morava</b> .....	47
<b>6. NÁVRH PODNIKATELSKÉHO PLÁNU</b> .....	48

6.1 Stanovení investičních nákladů .....	48
<b>6.1.1 Investiční náklady stavební.....</b>	<b>48</b>
<b>6.1.2 Pořízení vnitřního vybavení.....</b>	<b>52</b>
<b>6.1.3 Celkové stavební investiční náklady a náklady vnitřního vybavení .....</b>	<b>56</b>
6.2 Stanovení očekávaných tržeb za poskytované služby .....	56
<b>6.2.1 Vinárna .....</b>	<b>56</b>
<b>6.2.2 Sezónní zahrádka.....</b>	<b>57</b>
<b>6.2.3 Restaurace .....</b>	<b>58</b>
<b>6.2.4 Kongresové zázemí .....</b>	<b>60</b>
<b>6.2.5 Ubytování.....</b>	<b>61</b>
<b>6.2.6 A další služby informačního centra.....</b>	<b>62</b>
<b>7. ZÁVĚR .....</b>	<b>65</b>
<b>8. SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....</b>	<b>67</b>
8.1 Monografické publikace .....	67
8.2 Ostatní použité zdroje .....	68
<b>9. SEZNAM PŘÍLOH.....</b>	<b>69</b>
<b>10. SEZNAM TABULEK.....</b>	<b>70</b>

## 1. ÚVOD

Bakalářská práce je vypracována po dohodě se společností CAMFI s.r.o. (dále jen CAMFI) jako podklad pro podnikatelský záměr rozvoje společnosti. Společnost CAMFI má svůj hlavní předmět podnikání v řízení velkých projektů. Začátkem roku 2006 se rozhodla společnost CAMFI k přípravě aktivit podporujících rozvoj cestovního ruchu v regionu Beskydy.

Beskydský region je významným centrem turistického ruchu, přičemž se potýká s nedostatkem kvalitních doprovodných služeb, které by zvýšili atraktivitu tohoto regionu. Přírozeným centrem Beskyd je město Rožnov pod Radhoštěm, které můžeme považovat za výchozí bod většiny turistických aktivit. Nachází se v malebném údolí a přírodní poloha předurčuje město k rozvoji služeb pro zvyšování turistického ruchu. Beskydy jsou návštěvníky hodnoceny jako jedna z turisticky nejpříjemnějších destinací v České Republice. Nejedná se totiž o drsné hory s náročnými terény, ale kopcovitý ráz krajiny dokáže nabídnout terény pro zkušené turisty i pro začátečníky v každém ročním období. I z těchto důvodů se Beskydy stávají vyhledávaným místem pro rodinné rekreace.

Rožnov pod Radhoštěm byl v minulosti mimo jiné i významným střediskem elektronického průmyslu (Tesla). Významní podnikatelé z regionu si začínají stále více uvědomovat nutnosti rozvoje kvalitních služeb, a proto oslovili vedení města Rožnov pod Radhoštěm s myšlenou na upřednostňování rozvoje aktivit pro cestovní ruch před intenzifikací průmyslové výroby. Tyto myšlenky rozšiřuje zejména společnost CAMFI, která se tak přirozeně stává vůdčí společností při stanovení strategie rozvoje cestovního ruchu v regionu Beskydy.

Nebude se jednat o suplování práce oddělení regionálních rozvoje nebo mikroregionů, ale hlavním záměrem je semknutí významných podnikatelských subjektů regionu a vytvoření nástroje, pomocí kterého by se daly realizovat projekty pro vytváření infrastruktury nezbytné pro rozvoj nabízených služeb v regionu. Jedním z účinných nástrojů pro vznik a řízení takových projektů je nadace, která bude sdružovat



ekonomické prostředky pro realizaci vytipovaných projektů. Potřebnou infrastrukturou se rozumí zařízení, která na jedné straně turisty přitáhnou a na straně druhé jim umožní pohyb či orientaci v regionu. Jsou to například nové lanovky, integrované cyklistické stezky, integrovaný informační systém, atd. Sami podnikatelé v oblasti cestovního ruchu pocítují, že region Beskydy v současné době skutečně nenabízí dostatečné a kvalitní služby. Jsou připraveni situaci změnit, protože mají zájem na tom, aby se návštěvníci jejich zařízení cítili spokojeně nejen s nabídkou jejich vlastních sužeb, ale i s dalším vyžitím v regionu.

Společnost CAMFI se podílí na realizaci nejvýznamnějších průmyslových investic v České Republice a rozhodla se využít zkušeností a kontaktů pro sdružení podnikatelských aktivit v beskydském regionu. Při analýze úvodního stavu bylo zjištěno, že se v Rožnově pod Radhoštěm ani v jeho blízkém okolí nenachází objekt nabízející činnosti potřebné pro společnou práci podnikatelů. Tím máme na mysli prostory pro konání schůzek a jednání od nejmenších počtu dvou lidí až po větší semináře v počtu okolo 50 až 70 lidí, s nabídkou moderní prezentační techniky. Společnost CAMFI k těmto potřebám vytipovala objekt staré vily v Rožnově pod Radhoštěm, která se nachází u jedné z hlavních komunikací, přímo v centru města (viz *příloha č.5*). Jedná se o objekt v Rožnově známý jako „Zámeček“, který byl v minulosti využíván mimo jiné jako služebna Policie ČR. Po obhlídce objektu bylo zjištěno, že zde mohou být vybudovány potřebné kapacity pro kongresovou turistiku a současně rozšířit i nabídku stravovacích a ubytovacích služeb. Proto společnost CAMFI připravila záměr na přestavbu zámečku na zařízení restauračního a ubytovacího typu. Tyto kapacity budou pak využívány při uplatňování strategie pro zkvalitnění služeb nabízených návštěvníkům Beskydského regionu. Rekonstrukce objektu spočívá v nezbytné opravě střechy, výměny oken, kompletní výměny elektroinstalace, vedení vody, kanalizace i plynu, uzpůsobení vnitřních prostor pro potřebné aktivity a nezbytné venkovní úpravy. S ohledem na skutečnost, že se jedná o objekt z roku 1904, bude po konzultaci s ústavem památkové péče upravena i fasáda a objekt se tak stane důstojnou součástí města Rožnov pod Radhoštěm.

Rekonstrukce objektu byla zahájena na konci roku 2006 z důvodů havarijního stavu střechy. Do konce roku 2007 byly na objektu provedeny hlavní stavební práce s dokončením hlavních páteřních rozvodů, elektroinstalací, vody, kanalizace i topení. Na přelomu roku 2007/2008 společnost CAMFI rozhodla o rozdělení dokončovacích prací do dvou etap. Hlavním důvodem k tomuto kroku bylo přijetí strategického plánu rozvoje území Rožnovska, podporovaného strukturálními evropskými fondy. Vznik a rozšíření nabídky služeb ve stravování a ubytování v kategorii tři hvězdičky a výše byl také dne 23.4.2008 vypsán ve výzvě *3.1 Integrovaný rozvoj cestovního ruchu pro individuální projekty naplňující Integrovaný plán rozvoje území Rožnovska*.

*Viz příloha č.1*

## 2. DEFINOVÁNÍ CÍLE PRÁCE

Bakalářská práce zpracovává podnikatelský záměr k rozvoji činnosti společnosti. Působnost se rozšiřuje o provozování samostatného hospodářského střediska, hostinského a ubytovacího zařízení. Základem pro vybudování podnikatelského záměru je stanovení investičních nákladů na rekonstrukci objektu a pořízení nezbytného vybavení a stanovení očekávaných příjmů z tržeb za nabízené služby. Rekonstrukcí objektu vznikne Hotel Zámeček nabízející tyto základní služby:

- Vinárna
- Restaurace
- Sezónní zahrádka
- Prostory pro účely kongresového typu
- Ubytování
- Provoz informačního centra

Výstupem bude analýza, ze které bude zřejmá investiční náročnost ve vztahu k zajištění potřebných finančních zdrojů.

## **3. POPIS ZKOUMANÉHO PONIKU**

### **3.1 Základní údaje o společnosti**

Společnost CAMFI je společnost s ručením omezeným se sídlem ve Viganticích. Úplná doručovací adresa firmy je Vigantice 103, P.O.BOX 52, PSČ: 756 61.

Jedná se o společnost nabízející „Total project management“ neboli ucelené řízení projektů od zadání zájmu přes provedení studie proveditelnosti, přes založení společnosti a výběr lokality, řízení procesu povolení stavby a její následné kolaudace a povolení k provozu.

Název společnosti je vytvořen z prvních písmen anglických slov, které tuto společnost nejlépe vystihují. Tedy **C**oordination **A**ssistance **M**anagement of **F**oreign **I**nvestment. Význam společnosti podtrhuje i její logo, zdůrazňující význam koordinace v řízení projektů.



### **3.2 Představení společnosti**

Základy činnosti společnosti CAMFI byly položeny v roce 1994, kdy se skupina Českých investorů rozhodla odkoupit a znovu rozjet zbankrotovanou sklárnu na výrobu skleněných dílů pro barevné obrazovky. Zakladatel společnosti Jaroslav Camfrla tehdy sehrál významnou úlohu při rozjezdu továrny, její postupné modernizaci, která vyvrcholila spojením s kapitálem německé společnosti SCHOTT Glas. Od roku 1995 byl jako člen představenstva zodpovědný za výrobu, inženýring, investiční výstavbu i kvalitu ve vztahu se zahraničními zákazníky věhlasných výrobců televizorů (Philips, Sony, Samsung, Lucky Gold Star, Nokia, Tesla).

Od roku 1997 se aktivně účastnil na řízení společnosti spolu s vedením společnosti SCHOTT v Mainzu a aktivně připravil základy pro Východoevropskou strategii společnosti. Koncem roku 1999 nastoupil na dráhu soukromého podnikání v oblasti poradenství pro investory a zahraniční obchod jako osoba samostatně výdělečně činná.

Koncem roku 2000 byl společností PHILIPS osloven k aktivní účasti na řízení projektu výstavby nového závodu pro výrobu barevných obrazovek v Hranicích. Zastával pozici konzultanta vrcholového vedení společnosti a do poloviny roku 2002 byl partnerem zahraničnímu klientovi pro řízení projektu v Českých podmínkách. To byl začátek poskytování komplexních služeb řízení zahraničních projektů v místních podmínkách (Local Project Management).

Na začátku roku 2002 se spoluúčastnil přípravy studie proveditelnosti projektu pro Belgickou společnost PUNCH INTERNATIONAL, která zamýšlela vybudovat svůj nový závod poblíž závodu PHILIPS (tehdy v zóně Lešná u Valašského Meziříčí). Projekt však nakonec nebyl společností PUNCH v České republice realizován.

Začátkem roku 2002 byl Jaroslav Camfrla osloven společností TOYOTA MOTOR CORPORATION JAPAN pro účast na řízení společného projektu s PEUGEOT CITROËN AUTOMOBILE FRANCE v Kolíně. Od dubna 2002 se stal Jaroslav Camfrla Generálním koordinátorem projektu výstavby nového závodu TPCA v Kolíně. S ohledem na úspěšné působení a spokojenost investorů byl Jaroslav Camfrla žádán o zajištění služeb ve více oblastech, a proto postupně od roku 2003 zaměstnal další projektové manažery. Na konci roku 2004 přistoupil pak Jaroslav Camfrla k oficiálnímu založení a registraci společnosti s ručením omezeným – CAMFI s.r.o. Společnost byla registrována k 31.1.2005 a na řízení projektu TPCA se podílí i nadále podle potřeb TPCA.

Po zkušenostech nabytých při úspěšné realizaci projektu výstavby automobilky TPCA v Kolíně společnost CAMFI na jaře 2006 nabídla své služby pro další velkou zahraniční investici, a to výstavbu nového montážního závodu automobilky HYUNDAI MOTOR COMPANY KOREA. Ve stejné době však byla společnost s ohledem na

zkušenosti z velkých projektů oslovena zástupci „české“ strany, aby se aktivně účastnila řízení výstavby celé průmyslové zóny v Nošovicích (PZN). Partneri projektu (zejména zástupci CzechInvestu) chtěli, aby se společnost CAMFI svými zkušenostmi a znalostmi podílela na řízení projektu výstavby nejen automobilky HYUNDAI, ale celé průmyslové zóny ve vazbě na okolí nejen v Nošovicích. Jedná se o výstavbu jedné z největších automobilek v Evropě vůbec.

Hyundai Motor Manufacturing Czech s.r.o. (HMMC) plánuje v Nošovicích vyrábět od roku 2009 osobní automobily s cílovou kapacitou přibližně 300 tisíc vozů ročně. Toto bylo pro společnost CAMFI velkou výzvou, a proto spolu s partnerskými společnostmi podali přihlášku do veřejné soutěže pro řízení výstavby průmyslové zóny Nošovice, vypsané Moravskoslezským krajem, a od června 2006 jsou hybnou částí sdružení PROFID PZN, které zastává v projektu PZN funkci Ředitele výstavby průmyslové zóny Nošovice.

V uplynulé době se společnost CAMFI věnovala i několika dalším projektům.

Mezi nejvýznamnější patří tyto :

- centrální distribuční sklad automobilů Toyota pro Střední a Východní Evropu připravovaný pro společnost Toyota Motor Marketing Europe
- centrální sklad dílů a příslušenství Toyota pro Střední a Východní Evropu připravovaný pro společnost Toyota Motor Marketing Europe (projekt úspěšně umístěn do průmyslové zóny Krupka u Teplic v Čechách)
- příprava založení sdružení investorů v průmyslové zóně Kolín – Ovčáry
- spolupráce na přípravě a obsazení průmyslové zóny Lešná u Valašského Meziříčí
- spolupráce na přípravě a obsazení průmyslového parku Žďárek u Ústí nad Labem
- založení projektu sdružení podnikatelů v oblasti služeb a regionální samosprávy pro zlepšení podmínek pro rozvoj cestovního ruchu v oblasti Beskyd (v první etapě region Valašské Meziříčí – Rožnov pod Radhoštěm – Pustevny) rozvoj projektu se záměrem širší spolupráce v oblasti PPP

- rekonstrukce Rožnovského zámku za účelem vytvoření centra regionálního projektu Beskydy a zlepšení nabídky pro rozvoj kongresové turistiky v regionu Beskydy.

### **3.3 Vztahy společnosti k dalším jednotkám**

V roce 2005 se společnost CAMFI stala spoluzakladatelem developerské společnosti PROFID s.r.o. (dále jen PROFID) (jako 70%-ní podílník společnosti). Společnost PROFID byla založena jako dceřiná společnost dvou partnerů, společnosti CAMFI a společnosti PRODECOM s.r.o. v dubnu 2005 za účelem společné realizace projektů v kolínském regionu, navázaných na několikaletou spolupráci při výstavbě a zahájení provozu automobilového závodu TPCA (společný podnik Toyota Motor Corporation Japan a Peugeot Citroën Automobile France) v Kolíně-Ovčárech.

Nabídka služeb obou společností pokrývá téměř všechny aktivity, které jsou nutné k realizaci developerských projektů od akvizic až po kolaudaci stavby, a proto je společnost PROFID schopna řídit a realizovat projekty s minimální potřebou externích služeb, což přispívá k úspoře nákladů a zkvalitnění projektového řízení. Společnost PROFID připravuje v kolínském regionu několik projektů bytové výstavby a také projekt servisního centra nevýrobní povahy přímo v průmyslové zóně Kolín - Ovčáry, přičemž úzká spolupráce přímo se zástupci automobilového závodu TPCA vede k výrazné optimalizaci nákladů plánovaných projektů.

V dnešní době probíhá výstavba tří bytových domů (každý z nich má 52 bytových jednotek) přímo v Kolíně a tento projekt je podporován městem Kolín, protože přináší potřebné doplnění a oživení nabídky bytů v tomto rozvíjejícím se městě. Stavba byla zahájena v červenci loňského roku a bude dokončena v listopadu 2009. Tento projekt se stal zajímavým i pro samotnou automobilku TPCA, která zahájila jednání se společností PROFID o dlouhodobém pronájmu dvou bytových domů pro zaměstnance automobilky. Investiční náklad této akce mírně převyšuje 200 mil Kč.

Největší současnou akcí společnosti PROFID je založení sdružení PROFID PZN, která je ředitelem výstavby průmyslové zóny v Nošovicích. Společnost PROFID je nedílnou a řídicí součástí sdružení a manažeři jejich mateřských společností CAMFI a PRODECOM s.r.o. jsou odpovědní za úspěch této mezinárodně významné investice. Celá investice do průmyslové zóny v Nošovicích z české strany činí necelé 2 mld. Kč a ze strany automobilky Hyundai Motor Copany zhruba 30 mld. Kč. Společnost CAMFI má ke dni 30.4.2009 ve svém stavu 9 zaměstnanců, z toho dva z nich už jsou přijati na nově vytvořené pozice (kuchař a pracovnice recepce).



#### 4. ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU PROJEKTU

Objekt Zámeček (viz příloha č.3) je v osobním vlastnictví jediného majitele společnosti CAMFI Jaroslava Camfrly (viz příloha č.4). Pořízení objektu je financováno z využitím občanské hypotéky, proto byla dne 31.5.2005 uzavřena nájemní smlouva (viz příloha č.2) mezi vlastníkem objektu a společností CAMFI o dlouhodobém pronájmu objektu s přednostním právem koupě za předpokladu naplnění investičního záměru společnosti CAMFI. K tomuto prodeji může podle článku 10.6 nájemní smlouvy dojít na základě výzvy nájemce v květnu 2010.

Společnost CAMFI zahájila přípravu plánu pro rekonstrukci objektu Zámeček v Rožnově pod Radhoštěm v létě 2005. V této fázi byla připravena rekonstrukce objektu, která sestávala z nezbytných oprav a z modernizace objektu, vedoucí k budoucímu využití k naplnění stanovených cílů. Na podzim roku 2005 až jaro 2006 byla připravena studie pro realizaci tohoto projektu. V tomto období bylo také provedeno detailní posouzení technického stavu objektu, a navíc došlo v zimě 2005/2006 k závažnému poškození střešní konstrukce způsobené tíhou námrazou a tíhou velkého množství sněhu. Na jaře 2006 byla proto studie upravena, rekonstrukce rozšířena o kompletní rekonstrukci střechy a odstranění škod na stropních a podlahových konstrukcích uvnitř objektu. V létě 2006 byly zahájeny vnitřní sanační práce, spočívající zejména v odstranění starých a poškozených konstrukcí. Na podzim roku 2006 byla zahájena rozsáhlá rekonstrukce střechy, která byla ukončena v březnu 2007. V létě 2007 začaly opravy vnitřních instalací, převážně výměnou původních instalací za nové rozvody. Práce na rekonstrukci probíhaly v souladu s návrhem studie pro budoucí využití projektu.

Úvodní studie projektu řešila rekonstrukci zámečku v následujících etapách:

- rekonstrukce střechy,
- výměna oken a oprava fasády objektu,
- úprava dispozičního řešení prvního přízemního podlaží pro změnu užívání jako provoz vinárny a restaurace,

- úprava dispozičního řešení prvního, druhého a třetího nadzemního podlaží pro provoz restaurace a ubytování hotelového typu s kongresovým zázemím.

S ohledem na náročné a mnohdy nepředvídatelné práce v průběhu realizace stavebních prací došlo k prodloužení termínu rekonstrukce a na konci roku 2007 bylo rozhodnuto o dokončení projektu ve dvou hlavních fázích. Toto rozhodnutí bylo přijato vedením společnosti po zjištění, že aktivity společnosti CAMFI jsou slučitelné s principy projektů podporovaných v rámci Integrovaného plánu rozvoje území Rožnovska.

Z vlastních prostředků společnosti CAMFI bude v této **první fázi** do července 2009 dokončena rekonstrukce prvního přízemního podlaží (viz *příloha č.6*), které bude mít následující využití:

- vinárna a restaurace s možností vybudování sezónní zahrádky,
- nezbytné sociální zařízení pro veřejnost,
- kuchyně s potřebným zázemím včetně skladovacích prostor,
- nezbytné sociální zázemí pro personál,
- technické zázemí pro provoz projektu.

Investice do první fáze rekonstrukce je ve výši cca 16 miliónů korun.

**Druhá fáze** projektu spočívá v rekonstrukci při níž vzniknou následující prostory:

- **první nadzemní podlaží** (viz *příloha č.7*) – restaurace, ve čtyřech samostatných, ale také vzájemně propojitelných místnostech s moderním technickým vybavením pro potřeby konání podnikatelských aktivit kongresového typu, ale také pořádání společenských akcí pro soukromý, ale i podnikatelský sektor,
- business kavárna, která nabídne moderně vybavené prostory s provozem od časných ranních do pozdně večerních hodin (využití vysokorychlostního internetového připojení, napojení na síťovou tiskárnu atd.),
- recepce pro hotelovou část s provozem služeb informačního centra,
- kancelář provozu,

- sociální zařízení pro veřejnost,
- **v druhém nadzemním podlaží** (viz příloha č.8) vznikne devět dvoulůžkových pokojů, přičemž v pěti pokojích je možno rozšířit ubytování na přistýlce,
- **ve třetím nadzemním podlaží** (viz příloha č.9) je k dispozici jeden dvoulůžkový pokoj a jeden dvojlůžkový apartmán a denní zázemí pro personál. Prostory třetího nadzemního podlaží mají k dispozici rozlehlé terasy vzniklé po rekonstrukci a modernizaci střechy,
- prostory prvního, druhého a třetího podlaží mají dokončeny všechny práce související s rekonstrukcí a opravou vnitřních rozvodů objektu.

V rámci změny stavby spojené se změnou užívání objektu (z rodinného domu na podnikatelské aktivity) budou vybudovány sociální zázemí potřebná pro ubytování včetně dokončovacích prací na povřích a podlahách a potřebnými instalacemi a nezbytným vnitřním vybavením. Současně s tímto budou provedeny rozsáhlé stavební úpravy venkovních prostor vedoucí k vybudování parkovacích míst, zpevněných ploch, okrasné zeleně, oplocení a vjezdu. Součástí závěrečné fáze bude taktéž vybudování plošiny pro tělesně postižené na dopravu hadnikepovaných občanů do prvního nadzemního podlaží. Celý objekt je navržen tak, aby nabízených služeb mohli využívat také pohybově postižení občané.

Rekonstrukce popsána jako druhá fáze projektu je předmětem podání přihlášky společnosti CAMFI na výzvu 3.1 Integrovaný rozvoj cestovního ruchu pro individuální projekty naplňující Integrovaný plán rozvoje území Rožnovska vypsanou dne 23.4.2008. (viz. příloha č.1). Předpokládaný objem investičních prostředků pro druhou fázi je odhadovaná na cca 14miliónů korun.

Po dokončení rekonstrukce a spuštění provozu celého zařízení bude tímto vytvořeno celkem 15 nových pracovních míst:

- 1 vedoucí provozu
- 1 účetní
- 1 zásobovač a správce
- 2 pracovníci recepce a informačního centra
- 5 kuchařů
- 7 číšníků

## 5. TEORETICKÁ VÝCHODISKA SESTAVOVÁNÍ PODNIKATELSKÉHO ZÁMĚRU

### 5.1 Podnikatelský záměr

*„Podnikatelský plán je písemný materiál zpracovaný podnikatelem, popisující všechny podstatné vnější i vnitřní faktory, související se založením nového podniku.“*

*Hisrich a Petrs*

Výsledky technicko-ekonomických studií projektů, investiční programy firmy a její finanční plán poskytují základní informační vstupy pro zpracování **podnikatelského záměru** projektu, resp. skupiny projektů, které hodlá firma realizovat. Tento záměr slouží zpravidla dvěma účelům. Jednak je to určitý vnitřní dokument, který slouží jako základ vlastního řízení firmy. Značný význam však má externí uplatnění podnikatelského záměru v případě, že firma hodlá financovat realizaci projektu s využitím cizího kapitálu, případně se uchází o některý druh nenávratné podpory. V tomto případě je totiž třeba přesvědčit poskytovatele kapitálu o výhodnosti a nadějnosti projektu, na jehož financování se tento kapitál použije (poskytovatel kapitálu, např. banka, totiž pečlivě zvažuje a hodnotí projekt i firmu z hlediska výnosnosti a vložených prostředků, jejich návratnosti i existujícího podnikatelského rizika). Kvalitně zpracovaný podnikatelský záměr může pak významně podpořit získání potřebného kapitálu. Podnikatelský by měl obsahovat tyto základní části:

- realizační resumé,
- charakteristiku firmy a jejích cílů,
- organizaci řízení a manažerský tým,
- přehled základních výsledků a závěrů technicko-ekonomické studie,
- shrnutí a závěry,
- přílohy. (2)

### 5.1.1 Realizační resumé

Součástí realizačního resumé by mělo být:

- název a adresa firmy, číslo telefonu a faxu, kontaktní osoby,
- **charakteristika produktu**, resp. **služby**, které jsou náplní projektu, jejich specifických vlastností a předností vzhledem ke konkurenci,
- **popis trhů**, na kterých se chce firma uplatnit, **distribučních cest**, kterých hodlá využít k dosažení těchto trhů,
- **strategické zaměření formy na období příštích 3 až 5 let**, včetně jejich dlouhodobých cílů, způsobů dosažení těchto cílů i uvedení fáze podnikatelské činnosti, ve které se firma nachází,
- **zhodnocení manažerských zkušeností a kvality klíčových pracovníků firmy** ve vztahu k danému projektu,
- finanční aspekty zahrnující odhady zisku v následujících pěti letech, velikost potřebného kapitálu, účel jeho použití a očekávaný roční výnos pro poskytovatele kapitálu. (2)

Tento stručný souhrn je sice první část podnikatelského záměru, měl by se však zpracovávat až v samém závěru. Vzhledem k tomu, že s tím přichází případný poskytovatel kapitálu nejdříve do styku, měl by tento souhrn nastítnit **základní charakteristiky firmy i projektu** ve stručné a přesvědčivé formě, a to v maximálním rozsahu 2-3 strojových stran. (2)

### 5.1.2 Charakteristika firmy a jejích cílů

Tato část podnikatelského záměru by měla postihnout jak minulost firmy, tak i její přítomnost a budoucnost z hlediska **základních podnikatelských cílů a strategií** jejich dosažení. Součástí této části podnikatelského záměru by měla být:

- **historie firmy**, zachycující její činnost od založení (s uvedením motivu tohoto založení), výsledky podnikatelské činnosti a dosažené úspěchy, vývoj finanční situace firmy v minulosti i současnosti a způsob jejího financování,
- **důležité charakteristiky produktů (služeb)**, které jsou náplní projektu. Přitom je třeba specifikovat jejich současnou fázi (výzkum a vývoj či již uvedení na trh) dobu životnosti, kdo je či bude jejich uživatelem a jaké výhody mu budou z uplatnění těchto produktů či služeb vznikat, jaké klíčové faktory rozhodují o jejich úspěchu, jaké jsou jejich jedinečné rysy, které rozhodují o konkurenční pozici a srovnání těchto rysů s konkurencí, jaké jsou způsoby ochrany produktů či služeb (vlastnictví patentů aj.), jaké nové produkty (služby) připravuje konkurence, jedinečné rysy strategie výroby, distribuce a marketingu,
- **sledované cíle**, zahrnující jednak základní **strategické cíle**, kterých se firma snaží realizací daného projektu dosáhnout, jednak **specifické cíle** jednotlivých oblastí firmy, ke kterým patří uspokojení poptávky a postavení firmy na trhu, inovace výrobního programu a technologie, kvalita produkce, efektivnost a finanční stabilita, sociální oblast, rozvoj organizace a řízení, ochrana životního prostředí, prestiž a společenské postavení firmy. Stanovené cíle by měly být **reálné**, však současně dostatečně **motivující** a vyjádřené v konkrétní formě. Pokud je to možné, doporučuje se jejich kvantifikace s tím, že by se měly vztahovat k období příštích dvou až pěti let. (2)

### 5.1.3 Organizace řízení a manažerský tým

Tato část podnikatelského záměru by měla obsahovat:

- **organizační schéma** s jasným vymezením pravomoci a odpovědnosti jednotlivých manažerů,
- **charakteristiku klíčových vedoucích pracovníků** z hlediska jejich rolí, věku, zkušeností, dosažených výsledků, současných i budoucích přínosů pro firmu (podstatné je dokázat, že firma disponuje vyváženým manažerským týmem dostatečnými kompetencemi v oblasti finanční, marketingové, technické aj.),
- **politiku odměňování** těchto pracovníků včetně uvedení platové úrovně, způsob hodnocení zainteresovanosti na výkonnosti firmy (především na dlouhodobých hospodářských výsledcích, např. získání akcií firmy aj.),
- **vymezení dlouhodobých záměrů a cílů** klíčových manažerů včetně jejich vztahu k vlastnictví firmy,
- **stanovení klíčových řídicích pozic**, které musejí být obsazeny v příštích dvou až třech letech se specifikací požadovaných dovedností a zkušeností (tím firma demonstruje schopnost plánovat rozvoj podnikatelské činnosti a získat potřebné zákazníky),
- **základní přístup k řízení firmy** (centralizace, resp. decentralizace), informační systém pro řízení a jeho budoucí vývoj aj. (2)

**Kvalita řízení** je jedním z nejdůležitějších faktorů, které poskytovatelé kapitálu zvažují, a často jedním z prvních aspektů, které posuzují. (Někdy se tento faktor za zcela nejvýznamnější, neboť většina investorů preferuje průměrný, resp. horší produkt zajišťovaný prvotřídním manažerským týmem před prvotřídní produkt s průměrným manažerským týmem.) Důležité je proto demonstrovat kvalitu, profesionální dovednosti, kompetenci a angažovanost manažerského týmu k danému projektu, které jsou základním předpokladem jeho úspěšné realizace. (2)



#### 5.1.4 Přehled základních výsledků a závěrů technicko-ekonomické studie

V této části podnikatelského záměru jsou shrnuty **základní výsledky a závěry technicko-ekonomické studie**, týkající se:

- výrobního programu,
- analýzy trhu a tržní konkurence,
- marketingové studie,
- velikosti výrobní jednotky, technologie, výrobního zařízení a základních materiálů,
- umístění výrobní jednotky,
- pracovních sil,
- finančně-ekonomických analýz a finančních záměrů,
- analýzy rizika projektu. (2)

Oddíl věnovaný **výsledkům finančně-ekonomických analýz a finančních záměrů** by měl poskytnout přehledné informace týkající se nejen finančně-ekonomické stránky daného projektu, ale celé firmy (v případě, že projekt realizuje nově vznikající firma, lze projekt ztotožnit s firmou). Pokud jde o daný projekt, je třeba uvést na tomto místě podnikatelského záměru jednak přehled hodnot kritérií pro posouzení ekonomické výhodnosti projektu, jako jsou rentabilita, doba úhrady, čistá současná hodnota, vnitřní výnosové procento a index rentability, jednak výsledek posouzení komerční životaschopnosti (finanční stability projektu), které představují pro poskytovatele kapitálu klíčové informace. (2)

Pokud realizuje projekt již existující firma, je třeba integrovat projekt s ostatními aktivitami firmy kromě výše uvedených aspektů týkajících se pouze daného projektu bude součástí podnikatelského záměru prezentace výsledků hospodaření firmy jako celku. Půjde zde o přehledné informace týkající se :

- výkonnosti firmy v minulém období i současnosti pomocí soustavy základních poměrových ukazatelů včetně jejich srovnání s konkurencí a průměry odvětví či oboru, kam firma patří,

- základních závěrů plynoucích z výkazu zisku a ztrát, rozvahy a peněžních toků firmy; důležité je zde specifikovat předpoklady, ze kterých údaje těchto výkazů vycházejí (např. vývoj inflace a devizových kurzů, úroveň a časový průběh poptávky, výše prodejních cen výrobků a nákupních cen surovin, materiálů a energií, časový interval od zahájení výzkumu a vývoje až k prvním inkasům z prodeje výrobků aj.); vlastní plánové výkazy zisků a ztrát, rozvahy a peněžní toky, zpracované pro několik následujících let, je vhodné uvést v příloze,
- specifikace potřebných finančních prostředků, způsobů jejich využití (pořízení dlouhodobého majetku, zvýšení oběžných aktiv, výzkum a vývoj, marketing aj.) a způsobu splácení úvěru,
- zadlužení firmy v rozdělení na krátkodobé a dlouhodobé závazky,
- specifikace pohledávek s uvedením podílu pohledávek, které nelze inkasovat a podílu dubiózních pohledávek,
- způsobů sledování a kontroly finančních prostředků. (2)

Výše uvedené informace převážně číselné povahy představují základní informace pro hodnocení investiční příležitosti ze strany potencionálního investora (poskytovatele kapitálu). S finančně-ekonomickou stránkou projektu, resp. firmy, úzce souvisí i otázka **vlastnictví**. Proto je třeba (a to v tomto v tomto oddíle podnikatelského záměru, resp. v samostatném oddíle věnovaném vlastnictví) charakterizovat zvolenou právní formu podnikatelské činnosti, uvést objem a formu kapitálu, který se do firmy vnáší (např. vlastní vklady zakladatelů, půjčky a úvěry – při zakládání nové firmy je důležité demonstrovat, že zakladatelé vnášejí do firmy vlastní kapitál, a jsou proto silně zainteresováni na její dlouhodobé podnikatelské prosperitě). V případě akciové společnosti je zde vhodné uvést seznam akcionářů (jednotlivců i společností) a jejich podíly na celkovém objemu akcií (včetně podílu akcií zaměstnanců a vedoucích pracovníků), při emisi akcií je třeba uvést jejich počet, cenu a očekávanou dividendu.

Závěrečný oddíl této části podnikatelského záměru, týkající se rizikové stránky projektu by měl charakterizovat základní výsledky **analýzy rizika** tohoto projektu, a to především klíčové faktory včetně plánu korekčních opatření, umožňujících pružnou a nákladově efektivní reakci firmy na možný výskyt rizikových faktorů. (2)

### 5.1.5 Shrnutí a závěry

Tato závěrečná část podnikatelského záměru by měla obsahovat jednak **shrnutí** základních aspektů, rozvedených v jednotlivých oddílech tohoto záměru, jednak **časový plán realizace** projektu. (2)

Ve shrnutí by se měla pozornost zaměřit především na:

- celkové strategické záměry projektu s uvedením koordinace všech jeho aspektů tak, aby byly splněny dlouhodobé cíle firmy,
- zdůvodnění očekávaného úspěchu projektu se zvláštní pozorností na přínos manažerského týmu k tomuto úspěchu,
- uvedení jedinečných rysů firmy,
- stanovení požadavků na kapitálové zajištění projektu,
- procentní podíl vlastnictví firmy v rukou jejich zakladatelů.

Z časového záměru realizace projektu by měl poskytovatel kapitálu získat především informace o době výstavby, době zahájení podnikatelské činnosti a o termínech, kdy bude třeba vynaložit finanční prostředky. (2)

### 5.1.6 Přílohy

V přílohách podnikatelského záměru je možné uvést např. výpisy z obchodního rejstříku, životopisy klíčových osobností firmy, fotografie, resp. výkresy výrobků, výsledky průzkumů trhu, výsledky propagačních akcí, technologické schéma výroby, výkaz zisků a ztrát, rozvahu a peněžní toky, výsledky analýzy citlivosti projektu, propočty kritických bodů, reference významných osobností aj.

## 5.2 Požadavky na podnikatelský záměr

Zpracovaný podnikatelský záměr by měl splňovat určité požadavky, a to:

- **být stručný a přehledný** (jeho délka by neměla přesahovat padesát strojových stránek),
- **být jednoduchý** a nezacházet do technických a technologických detailů (tj. má být srozumitelný pro bankéře a investory, což jsou zpravidla osoby bez hlubších technických základů),
- **demonstrovat výhody produktu či služby pro uživatele, resp. zákazníka** (investoři tržně orientovanou podnikatelskou činnost),
- **orientovat se na budoucnost**, tj. ne na to, čeho již firma dosáhla, ale na vystižení trendů, zpracování prognóz a jejich využití k charakteristice toho, co má být dosaženo,
- **být co nejvěrohodnější a realistický** (např. otevřené ohodnocení konkurence zvyšuje důvěryhodnost podnikatelského záměru),
- **nebýt příliš optimistický z hlediska tržního potenciálu**, neboť to snižuje jeho důvěryhodnost v očích poskytovatele kapitálu,
- **nebýt však ani příliš pesimistický**, neboť při podceňování může být daný projekt pro investora málo atraktivní,
- **nezakrývat slabá místa a rizika projektu** (i případné chyby, kterých se firma v minulosti dopustila); jestliže totiž investor odhalí určité negativní faktory neuvedené v podnikatelském záměru, může to v jeho očích značně oslabit důvěryhodnost projektu – naopak identifikace rizik a existence plánu korekčních opatření demonstruje připravenost manažerského týmu na zvládnutí případných problémů s využitím minulých zkušeností,
- **upozornit na konkurenční výhody projektu, silné stránky firmy a kompetenci manažerského týmu**, a to nejen z hlediska nezbytných manažerských a podnikatelských dovedností, ale i schopností práce jako efektivního týmu,
- **prokázat schopnost firmy hradit úroky a splátky** v případě užití bankovního úvěru k financování projektu,

- prokázat, jak může poskytovatel kapitálu formou účasti, rizikového kapitálu aj. **získat zpět vynaložený kapitál** s patřičným zhodnocením,
- **být zpracován kvalitně i po formální stránce.** (2)

Závěrem je třeba uvést, že ani vysoká kvalita podnikatelského záměru nezaručuje úspěch projektu, neboť jde stále o rizikový projekt. **Kvalita přípravy projektu** se však projeví příznivě tím, že:

- **zvyšuje naději úspěchu** jednotlivých projektů a tím zlepšuje hospodářské výsledky firmy z dlouhodobého hlediska,
- **snižuje podstatně nebezpečí takového neúspěchu** projektů, který by ohrozil vážně **finanční stabilitu firmy** a případně i samou její **existenci.** (2)

Vzhledem k významnému vlivu kvality přípravy projektů a podnikatelského plánování na dosažení prosperity firem v tržním prostředí je třeba, aby vedení těchto firem věnovalo zpracování podnikatelských záměrů zaslouženou pozornost. Současně je však třeba upozornit na to, že zpracovaný podnikatelský záměr nebude vzhledem k proměnlivosti podnikatelského okolí platit beze změny delší dobu. Podnikatelský záměr je třeba proto chápat jako stále živý a vyvíjející se dokument, který je třeba neustále **adaptovat** a **upravovat** vzhledem k měnícím se podmínkám. (2)

## 5.3 Zdroje financování

S pořízením investice také souvisí i způsob jejího financování. Investice znázorňuje pořízení, obnovu či rozšíření investičního majetku. Tento majetek je dlouhodobý a je tedy nezbytné použít k jeho financování dlouhodobé finanční zdroje. Kdyby podnik na financování investic užíval krátkodobých finančních zdrojů, mohl by se dostat do problémů s likviditou. Cílem financování investic je používat vhodné finanční zdroje, které by podnik pořídil s co nejnižšími náklady a přitom nebyla ohrožena likvidita podniku.

Hlavní zdroje financování investic:

- interní zdroje (odpisy, nerozdělený zisk, dlouhodobé rezervy),
- externí zdroje (emitované akcie, podílové listy, dlouhodobé úvěry, obligace, finanční leasing, dotace aj.).

### 5.3.1 Interní zdroje financování investic

#### 5.3.1.1 Odpisy

Odpisy můžeme definovat jako část ceny dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku, která se v průběhu jeho životnosti systematickým způsobem zahrnuje do provozních nákladů podniku, vynaložených za určité období. Odpisy je třeba odlišovat od pojmu **oprávky k dlouhodobému majetku**. Ty vyjadřují kumulovaný souhrn provedených odpisů k určitému okamžiku. Jsou zachycovány v rozvaze podniku. Odečtením opravek od pořizovací ceny dlouhodobého majetku vznikne zůstatková cena. Porovnáním opravek s pořizovací cenou (oprávky/pořizovací cena) lze přibližně vyjádřit stupeň opotřebení dlouhodobého majetku (za předpokladu, že prováděné odpisy vyjadřují reálně fyzické i morální opotřebení majetku). Odepisování však nemusí nutně znamenat, že zároveň klesá tržní cena majetku. Ta se může vyvíjet nezávisle na zůstatkové ceně, která je odvozena od pořizovací ceny kumulovaných odpisů. (3)

Výši odpisů určuje vybraná metoda odepisování. Celkové odpisy může pak také ovlivnit zejména struktura majetku a ocenění majetku. V České Republice existuje dohromady šest odpisových skupin s dobou odepisování od 3 do 50 let. Každá firma si stanoví vlastní plán odpisů a zvolí metodu odepisování. Podle toho pak firma účtuje odpisy. Metody odepisování jsou:

- **Lineární metoda odepisování** se uplatňuje především u budov, staveb, u strojů aj., tj. tam, kde neprobíhají rychlé technické inovace. Při této metodě se odpisy rozdělují na jednotlivá léta fungování investice stejným podílem z ceny majetku. Při této metodě se obvykle nebere ohled na stupeň využití majetku v rozdílných dobách fungování. Odpisová sazba se zde vypočítává pomocí vzorců:

$$S=1/N \qquad O=P*S=P/N$$

kde: O = roční výše odpisů,  
S = odpisovaná sazba,  
P = pořizovací cena,  
N = doba odepisování. (3)

Lineární odepisování nemusí vést k rovnoměrnému zatížení jednotlivých výrobků odpisy. V prvních letech životnosti se obvykle vyrábí mnohem více produkce než později. Lineární odepisování proto nezaručuje vždy správný fyzického opotřebení hmotného investičního majetku, nemluvě o jeho morálním opotřebení. Jestliže podnik vyřadí majetek dříve, než je odepsán, může neodepsanou část najednou zahrnout do nákladů a snížit o to i základ pro daň ze zisku. V opačném případě se po odepsání již odpisy neprovádějí, čímž dochází k růstu zisku i daňového základu,

- **Degresivní metoda odepisování** znamená, že objem odpisů v čase klesá. Zpočátku se odepisují vyšší částky, které postupem času se snižují. Pro podnik to znamená rychlejší akumulaci vnitřních finančních zdrojů, což umožňuje rychlejší obnovu techniky, modernizaci, snižuje se riziko morálního zastarávání. Technické postupy degressivního odepisování mohou být různé, nejčastěji se

používají **odepisování stejným procentem ze zůstatkové ceny** a **odepisování dle tzv. kumulativního souhrnu čísel z pořizovací ceny**,

- **Metoda odepisování stejným procentem.** Při této metodě se nikdy neodepíše plně původní cena majetku – vždy zůstane určitá neodepsaná částka,
- Pro zrychlené odepisování lze využít ještě i **jiné technické postupy**, např. nerovnoměrné (stupňovité) odepisování, kde se v první části životnosti odepíše značná část hodnoty majetku a v druhé části jen podstatně menší zbývající hodnota, nebo různé mimořádné odpisy, které se uskuteční hned při pořízení investice. Mimořádné odpisy se často umožňují i v daňových zákonech pro podporu investic do výzkumu a vývoje, do životního prostředí, či do vybraných regionů. Hlavním smyslem všech metod urychleného odepisování hmotného investičního majetku je vyjádřit především značné morální zastarávání některých druhů strojů a zařízení, zajistit jejich rychlou obnovu. Tím se udržuje dlouhodobý majetek na nejvyšší technické úrovni, která zvýšení produktivity a hospodárnosti podnikání, a tím i jeho konkurenční schopnosti. (3)

### 5.3.1.2 Nerozdělený zisk

Druhým kvantitativně nejvýznamnějším zdrojem interního financování investic je nerozdělený zisk. Někdy se pro jeho označení používá termín „zadržovaný zisk“. Obecně jej můžeme charakterizovat jako tu část zisku po zdanění, která není použita na výplatu dividend či na tvorbu fondů ze zisku. Je to residuální položka celého procesu rozdělování zisku. (3) Je někdy považován za nejlevnější finanční zdroj. Financování investice tímto zdrojem je označováno jako samofinancování. Existují dva druhy samofinancování, a to zjevné (otevřené) a tiché (skryté) samofinancování. O otevřeném samofinancování hovoříme tehdy, pokud je nerozdělený zisk používán, tvoří se z něho fondy atd. O skrytém samofinancování lze říci, že se provádí např. podhodnocením podnikového majetku nebo nadhodnocením závazků atd. (5) Nerozdělený zisk vystupuje v bilanci podniku jako jedna ze součástí vlastního kapitálu (vedle základního kapitálu, emisního ažia a fondů ze zisku). Jeho podíl na **celkovém kapitálu** podniku nebývá obvykle vysoký, podíl na **financování investic** (tj. na přírůstku majetku), event. podíl na přírůstku kapitálu během roku bývá však mnohem vyšší. (3)



Na výši nerozděleného zisku mají rozhodující vliv zejména:

- **Zisk běžného roku** vyjadřuje v syntetické podobě účelnost a hospodárnost celkové činnosti podniku, v porovnání s vloženým kapitálem z něj lze usuzovat na efektivnost podnikové činnosti. Rozhodujícím způsobem ovlivňuje tržní hodnotu firmy a z tohoto hlediska je dominantní součástí základního rozhodovacího kritéria firmy. Z hlediska fungování zisku jako zdroje financování podnikových potřeb je nesmírně důležitá přeměna účetně vykazovaného zisku na peněžní prostředky. Účetně vykazovaný zisk je nezbytnou podmínkou pro pozitivní vývoj peněžních prostředků – sám o sobě však nestačí. Je třeba zajistit, aby bylo uskutečňováno jeho systematické inkaso formou plateb od odběratelů po úhradě všech podnikových závazků. Mnoho podniků sice může vykazovat zisk běžného roku, ale při tom ještě nemusí disponovat odpovídajícími peněžními prostředky na financování svého rozvoje. Pro významnou úlohu nerozděleného zisku v soustavě dlouhodobých zdrojů financování investic je důležitá **prognóza vývoje zisku (plánování zisku na delší časové období)**. Základními metodami dlouhodobějšího plánování zisku jsou především: **sestavení plánované výsledovky, plánování zisku prostřednictvím kvantifikace změn jednotlivých základních faktorů, plánování zisku pomocí dosaženého souhrnného ukazatele rentability tržeb, plánování zisku pomocí různých optimalizačních modelů, plánování tzv. „minimálně potřebného zisku“**. Obvykle se v praxi uvedené techniky dlouhodobého plánování zisku různě kombinují a vzájemně srovnávají, posuzují se různé varianty. Důležité přitom je, aby na sestavování dlouhodobějšího vývoje zisku participovali nejen pracovníci finančních útvarů podniku, ale všichni členové vrcholového managementu.
- **Daň ze zisku** ovlivňuje nerozdělený zisk nepřímo. Z dlouhodobějšího hlediska je podstatná především úvaha o event. možné změně daňových sazeb, která může ovlivnit konečnou výši nerozděleného zisku. V České Republice lze dlouhodobě předpokládat ještě další snížení daňových sazeb ze zisku, které – ve srovnání s vyspělými evropskými zeměmi – i v současnosti dosahují nižší úrovně.

- **Dividendy vyplacené akcionářům.** Rozhodování o podílu nerozdělených zisků a dividend na celkovém zisku po zdanění je jedním z nejvýznamnějších rozhodovacích firemních aktů. Je tak významné, že je schvaluje až valná hromada akcionářů, nikoliv jen management podniku. Podíl dividend na zisku po zdanění (někdy také „výplatní poměr“) je v podnicích i za celou ekonomiku soustavně sledován, hodnocen a plánován. Někdy je uváděn i podíl nerozděleného zisku na zisku po zdanění. Z teoretického hlediska se rozeznávají čtyři základní přístupy k rozdělení zisku (dividendové politice): **reziduální dividendová politika, politika stabilizace dividend, politika stálého dividendového podílu, politika nízkých dividend během roku a prémie na konci roku.** Většina podniků v České Republice rozhodující část svých zisků po zdanění věnuje na svůj rozvoj a dividendy vyplácí jen v menším rozsahu nebo dokonce žádné. Také na vyspělých akciových trzích se odhaduje, že dividendy vyplácí zhruba jen čtvrtina společností, obchodovaných na burzách.
- **Tvorba rezervních fondů.** Rezervní fondy jsou součástí vlastního kapitálu. Představují část zisku podniku, kterou si podnik ponechává jako ochranu proti různým rizikům. Pokud je podnik nemusí použít na financování předem určených potřeb, mohou být dočasně do určité míry využity jako interní zdroj financování rozvoje. Tvorba rezervních fondů ze zisku je typická zejména pro evropské akciové společnosti. V bilancích našich akciových společností existuje rezervní fond, tvořený dle zákonných pravidel jako součást vlastního kapitálu podniku. V akciových společnostech se tvoří dva druhy rezervních fondů a to povinné a dobrovolné. **Povinné rezervní fondy** jsou tvořeny obvykle na základě zákona. Stát tak ochraňuje zájmy akcionářů, kteří podstupují značné riziko vkládáním kapitálu do akcií, a zájmy věřitelů. Dobrovolné rezervní fondy vznikají na základě vlastního rozhodnutí podniku, většinou usnesením valné hromady akciové společnosti. Mají zpravidla přesně vymezený účel a použití, což omezuje jejich mobilitu ve finančním řízení. Systém rezervních fondů je v jednotlivých zemích dosti odlišný jak z hlediska principů jejich tvorby, tak z hlediska jejich event. použití. (3)

## 5.3.2 Externí zdroje financování investic

### 5.3.2.1 Dlouhodobé a střednědobé půjčky (úvěry)

Většinou je poskytnutí finanční instituce – **banky**. Podmínky jsou tvořeny individuálně, vždy se jedná o dohodu mezi finančním ústavem a podnikem. Jedná se zejména o dobu splatnosti. Ta bývá zpravidla delší než 1 rok, maximální délka pro podnik pak bývá do 10 let. Výjimečně však může být i delší, ale v praxi to nebývá obvyklé. Úroková sazba bývá vyšší než v případě krátkodobých úvěrů, obvykle bývá stanovena pružná s ohledem na míru rizika. Charakteristické je, že podnik musí pravidelně splácet úrok (obvykle měsíčně) a jistinu (častěji než 1 x ročně). Jednorázové splátky se u těchto úvěrů prakticky nevyužívají. Tyto půjčky mají zpravidla výhradně účelový charakter, tzn., že banky uvolňují peníze v rámci úvěru jen na předem určený účel např. proplácení faktur na konkrétní výstavbu, nebo na určitý stroj či zařízení.

Dalším finančním zdrojem uplatňovanými zejména v zahraničním obchodě je tzv. **forfaiting**. Podstata forfaitingu tkví v tom, že dodavatel (vývozce) dodá nakupovaný investiční majetek dovážejícímu podniku na úvěr. Jestliže vývozce potřebuje získat peněžní prostředky před lhůtou splatnosti své pohledávky, předá ji forfaitrovi, který po srážce úroku a provize pohledávku vývozci vyplatí. V podstatě se jedná se o odkup střednědobých a dlouhodobých pohledávek forfaitinkovou organizací. Finančně rozsáhlé investiční akce se zajišťují tzv. **projektovým financováním**. Jedná se o takové akce jako jsou investice při zpracování a těžbě nerostů nebo výstavba elektráren. Pro tento typ financování je charakteristické to, že je spojeno vždy s konkrétním projektem a financování zajišťuje několik bank. Projekt nabízí věřitelům hmotnou záruku (např. smlouvy o stálém odběru produktů) a splátky úvěrů jsou konstruovány tak, aby odpovídaly možnostem projektu vytvářet peněžní příjmy na jejich úhradu.

### 5.3.2.2 Finanční leasing

Představuje jinou alternativu pro podniky jak si pořídit dlouhodobý majetek. Leasing znamená pronájem různých částí majetku (strojů, budov, výrobků dlouhodobé spotřeby) za sjednané nájemné buď na určité období nebo na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou. Pronajímatel kromě užívání obvykle k pronajatému majetku poskytuje i služby (např. opravy). Po určité době (doba pronájmu) může být předmět pronájmu převeden do vlastnictví nájemce (pokud je dáno smluvně) buď bezplatně nebo za zůstatkovou, předem sjednanou cenu. Po celou dobu pronájmu je majetek ve vlastnictví pronajímatele, který jej také odepisuje. Není tedy součástí majetku nájemce. Hlavní druhy leasingu:

- **provozní leasing** – krátkodobý charakter, používá se u např. pronájmu speciálních strojů na krátké období. Po skončení nájmu předmět nepřechází do majetku nájemce,
- **finanční leasing** – dlouhodobý, platby za nájemné uhradí cenu předmětu pronájmu. Po skončení nájmu je předmět obvykle převeden do vlastnictví nájemce,
- **zvláštním typem** finančního leasingu je pak tzv. **back leasing** (zpětný leasing). Podstata je v tom, že dochází současně k prodeji a zpětnému pronájmu majetku podniku. Podnik prodá svůj investiční majetek leasingové společnosti. Tím získá peníze, které potřebuje na jiné investiční akce.

## 5.4 Financování pomocí dotací z Evropské unie

Pod pojmem dotace se může rozumět peněžitý dar od vlády určitému subjektu v zájmu snížení ceny určitého statku, jehož poskytování je ve „veřejném zájmu“. Pod pojmem dotace se také může chápat pomoc od nevládního subjektu, potom je zde ale lepší užít pojem charita. Obvykle bývá dotace chápána jako opak daně. Někdy však může být udělena ve formě snížení daní. Takovéto formy dotací jsou obecně nazývány daňové úlevy nebo daňové prázdny. Dotace chrání spotřebitele před placením plné ceny za spotřebovávaný statek. (a)

### 5.4.1 Fondy Evropské unie

Evropské fondy jsou nástrojem pro realizaci politiky hospodářské sociální soudržnosti Evropské unie, která má za cíl snižování rozdílů mezi úrovní rozvoje regionů a členských států Evropské unie a míry zaostávání nejvíce znevýhodněných regionů.

### 5.4.2 Cíle evropské politiky pro období let 2007 – 2013

Východní rozšíření Evropské unie zvýšilo regionální disparity v rámci Evropské unie. Rozšířením Evropské unie na 25 členů vzrostl počet jejich obyvatel o 20%, zatímco celkový HDP jen o 4 – 5%. Tím se průměrný příjem na osobu v Evropské unii snížil o 10%. Pokud by regionální politika zůstala nereformovaná, musela by se nevyhnutelně zhroutit. Dne 18. února 2004 tedy Evropská komise představila návrh na reformu politiky soudržnosti na období let 2007 – 2013 s názvem *Nové partnerství pro soudržnost: konvergence, konkurenceschopnost a kooperace*.

V únoru 2004 schválila Evropská komise návrh rozpočtu rozšířené Evropské unie s 27 členskými státy na léta 2007 – 2013. jeho základní prvek tvoří velmi ambiciózně pojatá politika soudržnosti, která posiluje roli tzv. intervencemi dosažené rovnosti. Brzy poté byla vydána tzv. *Třetí zpráva o ekonomické a sociální soudržnosti*, která zahrnovala návrh na reformu politiky soudržnosti. Na jejím základě předložila Evropská komise Radě v únoru 2005 návrh tzv. *Nového partnerství pro růst a*

*zaměstnanost*, který Rada schválila. V červnu 2005 tak mohla Evropská komise zveřejnit Sdělení obsahující obecné zásady politiky soudržnosti 2007 – 2013.

Na období let byly v oblasti regionální politiky vytyčeny tři základní cíle:

- **Konvergence** (podpora růstu a tvorby pracovních míst v nejméně rozvinutých členských státech a oblastech);
- **Regionální konkurenceschopnost a zaměstnanost** (podpora ekonomických změn v průmyslových, městských a venkovských oblastech);
- **Evropská územní spolupráce** (podpora harmonického a vyváženého rozvoje v Evropské unii). (4)

Tyto cíle reflektují potřebu tematického a zeměpisného soustředění zdrojů; napříště se tedy politika soudržnosti bude soustřeďovat na investice do omezeného počtu priorit odrážejících Lisabonskou a Göteborgskou strategii. Vedle cílů byly stanoveny tyto tři základní priority politiky soudržnosti:

- zvýšení atraktivnosti Evropské unie a jejích regionů pro investování a zaměstnávání,
- zlepšení znalostí a inovací jako faktorů růstu,
- vytváření většího počtu kvalitnějšího pracovních míst. (4)

### **5.4.3 Principy regionální politiky**

Regionální politika Evropské unie je založena na několika následujících principech, které jsou reflektovány v programové a právní úpravě celého procesu poskytování pomoci. V průběhu vývoje regionální politiky se její principy měnily. Pro programovací období 2007 – 2013 se jedná především o těchto pět hlavních principů:

- programování,
- koncentrace (zásada koncentrace úsilí),
- partnerství (komplementarity),
- adicionality (doplňkovosti),
- monitorování,
- vyhodnocování. (4)

### **5.4.4 Nástroje regionální politiky**

Na období 2007 – 2013 mají nástroje pro splnění výše zmíněných cílů právní základ v balíčku pěti nařízení přijatých Radou a Evropským parlamentem v červenci 2006. Zjednodušení systému čerpání prostředků regionální politiky Evropské unie se projevilo i ve snížení počtu jejich nástrojů. V tomto období jsou k dispozici tři nástroje – strukturální fondy:

- Evropský fond regionálního rozvoje (ERDF),
- Evropský sociální fond (ESF),
- Kohezní fond (KF).

Kromě těchto základních principů se regionální politika řídí také mnoha doplňkovými principy jako např. princip subsidiarity, koordinace a harmonizace, integrace, konvergence, solidarity, kompatibility a proporcionality. (4)

#### 5.4.5 Finanční rámec 2007 – 2013

Dne 10. února 2004 zveřejnila Evropská komise první návrh finanční perspektivy Evropské unie na léta 2007 – 2013; konečná finanční perspektiva byla schválena na summitu Evropské rady 16. prosince 2005. Evropská unie bude celkově hospodařit s částkou téměř 862,4 miliardy EUR (zhruba 25bilionů korun), což představuje 1.045% HDP Evropské unie. Rada stanovila, že objem finančních prostředků na regionální politiku a politiku soudržnosti pro období 2007 – 2013 dosáhne výše 308 miliard EUR (v cenách z roku 2004), tedy 0,37% hrubého národního důchodu. Jedná se o více než třetinu celkového rozpočtu a současně zcela rekordní částku. Její výše dala vzniknout spekulacím, že v budoucnu možná regionální politika nahradí dosud masivně protěžovanou společnou zemědělskou politiku. 81,9% celkové sumy (252 miliard EUR) bude směřovat na cíl Konvergence, do něhož spadají nejchudší členské státy a regiony. Přibližně 15,7% (48 miliard EUR) bude určeno na cíl Regionální konkurenceschopnost a zaměstnanost, tedy na podporu inovací, udržitelného rozvoje a vzdělávacích projektů. Zbývá 2,4% (7,5 miliard EUR) se uplatní v rámci přeshraniční, nadnárodní a meziregionální spolupráce v rámci cíle Evropská územní spolupráce.

V roce 2010 dojde k přehodnocení výdajů na regionální politiku Evropské unie. Jestliže se kumulovaný HDP jakéhokoli členského státu v letech 2007 – 2009 odchýlí o více než 5% původně odhadovaného HDP, částka vyčleněná pro daný stát bude upravena. Tyto úpravy (ať už kladné nebo záporné) nesmí přesáhnout 3miliardy EUR.

Co se rozdělení mezi členské státy týká, na staré členské země připadá 51,7%, zatímco na nové členské země (včetně Bulharska a Rumunska) 48,3%. Tyto prostředky by za sedmileté období 2007 – 2013 měly chudším regionům zajistit zvýšení jejich HDP v průměru o 10% a podpořit vytvoření zhruba 2,5 milionů nových pracovních míst.

Díky zmíněnému navýšení rozpočtu se zvýšili limity pro čerpání ze strukturálních fondů a Fondu soudržnosti, což pro nové členské státy znamenalo zhruba 5,3 miliard EUR navíc oproti původnímu plánu. Pro **Českou Republiku** je nejdůležitější částka z rozpočtu Evropské unie právě v oblasti strukturálních fondů a Fondu soudržnosti. Na období 2007 – 2013 se bude jednat o **752,7 miliard Kč**, přičemž na strukturální fondy připadne cca 516 miliard Kč a na Fond soudržnosti 258 miliard Kč. Podíl evropských fondů na financování veřejných projektů vzroste až na 85%. (4)



#### 5.4.6 Operační programy

Čerpání finančních prostředků v rámci regionální politiky Evropské unie je realizováno pomocí tzv. operačních programů (OP). Z pohledu žadatelů a realizátorů se jedná o nejdůležitější dokumenty. Operační programy jsou popisem souhrnných priorit, řízení a finančních zdrojů a upřesňují oblasti intervencí na národní úrovni i v jednotlivých regionech dané členské země. V konečném důsledku o jejich schválení rozhoduje Evropská komise. Operační programy se vyskytují ve dvou variantách – tématické operační programy nebo regionální operační programy. Tématické programy řeší problematiku daného sektoru či oblasti (např. životní prostředí, doprava, podnikání apod.), regionální se vztahují na jeden region (NUTS II). Co se logické struktury týká, je u všech typů operačních programů velmi podobná.

Vláda České republiky přijala na základě Národního rozvojového plánu ČR pro období 2007 – 2013 a Národního strategického referenčního rámce 24 operačních programů, které byly následně předloženy k projednání Evropské komisi. Samotná realizace operačních programů je možná od 1. ledna 2007. Jedná se o tyto operační programy:

- Podnikání a inovace;
- Výzkum, vývoj, inovace;
- Rozvoj lidských zdrojů a zaměstnanosti;
- Vzdělávání;
- Životní prostředí;
- Doprava;
- Integrovaný operační systém;
- Technická pomoc;
- sedm Regionálních operačních programů;
- dva programy pro region soudržnosti hl. m. Praha;
- pět programů přeshraniční spolupráce;
- dva programy národní a mezinárodní spolupráce.

Všechny tyto operační programy jsou určeny pro tři nové cíle politiky soudržnosti Evropské unie, kterými jsou *Konvergence*, *Regionální konkurenceschopnost a zaměstnanost* a *Evropská územní spolupráce*. Finanční podpora, kterou bude Česká Republika moci v daném plánovacím období čerpat ze strukturálních fondů a Fondu soudržnosti, dosahuje výše kolem 750 miliard korun. (4)

#### 5.4.7 Regionální operační programy

Regionální operační programy (ROP) navazují na sektorové operační programy a řeší problémy v rámci regionů příslušné země. Snaží se tak využít potenciál daného území a přispět k jeho vyváženému rozvoji. Řídícím orgánem zodpovědným za řádnou realizaci regionálního operačního programu je Regionální rada příslušného regionu soudržnosti. Pro programové období 2007 – 2013 je připraveno sedm regionálních operačních programů, tedy jeden pro každý region soudržnosti ČR NUTS II. Všechny ROPy jsou spolufinancovány z Evropského fondu regionálního rozvoje; rozpis finančních alokací na rok 2007 ukazuje níže uvedená *tabulka č.1*. (4)

Tabulka č.1: Alokace na jednotlivé regionální operační programy v ČR na rok 2007 (4)

Regionální operační program	Prostředky EU (rok 2007) v mil. EUR	Procentuální podíl
ROP Střední Čechy	69,4	10,90%
ROP Jihozápad	76,9	12,10%
ROP Severozápad	92,5	14,60%
ROP Jihovýchod	87,4	13,80%
ROP Severovýchod	81,4	12,90%
ROP Moravskoslezsko	88,8	14,0%
ROP Střední Morava	81,6	12,90%
OP Praha Konkurenceschopnost	39,7	6,30%
OP Praha Adaptabilita	16,3	2,30%
Celkem	634	100%

#### 5.4.8 Regionální operační program NUTS II Střední Morava

Globálním cílem regionálního operačního programu NUTS II Střední Morava je „zvýšení ekonomické vyspělosti, zlepšení konkurenceschopnosti regionu a životní úrovně jeho obyvatel ve svém komplexu. Komplexní pojetí globálního cíle se týká jak posílení ekonomického rozvoje městských oblastí, představujících rozvojová centra regionu, tak ke stabilizaci venkovského prostoru. Tohoto cíle bude dosaženo prostřednictvím naplnění vnitřního potenciálu regionu (posílením vazeb mezi centry prosperity a zaměstnanosti) a jejich venkovským zázemím. Současně však region vykazuje svůj vnější rozvojový potenciál (především v oblasti dopravy, cestovního ruchu a atraktivnosti pro podnikání, jež by měl být naplněním tohoto ROP rovněž podpořen.“ Pod tento cíl spadají tři specifické cíle:

- zajištění efektivní, flexibilní a bezpečné dopravní infrastruktury v rámci regionu a spolehlivé, kvalitní a integrované veřejné dopravní služby,
- zlepšení kvality života v regionu, atraktivnosti měst a obcí, zajištění kvalitní a dostupné sociální služby a příznivých podpůrných podmínek pro podnikání,
- zvýšení atraktivnosti regionu pro účely cestovního ruchu zlepšením jeho infrastruktury, služeb, informovanosti a propagace. (4)

Od specifických cílů jsou odvozeny čtyři prioritní osy:

- doprava,
- integrovaný rozvoj a obnova regionu,
- cestovní ruch,
- technická pomoc,

Finanční částka pro Regionální operační program NUTS II Střední Morava činí 657,4 miliónů EUR, tedy 14,11% z celkové alokace pro všechny regionální operační programy. (4)

## 6. NÁVRH PODNIKATELSKÉHO PLÁNU

Vedení společnosti CAMFI se začátkem roku 2008 rozhodlo rozdělit investici do dvou etap. První etapa rekonstrukce objektu byla zahájena koncem roku 2006, k dnešnímu datu bylo proinvestováno 16mil. Kč bez DPH. Druhá etapa začne na podzim roku 2008 a bude předmětem žádosti o dotaci v souvislosti s přijmutím strategického plánu rozvoje území Rožnovska, podporovaného strukturálními evropskými fondy.

### 6.1 Stanovení investičních nákladů

#### 6.1.1 Investiční náklady stavební

Rekonstrukce objektu byla z velké části dokončena již v první fázi projektu. Investiční stavební náklady druhé etapy budou zejména vnitřní dokončovací práce a s nimi spojené činnosti (např. položení obkladů, položení dlažby, malování pokojů, instalace vybavení koupelen, kompletování elektroinstalace, montáž vestavěného nábytku atd.). Dokončovací stavební práce se budou týkat všech čtyř pater objektu. Součástí dokončovacích prací budou i terénní úpravy okolí objektu. V okolí objektu bude vybudována okrasná zahrada s jezírkem, dětské hřiště, zásobovací komunikace a 30 parkovacích míst.

V **prvním přízemním podlaží**, které bylo dokončeno v první etapě a od července 2008 zde bude v provozu restaurace, vinárna a letní zahrádka, bude v etapě druhé vybudováno malé wellness, ve kterém se počítá s vířivou vanou, saunou a relaxační místností a šatnou s potřebným sociálním zázemím. Stavební investice této části objektu byla vyčíslena na 502.830 korun. Viz *tabulka č.2*

Tabulka č.2: Stavební investice v prvním přízemním podlaží

Popis činností	Časová náročnost činnosti v hodinách	Cena za hodinu činnosti	Cena činnosti celkem	Cena za materiál
Položení dlažby	120	120 Kč	14.400 Kč	37.000 Kč
Položení obkladu	100	120 Kč	12.000 Kč	51.000 Kč
Vymalování	70	95 Kč	6.650 Kč	12.000 Kč
Instalace umyvadla	3	100 Kč	300 Kč	7.500 Kč
Instalace záchodu	2	100 Kč	200 Kč	5.000 Kč
Montáž dveří	2	100 Kč	200 Kč	11.000 Kč
Montáž vzduchotechniky	30	180 Kč	5.400 Kč	91.000 Kč
Instalace sprchového koutu	3	100 Kč	300 Kč	18.700 Kč
Instalace světel	8	90 Kč	720 Kč	6.000 Kč
Instalace vířivé vany	5	100 Kč	500 Kč	187.000 Kč
Vybudování ochlazovací vaničky	12	80 Kč	960 Kč	35.000 Kč
<b>CELKEM</b>			<b>41.630 Kč</b>	<b>461.200 Kč</b>

Díky spolupráci odborníků na vytváření investičních nákladů by se odhadovaná částka neměla od reálné sumy lišit o více jak 5%.

V **prvním nadzemním podlaží** objektu bude umístěna restaurace, bar, kongresové sály, business kavárna, recepce s informačním centrem, sociální zařízení pro hosty, kancelář a technická místnost. Stavební investice této části objektu byla vyčíslena na 2.653.780 korun. Viz *tabulka č.3*. Částku můžeme vzhledem k historické hodnotě objektu a ochotě majitele zachovat jeho historický ráz považovat za odpovídající. Vysoká suma je investována do vybudování bezbariérového vstupu objektu. Po konzultaci s odborníky byla vybrána varianta výtahové šachty, která nabízí tělesně postiženým občanům patřičný komfort. Důležitou roli v rozpočtu tohoto podlaží hraje i podlaha, která je z převážné části tvořena zátěžovou, protiskluzovou dlažbou s imitací dřeva. Ve zbylé části podlaží se vedení společnosti přiklonilo k dražší variantě renovace původního zdobného terasu, která má významnou historickou hodnotu. Vybudování baru a recepce se nám do rozpočtu promítlo vysokou částkou z důvodu použití kvalitního exotického masivu. Vstupní hala bude kompletně zrenovována do původního stavu, odpovídající výkresům z roku 1918 a stane se tak dominantou tohoto podlaží.

Tabulka č.3: Stavební investice v prvním nadzemním podlaží

Popis činnosti	Časová náročnost činnosti v hodinách	Cena za hodinu činnosti	Cena činnosti celkem	Cena za materiál
Položení dlažby	350	120 Kč	42.000 Kč	315.000 Kč
Položení obkladu	100	120 Kč	12.000 Kč	60.000 Kč
Vymalování	260	95 Kč	24.700 Kč	60.000 Kč
Instalace umyvadel	20	100 Kč	2.000 Kč	48.000 Kč
Instalace záchodů	17	100 Kč	1.700 Kč	65.000 Kč
Montáž dveří	54	100 Kč	5.400 Kč	2.000 Kč
Montáž vzduchotechniky	97	180 Kč	17.460 Kč	178.000 Kč
Položení zátěžového koberce	3	100 Kč	300 Kč	15.000 Kč
Instalace světel	40	90 Kč	3.600 Kč	294.000 Kč
Renovace oken a dveří	530	370 Kč	196.100 Kč	80.000 Kč
Vybudování a montáž baru	98	250 Kč	24.500 Kč	347.000 Kč
Vybudování recepce	70	250 Kč	17.500 Kč	240.000 Kč
Renovace zdobení vstupní haly	150	370 Kč	55.500 Kč	50.000 Kč
Renovace zdobného zábradlí	73	370 Kč	27.010 Kč	30.000 Kč
Vybudování plošiny pro tělesně postižené			120.000 Kč	280.000 Kč
Renovace terasa	73	370 Kč	27.010 Kč	15.000 Kč
<b>CELKEM</b>			<b>576.780 Kč</b>	<b>2.077.000 Kč</b>

I zde by se odhadovaná částka neměla od reálné lišit o více jak 5%.

Hotelová část objektu se nachází ve **druhém nadzemním podlaží**. Zde je již vybudováno devět pokojů, ve kterých bude potřeba provést dokončovací práce. Každý z těchto devíti pokojů je vybaven vlastním sociálním zařízením a v šesti pokojích bude umístěna rohová vana. Zbylé tři pokoje budou vybaveny sprchovými kouty. Jeden pokoj je zcela přizpůsoben přístupu a pobytu hendikepovaných občanů. Stavební investice této části objektu je vyčíslena na 1.914.040 korun. Viz *tabulka č.4*. Suma odpovídá požadovanému standartu, díky kterým se hotel dostává do kategorie čtyřech hvězdiček.

Tabulka č.4: Stavební investice ve druhém nadzemním podlaží

Popis činností	Časová náročnost činnosti v hodinách	Cena za hodinu činnosti	Cena činnosti celkem	Cena za materiál
Položení dlažby	470	120 Kč	56.400 Kč	465.000 Kč
Položení obkladu	390	120 Kč	46.800 Kč	370.000 Kč
Vymalování	310	95 Kč	29.450 Kč	92.000 Kč
Instalace umyvadel	78	100 Kč	7.800 Kč	87.000 Kč
Instalace záchodů	64	100 Kč	6.400 Kč	75.000 Kč
Montáž dveří	20	100 Kč	2.000 Kč	270.000 Kč
Instalace van	150	100 Kč	15.000 Kč	150.000 Kč
Položení zátěžového koberce	56	100 Kč	5.600 Kč	77.000 Kč
Instalace světel	51	90 Kč	4.590 Kč	68.000 Kč
Instalace sprchových koutů	60	100 Kč	6.000 Kč	80.000 Kč
<b>CELKEM</b>			<b>180.040 Kč</b>	<b>1.734.000 Kč</b>

Poslední část objektu je **třetí nadzemní podlaží**. V tomto bude umístěn luxusní apartmán, denní místnost pro zaměstnance s kuchyňkou a jeden dvoulůžkový pokoj. Díky použití nejnovějších technologií při rekonstrukci střechy vznikly v na tomto podlaží tři rozlehlé střešní terasy s výhledem na Beskydy, které budou sloužit jako místo pro pořádání soukromých akcí. Stavební investice této části činí „pouze“ 646.470 korun a to z důvodů slabé vytiženosti podlaží. Viz *tabulka č.5*.

Tabulka č.5: Stavební investice ve třetím nadzemním podlaží

Popis činností	Časová náročnost činnosti v hodinách	Cena za hodinu činnosti	Cena činnosti celkem	Cena za materiál
Položení dlažby	150	120 Kč	18.000 Kč	190.000 Kč
Položení obkladu	80	120 Kč	9.600 Kč	110.000 Kč
Vymalování	106	95 Kč	10.070 Kč	31.000 Kč
Instalace umyvadel	12	100 Kč	1.200 Kč	17.000 Kč
Instalace záchodů	8	100 Kč	800 Kč	27.000 Kč
Montáž dveří	7	100 Kč	700 Kč	64.000 Kč
Instalace van	18	100 Kč	1.800 Kč	49.000 Kč
Instalace světel	10	90 Kč	900 Kč	19.000 Kč
Položení venkovní dlažby na terasy	30	120 Kč	3.600 Kč	70.000 Kč
Instalace sprchového koutu	8	100 Kč	800 Kč	22.000 Kč
<b>CELKEM</b>			<b>47.470 Kč</b>	<b>599.000 Kč</b>

Samostatná část stavebních investičních nákladů bude **terénní úprava** okolí objektu. Pro potřeby co nejpřesnějšího odhadu, byla oslovena externí společnost zabývající se terénními úpravami ploch. Z její nabídku vidíme nejdůležitější údaje v *tabulce č.6*

Tabulka č.6: Stavební investiční náklady terénních úprav

<b>Název položky</b>	<b>Cena</b>
Likvidace stávajících ploch	270.000 Kč
Terénní úpravy	180.000 Kč
Vybudování jezírka	238.000 Kč
Výstavba krbu	245.000 Kč
Obrubníky a lemy	113.190 Kč
Položení dlažby	643.050 Kč
Dětské hřiště	16.860 Kč
Výstavba chodníků	13.440 Kč
Výsadba trávníku a drobných dřevin	232.543 Kč
Nákup okrasných dřevin	312.690 Kč
Ostatní rostlinný materiál	9.675 Kč
Materiál	1.730.418 Kč
Doprava	441.500 Kč
<b>Celkem</b>	<b>4 .446.366 Kč</b>

### 6.1.2 Pořízení vnitřního vybavení

Vnitřním vybavením je podle pokynů oznámených ve výzvě 3.1 Integrovaný rozvoj cestovního ruchu pro individuální projekty naplňující Integrovaný plán rozvoje území Rožnovska (viz. *příloha č.1*) pouze to vybavení, které není pevně spjato s objektem. Tedy veškeré vybavení, které není pevně přimontováno. Na toho vybavení se bohužel nárok na dotaci uplatňuje pouze druhotně, v souvislosti s technologickou inovací prostorů užívání. V našem případě ale musí být vnitřní vybavení pořízeno za každou cenu, bez ohledu na to, jestli se na něj vztahuje dotace nebo ne. I zde se bude nejpřehlednější se držet rozdělení objektu na jednotlivá podlaží.



V **prvním přízemním podlaží** tedy bude malé wellness s vířivou vanou, saunou a relaxační místností, šatnou se skřínkami vybavenými bezpečnostními zámky a potřebným sociálním zázemím. Náklady na vnitřní vybavení dosáhnou částky 107.500 korun. Viz *tabulka č.7*. Tato částka se může ještě změnit, v závislosti na přesném výběru dodavatelů.

Tabulka č.7: Náklady na vnitřní vybavení v prvním přízemním podlaží

<b>Druh vybavení</b>	<b>Pořizovací cena</b>
Relaxační lehátka	30.000 Kč
Věšák na župany	2.000 Kč
Hygienické masážní pomůcky	8.500 Kč
Aromatické pěny,oleje atd.	4.700 Kč
Lavice	8.300 Kč
Šatní skřínky	46.000 Kč
Koše na odpadky	1.200 Kč
Rohože do sprchy	1.800 Kč
Zrcadlo	5.000 Kč
<b>CELKEM</b>	<b>107.500 Kč</b>

**První nadzemní podlaží** objektu slouží jakou restaurace, kongresové centrum, business kavárna, recepce, kancelář a potřebné sociální zázemí pro hosty. Přítomnost kongresového centra a business kavárny si vyžádá odpovídající technickou vybavenost. Kongresové sály budou vybaveny nejmodernější projekční a audiovizuální technikou a celé patro bude pokryto bezdrátovou sítí s volným přístupem na internet. Kapacita restaurace a kongresových sálů dosahuje počtu 104 míst. Z důvodů vyššího komfortu hostů, bude kladen důraz na dekorační vybavení celého podlaží nejen obrazy, ale i květinami a dekoračními prvky. Bar bude vybaven ledničkou, myčkou, boxem na led a shakerem. Pípa a chladicí zařízení na čepování piva, kávovar a skleničky budou po dohodě zdarma dodány dodavatelí nápojů. V tomto podlaží se nachází také kancelář objektu. Bude sloužit i jako serverovna a také zde bude umístěn hotelový trezor. Náklady na vnitřní vybavení dosáhnou částky 3.108.400 korun. Viz *tabulka č. 8*.

Tabulka č.8: Náklady na vnitřní vybavení v prvním nadzemním podlaží

Druh vybavení	Pořizovací cena
Židle	218.400 Kč
Stoly	338.000 Kč
Poličkový nábytek	240.000 Kč
Spotřebiče k baru a recepci	280.000 Kč
Dekorační prvky	210.000 Kč
Technické vybavení kongresových sálů	1.300.000 Kč
Talířky, přibory atd.	140.000 Kč
Trezor	50.000 Kč
Schodolez pro hendikepované	65.000 Kč
Multifunkční tiskárna IC	53.000 Kč
Komody	34.000 Kč
Serverovna	130.000 Kč
Různé	50.000 Kč
<b>CELKEM</b>	<b>3.108.400 Kč</b>

**Druhé nadzemní podlaží**, tedy hotelová část objektu, bude vybavena podle odpovídajících standardů čtyřhvězdičkových hotelů. Každý pokoj bude vybaven LCD televizorem, minibarem, osobním trezorem, telefonem a přípojkou na internet. Ve všech devíti pokojích budou umístěny dvojpostele, sedm z nich bude navíc vybaveno pohovkou a pracovním stolem. Všechny pokoje jsou vybaveny elektronickým hlídačem přítomnosti hosta, napojeným na autoregulační systém vytápění a napájení spotřebičů v pokoji. Přístup do všech pokojů bude možný pouze po použití bezpečnostní karty hosta. Náklady na vnitřní vybavení odpovídají nastoleným standardům a proto částka odpovídá výši 1.196.000 korun. Viz *tabulka č. 9*.

Tabulka č.9: Náklady na vnitřní vybavení ve druhém nadzemním podlaží

Popis činností	Požizovací cena
Postele	108.000 Kč
Stoly	46.000 Kč
Pohovky	76.000 Kč
Skříně	230.000 Kč
Dekorační prvky	56.000 Kč
LCD televizory	135.000 Kč
Bezpečnostní zámky a autoregulační systém	390.000 Kč
Trezory	18.000 Kč
Milibary	67.000 Kč
Telefony	20.000 Kč
Různé	50.000 Kč
<b>CELKEM</b>	<b>1.196.000 Kč</b>

V posledním, **třetím nadzemním podlaží**, se nachází apartmán, denní místnost pro zaměstnance s kuchyňkou, televizí a pohovkou a jeden dvoulůžkový apartmán. Všechny tyto pokoje jsou vybaveny podobně jako pokoje hotelové s výjimkou správcovského bytu. Jeho vybavení nebude součástí investičních nákladů na vybavení objektu. Náklady na vnitřní vybavení odpovídají nastoleným standardům a proto se tato částka rovná 456.500 korun. Viz *tabulka č. 10*.

Tabulka č.10: Náklady na vnitřní vybavení ve třetím nadzemním podlaží

Popis činností	Požizovací cena
Postele	36.000 Kč
Stoly	16.000 Kč
Pohovky	30.000 Kč
Skříně	68.000 Kč
Dekorační prvky	18.000 Kč
LCD televizory	55.000 Kč
Bezpečnostní zámky a autoregulační systém	190.000 Kč
Trezory	5.000 Kč
Milibary	16.000 Kč
Telefony	7.500 Kč
Různé	15.000 Kč
<b>CELKEM</b>	<b>456.500 Kč</b>

### 6.1.3 Celkové stavební investiční náklady a náklady vnitřního vybavení

Z výše uvedených údajů vidíme, že celkové stavební investiční náklady a náklady na pořízení vnitřního vybavení hotelu Zámeček činí v druhé etapě 15.031.886 korun. Viz *tabulka č.11*

Tabulka č.11: Celkové náklady na rekonstrukci

<b>Celkové náklady na rekonstrukci (investiční + pořízení vybavení)</b>	
Stavební investice v prvním přízemním podlaží	502.830 Kč
Stavební investice v prvním nadzemním podlaží	2.653.780 Kč
Stavební investice ve druhém nadzemním podlaží	1.914.040 Kč
Stavební investice ve třetím nadzemním podlaží	646.470 Kč
Terénní úpravy	4.446.366 Kč
Náklady na vnitřní vybavení v prvním nadzemním podlaží	3.108.400 Kč
Náklady na vnitřní vybavení ve druhém nadzemním podlaží	1.196.000 Kč
Náklady na vnitřní vybavení v prvním přízemním podlaží	107.500 Kč
Náklady na vnitřní vybavení ve třetím nadzemním podlaží	456.500 Kč
<b>Celkem</b>	<b>15.031.886 Kč</b>

## 6.2 Stanovení očekávaných tržeb za poskytované služby

Předpokládané tržby jsou kalkulovány po samostatných střediscích.

### 6.2.1 Vinárna

Vinárna se nachází v prvním přízemním podlaží objektu. Její prostory byly zrenovovány, částečně zrekonstruovány a luxusně dovybaveny nábytkem z exotických materiálů, a proto dokáží nabídnout komfortní zázemí ve stylovém prostředí. Vinárna se sestává ze tří vzájemně propojených místností s celkovou rozlohou 90m<sup>2</sup>. Maximální kapacita všech tří místností tvoří 72 osob. Vinárna bude otevřena každý den od 17 do 24 hodin. Při výpočtu očekávaných tržeb se počítá s obsazeností 35%, 50%, 60% a 100%. Odhadovaná útrata jednoho hosta činí 150 korun. Jak je patrné z *tabulky č.12*, při 100% obsazenosti činí denní předpokládaná tržba 21.600 korun. Tato varianta je až příliš optimistická, dokonce nereálná, proto se počítá s optimální variantou 60% obsazenosti,

kde denní tržba dosáhne částky 12.960 korun. Při této obsazenosti činí roční tržby vinárny 4.730.400 korun.

Tabulka č.12: Očekávané tržby střediska Vinárna

Vytíženost		35%	50%	60%	100%
Předpokládaná obsazenost za den		50	72	86	144
Předpokládaná tržba za den		<b>7.560 Kč</b>	<b>10.800 Kč</b>	<b>12.960 Kč</b>	<b>21.600 Kč</b>
Měsíc	Počet dnů	Tržba			
leden	31	234.360 Kč	334.800 Kč	401.760 Kč	669.600 Kč
únor	28	211.680 Kč	302.400 Kč	362.880 Kč	604.800 Kč
březen	31	234.360 Kč	334.800 Kč	401.760 Kč	669.600 Kč
duben	30	226.800 Kč	324.000 Kč	388.800 Kč	648.000 Kč
květen	31	234.360 Kč	334.800 Kč	401.760 Kč	669.600 Kč
červen	30	226.800 Kč	324.000 Kč	388.800 Kč	648.000 Kč
červenec	31	234.360 Kč	334.800 Kč	401.760 Kč	669.600 Kč
srpen	31	234.360 Kč	334.800 Kč	401.760 Kč	669.600 Kč
září	30	226.800 Kč	324.000 Kč	388.800 Kč	648.000 Kč
říjen	31	234.360 Kč	334.800 Kč	401.760 Kč	669.600 Kč
listopad	30	226.800 Kč	324.000 Kč	388.800 Kč	648.000 Kč
prosinec	31	234.360 Kč	334.800 Kč	401.760 Kč	669.600 Kč
<b>Celkem za rok</b>	<b>365</b>	<b>2.759.400 Kč</b>	<b>3.942.000 Kč</b>	<b>4.730.400 Kč</b>	<b>7.884.000 Kč</b>

### 6.2.2 Sezónní zahrádka

Dalším střediskem je sezónní zahrádka. Sezónní zahrádka se samostatným vstupem se nachází v západní části objektu, kde sousedí s vinárnou. Proto se z ekonomických důvodů rozhodlo o její na pojení na pokladní systém vinárny. Při kalkulaci nákladů tohoto střediska je důležité si uvědomit, že se jedná o sezónní záležitost, a že její provoz bude možný v maximálně pěti měsících. Kapacita sezónní zahrádky je odhadována na 30 osob. Zahrádka bude otevřena denně od 12 do 20 hodin a předpokládaná útrata na osobu činí 100 korun. I zde je nereálné uvažovat 100% obsazenost, při které by denní tržby dosahovaly částky 9.000 korun. Proto se vracíme k optimální 60% obsazenosti. V *tabulce č.13* vidíme, že při 60% obsazenosti jsou denní tržby 5.400 korun a roční tržby dosahují hodnoty 826.200 korun.

Tabulka č.13: Očekávané tržby střediska Sezónní zahrádka

Vytíženost		35%	50%	60%	100%
Předpokládaná obsazenost za den		32	45	54	90
Předpokládaná tržba za den		3.150 Kč	4.500 Kč	5.400 Kč	9.000 Kč
Měsíc	Počet dnů	Tržba			
leden		0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
únor		0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
březen		0 Kč	0 Kč	0 Kč	31 Kč
duben		0 Kč	0 Kč	0 Kč	30 Kč
květen	31	97.650 Kč	139.500 Kč	167.400 Kč	279.000 Kč
červen	30	94.500 Kč	135.000 Kč	162.000 Kč	270.000 Kč
červenec	31	97.650 Kč	139.500 Kč	167.400 Kč	279.000 Kč
srpen	31	97.650 Kč	139.500 Kč	167.400 Kč	279.000 Kč
září	30	94.500 Kč	135.000 Kč	162.000 Kč	270.000 Kč
říjen		0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
listopad		0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
prosinec		0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
<b>Celkem Kč za rok</b>	<b>153</b>	<b>481.950 Kč</b>	<b>688.500 Kč</b>	<b>826.200 Kč</b>	<b>1.377.061 Kč</b>

### 6.2.3 Restaurace

Významným střediskem je i restaurace, která se nachází v prvním nadzemním podlaží. Restaurace se skládá ze dvou samostatných místností z níž je jedna místnost vybavena barem. Maximální kapacita obou těchto místností je 38 osob. U každé osoby se odhaduje útrata ve výši 100 korun. Provozní doba restaurace byla stanovena na třináct hodin, znamená to, že otvírací doba restaurace bude od 10 do 23 hodin. Při 100% obsazenosti restaurace činí denní tržby restaurace 11.400 korun. Opět uvažujeme s více realistickou 60% obsazeností, kde je denní tržba rovna částce 6.840 korun, roční pak 2.496.600 korun. Viz *tabulka č.14*. Do tohoto střediska se zahrnuje i tzv. Zimní zahrada, která slouží jako prostory pro snídane ubytovaných hostů. Jelikož hotel nebude nabízet stravování formou plné penze, jsou tyto prostory k dispozici po celou dobu provozu restaurace, tedy denně od 10 do 23 hodin. Kapacita těchto prostor je 20 osob. Zde denní tržby při 60% obsazenosti dosahují částky 3.600 korun a roční tržba je rovna sumě 1.314.000 korun. Více níže uvedená *tabulka č.15*.

Tabulka č.14: Očekávané tržby střediska Restaurace

Vytíženost		35%	50%	60%	100%
Předpokládaná obsazenost za den		40	57	68	114
Předpokládaná útrata za den		<b>3.990 Kč</b>	<b>5.700 Kč</b>	<b>6.840 Kč</b>	<b>11.400 Kč</b>
Měsíc	Počet dnů	Tržba			
leden	31	123.690 Kč	176.700 Kč	212.040 Kč	353.400 Kč
únor	28	111.720 Kč	159.600 Kč	191.520 Kč	319.200 Kč
březen	31	123.690 Kč	176.700 Kč	212.040 Kč	353.400 Kč
duben	30	119.700 Kč	171.000 Kč	205.200 Kč	342.000 Kč
květen	31	123.690 Kč	176.700 Kč	212.040 Kč	353.400 Kč
červen	30	119.700 Kč	171.000 Kč	205.200 Kč	342.000 Kč
červenec	31	123.690 Kč	176.700 Kč	212.040 Kč	353.400 Kč
srpen	31	123.690 Kč	176.700 Kč	212.040 Kč	353.400 Kč
září	30	119.700 Kč	171.000 Kč	205.200 Kč	342.000 Kč
říjen	31	123.690 Kč	176.700 Kč	212.040 Kč	353.400 Kč
listopad	30	119.700 Kč	171.000 Kč	205.200 Kč	342.000 Kč
prosinec	31	123.690 Kč	176.700 Kč	212.040 Kč	353.400 Kč
<b>Celkem za rok</b>	<b>365</b>	<b>1.456.350 Kč</b>	<b>2.080.500 Kč</b>	<b>2.496.600 Kč</b>	<b>4.161.000 Kč</b>

Tabulka č.15: Očekávané tržby střediska Zimní zahrada

Vytíženost		35%	50%	60%	100%
Předpokládaná obsazenost za den		21	30	36	60
Předpokládaná tržba celkem		<b>2.100 Kč</b>	<b>3.000 Kč</b>	<b>3.600 Kč</b>	<b>6.000 Kč</b>
Měsíc	Počet dnů	Tržba			
leden	31	65.100 Kč	93.000 Kč	111.600 Kč	186.000 Kč
únor	28	58.800 Kč	84.000 Kč	100.800 Kč	168.000 Kč
březen	31	65.100 Kč	93.000 Kč	111.600 Kč	186.000 Kč
duben	30	63.000 Kč	90.000 Kč	108.000 Kč	180.000 Kč
květen	31	65.100 Kč	93.000 Kč	111.600 Kč	186.000 Kč
červen	30	63.000 Kč	90.000 Kč	108.000 Kč	180.000 Kč
červenec	31	65.100 Kč	93.000 Kč	111.600 Kč	186.000 Kč
srpen	31	65.100 Kč	93.000 Kč	111.600 Kč	186.000 Kč
září	30	63.000 Kč	90.000 Kč	108.000 Kč	180.000 Kč
říjen	31	65.100 Kč	93.000 Kč	111.600 Kč	186.000 Kč
listopad	30	63.000 Kč	90.000 Kč	108.000 Kč	180.000 Kč
prosinec	31	65.100 Kč	93.000 Kč	111.600 Kč	186.000 Kč
<b>Celkem za rok</b>	<b>365</b>	<b>766.500 Kč</b>	<b>1.095.000 Kč</b>	<b>1.314.000 Kč</b>	<b>2.190.000 Kč</b>

## 6.2.4 Kongresové zázemí

Jako samostatné středisko funguje i kongresový sál. Nachází se v jedné místnosti vedle restaurace a jeho maximální kapacita činí 40 osob. Kongresový sál může být podle potřeby i součástí restaurace, proto je jeho otevírací doba totožná, tedy od 10 do 23 hodin. Odhadovaná útrata jedné osoby činí 100 korun. Při 60% obsazenosti dosáhnou roční tržby částky 876.000 korun a denní tržby budou ve výši 2.400 korun. Viz *tabulka č.16*. Součástí tohoto střediska je i business kavárna. Ta má sama o sobě kapacitu pouze 25 osob, její otevírací doba však bude od 7 do 20 hodin, podle potřeby maximálně do 23 hodin. Business kavárna nabídne mimo standardní nabídky i možnost bezplatného přístupu na internet a tisku černobílého formátu A4. Útrata jedné osoby je odhadována na 50 korun. Proto se zde denní tržby při 60% obsazenosti rovnají sumě 2.250 korun, roční pak 821.250 korun. Více níže uvedená *tabulka č.17*.

Tabulka č.16: Očekávané tržby střediska Kongresový sál

Vytíženost		35%	50%	60%	100%
Předpokládaná obsazenost za den		14	20	24	40
Předpokládaná tržba za den		1.400 Kč	2.000 Kč	2.400 Kč	4.000 Kč
Měsíc	Počet dnů	Tržba			
leden	31	43.400 Kč	62.000 Kč	74.400 Kč	124.000 Kč
únor	28	39.200 Kč	56.000 Kč	67.200 Kč	112.000 Kč
březen	31	43.400 Kč	62.000 Kč	74.400 Kč	124.000 Kč
duben	30	42.000 Kč	60.000 Kč	72.000 Kč	120.000 Kč
květen	31	43.400 Kč	62.000 Kč	74.400 Kč	124.000 Kč
červen	30	42.000 Kč	60.000 Kč	72.000 Kč	120.000 Kč
červenec	31	43.400 Kč	62.000 Kč	74.400 Kč	124.000 Kč
srpen	31	43.400 Kč	62.000 Kč	74.400 Kč	124.000 Kč
září	30	42.000 Kč	60.000 Kč	72.000 Kč	120.000 Kč
říjen	31	43.400 Kč	62.000 Kč	74.400 Kč	124.000 Kč
listopad	30	42.000 Kč	60.000 Kč	72.000 Kč	120.000 Kč
prosinec	31	43.400 Kč	62.000 Kč	74.400 Kč	124.000 Kč
<b>Celkem za rok</b>	<b>365</b>	<b>511.000 Kč</b>	<b>730.000 Kč</b>	<b>876.000 Kč</b>	<b>1.460.000 Kč</b>



Tabulka č.17: Očekávané tržby střediska Business kavárna

Vytíženost		35%	50%	60%	100%	
Předpokládaná obsazenost za den		26	38	45	75	
Předpokládaná tržba za den		1.312 Kč	1.875 Kč	2.250 Kč	3 750 Kč	
Měsíc	Počet dnů	Tržba				
leden	31	40.687 Kč	58.125 Kč	69.750 Kč	116.250 Kč	
únor	28	36.750 Kč	52.500 Kč	63.000 Kč	105.000 Kč	
březen	31	40.687 Kč	58.125 Kč	69.750 Kč	116.250 Kč	
duben	30	39.375 Kč	56.250 Kč	67.500 Kč	112.500 Kč	
květen	31	40.687 Kč	58.125 Kč	69.750 Kč	116.250 Kč	
červen	30	39.375 Kč	56.250 Kč	67.500 Kč	112.500 Kč	
červenec	31	40.687 Kč	58.125 Kč	69.750 Kč	116.250 Kč	
srpen	31	40.687 Kč	58.125 Kč	69.750 Kč	116.250 Kč	
září	30	39.375 Kč	56.250 Kč	67.500 Kč	112.500 Kč	
říjen	31	40.687 Kč	58.125 Kč	69.750 Kč	116.250 Kč	
listopad	30	39.375 Kč	56.250 Kč	67.500 Kč	112.500 Kč	
prosinec	31	40.687 Kč	58.125 Kč	69.750 Kč	116.250 Kč	
<b>Celkem za rok</b>		<b>365</b>	<b>479.062 Kč</b>	<b>684.375 Kč</b>	<b>821.250 Kč</b>	<b>1.368.750 Kč</b>

### 6.2.5 Ubytování

Důležitým samostatným střediskem je hotelová část objektu. Jak již bylo výše zmíněno, hotel bude mít devět dvojlůžkových pokojů, z toho šest pokojů je s možností přistýlky. Ceník hotelu byl po analýze okolí společností předběžně stanoven takto:

- 1 osoba / noc 1.200 korun
- 2 osoby / noc 1.600 korun
- 3 osoby / noc 1.950 korun

Uvažujeme-li 100% obsazenost, pak dostaneme denní tržbu 17.450 korun. Opět budeme ale raději vycházet z více realistické varianty 60% obsazenosti a dostaneme částku 10.400 korun na den. Roční tržby budou tedy 3.821.550 korun. Více nám ukáže *tabulka č.18*.

Tabulka č.18: Očekávané tržby střediska Hotel

Tržby za ubytování	Vytíženost	Počet dnů	Tržby za ubytování			
			35%	50%	60%	100%
<b>Tržba za den</b>			<b>6.108 Kč</b>	<b>8.725 Kč</b>	<b>10.400 Kč</b>	<b>17.450 Kč</b>
leden		31	189.333 Kč	270.475 Kč	324.570 Kč	540.950 Kč
únor		28	171.010 Kč	244.300 Kč	293.160 Kč	488.600 Kč
březen		31	189.333 Kč	270.475 Kč	324.570 Kč	540.950 Kč
duben		30	183.225 Kč	261.750 Kč	314.100 Kč	523.500 Kč
květen		31	189.333 Kč	270.475 Kč	324.570 Kč	540.950 Kč
červen		30	183.225 Kč	261.750 Kč	314.100 Kč	523.500 Kč
červenec		31	189.333 Kč	270.475 Kč	324.570 Kč	540.950 Kč
srpen		31	189.333 Kč	270.475 Kč	324.570 Kč	540.950 Kč
září		30	183.225 Kč	261.750 Kč	314.100 Kč	523.500 Kč
říjen		31	189.333 Kč	270.475 Kč	324.570 Kč	540.950 Kč
listopad		30	183.225 Kč	261.750 Kč	314.100 Kč	523.500 Kč
prosinec		31	189.333 Kč	270.475 Kč	324.570 Kč	540.950 Kč
<b>Celkem za rok</b>		<b>365</b>	<b>2.229.238 Kč</b>	<b>3.184.625 Kč</b>	<b>3.821.550 Kč</b>	<b>6.369.250 Kč</b>

#### 6.2.6 A další služby informačního centra

Posledním samostatným střediskem bude informační centrum, které bude součástí recepce hotelu. Informační centrum bude nabízet tyto služby a jejich měsíční tržby jsou stanoveny na:

- prodej drobných upomínkových předmětů, 3.000 korun
- prodej vstupenek na kulturní akce, 1.000 korun
- kopírovací služby, 500 korun
- faxovací služby, 500 korun
- telefonní služby, 2.000 korun
- prodej nápojů a občerstvení, 2.000 korun
- zprostředkování taxislužby, 1.000 korun
- sezónní půjčovna kol, 1.000 korun
- přístup na internet (zdarma).

Pokud uvažujeme o variantě 100% vytíženosti bude denní tržba činit 903 korun. Při vytíženosti 60% to bude pouhých 542 korun za den a 205.800 za rok. Viz *tabulka č.19*.

Tabulka č.19: Očekávané tržby střediska Informační centrum

Měsíc	Počet dnů vytíženost	Tržba			
		35%	50%	60%	100%
<b>Tržba za den</b>		<b>195 Kč</b>	<b>348 Kč</b>	<b>542 Kč</b>	<b>903 Kč</b>
leden	31	6.048 Kč	10.080 Kč	16.800 Kč	28.000 Kč
únor	28	6.048 Kč	10.080 Kč	16.800 Kč	28.000 Kč
březen	31	6.048 Kč	10.080 Kč	16.800 Kč	28.000 Kč
duben	30	6.264 Kč	10.440 Kč	17.400 Kč	29.000 Kč
květen	31	6.264 Kč	10.440 Kč	17.400 Kč	29.000 Kč
červen	30	6.264 Kč	10.440 Kč	17.400 Kč	29.000 Kč
červenec	31	6.264 Kč	10.440 Kč	17.400 Kč	29.000 Kč
srpen	31	6.264 Kč	10.440 Kč	17.400 Kč	29.000 Kč
září	30	6.264 Kč	10.440 Kč	17.400 Kč	29.000 Kč
říjen	31	6.264 Kč	10.440 Kč	17.400 Kč	29.000 Kč
listopad	30	6.048 Kč	10.080 Kč	16.800 Kč	28.000 Kč
prosinec	31	6.048 Kč	10.080 Kč	16.800 Kč	28.000 Kč
<b>Celkem za rok</b>	<b>365</b>	<b>74.088 Kč</b>	<b>123.480 Kč</b>	<b>205.800 Kč</b>	<b>343.000 Kč</b>

Z tabulky č.20 je patrné, že celkové roční tržby všech služeb poskytovaných objektem, počítaných při 60% obsazenosti/vytíženosti dosahují částky 15.091.800 korun

Tabulka č.20: Celkové roční očekávané tržby při optimální 60% obsazenosti

<b>Celkové roční očekávané tržby při optimální 60% obsazenosti</b>	
Očekávané tržby střediska Vinárna	4.730.400 Kč
Očekávané tržby střediska Sezónní zahrádka	826.200 Kč
Očekávané tržby střediska Restaurace	2.496.600 Kč
Očekávané tržby střediska Zimní zahrada	1.314.000 Kč
Očekávané tržby střediska Kongresový sál	876.000 Kč
Očekávané tržby střediska Business kavárna	821.250 Kč
Očekávané tržby střediska Hotel	3.821.550 Kč
Očekávané tržby střediska Informační centrum	205.800 Kč
<b>Celkem</b>	<b>15.091.800 Kč</b>

Tabulka č.21 ukazuje odhad provozních nákladů hotelu. Ty nám každý měsíc dosáhnou sumy 1.050.000 korun a roční nákladovost celého objektu činí 12.600.000 korun.

Tabulka č.21: Odhad ročních provozních nákladů

<b>Odhad provozních nákladů</b>	<b>Cena</b>
Režijní náklady (mzdy, poplatky, atd.)	500.000
Energie	50.000
Leasingy, nájem	100.000
Spotřební materiál (převážně suroviny)	400.000
<b>Celkem za 1 měsíc</b>	<b>1.050.000 Kč</b>
<b>Celkem za 1 rok</b>	<b>12.600.000 Kč</b>

Návratnost této investice je vypočítaná na 8 let a vnitřní výnosové procento investice se rovná hodnotě 10,5%. Tyto údaje je možno vyčíst z podrobnější tabulky, která je součástí přílohy č. 9. Z kalkulace vyplývá, že návratnost investice při realizaci projektu z vlastních zdrojů je pro podnikatelský subjekt přijatelná. V případě úspěšného vyhodnocení projektu a poskytnutí dotace se může doba zkrátit (podle výše poskytnuté dotace na investici – např. 40 – 60%) o další cca 2 roky. V tomto případě je návratnost investice hodnocena jako velmi dobrá.

## 7. ZÁVĚR

Hlavním cílem této bakalářské práce je analýza projektu „Hotel a malé kongresové centrum Zámeček v Rožnově pod Radhoštěm“ společnosti CAMFI s r.o. a kompletace nejdůležitějších ukazatelů zpracovaných do návrhu plánu předkládaného jako součást projektové dokumentace pro Výbor Regionální rady regionu soudržnosti Střední Morava.

Tohoto cíle by nebylo možné dosáhnout bez předchozího studia odborné literatury. Poznatky získané z odborné literatury jsem využil zejména v Teoretické části této práce. Tato část práce pomáhá lépe porozumět hlavním problémům daného tématu. Při jejím vytváření jsem využil vlastních poznatků, použil jsem však i citace z odborných knih uvedených níže v seznamu použité literatury. Vždy jsem se však řídil svým nejlepším svědomím a neporušil jsem autorská práva (ve smyslu zákona č. 121/2000 Sb. o právu autorském a o právech souvisejících s právem autorským).

Nejen za pomoci znalostí získaných z odborné literatury, ale i díky zkušenostem nabytých praxí, jsem dokázal zpracovat velké množství dat a syntetizovat je do srozumitelné podoby podnikatelského plánu. Po celou dobu zpracování práce jsem se řídil hlavními kritérii vydanými Výborem Regionální rady regionu soudržnosti Střední Morava ve výzvě *3.1 Integrovaný rozvoj cestovního ruchu pro individuální projekty naplňující Integrovaný plán rozvoje území Rožnovska* z důvodů žádosti společnosti CAMFI s.r.o. o dotaci na čerpání financí ze strukturálních fondů Evropské unie na projekt „Hotel a malé kongresové centrum Zámeček v Rožnově pod Radhoštěm“

Z výše uvedených důvodů jsem vypracoval nejdůležitější část tohoto projektu. Na základě odhadovaných nákladů na stavební investice se mi podařilo vytvořit odhad celkových nákladů na stavební investici projektu. Dalším hlavním ukazatelem při tvoření plánu byl odhad očekávaných tržeb všech středisek projektu a odhad provozních nákladů objektu. K tomuto účelu bylo za potřebí získání přehledu o stavu restauračních a ubytovacích služeb v regionu Rožnovsko. Následně jsem všechna nashromážděná data vyhodnotil a dokázal tak s přesností odhadnout návratnost celé investice.

Chtěl bych poděkovat vedení společnosti za aktivní přístup v poskytování potřebných údajů. Doufám, že vypracovaná práce značně pomůže společnosti CAMFI s.r.o. při žádosti o dotace a nejen město Rožnov pod Radhoštěm se dočká další krásně zrekonstruované historické stavby (viz *příloha č.11*).

## 8. SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

### 8.1 Monografické publikace

1. KISLINGEROVÁ, E. a kol. *Manažerské finance*. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2007, 800 s. ISBN 978-80-7179-903-0.
2. FOTR, J., *Podnikatelský záměr a investiční rozhodování*. Praha: Grada Publishing a.s., 2005, 356 s. ISBN 80-247-0939-2.
3. VALACH, J., *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*. 2. přepr. vydání. Praha: Ekopress, 2006. 465 s. ISBN 80-86929-01-9.
4. MAREK, D., KANTOR, T. *Příprava a řízení projektů strukturálních fondů Evropské unie*. 1. vydání. Brno: Barrister & Principál, 2007. 240 s. ISBN 80-87029-02-X.
5. TETŘEVOVÁ, L., *Financování projektů*. 1. vyd. Praha: Professional Publishing, 2006. 182 s. ISBN 80-86946-09-6.
6. FIALA, P., *Projektové řízení*. Praha: Professional Publishing 2004. 276 s. ISBN 80-86419-24-X.
7. SVOZILOVÁ, A., *Projektový management*. Praha: Grada Publishing 2006. 356 s. ISBN 80-247-1501-5
8. NĚMEC, V., *Projektový management*. Praha: Grada Publishing 2003. 184 s. ISBN 80-247-0392-0.
9. VALACH, J. a kol., *Finanční řízení podniku*. Praha: Ekopress 1999. 77 s. ISBN 80-86119-21-1

10. KONEČNÝ, M., *Finanční analýza a plánování*. 9. vyd. Brno: Ing Zdeněk Novotný CSc., 2004. 101 s. ISBN 80-214-2564-4
11. REŽŇÁKOVÁ, M., *Finanční management I. Část*. 2. vyd. Brno: Ing Zdeněk Novotný CSc., 2003. 116 s. ISBN 80-214-2487-7.
12. VESELÝ, I., *Zpracováváme podnikatelský plán*. 1. vyd. Karviná: SU OPF., 2000. 78 s. ISBN 80-7248-079-0.
13. FOTR, J., *Jak připravit optimální podnikatelský projekt*. 1. vyd. Praha: Euronovia, 1992. 117 s. ISBN 80-901186-0-7.

## 8.2 Ostatní použité zdroje

- a) <http://www.encyklopedie.seznam.cz/heslo/441872-dotace> , navštíveno 19.5.2009
- b) <http://www.strukturalni-fondy.cz> , navštíveno 16.5.2009
- c) <http://www.esfcr.cz> , navštíveno 12.5.2009
- d) [www.rr-strednimorava.cz](http://www.rr-strednimorava.cz) , navštíveno 21.5.2009
- e) [www.mmr.cz](http://www.mmr.cz) , navštíveno 20.5.2009
- f) <http://www.dotaceeu.cz> , navštíveno 19.5.2009



## **9. SEZNAM PŘÍLOH**

**Příloha č.1**– Výzva 3.1 vyhlášená Výborem Regionální rady regionu soudržnosti  
Střední Morava

**Příloha č.2** – Nájemní smlouva mezi J. Camfrlou a společností CAMFI s.r.o.

**Příloha č.3** – Katastrální mapa zobrazující polohu objektu

**Příloha č.4** – Výpis z katastru nemovitostí

**Příloha č.5** – Letecký snímek Zámečku a přilehlého okolí

**Příloha č.6** – Půdorys prvního přízemního podlaží

**Příloha č.7** – Půdorys prvního nadzemního podlaží

**Příloha č.8** – Půdorys druhého nadzemního podlaží

**Příloha č.9** – Půdorys třetího nadzemního podlaží

**Příloha č.10** – Počítačová vizualizace budoucího vzhledu objektu

**Příloha č.11**– Návratnost investice

## 10. SEZNAM TABULEK

<b>Tabulka č.1 – Alokace na jednotlivé regionální operační programy v ČR pro 2007</b>	<b>46</b>
<b>Tabulka č.2 – Stavební investice v prvním přízemním podlaží</b>	<b>49</b>
<b>Tabulka č.3 – Stavební investice v prvním nadzemním podlaží</b>	<b>50</b>
<b>Tabulka č.4 – Stavební investice ve druhém nadzemním podlaží</b>	<b>51</b>
<b>Tabulka č.5 – Stavební investice ve třetím nadzemním podlaží</b>	<b>51</b>
<b>Tabulka č.6: Stavební investiční náklady terénních úprav</b>	<b>52</b>
<b>Tabulka č.7: Náklady na vnitřní vybavení v prvním přízemním podlaží</b>	<b>53</b>
<b>Tabulka č.8: Náklady na vnitřní vybavení v prvním nadzemním podlaží</b>	<b>54</b>
<b>Tabulka č.9: Náklady na vnitřní vybavení ve druhém nadzemním podlaží</b>	<b>55</b>
<b>Tabulka č.10: Náklady na vnitřní vybavení ve třetím nadzemním podlaží</b>	<b>55</b>
<b>Tabulka č.11: Celkové náklady na rekonstrukci</b>	<b>56</b>
<b>Tabulka č.12: Očekávané tržby střediska Vinárna</b>	<b>57</b>
<b>Tabulka č.13: Očekávané tržby střediska Sezónní zahrádka</b>	<b>58</b>
<b>Tabulka č.14: Očekávané tržby střediska Restaurace</b>	<b>59</b>
<b>Tabulka č.15: Očekávané tržby střediska Zimní zahrada</b>	<b>59</b>
<b>Tabulka č.16: Očekávané tržby střediska Kongresový sál</b>	<b>60</b>
<b>Tabulka č.17: Očekávané tržby střediska Business kavárna</b>	<b>61</b>
<b>Tabulka č.18: Očekávané tržby střediska Hotel</b>	<b>62</b>
<b>Tabulka č.19: Očekávané tržby střediska Informační centrum</b>	<b>63</b>
<b>Tabulka č.20: Celkové roční očekávané tržby při optimální 60% obsazenosti</b>	<b>63</b>
<b>Tabulka č.21: Odhad ročních provozních nákladů</b>	<b>64</b>

# VYHLÁŠENÍ VÝZVY

V souladu s Regionálním operačním programem regionu soudržnosti Střední Morava (dále jen ROP Střední Morava) vyhláší Výbor Regionální rady regionu soudržnosti Střední Morava výzvu k předkládání projektových žádostí v prioritní ose 3 Cestovní ruch, oblasti podpory 3.1 Integrovaný rozvoj cestovního ruchu pro individuální projekty naplňující Integrovaný plán rozvoje území Rožnovska.

## **1. Datum vyhlášení výzvy: 23. 4. 2008**

## **2. Program, prioritní osy a oblasti podpory:**

<b>Program:</b>	Regionální operační program Střední Morava
<b>Prioritní osa:</b>	3 Cestovní ruch
<b>Oblast podpory:</b>	3.1 Integrovaný rozvoj cestovního ruchu

## **3. Cíle programu, prioritní osy, oblasti podpory:**

### **Cíl programu:**

Zvýšení ekonomické vyspělosti, zlepšení konkurenceschopnosti regionu a životní úrovně jeho obyvatel.

### **Cíl prioritní osy 3:**

Zlepšení atraktivnosti regionu soudržnosti Střední Morava pro účely cestovního ruchu zlepšením jeho infrastruktury, služeb, informovanosti a propagace.

### **Cíl oblasti podpory 3.1:**

Zvýšení atraktivnosti území s vysokou koncentrací infrastruktury a služeb prostřednictvím zkvalitnění infrastruktury pro rozvoj cestovního ruchu.

Tento cíl bude uskutečňován prostřednictvím:

- zkvalitnění infrastruktury pro rozvoj lázeňství, výstavnictví a kulturně-poznávací formy cestovního ruchu,
- rozvoj a obnova infrastruktury pro aktivní formy cestovního ruchu včetně budování a rozvoje vybavenosti v oblasti sportu a rekreace,
- stavební úpravy kulturních a technických památek a zajímavostí s cílem zvýšení atraktivity území pro cestovní ruch,
- budování a rozvoj doplňkové a návazné infrastruktury využívané pro cestovní ruch.

### **Strategie pro dosažení cílů**

Cílem je v rámci komplexního a integrovaného přístupu ve vybraném území koncentrovat se v těchto lokalitách na rozvoj klíčových aktivit a využít potenciál, který zvýší atraktivitu území pro cestovní ruch a přispěje ke zvýšení jeho návštěvnosti, k rozvoji podnikání, zvýšení privátních investic a tvorbě či udržení pracovních míst. Podpora bude zaměřena na rozvoj odpovídajících forem a aktivit cestovního ruchu s důrazem na celoroční zvýšení návštěvnosti.

Ve strategii schváleného Integrovaného plánu rozvoje území Rožnovska je kladen důraz na zlepšení atraktivnosti mikroregionu Rožnovsko pro účely cestovního ruchu zlepšením jeho infrastruktury, služeb, informovanosti a propagace. Tato strategie bude naplňována pomocí těchto specifických cílů:

1. Zkvalitňováním a rozšiřováním nabídky služeb cestovního ruchu prostřednictvím:
  - rozvoje ubytovacích kapacit odpovídajících potřebám mikroregionu,
  - zkvalitněním a rozšířením nabídky exteriérových a interiérových aktivit sportovního i nespportovního typu na území mikroregionu.
2. Budováním turistické infrastruktury prostřednictvím:
  - pokrytím území mikroregionu jednotným navigačním systémem, sítí turistických cílů a provázaných vycházkových okruhů.
  - zkvalitněním dopravní dostupnosti objektů cestovního ruchu.

#### **4. Podporované aktivity v rámci výzvy:**

##### **1. Rozvoj a obnova infrastruktury pro exteriérové a interiérové aktivity sportovního i nespportovního typu**

- výstavba/obnova areálů a zařízení pro realizaci exteriérových a/nebo interiérových aktivit sportovního i nespportovního typu – tato aktivita bude zaměřena na doplnění či rozšíření nabídky letních aktivit (které budou zaměřeny např. na venkovní areály umožňující využití času u vody, sportovně naučné parky pro děti, sportoviště včetně netradičních sportovních disciplín) a nebo nabídky interiérových volnočasových aktivit, jež budou zaměřeny na rozšiřování nabídky aktivit krytých sportovních a relaxačních center, galerií a jiných zařízení obdobného typu.
- výstavba/obnova sportovních areálů určených primárně pro zimní aktivity – budou podporovány aktivity zaměřené na rekonstrukce a modernizace vleků, včetně návazných aktivit, budování snow-parků, areály pro běžecké lyžování, zasněžovací systémy, strojní vybavení pro údržbu sjezdovek a běžeckých tras.

##### **2. Vybudování jednotného navigačního systému, sítě turistických cílů a provázání vycházkových okruhů**

- budování sítě turistických cílů, turistických okruhů a jednotného navigačního systému s centrálním bodem ve formě informačního centra na území mikroregionu – budou zde podporovány aktivity zaměřené na zpevnování podloží, budování lávek, odpočívadel, vyhlídek, rozhleden, instalace informačních panelů a další akce obdobného charakteru. V rámci projektů zaměřených na realizované okruhy bude podporována i jejich využitelnost v rámci zimní sezóny pro běžecké lyžování, mimo jiné také jejich napojením na obdobné okruhy sousedních mikroregionů. V oblasti navigačního systému budou podporovány aktivity zaměřené na vybudování centrálního informačního centra a jeho případných poboček, dále pak jednotného systému značení a navigace turisticky atraktivních míst pro aktivní a kulturněpoznávací formy cestovního ruchu. Jedná se zejména o vybudování komplexního systému, který

zahrnuje zřízení navigačních tabulí, značek, infoboxů a interaktivních plánů destinace pro web.

V rámci této aktivity není zahrnuta výstavba a rekonstrukce (obnova) chodníků v obcích.

### **3. Zkvalitnění dopravní dostupnosti objektů cestovního ruchu**

- výstavba přístupových komunikací a centrálních parkovišť s bezprostřední návazností na zařízení cestovního ruchu - podporovatelné aktivity budou zaměřeny na budování/rekonstrukci centrálních parkovišť a nejfrekventovanějších komunikací umožňující přístup ke stávajícím či nově budovaným/rekonstruovaným turistickým cílům v mikroregionu. Aktivita je chápána jako doplňková. Investiční záměry připravené v rámci této aktivity budou vždy vázány na stávající či nově vznikající zařízení cestovního ruchu a musí prokázat důležitost záměru, stejně tak i míru využití návštěvníky mikroregionu.

V rámci aktivit lze podpořit také marketingové akce, vždy ale pouze ve vazbě na dané zařízení.

#### **Nezbytné podmínky pro realizaci projektů:**

ROP Střední Morava bude podporovat úpravu památek, které nejsou v seznamu památek podporovaných v rámci Integrovaného operačního programu.

V rámci ROP Střední Morava nebudou podporovány projekty, které jsou podporovatelné v rámci Programu rozvoje venkova.

Nevhodné jsou rovněž aktivity zaměřené POUZE na opravy a údržbu anebo energetické úspory – např. oprava střechy, zateplování, výměna oken.

Vnitřní vybavení bude podporovatelné pouze za předpokladu, že bude pevně spojené s budovou nebo se stavbou a nebo se bude jednat o technologické vybavení a dále bude mít vliv na zvýšení kvality poskytovaných služeb. Nevhodné budou aktivity zaměřené POUZE na obměnu stávajícího vybavení za vybavení stejné kvality a technologické úrovně. Pořízení vnitřního vybavení je možné realizovat pouze jako dílčí aktivitu v rámci komplexního řešení projektu.

S ohledem na nutnost koordinace umístění projektů, u nichž cílová skupina zasahuje „velké území“ jako jsou např.: aquaparky, golfová hřiště, kongresová centra a výstaviště, budou tyto projekty financovány prostřednictvím specifické výzvy v rámci prioritní osy “Cestovní ruch“. Tyto aktivity nejsou v rámci této výzvy podporovatelné.

## **5. Oprávnění žadatelé/příjemci:**

- kraje podle zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení) ve znění pozdějších předpisů,
- dobrovolné svazky obcí podle §46 a násl. zákona č. 128/2000 Sb., o obcích,
- obce podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) ve znění pozdějších předpisů,
- organizace zřizované nebo zakládané kraji a obcemi podle §23 a násl. zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů ve znění pozdějších předpisů,
- nestátní neziskové organizace podle zákona č. 83/1990 Sb., o sdružování občanů ve znění pozdějších předpisů (občanská sdružení), zákona č. 248/1995 Sb., o obecně prospěšných společnostech a o změně a doplnění některých zákonů ve znění pozdějších předpisů (obecně prospěšné společnosti), zákona č. 3/2002 Sb., o svobodě náboženského vyznání a postavení církví a náboženských společností a o změně některých zákonů (zákon o církvích a náboženských společnostech) ve znění pozdějších předpisů (církevní právnické osoby) a zákona č.227/1997 Sb., o nadacích a nadačních fondech a o změně a doplnění některých souvisejících zákonů (zákon o nadacích a nadačních fondech) ve znění pozdějších předpisů (nadace),
- zájmová sdružení právnických osob (dle § 20f a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů), kdy alespoň jedna právnická osoba, která je členem tohoto zájmového sdružení, je kraj nebo právnická osoba založená nebo zřízená krajem za účelem rozvoje cestovního ruchu.

## **6. Podmínky poskytnutí dotace**

### **Územní zaměření podpory**

#### **Místo realizace projektů:**

Území regionu soudržnosti Střední Morava s vysokou koncentrací infrastruktury a služeb cestovního ruchu – Rožnovsko, které je dáno správním územím obcí Rožnov pod Radhoštěm, Zubří, Dolní Bečva, Prostřední Bečva, Horní Bečva, Vidče, Vigantice, Valašská Bystřice, Hutisko - Solanec

#### **Maximální délka trvání projektu:**

Realizace projektů podporovaných v rámci této výzvy musí být ukončena nejpozději do 31. 12. 2013.

#### **Minimální/maximální výše dotace:**

Minimální výše dotace na jeden individuální projekt v rámci integrovaného plánu rozvoje území je 1 mil. Kč.

Maximální výše dotace na jeden individuální projekt v rámci integrovaného plánu rozvoje území je 100 mil. Kč.

#### **Typ operace:**

- individuální projekty předkládané v rámci integrovaného plánu rozvoje území

#### **Podmínky pro zpracování, předložení projektové žádosti a následnou realizaci projektů:**

Postup zpracování žádosti, její hodnocení a schválení, požadavky na žadatele a na realizaci projektu, náležitosti žádosti a jednotlivých příloh je stanoven v Příručce pro žadatele.

Kritéria pro výběr projektů přijaté v rámci této výzvy jsou uvedeny v dokumentu Výběrová kritéria pro výzvu č. 06/2008.

Podmínky, které musí příjemce podpory splnit při realizaci projektu, jsou stanoveny v Příručce pro příjemce.

Vybraná problematika je dále upravena v následujících metodických pokynech Řídícího orgánu ROP Střední Morava:

- Metodický pokyn Osnova studie proveditelnosti a analýzy nákladů a přínosů
- Metodický pokyn Způsobilé výdaje
- Metodický pokyn Zadávání zakázek



- Metodický pokyn Publicita
- Metodický pokyn Monitorovací indikátory
- Metodický pokyn Veřejná podpora
- Metodický pokyn Vzor smlouvy o poskytnutí dotace na individuální projekt
- Metodický pokyn Projekty vytvářející příjmy
- Metodický pokyn Návod k vypracování webové žádosti BENEFIT7

Řídicí orgán ROP Střední Morava si vyhrazuje právo v případě potřeby změnit stávající ustanovení dokumentace výzvy prostřednictvím metodických pokynů a metodických oznámení. Ty budou vždy aktuálně zveřejněny na [www.rr-strednimorava.cz](http://www.rr-strednimorava.cz).

## 7. Doporučená struktura financování

Dotace (nevratná finanční pomoc) bude poskytnuta z rozpočtu regionální rady regionu soudržnosti Střední Morava a bude se skládat ze zdrojů Evropské unie, a to Evropského fondu pro regionální rozvoj (poměr 85%) a národního spolufinancování České republiky (poměr 15%).

Maximální poměr dotace k celkově způsobilým výdajům je následující:

- **Projekty nezakládající veřejnou podporu:**

Název finančního zdroje	Podíl v %
Dotace z rozpočtu Regionální rady regionu soudržnosti Střední Morava	Max. 85
Vlastní zdroje žadatele	Min. 15

Vlastní zdroje žadatele budou činit minimálně 15% z celkových způsobilých výdajů projektu.

V případě, kdy projekt nezakládá veřejnou podporu, ale vytváří příjmy, bude pro výpočet výše podpory využit Metodický pokyn Projekty vytvářející příjmy.

- **Projekty zakládající veřejnou podporu:**

Název finančního zdroje	Podíl v % dle charakteru žadatele		
	Velký podnik	Střední podnik	Malý podnik
Dotace z rozpočtu Regionální rady regionu soudržnosti Střední Morava	Max. 40	Max. 50	Max. 60
Vlastní zdroje žadatele	Min. 60	Min. 50	Min. 40

U projektů zakládajících veřejnou podporu bude využíváno především Nařízení Komise (ES) č. 1628/2006 ze dne 24. října 2006 o použití článku 87 a 88 Smlouvy na vnitrostátní regionální investiční podporu (dále jen VRIP).

Podrobné informace k problematice veřejné podpory jsou uvedeny v Metodickém pokynu Veřejná podpora.

## 8. Způsobilost výdajů

### Počáteční datum vzniku způsobilosti výdajů

- **Projekty nezakládající veřejnou podporu:**

Za počáteční datum způsobilosti výdajů je považováno datum registrace projektové žádosti na Úřadu Regionální rady regionu soudržnosti Střední Morava.

Výjimkou jsou náklady na projektovou dokumentaci, kdy je za počáteční datum způsobilosti považován datum 1. 1. 2007. Projektová dokumentace je způsobilá do 5% celkových způsobilých výdajů projektu, maximálně však do výše 3 mil. Kč.

- **Projekty zakládající veřejnou podporu:**

Za počáteční datum způsobilosti výdajů je považováno datum, kdy Úřadu Regionální rady regionu soudržnosti Střední Morava písemně potvrdí, že projekt splňuje podmínky způsobilosti vymezené podmínkami pro vnitrostátní regionální investiční podporu s výhradou konečného výsledku podrobného prověření ve smyslu čl. 5, odst. 1 Nařízení Komise č. 1628/2006 o použití článků 87 a 88 Smlouvy na vnitrostátní regionální investiční podporu.

Konečný výsledek podrobného prověření ve smyslu čl. 5 odst. 1 Nařízení Komise č.1628/2006 ze dne 24. října 2006 o použití článků 87 a 88 Smlouvy na vnitrostátní regionální investiční podporu učiní následně Výbor Regionální rady regionu

soudržnosti Střední Morava formou schválení projektových žádostí k poskytnutí dotace.

Obdržením písemného potvrzení, že projekt splňuje podmínky způsobilosti vymezené podmínkami pro vnitrostátní regionální investiční podporu, nevzniká žadateli nárok na schválení projektu ani na poskytnutí dotace.

### **Způsobilé výdaje**

Podrobné podmínky způsobilosti výdajů jsou definovány v Metodickém pokynu Způsobilé výdaje.

## **9. Alokace finančních prostředků na výzvu pro podoblast podpory 3.1:**

Pro podoblast podpory 3.1 je stanovena předpokládaná finanční alokace ve výši 100 mil. Kč. V rámci této výzvy je stanovena finanční alokace ve výši 40 mil. Kč. Na základě rozhodnutí Výboru Regionální rady regionu soudržnosti Střední Morava může být tato předpokládaná výše finanční alokace změněna.

Vzhledem ke strategii pro dosažení cílů a podporovatelným aktivitám bude finanční alokace rozdělena mezi jednotlivé aktivity takto:

<b>Aktivity</b>	<b>Rozdělení finanční alokace výzvy v %</b>
Výstavba/obnova areálů a zařízení pro realizaci exteriérových a/nebo interiérových aktivit sportovního i nespportovního typu	44
Výstavba/obnova sportovních areálů určených primárně pro zimní aktivity	28
Vybudování sítě turistických cílů, turistických okruhů a jednotného navigačního systému s centrálním bodem ve formě informačního centra na území mikroregionu	18
Výstavba přístupových komunikací a centrálních parkovišť s bezprostřední návazností na zařízení cestovního ruchu	10
<b>Celkem</b>	<b>100</b>

Projekty přijaté v rámci jednotlivých aktivit budou hodnoceny samostatně.

Pro orientační převod mezi měnami byl použit kurz 25,335 Kč/EUR, který byl stanoven Evropskou centrální bankou k 31. březnu 2008.

## **10. Místo a konečný termín pro předkládání projektových žádostí:**

Obálky s projektovými žádostmi přijímají pracovníci odboru řízení projektů na adrese:

- **Úřad Regionální rady regionu soudržnosti Střední Morava**  
Odbor řízení projektů  
J. A. Bati 5520, 760 01 Zlín

Konečný termín pro předložení projektových žádostí je **26. 6. 2008 do 16.00 hod.**

Žadatelé předkládají projektovou žádost i s přílohami v zalepené obálce, která bude opatřena štítkem vygenerovaným z webové žádosti Benefit. Tento štítek obsahuje tyto informace:

- unikátní kód (hash)
- číslo a název výzvy k předkládání projektových žádostí
- název operačního programu
- číslo a název prioritní osy
- číslo a název oblasti podpory
- název projektu
- úplný název a adresa žadatele
- hlavní kontaktní osoba a telefon

## **11. Kontaktní osoby:**

Kontakty na pracovníky Úřadu Regionální rady, resp. odboru řízení projektů, jsou uvedeny v příloze č. 1 Příručky pro žadatele nebo na internetových stránkách [www.rrestrednimorava.cz](http://www.rrestrednimorava.cz).

## **12. Informační zdroje:**

Veškeré informace k předkládání projektových žádostí budou zveřejněny na webových stránkách [www.rr-strednimorava.cz](http://www.rr-strednimorava.cz).

## **Článek 1 Strany smlouvy**

### **1.1. Ing. Jaroslav Camfrla**

Rodné číslo: 601026/1191  
Bytem Svazarmovská 1695  
756 61 Rožnov pod Radhoštěm  
(dále jen "pronajímatel")  
na straně jedné

### **1.2. CAMFI s.r.o.**

Se sídlem Vigantice 103, PSČ: 756 561  
IČ : 26853353  
DIČ: CZ26853353  
Zastoupená Ing. Jaroslavem Camfrlou, jednatelem společnosti  
Zapsaná u KS Ostrava, oddíl C, vložka 40549  
(dále jen "nájemce")  
na straně druhé

(strany sub 1.1. a 1.2. dále též označovány jako "strany této smlouvy")

## **Článek 2**

Strany této smlouvy se na základě úplného souhlasu o všech níže uvedených ustanoveních dohodly v souladu s příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, a to zejména zákona č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších změn a doplňků, jakož i především v souladu se zákonem o nájmu a podnájmu nebytových prostor č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších změn a doplňků, na této:

### **nájemní smlouvě.**

## **Článek 3**

### **Předmět a účel této smlouvy**

Předmětem této smlouvy je nájemní vztah (nájem) mezi stranami této smlouvy, přičemž účelem této nájemní smlouvy je upravení tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy.

## **Článek 4**

### **Předmět nájmu**

Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti – rodinného domku s nádvořím v Rožnově pod Radhoštěm, na ulici Pivovarská 24, postavené na pozemku parc.č. 22 o výměře 474 m<sup>2</sup> a ostatní plochy – ostatní plochy parc.č. 105/2 o výměře 2.502 m<sup>2</sup> a ostatní plochy parc. č. 105/3 o výměře 150 m<sup>2</sup>, vše zapsané na listu vlastnictví č. 7054, vedeném v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Valašské Meziříčí. Pronajímatel se dohodl s nájemcem na pronájmu všech uvedených nemovitostí.

## **Článek 5**

### **Účel nájmu**

5.1. Předmět nájmu specifikovaný v ustanovení čl. 4 této nájmní smlouvy se svěřuje do nájmu za účelem podnikání dle vydaných živnostenských oprávnění společnosti

5.2. Nájemce je oprávněn v předmětu nájmu provozovat jinou než v odst. 5.1 specifikovanou činnost pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

## **Článek 6**

6.1. Pronajímatel pronajímá v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu nájemci.

6.2. Nájemce najímá od pronajímatele v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy předmět nájmu.

## **Článek 7**

### **Práva a povinnosti pronajímatele**

7.1. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájmních práv nájemce po celou dobu nájmního vztahu, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak i účelu užívání předmětu této smlouvy dle čl. 5.1. této smlouvy.

7.2. Obsahem povinnosti dle ustanovení čl. 7.2. této nájmní smlouvy je zejména zajištění dodávek elektrické energie, plynu a vody, odvodu použité vody, jakož i dodávek ostatních médií a služeb.

7.3. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož příp. provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, plynového, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Pronajímatel je povinen kontrolu předem telefonicky oznámit nájemci a kontrolu provádět v přítomnosti oprávněného zástupce nájemce. Nájemce je povinen vstup pronajímatele do pronajatých prostor strpět. V případech havárie a za účelem odvrácení hrozící škody, či zmenšení jejich následků, má pronajímatel právo vstoupit do předmětu nájmu kdykoliv, a to i bez osoby oprávněné jednat jménem nájemce. Bez zbytečného odkladu poté musí pronajímatel nájemce o takovém vstupu písemně informovat, včetně sdělení důvodu vstupu, délky pobytu v předmětu nájmu a případných následků takového vstupu. V této souvislosti bere nájemce na vědomí, že pronajímatel bude mít v držení náhradní klíče ke všem prostorám, které jsou předmětem nájmu, tyto klíče budou zapečetěny v samostatné obálce a uloženy v trezoru statutárního zástupce pronajímatele. Nájemce proto není oprávněn provést bez souhlasu pronajímatele výměnu zámků. Nájemce je oprávněn provádět kontrolu neporušenosti pečeti náhradních klíčů kdykoliv.

7.4. Pronajímatel poskytne nájemci k dispozici požadovaný počet telefonních linek, jejichž užívání bude řešeno samostatnou smlouvou.

7.5. Bude-li omezeno nebo zcela znemožněno užívání nájmu dle předmětu této smlouvy z důvodu na straně pronajímatele má nájemce právo za danou dobu na snížení nájmu a příp. služeb s nájmem spojených, a to v závislosti na délce a rozsahu omezení. Vznikne-li škoda nájemci omezením nebo zcela znemožněním užívání předmětu nájmu je pronajímatel povinen tuto škodu nájemci uhradit. Skutečnou výši škody musí nájemce pronajímateli prokázat. Škodu je pronajímatel povinen uhradit na základě nájemcem vystavené faktury ve lhůtě splatnosti faktury, pokud se smluvní strany nedohodou jinak.

## Článek 8

### Práva a povinnosti nájemce

8.1. Nájemce je oprávněn užívat nebytových prostor v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.

8.2. Nájemce je povinen hradit nájemné dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.

8.3. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a provozem. Zejména je povinen:

- zabezpečovat běžnou údržbu. Údržbou se rozumí práce, které se obvykle při delším užívání provádějí ( např. malování , nátěry , výměna žárovek a pod.)
- úklid pronajatých prostor ( vyjma prostor společných, jejichž úklid zabezpečuje pronajímatel )
- provádět opravy , jejichž potřeba je vyvolána zaviněným jednáním pracovníků nájemce nebo třetími osobami.

8.4. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemce bude zabezpečovat nebo sám provádět i takové opravy a údržbu pronajatých prostor a ploch, které podle zákona je povinen provádět pronajímatel. V těchto případech se pronajímatel a nájemce předem dohodnou na rozsahu a způsobu těchto oprav, opravy budou prováděny na náklady nájemce.

8.5. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce , jeho zaměstnanců, tak i bez jeho vlivu a vůle.

8.6. Nájemce je dále povinen hradit veškeré náklady spojené s dodávkou energetických médií a cenu ostatních dodávek a služeb dle níže uvedených ustanovení této smlouvy.

8.7. Nájemce se zavazuje zdržet se jakýchkoliv jednání, která by rušila, mohla rušit nebo by zasahovala do výkonu vlastnických práv v objektu, v němž se nachází předmět nájmu.

8.8. Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoli znehodnocení věcí, nalézajících se v pronajatém prostoru. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost nájemce.

8.9. Nájemce se rovněž zavazuje užívat předmět této smlouvy jako řádný hospodář.

## Článek 9

### Podnájem

Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě jen se souhlasem pronajímatele.

## Článek 10

### Stavební a jiné úpravy, údržba pronajaté nemovitosti

10.1. Nájemce je oprávněn na svůj vlastní náklad provádět v předmětu této smlouvy jakékoliv stavební či jiné úpravy trvalého charakteru jen při splnění podmínek ustanovení čl. 10.2. a násl. této smlouvy.

10.2. Veškeré úpravy prováděné nájemcem v prostorách předmětu této smlouvy vyžadují výslovného, předchozího souhlasu pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložena v žádosti nájemce.

10.3. Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu.

10.4. Souhlasu pronajímatele je zapotřebí rovněž pro umístění jakékoliv reklamy.

10.5. Nájemce bude provádět veškerou údržbu na své vlastní náklady ve všech pronajatých prostorech, včetně venkovních prostor.

10.6. Nájemce se zavazuje provést rekonstrukci objektu a změnu jeho užívání. Objekt bude rekonstruován na hotel a malé kongresové centrum s tím, že veškeré náklady s touto investicí spojené jdou k tíži nájemce. Za předpokladu naplnění tohoto ustanovení nejpozději do 5 let se zavazuje pronajímatel odprodat rekonstruovanou nemovitost do vlastnictví nájemce na základě jeho výzvy. V tomto případě bude kupní cena stanovena s ohledem na investované náklady nájemcem.

10.7. Nedohodnou-li se strany této smlouvy jinak, je nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět nájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění běžného opotřebení a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl bez souhlasu pronajímatele. Odchylka od tohoto ustanovení je možná dohodou stran.

## **Článek 11**

### **Nájemné**

11.1. V souladu s ustanovením čl. 8.2. této nájemní smlouvy je nájemce povinen platit pronajímateli nájemné.

11.2. Nájemné za pronajaté nebytové prostory včetně vybavení, se sjednává dohodou smluvních stran následovně:

- na období přípravy rekonstrukce od data 1.7.2005 do konce roku 2006 bude nájemné ve výši 40.000,- Kč měsíčně

- na období od 1.1.2007 se stanovuje nájemné na výši 70.000,- Kč měsíčně.

11.3. Nájemné dle ustanovení čl. 11.2. se platí měsíčně, vždy k 15. dni příslušného měsíce.

11.4. Nájemné na období od 1.1.2008 se stanoví dodatkem této smlouvy a stejně tak tomu bude pro další roční období v případě, že nedojde k jiné dohodě.

11.5. Nájemné je splatné v hotovosti (proti platným účetním dokladům) nebo po dohodě s pronajímatelem převodem na jeho bankovní účet.

## **Článek 12**

### **Cena služeb souvisejících s nájemním vztahem**

12.1. Nájemce a pronajímatel se dohodli, že platby za spotřebu elektřiny a vody a ostatní komunální služby budou hrazeny od 1.1.2006 pronajímateli v plné výši na základě dodavatelských faktur od správců služeb.

12.6. Pro případ prodloužení s placením nájemného nebo služeb s nájmem spojených se smluvní strany dohodly na účtování majetkové sankce - poplatku z prodloužení ve výši 0,05 % za každý den prodloužení.



### **Článek 13**

#### **Trvání smlouvy**

13.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

13.2. Každá ze stran této smlouvy je oprávněna tuto nájemní smlouvu vypovědět ve výpovědní lhůtě tří měsíců, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího od doručení výpovědi. Současně se má za to, že lhůta uvedená v tomto ustanovení byla zachována, jestliže ve lhůtě byla písemná výpověď odevzdána na poště v podobě doporučeného dopisu k doručení druhé straně této smlouvy.

13.3. Pro případ porušení kterékoliv povinností vyplývajících z této smlouvy se sjednává výpovědní lhůta v délce 1 měsíce a počne běžet od doručení výpovědi druhé smluvní straně.

13.4. Nájemní smlouva může být kdykoliv ukončena dohodnou smluvních stran.

### **Článek 14**

#### **Pojištění**

Nájemce je povinen uzavřít pouze pojistku vztahující se na škody vnitřního vybavení pronajatých prostor a případně na škody způsobené dalšími případnými činnostmi s ohledem na rozvoj aktivit nájemce.

### **Článek 15**

#### **Ustanovení přechodná a závěrečná**

15.1. Veškeré změny této nájemní smlouvy je nutno učinit v písemné formě.

15.2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami, účinnosti od zápisu firmy nájemce do obchodního rejstříku.

15.3. Tato smlouva se vyhotovuje ve 2 provedeních, přičemž každá ze stran obdrží po 1 z nich.

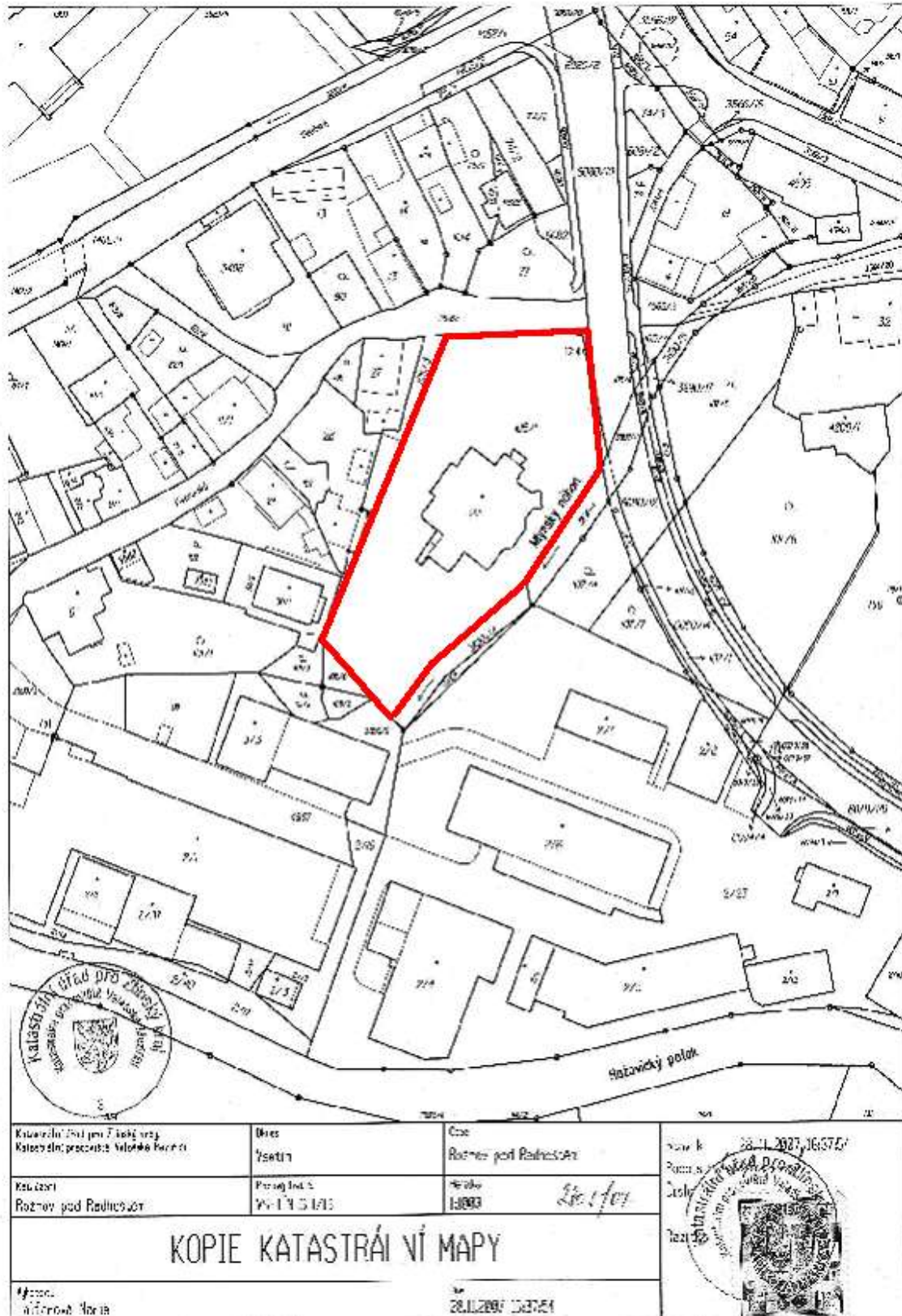
V Rožnově pod Radhoštěm, dne 31.5.2005

.....  
Pronajímatel

.....  
Nájemce

Příloha č.3 – Katastrální mapa zobrazující polohu objektu

1 strana z 1



**Příloha č.4 – Výpis z katastru nemovitostí**

1 strana z 1



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ** k datu: 01.07.2005 11:24

Obec: 544841 Rožnov pod Radhoštěm

Parcela: 756 61 Rožnov pod Radhoštěm 1 List vlastnictví: 7054

kač. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník / jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Canfrla Jaroslav Ing., Svazarmovská 1695, Rožnov pod Radhoštěm, 756 61 Rožnov pod Radhoštěm 1	601026/1191	

**ČÁSTEČNÝ VÝPIS**

**B Nemovitosti**

Parcela	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
St. 22	474	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
105/1	2504	ostatní plocha	jiná plocha	rozsáhlé chráněné území
105/3	150	ostatní plocha	jiná plocha	rozsáhlé chráněné území

**Budovy**

Část obce, č. budovy	Spůsob využití	Spůsob ochrany	Na parcele
Rožnov pod Radhoštěm, č.p. 24	rod.dům	rozsáhlé chráněné území	St. 22

**B1 Jiná práva - Bez zápisu**

**C Omezení vlastnického práva**

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k	
• Zástavní právo smluvní k zajištění veškerých (i budoucích) pohledávek znějící na jistinu v částce 10.000.000,- Kč a příslušenství	Komerční banka, a.s., Na Příkopě 969/33, Praha 1, Staré Město, 114 07, RČ/IČO: 45317054	Budova: Rožnov pod Radhoštěm, č.p. 24 Parcela: St. 22 Parcela: 105/1 Parcela: 105/3	V-2036/2005-836 V-2036/2005-836 V-2036/2005-836 V-2036/2005-836

Listina Salouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. registrační číslo 1010005610097 ze dne 29.04.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.06.2005.

V-2036/2005-836

**D Jiné zápisy - Bez zápisu**

**E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu**

Listina

- Salouva kupní ze dne 29.04.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.06.2005.

V-2037/2005-836

Pro: Canfrla Jaroslav Ing., Svazarmovská 1695, Rožnov pod Radhoštěm, 756 61 Rožnov pod Radhoštěm 1

RČ/IČO: 601026/1191

**F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu**

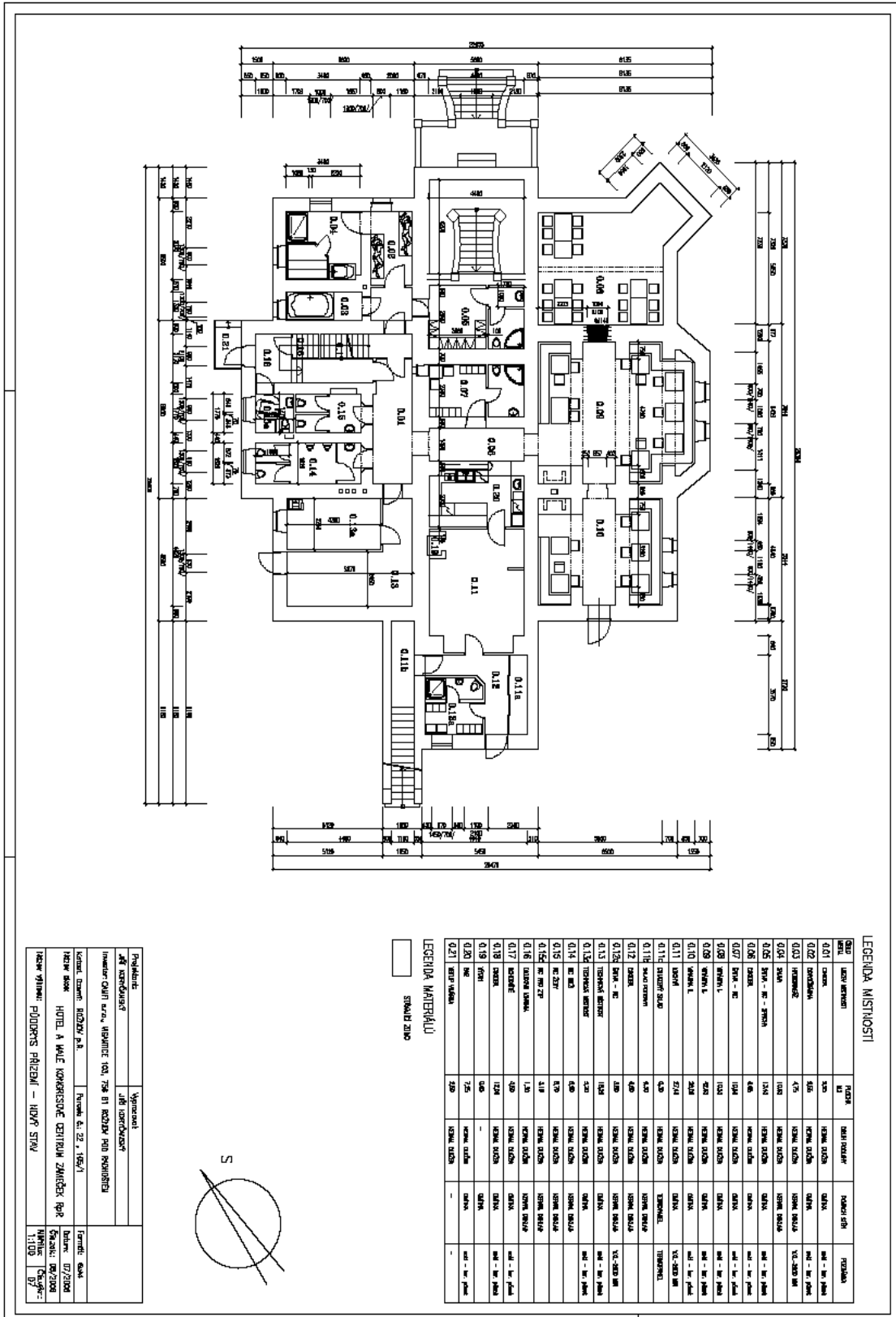
Příloha č.5 – Letecký snímek Zámečku a přilehlého okolí

1 strana z 1



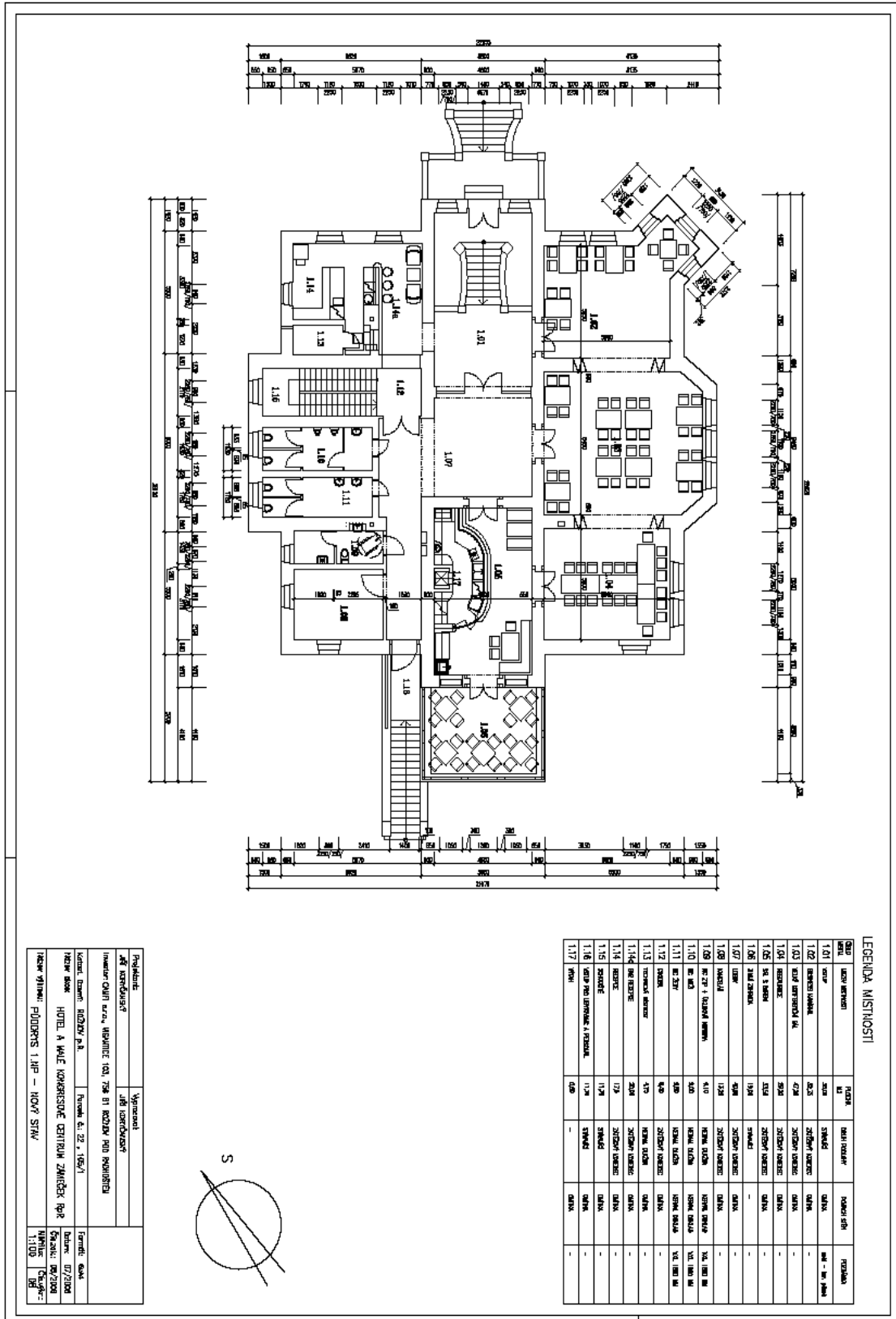
# Příloha č.6 – Půdorys prvního přízemního podlaží

1 strana z 1



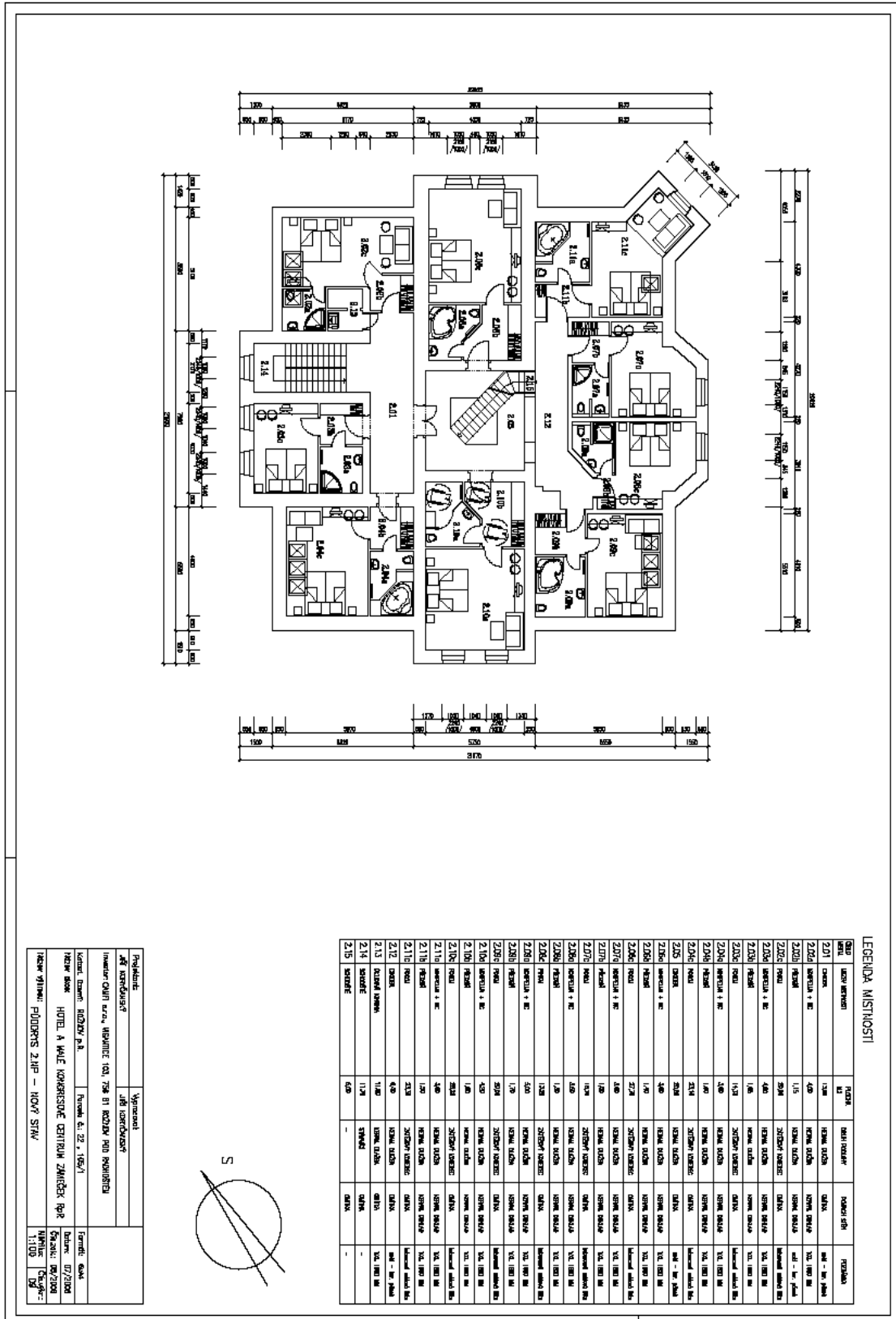
# Příloha č.7 – Půdorys prvního nadzemního podlaží

1 strana z 1

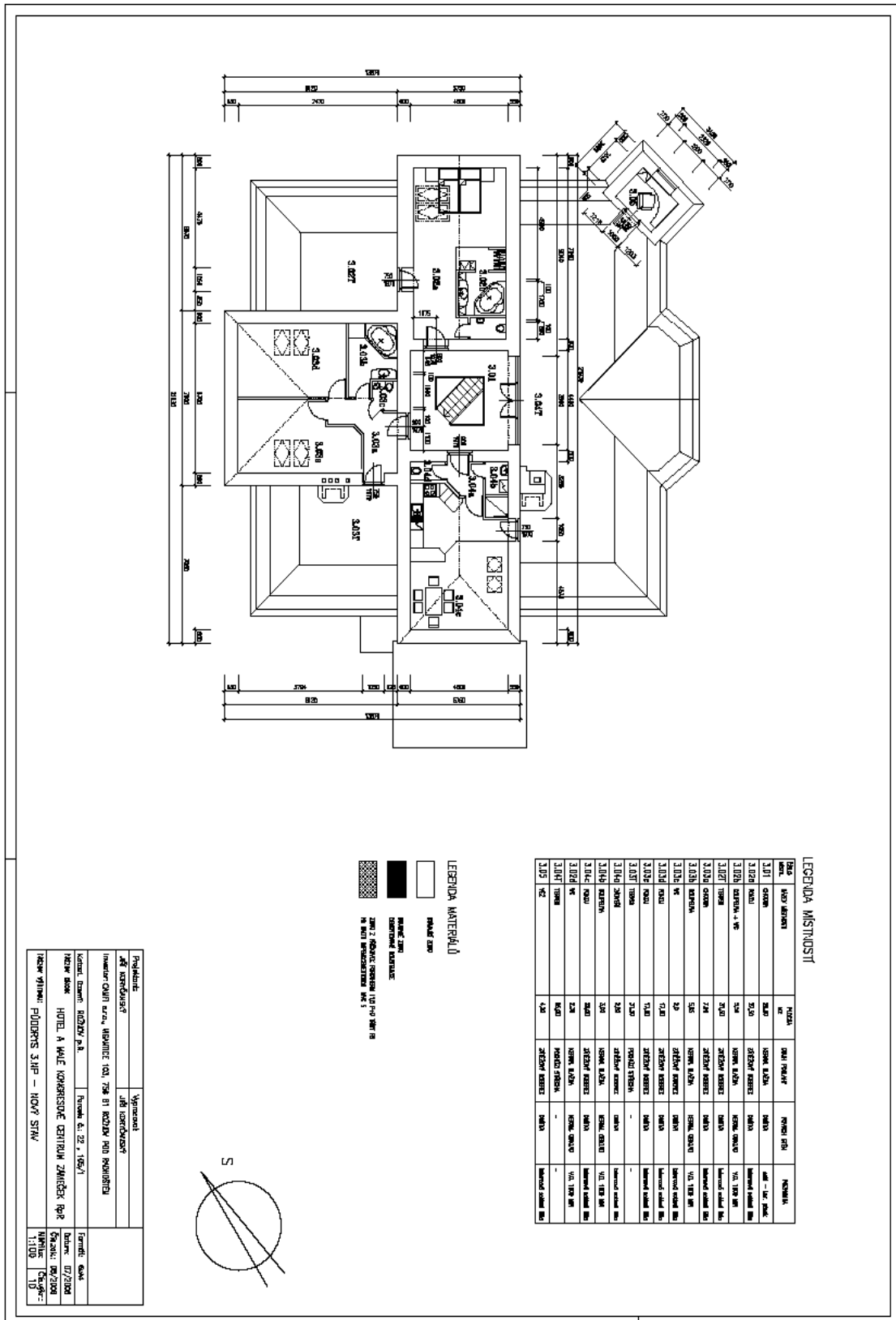


# Příloha č.8 – Půdorys druhého nadzemního podlaží

1 strana z 1



Projektant	Významost
JAF architektura	JAF architektura
Investor	Investor
INVESTIČNÍ SPOL. NEKUPICE 191, 796 01 BOLESLAV POKROKOVÁ	INVESTIČNÍ SPOL. NEKUPICE 191, 796 01 BOLESLAV POKROKOVÁ
Projektová kancelář	Projektová kancelář
ARCHIT. P.Š.	ARCHIT. P.Š.
Adresa	Adresa
HOŠTĚL A WALK KONGRESOVÉ CENTRUM ZÁMEČEK PÁP	HOŠTĚL A WALK KONGRESOVÉ CENTRUM ZÁMEČEK PÁP
Adresa	Adresa
PODORYS 2.NP – NOVÝ STRV	PODORYS 2.NP – NOVÝ STRV
Stavba	Stavba
1:100	1:100







## Příloha č.11 – Návrh investice

Fáze/období	investiční	provozní	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
položka	2008	2009								
investice stavební	10163486									
investice vybavení	4 868 400									
<b>náklady celkem</b>	<b>15 031 886</b>									
<b>výdaje</b>										
investice	15 031 886									
provozní náklady	3 400 000	12 600 000	12 800 000	12 800 000	12 800 000	12 600 000	12 800 000	12 800 000	12 800 000	12 600 000
<b>výdaje celkem</b>	<b>18 431 886</b>	<b>12 600 000</b>	<b>12 600 000</b>	<b>12 600 000</b>	<b>12 600 000</b>	<b>12 600 000</b>	<b>12 600 000</b>	<b>12 600 000</b>	<b>12 600 000</b>	<b>12 600 000</b>
<b>příjmy</b>										
celkové příjmy	15091800	15091800	15091800	15091800	15091800	15091800	15091800	15091800	15091800	15091800
<b>příjmy celkem</b>	<b>5 400 000</b>	<b>15 091 800</b>	<b>15 091 800</b>	<b>15 091 800</b>	<b>15 091 800</b>	<b>15 091 800</b>	<b>15 091 800</b>	<b>15 091 800</b>	<b>15 091 800</b>	<b>15 091 800</b>
CASH FLOW	CF <sub>0</sub>	CF <sub>1</sub>	CF <sub>2</sub>	CF <sub>3</sub>	CF <sub>4</sub>	CF <sub>5</sub>	CF <sub>6</sub>	CF <sub>7</sub>	CF <sub>8</sub>	CF <sub>9</sub>
součet hotovostních toků	-13 031 886	2 491 800	2 491 800	2 491 800	2 491 800	2 491 800	2 491 800	2 491 800	2 491 800	2 491 800
	-13 031 886	-10 540 086	-8 048 286	-5 556 486	-3 064 686	-572 886	1 918 914	4 410 714	6 902 514	9 394 314
Převod na současnou hodnotu a výpočet ukazatelů při disk. sazbě 10%				r = 0,10						
rok	2 008	2 009	2 010	2 011	2 012	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017
období	investiční 0	provozní 1	provozní 2	provozní 3	provozní 4	provozní 5	provozní 6	provozní 7	provozní 8	provozní 9
n	0	1	2	3	4	5	6	7	8	8
cas flow	-13 031 886	2 491 800	2 491 800	2 491 800	2 491 800	2 491 800	2 491 800	2 491 800	2 491 800	2 491 800
diskontní faktor	1,000	0,909	0,826	0,751	0,683	0,621	0,564	0,513	0,467	0,427
diskontované CF	-13 031 886,00	2 266 272,73	2 069 338,84	1 872 126,22	1 701 982,93	1 547 211,75	1 406 556,14	1 278 687,40	1 162 443,09	1 162 443,09
NPV -čistý výnos projektu	-13 031 886	-10 766 613	-8 707 274	-6 835 148	-5 133 215	-3 586 004	-2 179 447	-900 760	261 683	1 424 126
NPV / / index rentability		-0,71	-0,58	-0,45	-0,34	-0,24	-0,14	-0,06	0,02	0,09
IRR-vnitř.výnos,procento	0,105 =10,5%									
diskontní sazba	0,100 =10 %									
od 7.roku je projekt ziskový- doba návratnosti										
čistý výnos na 1 investovanou korunou										