

VYSOKÁ ŠKOLA OBCHODNÍ A HOTELOVÁ

Študijný odbor: Gastronomie, hotelnictví a cestovní ruch

Kristián KUDLÁČ

NÁVRH PODNIKATEĽSKÉHO PLÁNU NA ZALOŽENIE
PODNIKU – RODINNÝ PENZIÓN

Business plan for a company establishment – family guest house

BAKALÁRSKA PRÁCA

Vedúci bakalárskej práce: Ing. Helena Velichová, Ph.D.

Brno, 2020

VYSOKÁ ŠKOLA OBCHODNÍ A HOTELOVÁ

Katedra gastronomie a hotelnictví

Akademický rok: 2019/2020

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Jméno a příjmení studenta: Kristián KUDLÁČ

Osobní číslo: 14632688

Studijní program: Gastronomie, hotelnictví a turismus (B6503)

Studijní obor: Gastronomie, hotelnictví a cestovní ruch (6501R028)

TÉMA PRÁCE: NÁVRH PODNIKATELSKÉHO PLÁNU NA ZALOŽENÍ PODNIKU –
RODINNÝ PENZION

TÉMA PRÁCE V AJ: BUSINESS PLAN FOR A COMPANY ESTABLISHMENT -
FAMILY GUEST HOUSE

Cíl stanovený pro vypracování BP

1. Teoretická část BP: Definujte základní pojmy (podnik, podnikatel, podnikání, podnikatelský plán). Uveďte právní formy podnikání. Popište analýzy pro podnikatelský plán (SWOT, SLEPT, Porterův model). Vymezte specifika při zakládání rodinného penzionu.

2. Praktická část BP:

- Analytická část: Vlastní návrh založení podniku. Popis podniku, marketingový, organizační a finanční plán. Hodnocení rizik a efektivnosti podniku.

- Návrhová část: Formulujte závěry a doporučení zda je navržený plán založení podniku reálný a realizovatelný ve vymezeném časovém období.

Při zpracování BP vycházejte z pomůcky vydané VŠOH Brno.

Rozsah bakalářské práce bez příloh: 2 AA

Forma zpracování bakalářské práce: tištěná i elektronická

Seznam doporučené literatury:

[1] VEBER, Jaromír a kol. Podnikání malé a střední firmy. 3 .vyd. Praha: Grada Publishing, 2012, 306 s. ISBN 978- 80-247-4520-6.

[2] FOTR, Jiří a SOUČEK, Ivan. Podnikatelský záměr a investiční rozhodování. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2007, 356 s. ISBN 978-80-247-0939-2.

[3] KORÁB, Vojtěch, REŽŇÁKOVÁ, Mária, PETERKA, Jiří. Podnikatelský plán, 1.vyd. Brno: Computer Press, 2007, 216 s. ISBN 978-80-251-1605-0.

Další literatura dle doporučení vedoucí/ho bakalářské práce.



Vedoucí bakalářské práce: Ing. Helena Velichová, Ph.D.
Katedra gastronomie a hotelnictví

Datum zadání bakalářské práce: 3. května 2019

Termín odevzdání bakalářské práce: 9. dubna 2020

V Brně dne: 2. května 2019

L. S.

VYSOKÁ ŠKOLA
OBCHODNÍ A HOTELOVÁ s.r.l.
Batožinská 9, 625 00, Brno



prof. Ing. Květoslava Šustová, Ph.D.
vedoucí katedry



Ing. Zdeněk Málek, Ph.D.
prorektor pro vzdělávací činnost

Identifikačné údaje

Meno a priezvisko autora:	Kristián Kudláč
Názov bakalárskej práce:	Návrh na založenie podnikateľského plánu – rodinný penzión
Názov bakalárskej práce v AJ:	Business plan for a company establishment – family guest house
Študijný odbor:	Gastronomie, hotelnictví a cestovní ruch
Vedúca bakalárskej práce:	Ing. Helena Velichová, Ph.D.
Rok obhajoby:	2020

Abstrakt:

Bakalárska práca sa zaoberá podnikateľským plánom pre rodinný penzión FIRST DREAM. Podnikateľský plán slúži ako podklad pre nového majiteľa penziónu FIRST DREAM, aby mohol žiadať dotácie z Ministerstva hospodárstva SR, a zároveň mu pomôže zhodnotiť reálnosť svojho podnikateľského zámeru. V teoretickej časti bakalárskej práce sú zadefinované a vysvetlené pojmy potrebné k podnikaniu a k vytvoreniu podnikateľského plánu. V praktickej časti je vytvorený konkrétny návrh podnikateľského plánu a analýza jeho úspešnosti.

Kľúčové slová: penzión, podnikateľský plán, podnikanie, SWOT analýza, PESTLE analýza, Porterova analýza, marketingový plán, finančný plán

Abstract:

The main aim of this bachelor thesis is the analysis of the business plan for the family guest house FIRST DREAM. The business plan serves as a basis for the new owner of the guest house, so that he can apply for a grant from the Ministry of Economy of the Slovak Republic, while also helping him to evaluate the profitability of his business plan. The theoretical part defines and explains the terms necessary for realisation of business activities and creating a business plan. Practical part offers a concrete proposal of business plan and analyses the probability of its success.

Key words: pension, business plan, business, SWOT analysis, PESTLE analysis, Porter analysis, marketing plan, financial plan

Čestné vyhlásenie

Vyhlasujem, že som bakalársku prácu na tému Podnikateľský plán na založenie podniku – rodinný penzión vypracoval samostatne, pod vedením Ing. Heleny Velichové, Ph.D., a uviedol som v nej všetky použité literárne a iné odborné zdroje v súlade s aktuálne platnými právnymi predpismi a vnútornými predpismi Vysoké školy obchodní a hotelové.

V Brne dňa 9.4.2020

vlastnoručný podpis autora

Pod'akovanie

Na tomto mieste by som sa rád pod'akoval Ing. Helene Velichovej, Ph.D. za jej cenné rady a informácie, ktoré mi dopomohli k vzniku tejto bakalárskej práce. Zároveň by som sa rád pod'akoval Ing. Martinovi Siblíkovi, za jeho ohľad na moje štúdium. V neposlednom rade ďakujem rodine za podporu počas celého štúdia.

OBSAH

ÚVOD.....	11
I. TEORETICKÁ ČASŤ.....	12
1 ZÁKLADNÉ POJMY PODNIKATELSKEJ ČINNOSTI.....	13
1.1 DEFINÍCIA POJMU PODNIK	13
1.2 DEFINÍCIA POJMU PODNIKATEL	13
1.3 DEFINÍCIA POJMU PODNIKANIE.....	14
1.4 PRÁVNE FORMY PODNIKANIA.....	16
1.5 SPOLOČNOSŤ S RUČENÍM OBMEDZENÝM	17
1.6 CIELE PODNIKANIA	18
1.7 RIZIKO PODNIKANIA	18
2 PODNIKATEĽSKÝ PLÁN	20
2.1 DEFINÍCIA POJMU PODNIKATEĽSKÝ PLÁN.....	20
2.2 POŽIADAVKY NA PODNIKATEĽSKÝ PLÁN.....	20
2.3 PESTLE ANALÝZA	21
2.4 SWOT ANALÝZA	22
2.5 PORTEROVA ANALÝZA.....	23
2.6 MARKETINGOVÝ PLÁN.....	23
2.6.1 <i>Marketingový mix 4P</i>	24
2.6.2 <i>Marketingový mix 4C</i>	25
2.6.3 <i>Marketingová komunikácia</i>	26
2.7 ORGANIZAČNÝ PLÁN.....	26
2.8 FINANČNÝ PLÁN.....	27
2.9 ANALÝZA RIZÍK	27
II. PRAKTICKÁ ČASŤ	29
3 CIEĽ PRÁCE.....	30
4 METODIKA PRÁCE.....	31
5 PODNIKATEĽSKÝ PLÁN PRE RODINNÝ PENZIÓN FIRST DREAM	32

5.1	TITULNÁ STRANA	32
5.2	CHARAKTERISTIKA PODNIKU	32
5.2.1	<i>Poloha podniku</i>	32
5.2.2	<i>Okolie podniku</i>	32
5.2.3	<i>Súčasný stav podniku</i>	33
5.3	CIEĽOVÝ STAV PODNIKU	33
5.3.1	<i>Rekonštrukcia budovy</i>	34
5.3.2	<i>Úprava okolia podniku</i>	36
5.4	VÍZIA PODNIKU	36
5.5	PODMIENKY PRE ZALOŽENIE PODNIKU	37
5.5.1	<i>Živnostenské oprávnenia</i>	37
5.5.2	<i>Sídlo podniku</i>	38
5.6	PONUKA PRODUKTOV A SLUŽIEB	38
5.6.1	<i>Recepcia</i>	38
5.6.2	<i>Ubytovanie</i>	38
5.6.3	<i>Gastronómia</i>	42
5.6.4	<i>Doplňkové služby</i>	43
5.7	PESTLE ANALÝZA	45
5.7.1	<i>Politické faktory</i>	45
5.7.2	<i>Ekonomické faktory</i>	46
5.7.3	<i>Sociálne faktory</i>	47
5.7.4	<i>Technologické faktory</i>	49
5.7.5	<i>Legislatívne faktory</i>	51
5.7.6	<i>Ekologické faktory</i>	53
5.8	PORTEROVA ANALÝZA	54
5.8.1	<i>Existujúci konkurenti</i>	54
5.8.2	<i>Potenciálni konkurenti</i>	60
5.8.3	<i>Substitučné výrobky</i>	60
5.8.4	<i>Kupujúci – konkurencia na strane klientov</i>	62
5.8.5	<i>Dodávatelia – konkurencia na strane dodávateľov</i>	62
5.9	SWOT ANALÝZA	63
5.9.1	<i>Silné stránky</i>	64

5.9.2	<i>Slabé stránky</i>	67
5.9.3	<i>Príležitosti</i>	68
5.9.4	<i>Hrozby</i>	69
5.9.5	<i>Vyhodnotenie SWOT analýzy</i>	70
5.10	MARKETINGOVÝ MIX	72
5.10.1	<i>Produkt</i>	72
5.10.2	<i>Cena</i>	73
5.10.3	<i>Distribúcia</i>	76
5.10.4	<i>Propagácia</i>	76
5.11	ORGANIZAČNÝ PLÁN.....	78
5.12	FINANČNÝ PLÁN.....	83
5.12.1	<i>Predpokladané náklady</i>	85
5.12.2	<i>Predpokladané výnosy</i>	86
5.12.3	<i>Výkaz ziskov a strát</i>	88
5.13	ANALÝZA RIZÍK	89
	ZÁVER	91
	POUŽITÉ ZDROJE	92
	ZOZNAM TABULIEK A OBRÁZKOV	98
	PRÍLOHY	100

ÚVOD

Počet návštevníkov v ubytovacích zariadeniach na Slovensku z roka na rok rastie. Podľa Štatistického úradu SR v roku 2010 navštívilo ubytovacie zariadenia 3 392 361 domácich i zahraničných návštevníkov a v roku 2019 bol počet návštevníkov 6 432 934. Počet návštevníkov v ubytovacích zariadeniach tak vzrástol za posledných 9 rokov takmer o 90 %.

Tieto čísla hovoria o čoraz väčšom záujme ľudí o cestovanie a využívanie ubytovacích a gastronomických služieb. Existujúci podnikatelia v cestovnom ruchu tak čelia pozitívnemu problému – čoraz väčšiemu dopytu po kvalitných službách. Dopyt po službách v cestovnom ruchu otvára možnosti pre začínajúcich podnikateľov, ktorí môžu realizovať svoje podnikateľské zámery s vysokým predpokladom úspešnosti.

Motivácia účastníka v cestovnom ruchu môže byť rôzna, napr. oddych, športové podujatie, kultúrne podujatie, návšteva kúpeľov a liečebných zariadení, medzinárodný kongres / výstava a podobne.

Čoraz viac je v cestovnom ruchu vyhľadávaný pokoj a ticho na vidieku. S tým súvisí rozvoj vidieckeho cestovného ruchu a agroturizmu, ktorý sa postupne stáva veľmi obľúbeným.

Bakalárska práca sa zaoberá vytvorením podnikateľského plánu pre rodinný penzión, ktorý je situovaný na vidieku. Bakalárska práca má slúžiť autorovi ako podklad k otvoreniu tohto penziónu.

V teoretickej časti bakalárskej práce sú vymedzené základné pojmy spojené s podnikateľskou činnosťou, ako podnik, podnikanie, podnikateľ, právne formy podnikania, spoločnosť s ručením obmedzeným, ciele a riziká podnikania. Teoretická časť ďalej pojednáva o spracovaní podnikateľského plánu a o analýzach a použitých metódach, ktoré sú základom pre vyhodnotenie úspešného podnikateľského plánu.

V praktickej časti je spracovaný konkrétny podnikateľský plán pre rodinný penzión FIRST DREAM na základe zistení v teoretickej časti bakalárskej práce.

Dôvodom výberu tejto témy bakalárskej práce je najmä vysoký záujem autora o podnikateľskú činnosť v oblasti gastronómie a hoteliérstva a jeho doterajšie bohaté skúsenosti a vedomosti, ktoré by rád zúročil vo svojom podnikateľskom zámere.

I. TEORETICKÁ ČASŤ

1 ZÁKLADNÉ POJMY PODNIKATELSKEJ ČINNOSTI

Základom pre vytvorenie úspešného podnikateľského plánu je jedinečný zámer a poznanie pojmov spojených s podnikateľskou činnosťou.

1.1 Definícia pojmu podnik

Podnikom podľa obchodného zákonníka §5 ods. 1 rozumieme:

Podnikom sa na účely tohto zákona rozumie súbor hmotných, ako aj osobných a nehmotných zložiek podnikania. K podniku patria veci, práva a iné majetkové hodnoty, ktoré patria podnikateľovi a slúžia na prevádzkovanie podniku alebo vzhľadom na svoju povahu majú tomuto účelu slúžiť. [1]

Podnik je zložitý organizmus skúmaný z rôznych hľadísk a chápať ho v širšom i užšom slova zmysle. Podnik v širšom slova zmysle definuje všetky podnikateľské subjekty, ktoré majú právnu subjektivitu, teda i podniky jednotlivcov. V užšom slova zmysle sa pod pojmom podnik chápu právnické osoby vykonávajúce činnosť za účelom dosahovania zisku. [2]

Podnikom sa rozumie aj forma podnikateľskej činnosti, pri ktorej sa spájajú hmotné, finančné i ľudské zdroje a vytvárajú jednu podnikateľskú jednotku s cieľom produkovať úžitok pre potreby svojich zákazníkov ako aj pre vlastné uspokojenie potrieb. [3]

1.2 Definícia pojmu podnikateľ

Pojem podnikateľ je vymedzený v obchodnom zákonníku § 2 ods. 2.

Podnikateľom podľa tohto zákona je:

- a) osoba zapísaná v obchodnom registri,*
- b) osoba, ktorá podniká na základe živnostenského oprávnenia,*
- c) osoba, ktorá podniká na základe iného než živnostenského oprávnenia podľa osobitných predpisov,*
- d) fyzická osoba, ktorá vykonáva poľnohospodársku výrobu a je zapísaná do evidencie podľa osobitného predpisu.* [1]

Do osobnostných znakov, ktoré nájdeme zväčša u všetkých podnikateľov zaradíme:

- schopnosť vyhľadávať príležitosti, stanovovať nové ciele;
- zaobstaranie dostatku financií nevyhnutných k podnikaniu;
- predispozícia na organizovanie podnikateľských aktivít (rozumieť podstate konkrétneho podnikania);
- podrobiť sa riziku;
- presvedčenie, húževnatosť, cieľavedomosť.

Podnikateľ má povinnosť dôležité informácie, ako obchodné meno, sídlo podnikania, miesto podnikania, právnu formu a identifikačné číslo, prípadne aj číslo registrovej zložky a číslo registra (ak je registrovaný v Obchodnom registri alebo v inej evidencii) uviesť všetky tieto náležitosti v obchodných listoch a zákazkách, ktoré sú zhotovené písomnou alebo elektronickou formou. [4,5]

1.3 Definícia pojmu podnikanie

Pojem podnikanie je vymedzený v obchodnom zákonníku v § 2 ods. 1.

Podnikaním sa rozumie sústavná činnosť vykonávaná samostatne podnikateľom vo vlastnom mene a na vlastnú zodpovednosť za účelom dosiahnutia zisku alebo na účel dosiahnutia merateľného pozitívneho sociálneho vplyvu, ak ide o hospodársku činnosť registrovaného sociálneho podniku podľa osobitného predpisu. [1]

Sústavnosť – za sústavnosť považujeme podnikanie, ako činnosť, nakoľko je to pravidelne opakujúca sa a sústavná činnosť. Podnikaním nie je výnimočná, neočakávaná, neplánovaná, ojedinelá činnosť . Za podnikanie sa nepovažuje jednorazová, príležitostná, ojedinelá, náhodná činnosť vykonávaná len občas. Za sústavnosť môžeme považovať, ak je činnosť opakovaná aspoň raz ročne (predaj medu, predaj vianočných kaprov), alebo pri rôznych príležitostiach (jarmok, vianočné trhy a pod.). [4]

Samostatnosť – podnikateľ je zodpovedný sám za svoje podnikateľské aktivity, sám si určuje, akú činnosť bude vykonávať, kde, akú právnu formu si pre podnikanie zvolí, určuje si ceny svojich produktov rovnako ako rozhoduje o začiatku a ukončení podnikania. [4]

Konanie vlastným menom – podnikateľský subjekt má svoje obchodné meno a pod ním realizuje svoje činnosti. Ak sa jedná o obchodnú spoločnosť, obchodné meno je registrované na obchodnom súde. Fyzická osoba zväčša vystupuje pod svojim menom a priezviskom. [4]

Vlastná zodpovednosť – podnikateľ zodpovedá za zmluvné vzťahy, za dodržiavanie právnych predpisov a za hospodársky výsledok. [4]

Dosiahnutie zisku – cieľom a motiváciou každého podnikateľa je dosahovanie zisku. [4]

Všetky tieto pojmy môžeme zaradiť pod právne predpoklady podnikania. Pre úspešné podnikanie sú však rovnako dôležité aj objektívne a subjektívne predpoklady podnikania. [4]

Objektívne predpoklady podnikania sú vytvárané najmä trhovou ekonomikou, ktorá stimuluje podnikanie tým, že umožní využiť ekonomické príležitosti všetkým tým, ktorí chcú v uvedenom odbore podnikat'. [6]

Objektívne predpoklady podnikania stimulujú:

- vonkajšiu podnikavosť = schopnosť objaviť alebo vytvoriť a efektívne využiť podnikateľské príležitosti, ktoré vznikajú na trhu z interakcií medzi podnikateľom, zákazníkmi, konkurentmi, finančnými partnermi, kooperujúcimi podnikmi a pod.
- vnútornú podnikavosť = schopnosť podnikateľov odhaľovať a využívať vnútrofirmitné podnikateľské príležitosti v jednotlivých častiach transformačného procesu (výroba, predaj, obstarávanie, technický rozvoj, personalistika a pod.). Vnútorná podnikavosť vytvára predpoklady pre rozvoj vonkajšej podnikavosti, nakoľko sú obe úzko prepojené a vzájomne sa prekrývajú. [6]

Subjektívne predpoklady podnikania sú individuálne vlastnosti na realizovanie určitého druhu podnikania. Závisia od človeka, jeho schopností, pripravenosti, motivácie na podnikanie. [6]

Osobnostné rysy, ktoré by mal mať každý podnikateľ:

- potreba presadiť sa v kolektíve;
- prirodzená autorita a prevaha;
- schopnosť podstupovať riziká;
- pozitívna predstava o sebe;
- iniciatívnosť a nezávislosť;
- schopnosť riešiť problémy;

- optimistický pohľad do budúcnosti;
- stanovovanie si náročných cieľov a snaha realizovať ich. [6]

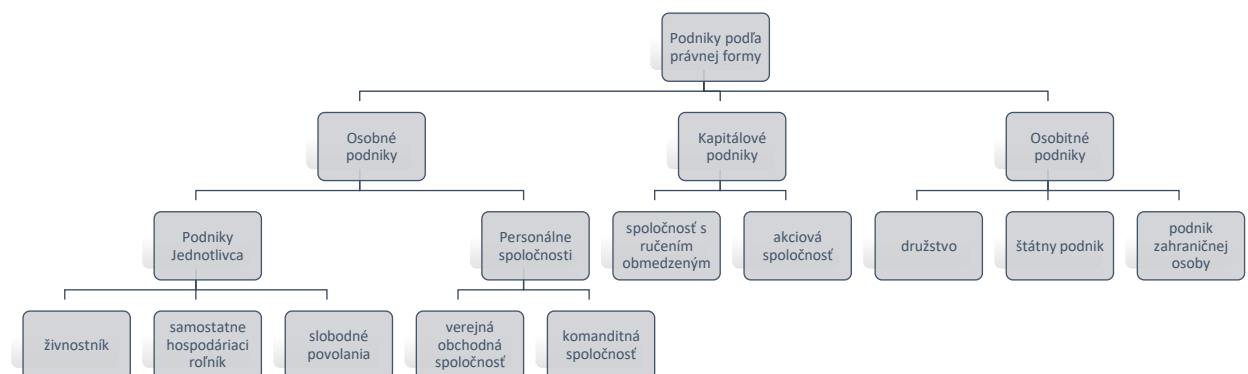
Cestovný ruch je súbor činností zameraných na uspokojovanie potrieb súvisiacich s cestovaním a pobytom osôb mimo miesta trvalého bydliska a zvyčajne vo voľnom čase. Ich cieľom je poznávanie, zdravie, odpočinok, rozptýlenie a zábava, kultúrne a športové vyžitie, služobné cesty, to znamená, získanie komplexného zážitku. [7]

1.4 Právne formy podnikania

Podľa legislatívy platnej v Slovenskej republike poznáme nasledujúce právne formy podnikov:

- živnostník;
- samostatne hospodáriaci roľník;
- slobodné povolania;
- verejná obchodná spoločnosť;
- komanditná spoločnosť;
- akciová spoločnosť;
- spoločnosť s ručením obmedzeným;
- družstvo;
- štátny podnik;
- podnik zahraničnej osoby. [4]

1. obr.: Právne formy podnikania



Zdroj: vlastné spracovanie na základe [4]

Hlavnou charakteristikou podniku jednotlivca (podniku fyzickej osoby) je vlastníctvo podniku fyzickou osobou, ktorá je osobne účastná na podnikaní a samotný podnik má charakter fyzickej osoby. Do tejto skupiny zaraďujeme podniky živnostníkov, samostatne hospodáriacich roľníkov a slobodné povolania. [4]

Hlavnou charakteristikou podnikov právnických osôb je, že sú vlastnené jednou alebo viacerými fyzickými či právnickými osobami, ktoré sa osobne alebo len prostredníctvom kapitálovej účasti zúčastňujú na podnikaní. Do tejto skupiny zaraďujeme napríklad: obchodné spoločnosti, družstvo, štátne podniky, podnik zahraničnej osoby. [4]

Pre väčší prehľad je možné uviesť členenie podnikov podľa právnej formy v nasledujúcej štruktúre:

- Osobné podniky:
 - 1. Podniky fyzickej osoby: živnosť, samostatne hospodáriaci roľník, slobodné povolanie.
 - 2. Personálne spoločnosti: verejná obchodná spoločnosť a komanditná spoločnosť.
- Kapitálové podniky: spoločnosť s ručením obmedzeným a akciová spoločnosť.
- Osobitné druhy podnikov: družstvo, štátny podnik, podnik zahraničnej osoby.

Podnik živnostníka upravuje Živnostenský zákon. Podnik samostatne hospodáriaceho roľníka nemá legislatívnu úpravu, je súčasťou niekoľkých zákonov (napr. zdaňovanie jeho príjmov je upravené zákonom o dani z príjmu) a slobodné povolania sú upravené osobitnými predpismi (pre výkon každého slobodného povolania existuje osobitný zákon). [4]

Personálne a kapitálové spoločnosti (nazývame ich tiež obchodnými spoločnosťami) upravuje Obchodný zákonník, rovnako družstvo a podnik zahraničnej osoby. Štátny podnik je upravený zákonom o štátnom podniku. [4]

1.5 Spoločnosť s ručením obmedzeným

Spoločnosť s ručením obmedzeným definuje Obchodný zákonník ako: *Spoločnosťou s ručením obmedzeným je spoločnosť, ktorej základné imanie tvoria vopred určené vklady spoločníkov.* [1]

Spoločnosť s ručením obmedzeným je kapitálová spoločnosť. Povinnosťou spoločníkov je vložiť určitý vklad do spoločnosti. Spoločnosť sama zodpovedá veriteľom za svoje záväzky celým svojím majetkom, spoločníci ručia za záväzky spoločnosti len do výšky nesplatennej časti svojich vkladov. Zakladá sa spoločenskou zmluvou a vzniká dňom zápisu do OR. K návrhu na zápis do OR sa prikladá spoločenská zmluva, živnostenské oprávnenie, doklad o splatení povinnej časti upísaného vkladu, príp. stanov. Ak spoločnosť zakladá len 1 spoločník, musí byť splatené celé ZI pri zápise do OR. Ak viacerí, musí byť splatených min. 30 % v peňažnej forme. Spoločnosť povinne vytvára z čistého zisku rezervný fond, ktorý sa používa na krytie strát spoločnosti. Orgánmi spoločnosti sú valné zhromaždenie spoločníkov, konatelia a dozorná rada. Spoločnosť zaniká dňom výmazu z OR. [8]

1.6 Ciele podnikania

Ciele podnikania môžu byť rôzne, najčastejšie je hlavným cieľom podnikania zisk. Zisk tvorí rozdiel medzi výnosmi a nákladmi a podnikateľ sa snaží o takzvanú maximalizáciu zisku, čo znamená, dosiahnuť čo najväčší rozdiel medzi výnosmi a nákladmi. Zisk je závislý na výsledku všetkých činností vykonávaných v podniku. Ďalším rovnako dôležitým cieľom je snaha o maximalizáciu trhovej hodnoty podniku, čo je hodnota, za ktorú by bolo možné daný podnik predať. [9]

1.7 Riziko podnikania

Podnikateľské riziko má dve stránky – pozitívnu a negatívnu. Pozitívna stránka je spojená s úspechom, uplatnením na trhu a dosiahnutím vysokého zisku. Negatívna stránka je spojená s neúspechom, dosiahnutím slabších hospodárskych výsledkov ako predpokladaných, stratou alebo v krajnom prípade i bankrotom. [10]

Riziká môžeme rozdeliť na:

- Výrobné – väčšinou sú spôsobené obmedzenosťou výroby, môžu ohroziť priebeh výrobného procesu a následne jeho výsledky.
- Ekonomické – zahŕňajú najmä nákladové riziká vyvolané rastom cien surovín, služieb a energií.
- Trhové – ide o úspešnosť výrobkov a služieb na domácich a zahraničných trhoch.

Najčastejšie majú podobu predajných a cenových rizík.

- Technicko – technologické – sú spojené s aplikáciou vedecko – technického rozvoja a vedú k neúspechu vývoja nových výrobkov a nezvládnutiu technologického procesu.
- Finančné – spojené s dostupnosťou zdrojov financovania, spôsobom financovania a schopnosťou dodržať splatné záväzky.
- Politické – zahŕňajú rasové a národnostné nepokoje, štrajky, vojny. Sú zdrojom politickej nestability a zmien politických systémov.
- Legislatívne – zvyčajne vyvolané hospodárskou alebo legislatívnou politikou vlády.
- Informačné – týkajú sa dát a informačných systémov firiem, ktorých nedostatočné zabezpečenie môže byť zneužitie.
- Enviromentálne – náklady na odstránenie škôd spôsobených na životnom prostredí, dane spojené s využívaním neobnoviteľných zdrojov.
- Kreditné – vzťahujúce sa na nebezpečenstvo platobnej neschopnosti, nevôli zákazníkov a odberateľov.
- Zásahy vyššej moci – patria sem nebezpečné živelné pohromy a havárie výrobných zariadení. [11]

Uplatnením vhodných postupov a opatrení je možné podnikateľské riziko znížiť, v ideálnom prípade dokonca odstrániť. Postupy znižovania rizika je podľa ich povahy možné rozdeliť do dvoch základných skupín:

- Postupy zamerané na elimináciu príčin vzniku rizika – činnosti s cieľom pôsobiť na vlastné príčiny vzniku rizika, aby sa tak znížila pravdepodobnosť vzniku rizikových situácií s možnými nepriaznivými dopadmi.
- Postupy zamerané na zníženie (elimináciu) následkov rizika – činnosti sústredené na znižovanie nepriaznivých následkov vzniknutých nepriaznivými rizikovými situáciami. Ide o zníženie účinku vzniku rizika na určitú ekonomicky prijateľnú mieru. [10]

2 PODNIKATEĽSKÝ PLÁN

Pre správne zostavenie podnikateľského plánu v praktickej časti je potrebné vysvetliť si pojem podnikateľský plán, definovať jeho štruktúru a obsah, ako i analýzy a metódy použité pri spracovaní podnikateľského plánu.

2.1 Definícia pojmu podnikateľský plán

„Podnikateľský plán je písomný dokument, ktorý popisuje všetky podstatné vonkajšie a vnútorné okolnosti, ktoré súvisia s podnikateľským zámerom. Je to formálne zhrnutie podnikateľských cieľov, dôvodov ich reálnosti a dosiahnuteľnosti, a zhrnutie jednotlivých krokov vedúcich k dosiahnutiu týchto cieľov.“ [12]

2.2 Požiadavky na podnikateľský plán

Spracovaný podnikateľský plán by mal spĺňať určité požiadavky, a to:

- byť stručný a prehľadný (rozsah by nemal byť viac ako 50 strojových stránok);
- byť jednoduchý a nezachádzať do technických a technologických detailov (t.z., že má byť zrozumiteľný pre banku a investora, čo sú prevažne osoby bez hlbších technických znalostí);
- má poukazovať na výhody produktu alebo služby pre užívateľa, respektíve zákazníka (investori oceňujú trhovu orientovanú podnikateľskú činnosť);
- orientovať sa na budúcnosť, čo znamená, orientovať sa na nové trendy, spracovanie prognóz a ich využitie v charakteristike toho, čo má byť dosiahnuté;
- byť čo naj dôveryhodnejší a realistický (napríklad otvorené hodnotenie konkurencie zvyšuje dôveryhodnosť podnikateľského plánu);
- nebyť príliš optimistický z hľadiska trhového potenciálu, pretože to znižuje jeho dôveryhodnosť v očiach poskytovateľa kapitálu;
- nebyť však ani príliš pesimistický, pretože podceňovaním môže byť daný projekt pre investora málo atraktívny;
- nezakrývať slabé miesta a riziká projektu;

- upozorniť na konkurenčnú výhodu projektu, silné stránky firmy v kompetencii manažérskeho tímu;
- preukázať schopnosť firmy hrať úroky a splátky v prípade využitia úveru z banky pre financovanie projektu;
- preukázať, ako môže poskytovateľ kapitálu formou účasti, rizikového kapitálu aj získať späť vynaložený kapitál s patričným ohodnotením;
- byť spracovaný kvalitne aj po formálnej stránke. [12]

2.3 PESTLE analýza

PESTLE analýza je nástroj na analýzu externých makro – enviromentálnych faktorov zmien v podnikateľskom prostredí. Ide o aspekty, ktoré by mal podnik hodnotiť: konkurenti, trhy, smerovanie operácií a podmienky. [13]

PESTLE je akronym a jednotlivé písmená znamenajú rôzne typy vonkajších faktorov:

- P – Political – politické – dovoz – vývoz, daňová politika, politika hospodárskej súťaže, politika ochrany spotrebiteľa, zákony o práci s údajmi, a ďalšie.
- E – Economical – ekonomické – pôsobenie a vplyv miestnej, národnej a svetovej ekonomiky – aká je súčasná ekonomika, kúpna sila od úrovne príjmu obyvateľstva a ďalšie.
- S – Social – sociálna – priemet sociálnych zmien dovnútra organizácie, súčasťou sú aj kultúre vplyvy (lokálne, národné, regionálne, svetové) – životnosť obyvateľstva, rodové normy, náboženské presvedčenie, vek a miera rastu populácie, životný štýl, a ďalšie.
- T – Technological – technologické – vplyvy existujúcich, nových a vyspelých technológií – informačné technológie, stimuly pre výskum a vývoj, sociálne médiá, a ďalšie.
- L – Legal – legislatívne – vplyvy národnej, európskej a medzinárodnej legislatívy – nariadenia o ochrane zdravia a bezpečnosti, porušovanie autorských práv, a ďalšie.
- E – Environmental – ekologické (enviromentálne) – miestna, národná a svetová problematika životného prostredia a otázky jej riešenia – zmena podnebia a prírodné katastrofy, recyklácia, zmeny obalov a materiálov, a ďalšie. [13]

Podstatou PESTLE analýzy je identifikovať pre každú skupinu faktorov tie najvýznamnejšie javy, udalosti, riziká a vplyvy, ktoré ovplyvňujú alebo budú ovplyvňovať organizáciu. Metóda PESTLE je súčasťou metód používaných v oblasti analýzy dopadov. Niekedy býva použitá ako vstup analýzy vonkajšieho prostredia do SWOT analýzy. [13]

2.4 SWOT analýza

Ide o komplexnú metódu kvalitatívneho vyhodnotenia všetkých relevantných stránok fungovania firmy (prípadne problémov, riešení, projektov atď.) a ich súčasnej pozície. Je silným nástrojom pre celkovú analýzu vnútorných a vonkajších činiteľov a v podstate zahŕňa postupy techník strategickej analýzy. [14]

Jadro metódy spočíva v klasifikácii a ohodnotení jednotlivých faktorov, ktoré sú rozdelené do štyroch základných skupín (faktory, ktoré vyjadrujú silné alebo slabé stránky vnútornej stránky organizácie a faktory, ktoré vyjadrujú príležitosti a ohrozenia ako vlastnosti vonkajšieho prostredia). Analýzou vzájomnej interakcie jednotlivých faktorov silných a slabých stránok na jednej strane, voči príležitostiam a ohrozeniam na strane druhej, získame nové kvalitatívne informácie, ktoré charakterizujú a hodnotia úroveň ich vzájomného prieniku. [14]

SWOT je skratka slov z angličtiny:

- S – strenghts (silné stránky)
- W – weaknesses (slabé stránky)
- O – opportunities (príležitosti)
- T – threats (ohrozenia)

Medzi silné stránky môžeme zaradiť napr. skúsený manažment, kvalifikovanú pracovnú silu či kvalitný servis, v ktorých je firma lepšia než konkurencia. Čím viac silných stránok, tým lepšie. [14]

Pri ozrejmení slabých stránok je cieľom byť krok pred investorom a povedať mu, že sme mysleli na všetko. Slabou stránkou môže byť napríklad kapitálová sila, nedostatok skúseností v oblasti marketingu, cenová politika a iné. Pokiaľ uvedieme slabú stránku, je dobré na ňu vzápätí odpovedať pozitívom. [14]

Analýza príležitostí a hrozieb sa sústreďuje na okolie firmy. Umožňuje zdôrazniť atraktívne príležitosti, ktoré nám môžu priniesť výhody. Súčasne tiež odkazuje, aby sme sa zamysleli nad problémami, ktoré budeme musieť riešiť. Príležitosti by mali byť posudzované z hľadiska ich atraktívnosti a pravdepodobnosti úspechu. Naopak hrozby z hľadiska závažnosti a pravdepodobnosti, že nastanú. [14]

2.5 Porterova analýza

Michael Porter vyvinul model piatich síl v roku 1980. Päť síl Michaela Portera je výkonný nástroj na analýzu konkurencie s cieľom určiť hlavný konkurenčný vplyv na trhu. Jedná sa o široko používaný model v podnikaní, ktorý poukazuje na päť dôležitých faktorov, ktoré vedú konkurenčné postavenie firmy v rámci odvetvia:

- Existujúci konkurenti – konkurenčné súperenie = vo vysoko konkurenčných odvetviach môžu podniky vykonávať malú alebo žiadnu kontrolu nad cenami tovarov a služieb. Naopak, ak je toto odvetvie monopolnou konkurenciou alebo monopolom, podniky môžu úplne kontrolovať ceny tovarov a služieb.
- Potenciálni konkurenti – hrozba nových účastníkov = keď sú prekážky vstupu na trh vysoké, nové podniky môžu len ťažko vstúpiť na trh kvôli vysokým nákladom a silnej konkurencii. Keď sú prekážky vstupu na trh nízke, nové podniky môžu využiť úspory z rozsahu alebo kľúčové technológie.
- Dodávatelia – vyjednávací sila dodávateľov = predstavuje silu, do akej môžu dodávatelia ovplyvniť ceny.
- Kupujúci – sila vyjednávania zákazníkov = zameriava sa na schopnosť zákazníkov ovplyvniť tvorbu cien a kvalitu produktov a služieb.
- Substitúty – hrozba náhrad = keď si zákazníci môžu vybrať medzi množstvom náhradných produktov a služieb, podniky prijímajú ceny. To znamená, že kupujúci určujú ceny, čím znižujú silu podnikov. [15]

2.6 Marketingový plán

Marketingová stratégia rieši v zásade tri okruhy problémov:

- výber cieľového trhu;
- určenie trhovej pozície produktu;

- rozhodnutie o marketingovom mixe.

Východiskom pre výber cieľového trhu firmy je segmentácia trhu. Pri výbere segmentu trhu zvažujeme jeho veľkosť a kúpnu silu, na základe ktorých určíme hodnotu segmentu. [16]

Po výbere cieľového trhu stojíme pred rozhodnutím, akú pozíciu chceme zastávať vo vybraných segmentoch. Určenie trhovej pozície produktu je vyjadrenie postavenia konkrétneho produktu medzi ostatnými konkurenčnými produktami na trhu. Naším cieľom je dosiahnuť špecifické vnímanie produktu v podvedomí medzi zákazníkmi a odlišiť sa od konkurencie na danom trhu. [16]

Pri určovaní trhovej pozície produktu postupujeme v troch krokoch:

- Identifikujeme možné konkurenčné výhody nášho produktu a na ich základoch môžeme pozíciu budovať.
- Vyberieme optimálnu konkurenčnú výhodu, pričom by malo ísť o výhodu, ktorá je dôležitá pre spotrebiteľa, je v súlade s marketingovým poslaním firmy a jej možnosťami a je prednostná voči konkurencii.
- Zvolíme efektívny spôsob propagácie a komunikácie tejto výhody. [16]

2.6.1 Marketingový mix 4P

V ďalšom kroku nasleduje rozhodnutie o marketingovom mixe, ktorý berie do úvahy vybraný trhový segment a zvolenú trhovú pozíciu. Najznámejším marketingovým mixom je 4P, ktorý tvorí:

- produkt (product);
- cena (price);
- distribúcia (place);
- propagácia (promotion). [16]

Niektoré firmy používajú marketingový mix 7P, pridaním prvkov – politics (politicko – spoločenské rozhodnutie), public opinion (verejná mienka), people (ľudské zdroje). [16]

2.6.2 Marketingový mix 4C

V súvislosti s rozvojom riadenia vzťahov so zákazníkmi a vzťahového marketingu sa v praxi rozširuje aj na tzv. zákaznícky marketingový mix 4C:

- zákazník (customer);
- náklady na zákazníka (cost);
- pohodlná dostupnosť (convenience);
- komunikácia (communications). [16]

Produkt

Základné problémy, ktoré riešime v podnikateľskom pláne v oblasti produktovej politiky sú:

- ktoré produkty budeme ponúkať, ktoré nové produkty uvedieme na trh;
- atribúty produktu, resp. ich zmeny: ide o vlastnosti produktu, design, značku, balenie, záruku a dodatočné služby;
- produktový mix, t.j., v akých objemoch a sortimente budeme konkrétny produkt vyrábať;
- životný cyklus produktu, t.j. ako bude prebiehať vývoj produktu, jeho uvedenie na trh, fáza zralosti a útlmu, ako budeme postupovať pri inovácii či uvedení novej generácie produktu na trh. [16]

Cena

Medzi faktory ku ktorým prihliadame pri tvorbe ceny patrí:

- firemné ciele a ciele novej politiky;
- náklady;
- dopyt;
- konkurencia;
- fáze životného cyklu produktu;
- právne a regulačné opatrenia. [16]

Cena je stanovená cenovou politikou firmy, ciele politiky firmy môžu byť: orientácia na prežitie, orientácia na maximalizáciu zisku alebo orientácia na čo najväčší podiel na trhu [15]

Distribúcia

V podnikateľskom pláne je nutné vysvetliť predajnú stratégiu a popísať použitie jednotlivých ciest. Ide vlastne o odpovede na nasledovné otázky:

- Budeme samostatne zaisťovať všetky predajné aktivity? Bude predaj prebiehať priamo konečným zákazníkom? Tento variant je vhodný predovšetkým v prípade drahých produktov prispôbených individuálnej zákazke. Taktiež v prípade, že je počet potenciálnych zákazníkov nižší alebo kde panuje silná konkurencia.
- Pokiaľ je potrebné využiť predajné medzičlánky, pýtame sa, ktoré osoby, inštitúcie alebo firmy prichádzajú vôbec do úvahy, ktoré z nich sú najvhodnejšie?
- Pokiaľ budeme využívať obchodné medzičlánky, pýtame sa, ktoré obchodné organizácie budú zapojené? Bude dochádzať k spolupráci s veľkoobchodnými organizáciami alebo bude zásobovaný len maloobchod? [16]

2.6.3 Marketingová komunikácia

Medzi jednotlivé zložky komunikačného mixu patrí:

- reklama;
- podpora predaja;
- public relations (vzťahy s verejnosťou);
- osobný predaj;
- priamy marketing. [16]

2.7 Organizačný plán

Odporúča sa uviesť kto bude podnik manažovať, aké má manažment odborné a podnikateľské know - how. Zároveň je dobré vyzdvihnúť schopnosti, ktoré sú dôležité pre realizáciu daného podnikateľského zámeru. Profesionálna prax v odbore, úspechy a sociálne kompetencie zvyčajne znamenajú pre poskytovateľa kapitálu viac než vysokoškolský titul. [9]

Taktiež je adekvátne popísať organizačnú štruktúru podniku. Aký počet zamestnancov bude mať podnik, akú budú mať kvalifikáciu, aké bude ich vekové zloženie. Povinnosti jednotlivých zamestnancov sa uvádzajú v popise pracovnej náplne. [9]

2.8 Finančný plán

Finančný plán transformuje predchádzajúcu časť podnikateľského plánu do číselnej podoby. Preukazuje reálnosť podnikateľského zámeru z ekonomického hľadiska. Výstupy finančného plánu tvorí najmä plán nákladov, plán výnosov, plán peňažných tokov, plánovaný výkaz ziskov a strát, plánovaná rozvaha, finančná analýza, výpočet bodu zvratu, hodnotenie efektívnosti investícií, plán financovania a iné. [16]

V prípade začínajúcej firmy potrebujeme prostriedky na založenie firmy, prostriedky na kúpu dlhodobého majetku, prostriedky na kúpu obežného majetku a prostriedky na zahájenie podnikateľskej činnosti, t.j. na financovanie prevádzkových nákladov do doby, kým získame prvé tržby. Musíme napr. uhradiť nájom, mzdy pracovníkom, elektrinu, plyn, teplo, nakúpený tovar, atď. [16]

Častou chybou u začínajúcich podnikateľov je, že nerozlišujú kategóriu zisk a peňažný tok (cash flow), výnosy a príjmy, náklady a výdaje. [16]

Prvé prepočty predstavujú väčšinou manažérsky prístup bez zohľadňovania zásad finančného účtovníctva. [16]

2.9 Analýza rizík

Podnikanie je vysoko rizikové. Rozhodnutia o podnikaní a financovaní vývoja a zavádzania nových výrobkov sú najväčšie podnikateľské riziká - pri neúspechu sú vynaložené náklady stratené (tzv. utopené náklady), pri úspechu na druhú stranu môže mať podnik (podnikateľ) veľký zisk - čo vyvažuje podstúpené riziko. Podnikateľské riziko je o to väčšie, ak je na vývoj nového produktu použitý cudzí kapitál (podnikateľ podstupuje riziko zadlženia, ktoré musí splácať. [17]

Znížiť podnikateľské riziká pomáha dobre zostavený podnikateľský plán, dobré informácie o stave organizácie a o situácii na trhu. Rovnako je dôležitá intuícia podnikateľa alebo manažéra a ďalšie schopnosti a okolnosti v priebehu realizácie podnikateľského zámeru. Pre zníženie

finančných vplyvov podnikateľských rizík sa v praxi využívajú poistenia podnikateľských rizík.

[17]

II. PRAKTICKÁ ČASŤ

3 CIEĽ PRÁCE

Hlavným cieľom bakalárskej práce je vytvoriť kvalitný a reálny podnikateľský plán pre rodinný penzión.

Podnikateľský plán je základom pre nového začínajúceho podnikateľa, autora bakalárskej práce.

Je podkladom pre získanie investícií, ktoré sú potrebné pre kúpu nehnuteľnosti a začatie podnikateľskej činnosti.

Na základe analýz a odborných metód poskytne novému majiteľovi i komplexný obraz o náročnosti zamýšľaného podnikania a zároveň poskytne odpoveď, či zamýšľaný podnikateľský nápad bude alebo nebude úspešný.

Ciele stanovené pre teoretickú časť bakalárskej práce:

- definovať základné pojmy podnikateľskej činnosti (podnik, podnikateľ, podnikanie, podnikateľský plán),
- uviesť právne formy podnikania,
- popísať analýzy pre podnikateľský plán (SWOT analýza, SLEPT analýza, Porterov model),
- vymedziť špecifiká pri zakladaní rodinného penziónu.

Ciele stanovené pre praktickú časť bakalárskej práce:

- vlastný návrh založenia podniku,
- popis podniku, marketingový, organizačný a finančný plán,
- hodnotenie rizík a efektívnosť podniku,
- formulovanie záverov a doporučení, či je navrhnutý plán založenia podniku reálny a realizovateľný vo vymedzenom časovom období.

4 METODIKA PRÁCE

Bakalárska práca je rozdelená na dve časti – teoretickú a praktickú časť. Teoretická časť vychádza z knižných a dostupných internetových zdrojov a je zameraná na vysvetlenie základných pojmov ako: podnik, podnikateľ, podnikanie, marketingový plán, organizačný plán, finančný plán, cieľ a riziko podnikania.

Praktická časť sa venuje tvorbe podnikateľského plánu pre rodinný penzión. Táto časť bakalárskej práce podrobne popisuje celý podnikateľský plán.

V bakalárskej práci boli použité tieto analytické metódy: analýza, syntéza, indukcia, dedukcia, komparatívna metóda, metóda pozorovania, empirická metóda, pestle analýza, rozhovor a popisná štatistika.

5 PODNIKATEĽSKÝ PLÁN PRE RODINNÝ PENZIÓN FIRST DREAM

V nasledujúcej časti je spracovaný komplexný podnikateľský plán pre založenie rodinného penziónu FIRST DREAM, ktorý obsahuje popis penziónu, ponuku služieb, marketingový plán, finančný plán, organizačný plán a ďalšie.

5.1 Titulná strana

Názov firmy:	FIRST DREAM s.r.o.
Právna forma podnikania:	s.r.o.
Konatelia:	Kristián Kudláč, Marek Pravda
Adresa firmy:	Vlčany
Sídlo firmy:	Vlčany
Kontaktné údaje:	+421 917 658 308, firstdream@firstdream.sk
IČO:	91723252
Predpokladané otvorenie podniku:	máj 2021

5.2 Charakteristika podniku

V tejto časti je popis polohy, okolia podniku a súčasný stav zamýšľanej kúpy objektu na podnikanie.

5.2.1 Poloha podniku

Objekt súčasného majiteľa sa nachádza pri obci Vlčany, v okrese Šaľa. Obec Vlčany leží v Podunajskej nížine, v blízkosti riek Váh a Malého Dunaja. Obec Vlčany je vzdialená 14 km od mesta Šaľa, 33 km od okresného mesta Nové Zámky, 40 km od okresného mesta Komárno, 28 km od okresného mesta Galanta a 80 km od hlavného mesta Slovenska, Bratislavy. [18]

5.2.2 Okolie podniku

Budova bývalého ranču je situovaná mimo obce Vlčany, vo vzdialenosti približne 2 km. Objekt je na samote, v okolí celého areálu sa rozprestierajú úrodné polia. Približne 2 km od objektu

sa nachádza kompa, premávajúca po rieke Váh. Táto kompa slúži na prepravu osobných i nákladných automobilov, traktorov, kombajnov, motoriek i chodcov. Kompa výrazne skracuje cestu z obce Vlčany do obce Palárikovo, obce Selice, či mesta Nové Zámky. Hlavným rozvojovým potenciálom obce je jeho vidiecky charakter, vhodný predovšetkým na rozvoj agroturizmu. Okrem klasickej agroturistiky (jazdenie na koni, kočovanie, rekreačný rybolov) je toto miesto predurčené aj na rozvoj vodných športov, vodnej turistiky a cyklistiky. [19]

5.2.3 Súčasný stav podniku

Ranč je v súkromnom vlastníctve majiteľa, ktorý ho zrekonštruoval v roku 1995 do súčasnej podoby. Majiteľ túto nehnuteľnosť využíval len pre súkromné účely. Celý objekt sa nachádza na rozsiahlom pozemku s výmerou 19 527 m². Objekt je v zchovalom stave. Celý pozemok je oplotený, na pozemku sa okrem samotnej budovy nachádza: jazero, kryté posedenie s krbom i ohniskom, 2 tenisové kurty, volejbalový kurt, detské ihrisko, jakuzza, vonkajší bazén, obrovská záhrada s ovocným sadom, koterce pre psy. Samotný objekt sa skladá z prízemnia a 1. poschodia. Na prízemí sa nachádzajú dve veľké sály, kuchyňa, sklad, wellness, fitness centrum, stajne pre kone, súkromný byt a vnútorný dvor. Na 1. poschodí je sprístupnená len polovica nehnuteľnosti. Druhá polovica nie je sprístupnená. V sprístupnenej časti nehnuteľnosti sa nachádza 12 izieb s kapacitou približne 50 hostí., z toho sú 2 apartmány. Ďalej je na 1 poschodí priestranná hala s 2 barmi a výstup na veľkú terasu. Zo všetkých izieb je výhľad na vonkajší areál. [20]

Terajší majiteľ sa snaží tento objekt predať. Podnikateľský projekt je vytvorený pre účely využitia daného objektu na podnikanie – konkrétne pre rodinný penzión. Budova, ako i okolie si vyžaduje rozsiahlu rekonštrukciu. Aktuálny objekt nie je svojim vybavením prispôbený na podnikanie. [20]

5.3 Cieľový stav podniku

V tejto časti je detailne popísaná zamýšľaná rekonštrukcia objektu, bezprostredne po zakúpení. Bez rekonštrukcie nie je objekt vhodný na prevádzkovanie rodinného penziónu, podľa predstáv budúceho majiteľa.

5.3.1 Rekonštrukcia budovy

Najzásadnejšou úlohou bude dobudovanie kúrenia do celého objektu. Aktuálne je kúrenie riešené približne 3 veľkými krbmi na tuhé palivo. Táto forma však nie je dostatočujúca na celoročnú prevádzku za účelom podnikania.

Následne je nutné opraviť poškodené časti vonkajšej časti objektu a repasovanie všetkých okien a dverí.

V ďalšom kroku je potrebné vybudovanie recepcie hneď pri vstupe do budovy (hala, v ktorej sa aktuálne nachádza detský kútik).

Súčasťou rekonštrukcie rodinného penziónu bude aj rekonštrukcia reštauračných priestorov a kuchyne. Zo sály, ktorá sa nachádza po ľavej strane od vstupnej haly bude vytvorená reštaurácia pre ubytovaných, ale i externých hostí. V reštaurácii sa nachádza i bowling. Toto riešenie nie je vhodné. Riešením je presťahovanie bowlingu do vnútorného dvora objektu. Reštaurácia sa má niesť vo vidieckom duchu, s tradičnou slovenskou kuchyňou. Súčasťou reštaurácie je bar, ktorý je pôvodný, jeho rekonštrukcia teda nebude finančne náročná. Prínosom pre podnikateľa bude sedenie na vonkajšej terase, ktorá bude využívaná sezónne – v letnom období. Je nutné zabezpečiť nábytok, markízu a podobné technické záležitosti. Taktiež je potrebné vybudovať východ z reštaurácie priamo na terasu pre hostí, ale i pre personál. Za barom sa nachádza kuchyňa spolu so skladovými priestormi. Tá si vyžaduje značnú rekonštrukciu a prispôbenie pre gastronómickú prevádzku.

Sála, ktorá sa nachádza po pravej strane od vstupnej haly bude slúžiť na firemné eventy, akcie, kongresy a školenia, prípadne na rôzne rodinné podujatia, stretnutia, svadby a podobne. Pri rekonštrukcii sály je potrebné dôkladné premyslenie audiovizuálnych prvkov ako dataprojektor, ozvučenie, posuvné dvere rozdeľujúce miestnosť na dve časti tak, aby bolo možné tento priestor podľa potreby využívať na rôzne príležitosti.

Vnútorný dvor je obrovským nádherným priestorom, ktorý ponúka možnosť na dobudovanie pridaných služieb zákazníkom. Vnútorný dvor zobia po okrajoch dobové koče. Tento priestor je ideálnym a vhodným na dobudovanie veľkého detského vnútorného kútika na pravej strane, po ľavej strane nám vzniká priestor na presun bowlingových dráh z reštaurácie, biliardových stolov pre ďalšie voľnočasové aktivity. Keďže sa tento priestor nachádza

v blízkosti hotelovej reštaurácie, môže poskytovať aj jednoduché občerstvenie, pre hostí, ktorí sa budú nachádzať v „herni“.

Wellness centrum si vyžaduje rekonštrukciu suchej fínskej sauny, ktorá je súčasťou budovy. Pre zatriktívnenie wellness centra je nutné dobudovať minimálne 2 ďalšie sauny pre hostí a menšiu oddychovú zónu, takzvané tepidárium. Toto však nie je problém vzhľadom k voľným priestorom, ktoré sa v tejto časti nachádzajú. Výbornou príležitosťou je dobudovanie aspoň jednej masárskej miestnosti. Wellness by tak splnilo očakávania i náročnejšieho klienta.

Na prízemí objektu sa ďalej nachádza fitness centrum, ktoré je vo veľmi zachovalom stave. Potrebné je len vymeniť koberec a dokúpiť ďalšie stroje na cvičenie.

Ďalšie 4 izby s vlastnou kúpeľňou sa nachádzajú mimo hlavných priestorov objektu, respektíve mimo hlavných priestorov, v ktorých sa pohybujú hostia. Tieto priestory sú ideálne pre vytvorenie ubytovania pre zamestnancov, prípadne ako súkromný byt nového majiteľa nehnuteľnosti.

Na prízemí sa nachádza i technická miestnosť – pracovňa, ktorú stačí dovybaviť vhodnými zariadeniami a bude slúžiť na čistenie akejkoľvek bielizne z celého zariadenia. Vlastná čistiareň je ideálnym riešením pre danú prevádzku.

V neposlednom rade sú súčasťou prízemia priestory na ustajnenie koní v počte 10 kusov. Po rozhovore s odborníkom, odporúča z dvoch boxov urobiť jeden, aby bolo zabezpečené vhodné prostredie pre chov koní. V stajniach je priestor na dobudovanie sprch pre kone a taktiež soláriá. Sociálne zariadenie si vyžaduje povrchovú rekonštrukciu. Posledná voľná miestnosť je vhodná pre vybudovanie skriniek na odloženie vecí pre hostí, ktorí budú službu využívať a taktiež môže byť táto miestnosť využitá ako sklad pre uschovanie sediel a podobnej výstroje.

Na 1. poschodí sa nachádza ubytovací úsek. Z hľadiska ubytovacieho úseku je potrebné urobiť menšie stavebné zásahy, a to v dvoch apartmánoch prebúrať dvere do sociálnych zariadení, ktoré sú pripravené tak, aby mali hostia v apartmánoch súkromie a potrebný komfort. Všetky izby je potrebné zariadiť nábytkom a zrekonštruovať kúpeľne. Nábytok a všetky doplnky budú vo vidieckom štýle v spojitosti s modernými technológiami. Iba tak je možné dosiahnuť komfort pre ubytovaných hostí, no zároveň zachovať čaro a jedinečnosť, ktorú tento objekt ponúka. Dôraz na budovanie „Genius loci“.

V strede ubytovacieho úseku je veľká hala s dvomi barmi. Tento priestor je vhodný na vybudovanie oddychovej zóny – resp. priestory wine, coffe and tea bar, kde bude hosťom k dispozícii malá knižnica. Hostia si tak budú môcť počas svojho pobytu zapožičať knihu, ktorú si môžu v tomto priestore prečítať pri dobrej káve, čaji, alebo pohári vínka. Hala je prepojená s veľkou terasou, z ktorej je priamy výhľad na bazén a vonkajší areál. Terasa rozhodne nemôže zostať bez povšimnutia, pretože práve počas letných večerov zabezpečí klientom naozaj romantické prostredie, výhľad a príjemné posedenie s profesionálnou obsluhou.

Druhá polovica prvého poschodia nie je pripravená ako ubytovací úsek, ale len ako podkrovie. V tejto časti si vie podnikateľ rozšíriť ubytovacie kapacity o ďalších 12 až 14 komfortných izieb. Pri takom veľkom objekte, s množstvom atrakcií, by bola škoda túto kapacitu nevyužiť. Určite je nutné dobudovať túto časť a rozšíriť tak počet izieb na 26, s celkovou kapacitou 112 lôžok.

5.3.2 Úprava okolia podniku

Na opätovné využívanie a športové vyžitie je potrebné upraviť 2 tenisové kurty, ktoré sa nachádzajú vo vonkajšom areáli. Rovnako aj volejbalové ihrisko. Pri vonkajšom bazéne je potrebné zrekonštruovať vonkajšie sprchy a dokúpiť záhradný nábytok. Celé okolie v areáli – zeleň, jazierko, ovocné sady a podobne je zachovalé. Investície do tejto časti areálu nie sú potrebné. Nutné je však dobudovať parkovisko na trávinatej ploche, nakoľko nie je k dispozícii, tiež detské ihrisko a výbehy pre kone.

5.4 Vízia podniku

Penzión FIRST DREAM má poskytovať kvalitné a odborné gastronomické a hotelové služby. Bude sa zameriavať na dva hlavné segmenty na trhu – individuálni hostia a firmy. Pre individuálnych hostí budú vytvorené rôzne pobytové balíky, tematické a zážitkové pobyty, ktoré budú okrem oddychu a relaxu prinášať i možnosti vzdelávania, ako školu varenia alebo školu jazdenia, základné kurzy pestovania ovocia a zeleniny a podobne. V penzióne budú vítané deti, samozrejme, aj domáci miláčikovia. Nebude problém ubytovanie so psom či mačkou a inými domácimi miláčikmi, nakoľko v areáli sú vybudované potrebné koterce pre domácich miláčikov. Zároveň je možné využívať súčasne hotelovú reštauráciu, alebo vonkajší areál na svadby, okrúhle výročia a iné podujatia. V rámci firemnej klientely, firemní hostia a organizátori eventov, určite ocenia možnosť uzavrieť celý areál penziónu len pre nich. Dokáže im poskytnúť eventy na kľúč s ohľadom na potreby organizátorov – teambuildingové

súťaže vo vonkajších aj vnútorných priestoroch, zážitkové varenie a podobne. Penzión FIRST DREAM je vďaka svojej polohe a vzdialenosti veľmi blízko k okresným mestám, no zároveň je dostatočne ďaleko od obyvateľov okolitých obcí, čím ponúka tichú a ničím nerušenú romantickú oázu pokoja a oddychu. Zároveň má príležitosť spájať moderné technológie s vidieckym štýlom života a vytvoriť tak dokonalú harmóniu tela i duše. V neposlednom rade penzión FIRST DREAM prispeje k rozvoju cestovného ruchu a agroturistiky v malej obci Vlčany.

5.5 Podmienky pre založenie podniku

Právnou formou podnikania bude spoločnosť s ručením obmedzením (s.r.o.). V rámci podniku budú vystupovať v mene spoločnosti dve osoby, ktoré budú konateľmi a zároveň i spoločníkmi.

5.5.1 Živnostenské oprávnenia

V rámci prevádzkovania penziónu a jeho ponukou služieb, sú potrebné tieto živnostenské oprávnenia:

- kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi v rozsahu voľnej živnosti;
- kúpa tovaru za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živností v rozsahu voľných živností;
- sprostredkovanie obchodu a služieb v rozsahu voľných živností;
- automatizované spracovanie dát;
- pohostinská činnosť /bez ubytovacích zariadení/;
- poskytovanie prechodného ubytovania;
- prevádzkovanie zariadení slúžiacich na regeneráciu a rekondíciu;
- masérskych služby;
- prevádzkovanie cestovnej agentúry;
- organizovanie kultúrnych, spoločenských a športových podujatí;
- prevádzkovanie garáží alebo odstavných plôch pre motorové vozidlá, ak garáže a odstavné

plochy slúžia na umiestnenie najmenej 5-tich vozidiel patriacich iným osobám než majiteľovi alebo nájomcovi nehnuteľnosti;

- kopírovacie služby;
- reklamné činnosti v rozsahu voľnej živnosti;
- prevádzkovanie športových zariadení;
- poskytovanie služieb súvisiacich so starostlivosťou o zvieratá. [21,22]

5.5.2 Sídlo podniku

Rodinný penzión FIRST DREAM sa nachádza pri malej obci Vlčany, konkrétne medzi obcami Selice a Vlčany, v okrese Šaľa. Obec Vlčany leží v Podunajskej nížine, v blízkosti riek Váh a Malého Dunaja, je vzdialená 14 km od mesta Šaľa, 33 km od okresného mesta Nové Zámky, 40 km od okresného mesta Komárno, 28 km od okresného mesta Galanta a 80 km od hlavného mesta Slovenska, Bratislavy. Rodinný penzión sa rozprestiera na pozemku s rozlohou 19 527 m² a nachádza sa v prírodnej lokalite, kde nie je rozvinutý cestovný ruch, čo praje hlavne agroturistike. Tento podnikateľský zámer je z tohto dôvodu vynikajúcim projektom, ktorý môže podporiť cestovný ruch v danej lokalite. Pár metrov od pozemku sa nachádza kompa, ktorá patrí medzi atrakcie, no zároveň slúži obyvateľom, vodičom, traktoristom na prevoz cez rieku Váh medzi obcami Selice a Vlčany. Kompa je bezplatná a premáva celoročne, v závislosti od počasia (primeraná hladina rieky, primerané poveternostné podmienky a pod.).

5.6 Ponuka produktov a služieb

5.6.1 Recepcia

Hotelová recepcia sa nachádza na prízemí vo vstupe do penziónu a je k dispozícii hosťom 24 hodín denne. Okrem základného servisu a starostlivosti o klienta, ako je ubytovanie, odubytovanie, informácie o ponúkaných službách a aktivitách, ponúka aj možnosť tlače, predaj suvenírov a tovarov, ktoré môžu byť potrebné pre ubytovaných hostí.

5.6.2 Ubytovanie

Po rekonštrukcii a dobudovaní izieb v druhej polovici prvého poschodia bude rodinný penzión FIRST DREAM poskytovať ubytovanie pre 112 hostí.

Tabuľka 1: Typy a počet izieb penziónu FIRST DREAM

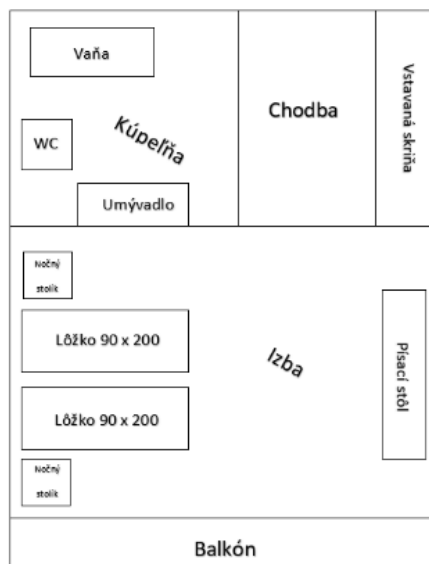
Typy izieb	Počet izieb	Pevné lôžka	Prístelky	Počet osôb
Dvojlôžková izba	2	4	0	4
Dvojlôžková izba s 2 prístelkami	18	36	36	72
Apartmán	6	12	12 (+ 12)	36
Spolu	26	52	48 (+ 12)	112

Zdroj: vlastné spracovanie

Dvojlôžková izba

Dvojlôžková izba pozostáva zo vstupnej chodby so vstavanou šatníkovou skriňou po ľavej strane. Po pravej strane sa na stene nachádza zrkadlo a vedľa neho vstup do kúpeľne. Kúpeľňa je vybavená vaňou, umývadlom a toaletou. V izbe sa nachádzajú 2 pevné lôžka o rozmeroch 90 x 200 cm, ktoré je v prípade potreby možné spojiť a do stredu vložiť spojovací matrac (pre hostí s malými deťmi), prípadne lôžka nechať oddelené (najmä v prípade rodinnej klientely). Vedľa postelí sú umiestnené nočné stolíky s nočnými lampami. Oproti pevným lôžkam sa nachádza pri stene písací stôl so stoličkou. Z izby je výstup na balkón. Dvojlôžkové izby majú rozlohu 22m².

2. obr.: Náskres dvojlôžkovej izby



Zdroj: vlastné spracovanie

Dvojlôžková izba s dvomi prístelkami

Dvojlôžková izba pozostáva zo vstupnej chodby so vstavanou šatníkovou skriňou po ľavej strane. Po pravej strane sa na stene nachádza zrkadlo a vedľa neho vstup do kúpeľne. Kúpeľňa je vybavená vaňou, umývadlom a toaletou. V izbe sa nachádzajú 2 pevné lôžka o rozmeroch 90 x 200 cm, ktoré je v prípade potreby možné spojiť a do stredu vložiť spojovací matrac (pre hostí s malými deťmi), prípadne lôžka nechať oddelené (najmä v prípade rodinnej klientely). Vedľa postelí sú umiestnené nočné stolíky s nočnými lampami. Po ľavej strane sú umiestnené oproti sebe 2 prístelky, ktoré majú rozmery štandardného lôžka, 90 x 200 cm. Prístelky môžu zostať zložené ako kreslo, alebo rozložené pre účely spánku. Oproti pevným lôžkam sa nachádza na stene písací stôl so stoličkou. Z izby je výstup na balkón. Dvojlôžkové izby s dvomi prístelkami majú rozlohu 36m².

3. obr.: Náskres dvojlôžkovej izby s dvomi prístelkami

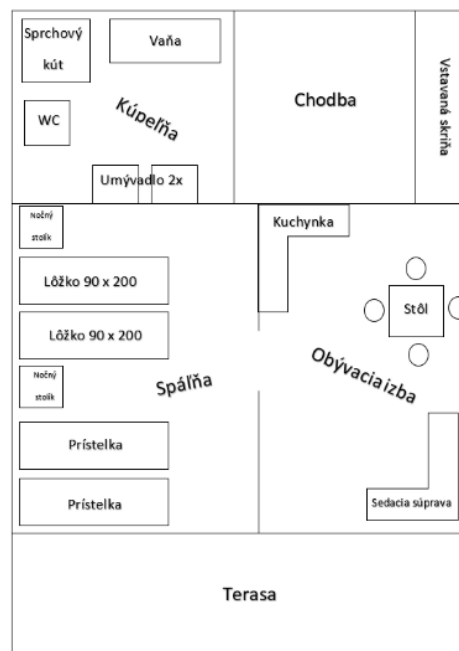


Zdroj: vlastné spracovanie

Apartmán

Apartmán sa skladá zo vstupnej chodby, kde sa po ľavej strane nachádza vstavaná šatníková skriňa spolu so skrinkou na topánky. Vo vstupnej chodbe je dostatočný priestor napríklad na odloženie detského kočíka. Z chodby je vchod do priestrannej kúpeľne, ktorá disponuje toaletou, dvojitým umývadlom, sprchovým kútom a vaňou. Zo vstupnej chodby sa vchádza do priestrannej obývacej izby. Po pravej strane sa nachádza kuchynka s potrebným vybavením (poháre, príbory, tanieri, hrnce, otvárač na víno, a pod.). Kuchynská linka je so zabudovanými spotrebičmi (indukčná varná doska, elektrická rúra, mikrovlnná rúra, digestor, chladnička s mrazničkou, umývačka riadu). V obývacej časti je umiestnená rohová sedacia súprava (je možné ju roztriahnuť a pripraviť 2 ďalšie lôžka na spanie), konferenčný stolík a v jeho prednej časti kuchynský stôl so stoličkami. Vedľa kuchynského kúta je vchod do spálne, kde sa nachádza manželské lôžko a vedľa neho 2 rozkladacie kreslá (prístelky). Vedľa manželského lôžka sú nočné stolíky s nočnými lampami a oproti manželského lôžka je písací stôl so stoličkou. Súčasťou je i minibar, ktorý sa nachádza pod písacím stolom. Z obývacej i spálňovej časti je východ na terasu. Na terase je záhradný nábytok (stôl so 4 stoličkami a slnečníkom a 2 ležadlá).

4. obr.: Náskres apartmánu



Zdroj: Vlastné spracovanie

Medzi štandardné príslušenstvo na všetkých izbách patrí:

Zabudovaný sušič vlasov, LCD televízor, rýchlovarná kanvica s ponukou čajov a čajovým servisom, satelitný prijímač so 100 televíznymi kanálmi, telefón, bezplatné wifi pripojenie, hotelové uteráky a osušky, wellness osušky, župan, toaletné potreby (šampón na vlasy, sprchový gél, kúpacia čiapka, mydlo na ruky, toaletný papier, vreckovky, pohár na čistenie zubov), posteľná bielizeň, deky (na každej izbe 2 x).

5.6.3 Gastronómia

Penzión FIRST DREAM ponúka pre svojich hostí rôzne formy stravovania.

Reštaurácia Perm

Reštaurácia Perm má kapacitu 100 osôb vo vnútornej časti a 30 osôb na terase reštaurácie (terasa bude otvorená v závislosti od počasia, v mesiacoch marec – september). Vnútornú reštauráciu je možné rozšíriť o 20 miest (v prípade, že si to bude situácia vyžadovať). V reštaurácii je sústredená hlavná časť stravovania ubytovaných hostí. Hostom je k dispozícii v čase od 7:00 do 22:00 hodiny. Raňajky sú podávané v čase od 7:00 do 9:00 hodiny. Raňajky sú rozšírené kontinentálne, podávané formou bufetových stolov. V prípade štandardného ubytovania má klient možnosť dokúpiť si polpenziu (večeru), ktorá je podávaná buď formou bufetových stolov alebo lahodného trojchodového menu (závisí od aktuálnej obsadenosti penziónu – nad 20 ubytovaných hostí – bufet). Samozrejme, v rámci ubytovania budú pre klientov vytvorené aj ponuky pobytových balíkov, pri ktorých bude už v obsahu pobytov zahrnutá polpenzia. Zo skúseností majiteľa nebude penzión FIRST DREAM ponúkať plnú penziu. Obed si budú môcť hostia zabezpečiť rovnako v reštaurácii Perm. V závislosti od počtu ubytovaných hostí alebo nahlásených hostí, ktorí majú záujem o obed, bude na výber pripravené skrátené obedové menu, alebo budú mať hostia možnosť vybrať si z jedálneho lístka. Skráteným obedovým menu sa zabezpečí rýchlosť podávania jedál. Strava na bufetových stoloch bude rozmanitá, a bude podliehať najmä aktuálnej sezónnosti. Jedálny lístok bude tvorený šéfkuchárom a obmenený 2 x za rok (platnosť jedálneho lístka bude 6 mesiacov). Nedisponuje veľkým množstvom jedál, nakoľko si penzión dá záležať na kvalitných a chutných pokrmoch z kvalitných surovín. Popri jedálnom lístku bude vždy vytvorené aj špeciálne menu, buď podľa ročného obdobia, alebo podľa zvykov a tradícií v regióne – jarné menu, letné menu, jesenné menu, zimné menu, rybacie kačacie husacie hody, a pod.

Coffee, wine & tea bar Las Rosas

Bar Las Rosas, ktorý sa bude nachádzať na prvom poschodí, poskytuje kapacitu 25 osôb vo vnútornej časti a 50 osôb na vonkajšej terase. Bar Las Rosas ponúka alkoholické a nealkoholické nápoje, kávu, čaj, miešané nápoje. Majiteľ si dáva záležať, aby boli ponúkané nápoje, káva a čaj kvalitné, a prevažne od slovenských producentov. Samozrejme, nebude chýbať ani malý dezert – vždy čerstvé a domáce zákusky a koláče vlastnej výroby. Bar má slúžiť klientom najmä na oddych a relax v popoludňajších alebo nočných hodinách. Klienti si budú môcť zapožičať rôzne knihy a literatúru z malej knižnice, ktorá im bude k dispozícii. Vonkajšia terasa v bare bude otvorená v závislosti od počasia, prevažne v mesiacoch marec – september.

Doplňkové stravovacie služby

Popri štandardnom stravovaní ubytovaných hostí bude musieť personál stravovacieho úseku zvládnuť aj obsluhu a prípravu pokrmov pre inú klientelu, ktorá sa môže nachádzať v sále Kajla, ako napr. rodinná oslava 50-tky, slávnostná večera, prípadne školenie či kongres. Preto je veľmi dôležité plánovanie a správna komunikácia s hosťom pri konferenciách, školeniach alebo iných podujatiach a vopred dohodnuté pokrmy, načasovanie a podobne. Samozrejme, nebudú chýbať ani špeciálne akcie pre ubytovaných hostí – ako grilovačka, tradičná slovenská zabíjačka, varenie jelenieho gulášu a podobne. Takéto zážitkové stravovanie bude závisieť od počasia, keďže bude uskutočňované najmä vo vonkajšom areáli, takže prevažne ho bude možné ponúkať klientom v letnej sezóne, či už priamo v obsahu pobytového balíka, alebo ako extra službu účtovanú za poplatok.

5.6.4 Doplnkové služby

Okrem ubytovania a stravovania je hosťom k dispozícii množstvo doplnkových služieb a aktivít.

Škola jazdenia

Penzión FIRST DREAM je špecifický a zaujímavý najmä tým, že ponúka klientom okrem štandardnej školy jazdenia na koňoch, možnosť zažiť a vyskúšať si i starostlivosť a chov týchto krásnych zvierat. Každý ubytovaný hosť bude mať možnosť vyskúšať si jazdu na koni, a taktiež bude k dispozícii poník pre deti. V prípade záujmu si budú klienti môcť dokúpiť priamo

na mieste, alebo ešte pri objednávaní pobytu , kurz, resp. školu jazdenia na koni. Taktiež budú organizované tábory pre deti, ktoré budú zamerané práve na školu jazdenia. Penzión FIRST DREAM bude mať približne 4 kone a 1 poníka. Nakoľko jeden z majiteľov vlastní svoje vlastné kone, ktorým sa venuje, a so školou jazdenia a starostlivosťou má osobné skúsenosti, je táto služba ďalšou výnimočnou atrakciou, ktorú ponúka penzión FIRST DREAM. Majiteľove kone sa volajú: FIRST DREAM, KAJLA, PERMO, LAS ROSAS a poník SONNY. Práve preto sa penzión volá FIRST DREAM a niektoré časti penziónu sú po nich pomenované.

Športové služby

Penzión FIRST DREAM ponúka bohaté možnosti športového vyžitia. Ubytovaným, ale i externým hosťom sú k dispozícii 2 tenisové kurty, 1 volejbalový kurt, 2 bowlingové dráhy, 8 bicyklov k zapožičaniu (4 detské bicykle, 4 bicykle pre dospelých), 4 kolobežky k zapožičaniu (2 detské kolobežky, 2 kolobežky pre dospelých). Všetky športy si vedia klienti rezervovať telefonicky alebo emailom vopred na recepcii alebo priamo na mieste. Športové služby môžu klienti využívať v čase od 9:00 do 22:00 hodiny.

Wellness služby

V penzióne sa nachádza wellness, ktoré disponuje 3 saunami (1 finska sauna, 2 parné sauny), ochladzovacím bazénom a tepidáriom. Wellness poskytuje masérsku miestnosť, ktorá je vybavená dvomi masážnymi stolmi. Klienti si môžu dopriať aj párovú masáž vo dvojici. K wellness službám patrí aj vonkajší vyhrievaný bazén s protiprúdom. Ubytovaní hostia môžu počas pobytu využívať wellness neobmedzene a vstup majú bezplatný. Masáže sú samozrejme spoplatnené, v závislosti od druhu a dĺžky trvania masáže. Externí hostia majú taktiež možnosť využívať wellness za poplatok podľa platného cenníka.

Otváracie hodiny:

Wellness a masáže:

- PON – ŠTV: 14:00 – 22:00
- PIA – NE: 10:00 – 24:00

Vonkajší bazén (je v prevádzke v mesiacoch jún – september):

- PON – NE: 10:00 – 22:00

Kongresové služby

Penzión FIRST DREAM je ideálnym miestom, ktoré poskytuje komfort pre firemné školenia, eventy a teambuildingy, ktoré sú robené na kľúč. Sála Kajla má kapacitu 150 – 300 osôb (v závislosti od spôsobu sedenia a úpravy sály). Poskytuje technologické vybavenie, ako flipchart, videoprojektor, smart wall paint, profesionálne ozvučenie a podobne. V rámci stravovania sú pre firemných klientov pripravené rôzne balíčky coffee breakov, obedov i večerí. Taktiež je možné využiť aj všetky športové atrakcie, ktoré penzión ponúka, ako teambuildingové aktivity, školu jazdenia, ale rovnako vie poskytnúť a zabezpečiť, pomocou externých dodávateľov, služby a komfort podľa požiadaviek zadávateľa danej konferencie (akcie). Rovnako je pre firemných klientov zaujímavý wellness, ktorí majú v cene ubytovania.

Animačné služby

Keďže penzión FIRST DREAM je rodinným penziónom, animácie pre deti v hoteli nesmú chýbať. Filozofiou je, aby si na pobyte rodičia oddýchlí a deti sa zabavili a odchádzali plné zážitkov a pozitívnych emócií z pobytu v penzióne. Preto ako základ animácií tvoria animátori v detskom kútiku Sonny, ktorí sa deťom aktívne venujú v čase od 10:00 do 22:00 hodiny. V uvedenom čase je možné, na vlastnú zodpovednosť, nechať svoje dieťa vo veku od 4 rokov (vrátane) do 12 rokov (vrátane) v detskom kútiku spolu s animátormi, ktorí sa o ne postarajú. Počas TOP termínov a TOP pobytových balíkov pre rodiny s deťmi, ako Veľká noc, Vianoce, LETO a podobne budú tvorené celodenné animačné aktivity pre deti i pre dospelých, aby mali hostia možnosť aktívne tráviť čas so svojimi deťmi počas pobytu a zažili tak množstvo zábavy a zážitkov.

5.7 PESTLE analýza

Pestle analýza skúma 6 faktorov okolitého prostredia, ktoré ovplyvňujú podnikanie. [23]

5.7.1 Politické faktory

Predsedom (županom) Nitrianskeho samosprávneho kraja je od roku 2001 Doc. Ing. Milan Belica PhD.. Posledné voľby do VÚC (vyššieho územného celku) sa konali v roku 2017, v ktorých získal Milan Belica podporu najsilnejšej politickej strany SMER – Sociálna demokracia, ale taktiež strany SNS (Slovenská národná strana) a strany MOST – HÍD. Tieto tri strany dominujú 17 mandátmi. Ďalších 15 mandátov obsadili nezávislí kandidáti, 11 miest

obsadili kandidáti strany SMK – MKP (Strana maďarskej komunity), 10 miest obsadili kandidáti politických strán SaS (Sloboda a Solidarita), OĽANO (Obyčajní ľudia a nezávislé osobnosti), KDĽH (Kresťanskodemokratické hnutie), ŠANCA, OKS (Občianska konzervatívna strana), NOVA a posledné miesto zaujal kandidát z politickej strany Kotleba – ĽS Naše Slovensko (Ľudová strana Naše Slovensko). [24]

Starostom obce Vlčany je od roku 2018 Ing. János Restár. Je predstaviteľom politickej strany SMK (Strana maďarskej komunity). V komunálnych voľbách bolo zvolených ďalších 11 poslancov. 7 poslanci kandidovali na svoje posty za politickú stranu – strana maďarskej komunity a 4 poslanci ako nezávislí kandidáti. Rovnako má obec zriadené 3 komisie: komisiu návrhovú a mandátovú; komisiu finančnú, bytovú a správu obecného majetku; komisiu pre ochranu verejného záujmu pri výkone funkcií verejných funkcionárov. Nakoľko sa nachádza obec Vlčany v blízkosti maďarských hraníc je pochopiteľné, že obyvatelia, ako aj vedenie obce, sú priklonení ku politickej strane SMK, ktorá vo svojom volebnom programe prihladá na maďarskú národnostnú menšinu. Vo svojom volebnom programe pre rok 2020 majú všetky body, ktoré sa opierajú o rozvoj južného Slovenska, kde sa penzión nachádza. Jedným z bodov je práve využitie potenciálu cestovného ruchu v danom regióne, na južnom Slovensku, ktoré ešte stále oproti ostatným regiónom Slovenska zaostáva. [25, 26]

5.7.2 Ekonomické faktory

Medzi najdôležitejší ukazovateľ výkonnosti ekonomiky štátu patrí hrubý domáci produkt (HDP). Hrubý domáci produkt je peňažným vyjadrením vytvorených statkov a služieb, vyrobených faktormi národného hospodárstva za určité obdobie (zvyčajne rok). Od roku 2013 má ekonomický ukazovateľ HDP na Slovensku rastúcu tendenciu. [27]

Tabuľka 2: Vývoj hrubého domáceho produktu v rokoch 2013 – 2019

Rok	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Hrubý domáci produkt HDP SR (mil. EUR)	74,2	76,1	79,1	81,2	84,9	88,6	92,3
Medziročná zmena HDP (%)	1,5	2,6	3,8	3,3	3,4	3,5	3,6

Zdroj: vlastné spracovanie podľa [27]

Ďalším ekonomickým ukazovateľom je inflácia. Inflácia znamená všeobecné zvyšovanie cien tovarov a služieb, nie jednotkovo, ale plošne. To znamená, že za 1€ si kúpime menej tovarov alebo služieb, ako predchádzajúci rok. Inflácia bola v roku 2014, 2015 a 2016 v mínusových hodnotách. V roku 2017, 2018 a 2019 sa nachádza v plusových hodnotách. Čiže ceny tovarov a služieb za posledné 3 roky stúpajú. [27]

Tabuľka 3: Vývoj inflácie na Slovensku v rokoch 2013 – 2019

Rok	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Inflácia (%)	1,5	-0,1	-0,3	-0,5	1,4	2,5	3,6
Medziročná zmena HDP (%)	1,5	2,6	3,8	3,3	3,4	3,5	3,6

Zdroj: vlastné spracovanie podľa [27]

Tabuľka 4: Vývoj priemernej mesačnej mzdy zamestnanca hospodárstva SR v rokoch 2010 – 2018

Rok	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Výška mzdy (€)	769	786	805	824	858	883	912	954	1013

Zdroj: vlastné spracovanie podľa Štatistického úradu SR [28]

V posledných rokoch sa priemerná mesačná mzda na Slovensku zvyšuje. Rovnako je to tak v prípade minimálnej mesačnej mzdy. Zvyšovanie priemernej mesačnej mzdy na Slovensku má pozitívny vplyv na rozvoj služieb v sektore cestovného ruchu. Je predpoklad, že ľudia majú viac peňazí na zábavu, oddych a voľný čas, a to spôsobuje zvýšenie spotreby v danom odvetví. Zvyšovanie minimálnej mzdy nie je pozitívne pre začínajúceho podnikateľa. Najmä v sektore služieb a cestovného ruchu, kde sú okrem manažérskych pozícií aj pozície radových zamestnancov, vplyv zvyšovania minimálnej mzdy zároveň zvyšuje mzdové náklady podnikateľa. [28,29]

Tabuľka 5: Vývoj minimálnej mesačnej mzdy zamestnanca hospodárstva SR v rokoch 2010 – 2020

Rok	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Výška mzdy (€)	307,7	317	327,2	337,7	352	380	405	435	480	520	580

Zdroj: vlastné spracovanie podľa [29]

5.7.3 Sociálne faktory

V roku 2010 bol stav obyvateľstva podľa štatistického úradu Slovenskej republiky 5 435 273 obyvateľov. Po roku 2010 stav obyvateľstva na Slovensku mierne klesal. Stúpať opäť začal v roku 2016 a to na číslo 5 435 343 obyvateľov. Posledný údaj o počte stavu obyvateľstva zverejnil štatistický úrad k 30. septembru 2019 a to 5 456 362 obyvateľov. [31]

Tabuľka 6: Vývoj počtu obyvateľov v SR v rokoch 2010 – 2019

Rok	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Stav obyvateľstva	5 435 273	5 404 322	5 410 836	5 415 949	5 421 349	5 426 252	5 435 343	5 443 120	5 450 421	5 456 362

Zdroj: vlastné spracovanie podľa Štatistického úradu SR [31]

Napriek tomu že od roku 2016 populácia na Slovensku rastie, v Nitrianskom kraji to tak nie je. Od roku 2010 do roku 2018 prišlo k poklesu o 28 080 obyvateľov. K najväčšiemu poklesu obyvateľstva prišlo medzi rokom 2010 a 2011, a to o 15 188 obyvateľov. [31]

Tabuľka 7: Vývoj počtu obyvateľov v Nitrianskom kraji v rokoch 2010 - 2018

Rok	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Stav obyvateľstva	704 752	689 564	688 400	686 662	684 922	682 527	680 779	678 692	676 672

Zdroj: vlastné spracovanie podľa Štatistického úradu SR [31]

Stav obyvateľstva v obci Vlčany z roka na rok klesá. V roku 2010 mala obec 3461 obyvateľov a v roku 2018 mala obec 3225 obyvateľov. Počet obyvateľov za posledných 8 rokov klesol o 236 obyvateľov. [31]

Tabuľka 8: Stav obyvateľstva obce Vlčany v rokoch 2010 - 2018

Rok	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Stav obyvateľstva	3 461	3 330	3 309	3 304	3 286	3 274	3 258	3 222	3 225

Zdroj: vlastné spracovanie podľa Štatistického úradu SR [31]

Nitriansky kraj zaberá plochu o rozlohe 6343,73 km² a hustota zaľudnenia predstavuje 106 obyvateľov na km². Slovensko má rozlohu 49 034,17 km² a priemerná hustota zaľudnenia je 111,08 obyvateľov na km². Nitriansky kraj je 4. krajom v poradí s najvyššou hustotou zaľudnenia na Slovensku. Pred ním je v poradí Bratislavský, Trnavský a Trenčiansky. [32,33]

Priemerná hrubá mesačná mzda bola na Slovensku v roku 2019 (v 3. štvrtroku) vo výške 1068€. V Nitrianskom kraji dosahovala priemerná hrubá mzda k rovnakému dátumu výšku 902€. Z ôsmich slovenských krajov sa Nitriansky kraj umiestnil na 4. mieste. Najvyššia priemerná mesačná mzda je v Bratislavskom kraji vo výške 1311€ a najnižšia bola v Košickom kraji 974€. Rozdiel medzi najvyššou a najnižšou priemernou mesačnou mzdou je vo výške 337€. Priemerná hrubá mesačná mzda z roka na rok stúpa. Tento faktor je veľmi dôležitý, nakoľko ovplyvňuje správanie a rozhodovanie spotrebiteľa. Keďže sa penzión nachádza práve

na západnom Slovensku, v okolí krajov s najvyššou priemernou mesačnou mzdou, je možné predpokladať úspešnosť predaja a tak úspešnosť samotného podnikateľského zámeru. [32,33]

Rovnako dôležitým ukazovateľom pre rozvoj firmy je nezamestnanosť. Nezamestnanosť v krajine nám ukazuje, aká časť práceschopného obyvateľstva je nezamestnaná. Nezamestnanosť v Slovenskej republike z roka na rok klesá. V 3. štvrtroku roka 2015 sa pohybovala na úrovni 11,3% a v 3. štvrtroku roka 2019 bola nezamestnanosť na úrovni 5,9%. Za 4 roky nezamestnanosť klesla o 5,4%. V 3. štvrtroku 2018 bola nezamestnanosť na úrovni 6,4%. Nezamestnanosť klesla medzi rokmi 2018 a 2019 o 0,5%. Štatistický úrad Slovenskej republiky uvádza, že miera nezamestnanosti v Nitrianskom kraji bola v roku 2018 3,12% a v roku 2019 2,93%. V roku 2010 bola nezamestnanosť v Nitrianskom kraji na úrovni 11,76%. Od roku 2010 do roku 2019 nezamestnanosť klesla o 8,83%, čo predstavuje pokles o 30 614 uchádzačov o zamestnanie. Tak ako v Slovenskej republike, tak i v Nitrianskom kraji môžeme sledovať pokles nezamestnanosti. [34,35]

5.7.4 Technologické faktory

Medzi technologické faktory v cestovnom ruchu zaradujeme predovšetkým dopravné, informačné i komunikačné technológie.

Slovenská republika v porovnaní s ostatnými susediacimi štátmi v dopravnej infraštruktúre výrazne zaostáva. Podľa štatistického úradu SR, k roku 2018 je na Slovensku vybudovaných spolu 18 044 km všetkých cestných komunikácií (cesty 1., 2., 3. triedy, diaľnice, diaľničné privádzače, rýchlostné cesty; mimo miestnych komunikácií). Rýchlostné cesty predstavujú 282 km a diaľnice 482 km. Česká republika má 2631 km diaľnic, Poľsko 5818 km, Maďarsko 2334 km, Rakúsko 2250 km. K roku 2018 dĺžka železničných tratí predstavuje 3627 km a z toho 1587 je elektrifikovaných tratí. [36,37]

Informačné a komunikačné technológie sú jedným z najrýchlejších rastúcich sektorov. Sú veľmi dôležité vo všetkých oblastiach a pre všetky podnikateľské subjekty v 21. storočí. Umožňujú elektronicky zaznamenávať, uchovávať, vyhľadávať, spracovávať, prenášať a šíriť informácie. Informačné a komunikačné technológie zahŕňajú ako nové moderné hardvérové riešenia – tablety, smart telefóny, smart TV a podobne, tak i nové softvérové riešenia – CRM systémy, rezervačné systémy, účtovné systémy a pod. Pri podnikateľskom subjekte myslíme najmä na informácie o výrobkoch a službách, ktoré sa šíria smerom k potenciálnemu

zákazníkovi. Práve rýchly prenos informácií v čase môže zabezpečiť vyšší zisk podnikateľa v cestovnom ruchu. Rozšírením internetu sa výrazne zľahčila možnosť komunikácie s potenciálnym zákazníkom. V rámci podnikania hovoríme najmä o pôsobení marketingu a práve internet otvoril cestu do tzv. online marketingu. Na klientov môže podnikateľ pôsobiť vďaka online priestoru relatívne lacno, jednoducho a rýchlo, napríklad využitím svojej webovej stránky, prostredníctvom sociálnych sietí (Facebook, Instagram), remarketingom, mailingom. Samozrejme, je na uvážení samotného podnikateľa, a najmä na jeho finančnej situácii, či rozšíri svoje marketingové pôsobenie na klientov aj prostredníctvom masových médií – rozhlas, televízia, tlačené médiá, a mnoho ďalších. V roku 2018 malo prístup k internetu 80,80% z celkového počtu domácností v Slovenskej republike. Z toho 87% domácností využíva pevné širokopásmové pripojenie (DSL, ADSL, VDSL, cez rozvody káblovej televízie, optickými káblami, satelit, WiFi). [38]

Tabuľka 9: Vybavenie domácností informačnými technológiami v rokoch 2012 - 2018

Rok	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Domácnosti, ktoré majú osobný počítač (v % z celkového počtu domácností)	.	78,9	.	80,5	.	80,1	78,0
Domácnosti, ktoré majú prístup na internet (v % z celkového počtu domácností)	80,8	81,3	80,5	79,5	78,4	77,9	75,4
Typ internetového pripojenia: DSL (napr. ADSL, SHDSL, VDSL)	.	.	.	.	.	21,7	25,0
Typ internetového pripojenia: pevné drôtové (rozvody káblovej televízie, optickými káblami, Ethernet, PLC)	.	.	.	.	.	30,3	34,2
Pevné širokopásmové pripojenie (DSL, ADSL, VDSL, cez rozvody káblovej televízie, optickými káblami, satelit, WiFi)	87,0	85,7	89,3	90,0	89,3	.	.
pevné bezdrôtové (satelit, WiFi)	.	.	.	.	.	37,7	37,8
Typ internetového pripojenia: mobilné bezdrôtové pripojenie (min. 3G) cez handset	.	.	.	.	.	14,7	12,3
Typ internetového pripojenia: mobilné bezdrôtové pripojenie (min. 3G) cez kartu alebo USB	.	.	.	.	.	15,6	13,3
Mobilné širokopásmové pripojenie (cez mobilnú sieť najmenej 3G, napr. UMTS, cez (SIM)kartu, USB kľúč, mobil alebo smartfón ako modem)	54,5	43,3	47,2	39,5	33,2	.	.
Dial-up alebo ISDN	3,1	5,0	4,5	2,7	2,9	1,7	2,4
Typ internetového pripojenia: mobilné úzkopásmové pripojenie (menej než 3G)	6,8	4,6	5,9	7,5	4,1	4,8	5,5

Zdroj: vlastné spracovanie podľa Štatistického úradu SR [38]

5.7.5 Legislatívne faktory

Na to, aby podnikateľ mohol podnikat', musí dobre poznať legislatívu vo svojom obore podnikania.

Podnikanie na Slovensku je ešte stále veľmi byrokratické. Navyše zmeny v legislatíve sa dejú až príliš často, podľa štatistík Združenia mladých podnikateľov Slovenska je to priemerne zmena 1 kľúčového zákona každé dva týždne. [39, 40, 41]

V rámci podnikania sú zákony a predpisy, ktoré sú záväzné pre všetky druhy podnikania, ale zároveň i také, ktoré konkrétne riešia problematiku daného odvetvia. Aby penzión FIRST DREAM fungoval v súlade s aktuálnou legislatívou, musí podnikateľ poznať tieto platné dokumenty:

- Zákon č. 513/1991 Zb. – Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (vybrané časti)
- Zákon č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
- Zmluva o obstaraní zájazdu (§ 741a – 741k).
- Zmluva o ubytovaní (§ 754 – 759)
- Zákon č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve
- Zákon č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 563/2009 Z. z. o správe daní
- Zákon č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 71/1992 Zb. o súdnych poplatkoch v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 311/2001 Z. z., Zákonník práce v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 663/2007 Z. z. o minimálnej mzde v znení neskorších predpisov

- Zákon č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 125/2006 Z. z. o inšpekcii práce a o zmene a doplnení zákona č. 82/2005 Z. z. o nelegálnej práci a nelegálnom zamestnávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
- Zákon č. 5/2004 Z. z. o službách zamestnanosti a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 2/1991 Zb. o kolektívnom vyjednávaní v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 152/1994 Z. z. o sociálnom fonde a o zmene a doplnení zákona č. 286/1992 Zb. o daniach z príjmov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 283/2002 Z. z. o cestovných náhradách v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 161/2011 Z. z. o ochrane spotrebiteľa pri poskytovaní služieb cestovného ruchu,
- Zákon č. 340/2012 o úhrade za služby verejnosti poskytované Rozhlasom a televíziou Slovenska a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Zákon č. 289/2008 Z. z. o používaní elektronickej registračnej pokladnice a o zmene a doplnení zákona SNR č. 511/1992 Zb. o správe daní a poplatkov a o zmenách v sústave územných finančných orgánov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 580/2004 Z. z. o zdravotnom poistení a o zmene a doplnení zákona č. 95/2002 Z. z. o poisťovníctve a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Zákon č. 461/2003 Z. z. o sociálnom poistení
- Zákon č. 281/2001 Z. z. o zájazdoch, podmienkach podnikania cestovných kancelárií a cestovných agentúr a o zmene a doplnení Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MH SR č. 277/2008 Z. z. ktorou sa ustanovujú klasifikačné znaky na ubytovacie zariadenia pri ich zaraďovaní do kategórií a tried

- Zákon č. 511/1992 Zb. o správe daní a poplatkov a o zmenách v sústave územných finančných orgánov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady
- Zákon č. 91/2010 Z. z. o podpore cestovného ruchu
- Zákon č. 170/2018 Z. z. o zájazdoch, spojených službách cestovného ruchu, niektorých podmienkach podnikania v cestovnom ruchu a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Zákon č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Zákon č. 275/2006 Z. z. o informačných systémoch verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 678/2006 Z. z. a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 215/2002 Z. z. o elektronickom podpise a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 351/2011 Z. z. o elektronických komunikáciách v znení neskorších predpisov [39, 40, 41]

5.7.6 Ekologické faktory

Moderný, bohatý a konzumný život vyspelej spoločnosti prináša so sebou aj enviromentálne problémy. Práve podnikateľská činnosť spôsobuje veľké problémy, a je potrebné, aby nové firmy vyrábali svoje výrobky alebo poskytovali služby v súlade s ohľadom na životné prostredie. Legislatívou sa snaží regulovať dopady na životné prostredie i štát. V roku 2015 bol schválený zákon č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Zákon hovorí najmä o uskladňovaní, označovaní a o spôsobe prepravy odpadov. Ďalej o zvýšenej zodpovednosti výrobcov obalov a taktiež obsahuje manuál nakladania s komunálnymi odpadmi Obce a ďalšie záväzné nariadenia. Od 1.12.2019 nadobudol účinnosť zákon č. 302/2019 Z. z. o zálohovaní jednorazových obalov na nápoje a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Ide o zálohovanie jednorazových obalov na nápoje. Tieto obaly nie sú totiž biologicky

rozložiteľné a zálohovanie má vyriešiť následné nakladanie s takýmito obalmi. Zákon síce nadobudol účinnosť dňa 1.12.2019, avšak od tohto termínu sa len tvorí správa zálohového systému. Ustanovenia nadobudnú účinnosť dňa 1.1.2022. [42, 43, 44]

5.8 Porterova analýza

Porterova analýza skúma konkurenčné prostredie firmy, ukazuje nám postavenie firmy na trhu v danom odvetví, umožňuje podniku odhaliť svoje prednosti a nedostatky vo vzťahu k ostatným podnikom a na základe toho predvídať vývoj konkurencie a strategické akcie konkurentov na trhu. Porterova analýza vychádza z týchto piatich faktorov (síl): existujúci konkurenti, potenciálni konkurenti, substitučné výrobky, kupujúci – konkurencia na strane klientov, dodávatelia – konkurencia na strane dodávateľov. Tieto faktory ovplyvňujú dlhodobú ziskovú príťažlivosť trhu alebo trhového segmentu.

5.8.1 Existujúci konkurenti

V rámci existujúcej konkurencie sa zameriam na podniky, ktoré poskytujú ubytovacie a stravovacie služby, ktoré sa nachádzajú približne do 10 km od penziónu FIRTS DREAM. Konkrétne bude skúmaná konkurencia v obciach: Vlčany, Selice, Neded, Zemné, Komoča, Dolný Chotár, Trstice, Tešedíkovo, Žihárec, Diakovce, Palárikovo, Tvrdošovce a mesto Šaľa.

Vlčany

Obec Vlčany neposkytuje žiadne ubytovanie, v rámci gastronomických prevádzok má tieto: reštauráciu GRILL BAR – šedý kôň, reštaurácia u Bieleho Vlka, Piváreň Zorro a Piváreň pod vežami.

Selice

V obci Selice je len jedna ubytovňa, ktorá je určená skôr pre pracujúcich ľudí, ktorí potrebujú dlhodobjšie ubytovanie. Cena ubytovne je 10€/ osoba / noc. Nie je vhodná pre turistov. V obci Selice sa okrem miestnej krčmy nenachádza žiadna reštaurácia.

Neded

V obci Neded sa nenachádza žiadne ubytovacie zariadenie. Nachádzajú sa tu 2 reštaurácie, reštaurácia Palma a reštaurácia Galactic restaurant & coffee bar.

Zemné

Obec Zemné nedisponuje žiadnym ubytovacím zariadením. Nájdeme v nej len gastronómickú prevádzku Jedáleň Mlyn, ktorá ponúka obedové menu.

Komoča a Dolný Chotár

V obci Komoča nenájdeme ani ubytovanie a ani žiadnu gastronómickú prevádzku, rovnako tak ani v obci Dolný Chotár.

Trstice

V obci Trstice sa nachádza reštaurácia Malý Dunaj, ktorá ponúka konferenčnú miestnosť s kapacitou 200 osôb. Okrem štandardnej prevádzky, reštaurácia usporadúva i rôzne menšie oslavy, svadby a podobne. Okrem výberu z jedálneho lístka pripravuje i denné menu a zabezpečuje rozvoz jedál. Taktiež disponuje 4 bowlingovými dráhami. Ďalšou prevádzkou je Pizzeria Adriano s kapacitou 50 miest na sedenie. Ide o reštauráciu, ktorá ponúka najmä pizzu, a klasické jedlá. Taktiež ponúka možnosť bezplatného rozvozu. V rámci rýchleho občerstvenia je v obci i Istanbul Kebab. Taktiež 2 hostince.

V rámci ubytovania sa ponúka hosťom tejto obce len jeden víkendový domček NT – home, ktorí si môžu návštevníci prenajať. Disponuje bazénom, krbom, altánkom a stolným tenisom, s kapacitou 16 osôb. Priemerná cena ubytovania za celý objekt je 200€ / noc.

Tešedíkovo

V obci Tešedíkovo sa nachádza jediná gastronómická prevádzka, a to Pizzeria Firenze. Ponúka niekoľko druhov pizze, minútky, bagety, kebab a zapekačky. Prevádzka má kapacitu približne 50 osôb, avšak interiér zaujme skôr nenáročného klienta.

Obec Tešedíkovo neposkytuje žiadne ubytovanie.

Žihárec

V obci Žihárec nie je možnosť ubytovania ani stravovania.

Diakovce

V obci Diakovce sa nachádza Penzión Európa***. Penzión disponuje 15 dvojlôžkovými izbami a 2 apartmánmi. V penzióne sa nachádza reštaurácia, bar, recepcia, spoločenská miestnosť.

Taktiež disponuje malými salónikmi, ktoré sú využívané na školenia, semináre, stretnutia, rodinné oslavy alebo svadby. Cena za ubytovanie je pre 1 osoba 22€ / noc a pre 2 osoby 30€ / noc.

Ďalším penziónom je PENZIÓN ANIKÓ, kde je cena prenocovania 10€ / osoba / noc. Okrem ubytovania ponúka možnosť využitia sauny, jakuzzi a vírivky. Penzión neposkytuje len ubytovanie návštevníkom cestovného ruchu, ale rovnako i ľuďom, ktorí pracujú v okolí a hľadajú dlhodobšie ubytovanie. Penzión nedisponuje recepciou, barom a ani reštauráciou. Klienti majú k dispozícii vlastnú kuchyňu.

Penzión Maja disponuje piatimi izbami s vlastným sociálnym zariadením. Hostia môžu využívať spoločnú kuchynku a spoločenskú miestnosť. Taktiež disponuje aj menším vonkajším areálom s okrasnou záhradkou. Cena prenocovania je 30€ / 2 osoby / noc.

Penzión DORI ponúka ubytovanie v 7 izbách s vlastným sociálnym zariadením. Maximálna kapacita je 23 osôb. Hostia môžu využívať spoločenskú miestnosť, reštauráciu, bar, vonkajší bazén, saunu a vírivku. Penzión je vhodný aj na menšie konferencie, školenia, semináre a oslavy. Reštaurácia má kapacitu do 80 osôb. Cena prenocovania je 30€ / noc / dvojlôžková izba.

V obci sa nachádza i apartmánová chata Daniela, situovaná v areáli kúpaliska Retro Thermal Diakovce. Celoročne ponúka ubytovanie v štyroch apartmánoch s celkovou kapacitou 21 lôžok. Cena apartmánu je 40€ / noc. Apartmán je vybavený klimatizáciou, Wifi pripojením na internet, kuchyňou, obývacou časťou, spálňou a sociálnym zariadením.

Palárikovo

Penzión GOOD NIGHT ponúka ubytovanie v 5 x dvojlôžkovej izbe s možnosťou prístelky a detskej postieľky. Každá izba má vlastné sociálne zariadenie, izby sú klimatizované. Penzión má kuchyňu, ktorá je hosťom k dispozícii a v prípade záujmu môžu využiť i privátnu jacuzzi. Cena prenocovania je 30€ / 2 osoby v dvojlôžkovej izbe.

Zaujímavým miestom v obci Palárikovo je komplex Wellness & Relax Palárikovo. Tento komplex poskytuje ubytovanie, reštauráciu, wellness, vinotéku, ale i doplnkové služby, ako je jazda na koni, golf, fitness a bowling. Penzión ponúka 30 lôžok. Cena dvojlôžkovej izby štandard je 50€ / noc. Reštaurácia disponuje kapacitou 60 miest a letná terasa kapacitou 40

miest. V ponuke je i denné obedové menu a kuchyňa deklaruje suroviny od slovenských a českých producentov. Taktiež má penzión k dispozícii salónik s kapacitou 16 miest. Penzión ponúka možnosť rodinných osláv, svadiieb, konferencií, školení, firemných osláv. Medzi výnimočné doplnkové služby patrí koniareň, ktorá je súčasťou komplexu - ustajnenie koní a samotné jazdenie na koňoch.

Tvrdošovce

Guest House Monika ponúka ubytovanie v troch priestraných izbách, každá s vlastným sociálnym zariadením a terasou. Cena pre 2 dospelé osoby na 1 noc je 100€.

Vila Yellow poskytuje ubytovanie v dvoch objektoch. Vila Yellow 1 má 4 dvojlôžkové izby s možnosťou prísteliek. Sociálne zariadenia sú spoločné na oboch poschodiach. Vila Yellow 2 má 6 dvojlôžkových izieb s možnosťou prísteliek. Spolu majú kapacitu 20 lôžok. Stravovacie služby neponúkajú, hostia majú v prípade záujmu k dispozícii vlastnú kuchyňu.

MM Pub je reštaurácia s možnosťou ubytovania v štyroch apartmánoch. Každý z apartmánov sa skladá z dvoch spální. Cena za 1 spáľňu je 25€/ noc a za celý apartmán 50€ / noc. Celková kapacita je 20 lôžok. Apartmány sú zariadené vo vidieckom štýle a disponujú vlastnou kuchynkou a vlastným sociálnym zariadením. Reštaurácia je o kapacite približne 70 osôb. Ponúka denné menu a v jedálnom lístku sa nachádza ponuka pizze, jedál z kuracieho mäsa a bravčového mäsa.

Pizza & caffe bar pod Gaštanom, bar a kaviareň, ponúka svojim klientom alkoholické a nealkoholické nápoje, kávu, zákusky a jednoduché jedlá v podobe pizze, hamburgerov, kuracích špízov a podobne. Kapacita zariadenia je 40 osôb a terasa.

REŠTAURÁCIA KELLY s kapacitou 40 osôb ponúka denné menu, obedy, maďarské špeciality, slané pečivo, štrúdle s studenými misami. V ponuke je i rozvoz jedál.

Reštaurácia Üvegtigris (Fast Food) je prevádzkou s kapacitou približne 50 miest na sedenie. Jedálny lístok ponúka klasické jedlá, ako gordon blue, kuracie kung pao, vyprážaný syr, parížsky bravčový rezeň, segedínsky guláš, parené buchty a pod. Rovnako ponúka denné menu, vo výbere z piatich jedál.

Šaľa

Hotel Centráľ**** sa nachádza v centre mesta Šaľa. Hotel má k dispozícii jednolôžkové izby, dvojlôžkové izby a apartmány. Celková kapacita hotela je 120 osôb. Cena jednolôžkovej izby je 35€/ noc, cena dvojlôžkovej izby je 55€/ noc a cena apartmánu je 70€/ noc. Hotel disponuje i dvomi sálami, jedna má kapacitu do 150 osôb a druhá do 50 osôb. Sú vhodné na rodinné oslavy, svadby, spoločenské podujatia, kary a podobne. Hotelová reštaurácia má kapacitu 150 osôb. Popri jedálnom lístku je v ponuke i denné menu.

PENZIÓN G&G je situovaný v centre mesta a ponúka ubytovanie v 12 dvojlôžkových izbách a 3 veľkých apartmánoch. Dvojlôžková izba je pre 1 dospelú osobu v cene 35€/noc, pre 2 dospelé osoby v cene 44€/noc. Cena za apartmán je 60€/noc. Reštaurácia Lukas má kapacitu 70 osôb na sedenie, je teda vhodná aj na organizovanie menších spoločenských podujatí, svadobných hostín a podobne. Rovnako ponúka svojim hosťom i denné obedové menu.

V meste Šaľa sa nachádza približne 18 reštaurácií.

Tabuľka 10: Reštaurácie v meste Šaľa

Počet	Názov	Kontakt	Kapacita		
			Podnik	Terasa	Salónik
1	Reštaurácia DOMINO	http://www.dominosala.sk/	80		
2	LA GONDOLA SAEA – PIZZERIA & RESTAURANTE	http://www.lagondolasala.sk/	200	90	
3	TOCCAMI grill restaurant	https://toccami-grill.sk/			
4	Pepper INN	https://pepper-inn.business.site/	60	50	20
5	Don Galvan	421 905 273 435	120	50	
6	Reštaurácia Lukas	https://restauracialukas.sk/	70	12	12
7	Snack Bar & Restaurant Švéda Vo Dvore	https://www.bizref.sk/sveda	120	25	
8	Reštaurácia Karolinka	421 902 522 245			
9	Reštaurácia, Piváreň BIELY AGÁT	www.restauracia-bielyagat.bizref.sk	60	30	
10	Reštaurácia Biely Sumec	http://www.bielysumec.sk/			
11	Pizzeria Italia - Antica Sardegna	https://www.bizref.sk/pizzeria-sala			
12	YPS restaurant	http://www.ypsrestaurant.sk/	60	30	20
13	Reštaurácia Central	www.hotelcentral.sk	120		50
14	Pizzeria VENEZIA	421908415777	55	15	
15	Reštaurácia LIPA	421903915823	80		30
16	Reštaurácia Corgoň	http://www.restauraciacorgon.sk/	50	90	30
17	Thai Restaurant Šaľa	www.http://www.thairestaurantsala.wbl.sk/			
18	Pizza Bar Grand	http://pizzagrand.sk/			

Zdroj: vlastné spracovanie

Tabuľka 11: Prehľad ubytovacích zariadení a stravovacích prevádzok v okolí penziónu FIRST DREAM do 10 km

Mesto / obec	Počet ubytovacích zariadení	Počet reštaurácií
Vlčany	0	4
Selice	1	0
Neded	0	2
Zemné	0	1
Komoča	0	0
Dolný Chotár	0	0
Trstice	1	2
Tešedíkovo	0	1
Žihárec	0	0
Diakovce	5	2
Palárikovo	2	1
Tvrdošovce	3	4
Šaľa	2	18
Celkom	14	35

Zdroj: vlastné spracovanie

5.8.2 Potenciálni konkurenti

V lokalite Vlčany a okolí sa nachádza veľmi málo objektov na predaj, ktoré by zodpovedali predpokladu na vytvorenie ubytovacieho alebo stravovacieho zariadenia. Príčinou je najmä nezáujímavá lokalita z pohľadu potenciálnych investorov. Naopak, na predaj je veľmi veľa nových i starých nehnuteľností na bývanie, ktoré môžu v budúcnosti prilákať do penziónu veľa hostí alebo práve penzión môže svojou atraktivitou a ponukou služieb prilákať do danej oblasti nových obyvateľov, prípadne budúcich investorov / podnikateľov. Objekt bývalej vily a ranču, ktorý je na predaj, je jediným objektom, ktorý spĺňa predpoklady pre vytvorenie penziónu. Južné Slovensko má veľký potenciál pre rozvoj cestovného ruchu a je i politickým úsilím tento potenciál naplniť. Politickí funkcionári sa o tento cieľ usilujú už veľmi dlhú dobu. Preto je tento podnikateľský plán pre rodinný penzión FIRST DREAM veľkou príležitosťou a výzvou, ako prilákať účastníkov cestovného ruchu do tejto lokality Slovenska a podporiť tak rozvoj najmä v oblasti vidieckeho agroturizmu. Vznik nových konkurentov, aj vzhľadom k dlhej podpore cestovného ruchu v tejto oblasti, sa v blízkej budúcnosti nepredpokladá.

5.8.3 Substitučné výrobky

V rámci cestovného ruchu považujeme za substitučné výrobky najmä poskytované služby rôznych subjektov cestovného ruchu, ktoré môžu nahrádzať tie naše a tak nám konkurovať.

Uvádžam 3 najzávažnejšie substitúty, ktoré môžu vplývať na podnikanie penziónu FIRST DREAM a hodnotím ich silu pôsobenia ako nízku, strednú a vysokú.

V okolí penziónu FIRST DREAM sa do 10 kilometrov nachádza celkom 14 ubytovacích zariadení a 35 reštaurácií. Všetky tieto prevádzky možno považovať za substitúty, avšak iba jedna prevádzka sa svojim vybavením a poskytovanými službami približuje k penziónu FIRST DREAM. Ide o komplex Wellness & Relax Palárikovo v Palárikove, ktorý okrem ubytovania a stravovania rovnako ponúka možnosť jazdy na koni, bowling, wellness a fitness. Penzión FIRST DREAM má však výrazné konkurenčné výhody, a to vyššiu ubytovaciu kapacitu, väčšiu kongresovú sálu, ako i samotné umiestnenie objektu, a to na voľnom priestranstve, mimo obytnej časti. Sila substitútov v okolí penziónu FIRST DREAM je nízka.

Slovensko je malá krajina, takže na substitúty v cestovnom ruchu môžeme pozeráť na Slovensku ako na celok. Od 1.1.2019 bol na Slovensku schválený zákon o rekreačných poukazoch. Zamestnanec, ktorý pracuje v podniku na trvalý pracovný pomer viac ako 2 roky a podnik má viac ako 49 zamestnanec má nárok na uplatnenie rekreačného príspevku od zamestnávateľa vo výške 55% z ceny pobytu, maximálne však do výšky 275€. Tento príspevok na rekreáciu je možné využiť výlučne len pri využití ubytovacieho zariadenia na Slovensku a minimálna dĺžka pobytu musí predstavovať 2 noci. Tento zákon výrazne zvýšil záujem o dovolenku na Slovensku. Zvýšenie záujmu o ubytovanie na Slovensku prináša majiteľom ubytovacích a stravovacích zariadení vyšší zisk a zároveň ich vedie k zvyšovaniu kvality poskytovaných služieb. Sila tohto substitútu je stredná.

V rámci poskytovaných služieb v cestovnom ruchu na Slovensku má významnú úlohu cena poskytovaných služieb. Podnikatelia sa častokrát snažia predat' svoju službu za nižšiu cenu ako konkurencia. Tento fakt veľmi vplýva na rozhodovanie zákazníka. Podnikateľ si však neuvedomuje, že cenovým podceňovaním svojich služieb často svoju službu degraduje a znižuje dôveryhodnosť u potenciálneho zákazníka. Stratégia penziónu FIRST DREAM je však založená na kvalite poskytovanej služby, ku ktorej bude prislúchať i cena a potenciálny zákazník bude poznať pri kúpe služby jej hodnotu. Sila substitútu ceny v rámci konkurencie je rovnako stredná.

5.8.4 Kupujúci – konkurencia na strane klientov

Vzhľadom k aktuálnej konkurencii v okolí penziónu FIRST DREAM, ale i v oblasti južného Slovenska, nie je dôvod obávať sa, že si penzión nevybuduje stálu miestnu klientelu, no zároveň i klientelu z celého Slovenska, ktorá rada pricestuje za zážitkom, ktorý bude penzión klientom poskytovať. Rovnako majú i budúci majitelia penziónu dlhoročné skúsenosti, ako v oblasti hoteliérstva, marketingu a gastronómie, tak i v oblasti chovu a starostlivosti o kone, či so školou jazdenia. Zákazníci sú stále náročnejší v požiadavkách na kvalitu služieb a túto kvalitu im bude penzión FIRST DREAM poskytovať. Dôležité je zvoliť správnu marketingovú stratégiu, ktorou bude penzión pôsobiť na potenciálnych klientov. Klientov je možné rozdeliť do dvoch kategórií – individuálni klienti a firmy. V rámci individuálnej klientely to budú predovšetkým rodiny s deťmi a dvojice. Penzión však poskytuje široké portfólio služieb, ktoré nie sú na sebe závislé. Pre miestnych obyvateľov je určite zaujímavá ponuka športového vyžitia – bowling, volejbalové ihrisko, tenisové kurty, škola jazdenia, ale i kvalitné jedlo v reštaurácii. Pre širšiu verejnosť a rodiny s deťmi sú to víkendové pobyty s kurzami jazdenia, letné tábory s kurzami jazdenia, tematické pobyty (Veľká noc, Silvester a pod.), bohatý animačný program, wellness a ďalšie služby, ktoré penzión poskytuje. Pre firmy sú zasa zaujímavé kapacity ubytovania spolu s kapacitami sály a možnosti voľnočasového vyžitia pre účastníkov či už firemných eventov, školení alebo teambuildingov. Dôležité je zvoliť správny marketing pre vytvorenie stálej klientely, ktorá bude v penzióne preferovaná. Stála klientela sa dá zabezpečiť napríklad kreditným či vernostným programom. Klienti budú mať možnosť stať sa súčasťou vernostného programu, ktorý im bude poskytovať rôzne benefity a zľavy a zároveň tento vernostný program zabezpečí vytvorenie databázy CRM pre podnikateľa. Cena bude odzrkadľovať hodnotu služieb, ktoré budú poskytované a nebude dôležitým nástrojom v komunikácii na klienta.

5.8.5 Dodávatelia – konkurencia na strane dodávateľov

Penzión FIRST DREAM má za cieľ poskytovať kvalitu. Inak to nie je ani v prípade stravovania. Práve preto sa na strane dodávateľov zameria na súkromných podnikateľov, malé firmy a malé farmy v okolí podniku. Cieľom je pripravovať chutné jedlá s dôrazom na kvalitné a čerstvé suroviny a ich šetrné spracovanie. Sekundárnym cieľom penziónu je zvýšiť povedomie o domácich a miestnych producentoch.

5.9 SWOT analýza

SWOT analýza je analýzou, ktorá nám môže vytvoriť predstavu aká bude úspešnosť novovzniknutého podniku na trhu. SWOT analýza pomôže podnikateľovi vytvoriť vhodnú stratégiu, aby bol podnik úspešný, odhalí slabé miesta, ktorým by mal podnikateľ predchádzať, ale zároveň i príležitosti, ktoré môžu podnikateľovi pomôcť, ak na ne bude sústrediť svoje aktivity. SWOT analýza sleduje 4 základné parametre – silné stránky, slabé stránky, príležitosti a hrozby. Silné stránky a slabé stránky sú vnútorné faktory podniku, sú to tie, ktoré môže podnikateľ svoju činnosťou priamo ovplyvňovať. Príležitosti a hrozby sú vonkajšími faktormi podniku. Príležitosti môžu podnikateľovi pomôcť v rámci rozvoja firmy, ak na ne bude reflektovať. Hrozby sú faktory, ktoré môžu podnikanie ovplyvňovať negatívne, preto je dôležité ich poznať a snažiť sa vyvíjať podnikateľské aktivity tak, aby sme boli na ich dopady čo najviac pripravení.

Tabuľka 12: SWOT analýza podniku FIRST DREAM

Silné stránky	Slabé stránky
<ul style="list-style-type: none"> ➤ skúsení majitelia ➤ objekt na samote ➤ veľký vonkajší areál ➤ široká ponuka doplnkových služieb ➤ kapacita ubytovania ➤ viac cieľových skupín ➤ škola jazdenia ➤ podnik v osobnom vlastníctve ➤ vysoká konkurenčná výhoda 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ počiatočná investícia a nutnosť rozsiahlej rekonštrukcie ➤ prvý podnikateľský zámer ➤ nový podnik bez histórie ➤ vysoké náklady na prevádzku
Príležitosti	Hrozby
<ul style="list-style-type: none"> ➤ štátne dotácie a dotácie z EU ➤ podpora a rozvoj miestnych kultúrnych a spoločenských podujatí a spolupráca s miestnymi organizáciami ➤ nové technológie a zariadenia 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ rastúca vyjednávacía sila zákazníkov a dodávateľov ➤ nedostatok kvalifikovanej pracovnej sily ➤ zdražovanie cien energií ➤ zmeny v legislatíve a regulácii ➤ hospodárska recesia

Zdroj: vlastné spracovanie

5.9.1 Silné stránky

Budúci majitelia majú tie najlepšie predpoklady pre úspech penziónu FIRST DREAM. Kristián, ktorý je zároveň spracovateľom tejto bakalárskej práce, má vyštudovanú hotelovú akadémiu a od 15 rokov sa venuje hoteliérstvu a gastronómii. Začínal v rámci prevádzky ako čašník, neskôr ako zástupca FaB manažéra v reštaurácii, prešiel si pozíciou recepčného, rezervačného manažéra a posledné 4 roky vedie centrálnu rezervačné oddelenie v slovenskej hotelovej sieti. Toto oddelenie vybudoval sám, prešiel výberom zamestnancov, nastavením postupov a úzko spolupracuje s marketingovým oddelením hotelovej siete. Pozná každú prevádzku v sieti hotelov, jej fungovanie a chod. Druhým majiteľom penziónu FIRST DREAM je Marek, ktorý má vyštudovanú strednú odbornú školu rybársku. Už viac ako 10 rokov sa venuje chovu vlastných koní a vo svojom voľnom čase učí ľudí jazde na koňoch. Okrem toho mal rovnako možnosť zažiť gastronómiu, nakoľko asi 7 rokov pracoval v gastronomických prevádzkach ako čašník. V súčasnosti sa pohybuje v oblasti obchodu. Ak svoje skúsenosti, vedomosti, schopnosti a úsilie spoja v podnikaní, penzión bude naozaj výnimočným miestom pre klientov.

Samotný penzión FIRST DREAM má obrovskú výhodu svojou polohou. Nachádza sa medzi obcami Vlčany a Selice, na úrodných pôdach. V okolí nie je obytná zóna, čo je pozitívom najmä kvôli tichu, ktoré určite ocenia návštevníci. Naopak pri organizovaní rôznych kultúrnych, športových a spoločenských podujatiach nebudú rušení žiadni obyvatelia, a teda, majitelia sa vyhnú akýmkoľvek medzilidským sporom a môžu vyjsť klientom pri ich požiadavkách maximálne v ústrety.

Veľký vonkajší areál ponúka klientom penziónu FIRST DREAM športové vyžitie – 2 tenisové kurty spolu s praktickým altánkom, volejbalový kurt a taktiež vonkajší bazén. V areáli sa taktiež nachádza jazero s rôznymi druhmi rýb. Hostia, ktorí budú mať záujem, si budú môcť vyskúšať rybárčenie. Marek, ako majiteľ, má vyštudovanú odbornú školu zameranú na rybárstvo. Pre klientov bude veľkým zážitkom, ak im o jednotlivých druhoch rýb porozpráva priamo majiteľ penziónu. Areál ďalej ponúka ovocný sad, rôzne zaujímavé listnaté a ihličnaté stromy, kvety, ale i úrodnú pôdu, kde je možné vysadiť zeleninu alebo bylinky, čo by radi majitelia využili ako formu zábavného vzdelávania. Ich predstava je, že klienti si budú môcť zaplatiť kurz, kde ich skúsení odborníci naučia základy v rámci pestovania rastlín. Budú si môcť aj prakticky vyskúšať napríklad starostlivosť o ovocné stromy, okrasné stromy a kry,

ale i starostlivosť o zeleninu, ovocie, či kukuricu, ovos, jačmeň. Kurzy budú pre dospelých, deti, ako aj pre celé rodiny. Neskôr je víziou majiteľov, že by mohli pestovaním získať vlastné suroviny, ideálne bez chémie, ktoré by boli použité pri príprave pokrmov v hotelovej reštaurácii a tak posilnili zážitok a emóciu zo stravovania v reštaurácii Perm. V neposlednom rade bude vonkajší areál využívaný najmä na školu jazdenia, ale i pre samotné kone, aby mali vytvorené vhodné podmienky, ktoré potrebujú.

Doplňkových služieb má penzión FIRST DREAM naozaj veľa. V prípade zlého počasia môžu hostia naplno využívať: bowling, wellness, fitness, knižnicu s odbornou literatúrou v priestoroch wine coffee and tea, veľký detský kútik a animačný program pre deti i dospelých. Veľkou výhodou je fakt, že stajne pre kone sú súčasťou hlavnej budovy. Hostia sa teda ku koňom vedia dostať aj zvnútra penziónu, takže majú možnosť byť pri koňoch aj v prípade nepriaznivého počasia. Majitelia by chceli časom dobudovať aj uzavretú jazdeckú halu, a tá bude využívaná práve v prípade nepriaznivého počasia. V prípade pekného počasia je hosťom k dispozícii vonkajší areál, a všetky doplnkové služby, ktoré sa v ňom nachádzajú. Všetky doplnkové služby sú navrhnuté tak, aby mali klienti čo najvyšší komfort, a zároveň, aby im FIRST DREAM poskytoval okrem ubytovania a stravovania aj možnosti vyžitia v prípade priaznivého i nepriaznivého počasia. Cieľom je v klientoch týmito službami vzbudiť jedinečnosť a výnimočnosť penziónu a vzbudiť tak v klientoch túžbu opäť navštíviť FIRST DREAM. Rovnako budú mať možnosť doplnkové služby využívať nielen hoteloví hostia, ale i neubytovaní hostia, teda predovšetkým obyvatelia okolitých miest a obcí.

S 26 izbami o kapacite 112 lôžok nemá FIRST DREAM do 10 km žiadnu konkurenciu. Kapacita ubytovania je veľmi dôležitá, pretože stratégiou penziónu FIRST DREAM bude práve obsadzovať voľné ubytovacie kapacity v maximálnej možnej miere. Práve obsadenosť penziónu je dôležitým faktorom, aby penzión dokázal pokrývať prevádzkové náklady. Snahou bude ponúkať najmä ubytovanie so všetkými pridanými hodnotami ako stravovanie, doplnkové služby alebo školu jazdenia. Kapacita penziónu je dôležitá aj z pohľadu firemnej klientely, teambuildingov, školení a podobne. 112 lôžok je už zaujímavá kapacita, aby zaujala a oslovila aj kongresových klientov. Tento faktor nám pomôže najmä v mimosezónnych obdobiach, kedy nebude záujem o pobyty pre rodiny s deťmi. Penzión sa majitelia pokúsia vyťažiť firemnými klientami.

Medzi silnú stránku v rámci SWOT analýzy penziónu FIRST DREAM patrí aj cielený marketing na konečného spotrebiteľa. Tu má FIRST DREAM obrovskú výhodu. V rámci hlavných cieľových skupín, ktorými sú dve: kongresoví hostia a rodiny s deťmi. Penzión FIRST DREAM vie svojimi službami zaujať naozaj široké spektrum klientov z rôznych skupín obyvateľstva (seniori, páry) a s rôznymi záujmami (kone, ryby, poľnohospodárstvo). V penzióne FIRST DREAM si každý klient uspokojí svoju potrebu.

V rámci konkurencie sa nachádza škola jazdenia len v jednej prevádzke, a to vo Wellness & Relax Palárikovo. Penzión FIRST DREAM sa však tejto konkurencie neobáva. V rámci komunikácie na klienta nesústreďní svoju pozornosť len na túto doplnkovú službu. Zakladá komunikáciu predovšetkým na ubytovaní na samote, s nadštandardnými službami, s vynikajúcou kuchyňou a všetkým čo ponúka. Škola jazdenia je skôr doplnkovou službou, ktorá obohacuje klientov o zážitok. Majitelia veria, že ak založia svoju filozofiu na dobrých základných poskytovaných službách, na kvalitnom a profesionálnom prístupe zamestnancov, tak nebude musieť vznikáť žiadny konkurenčný boj medzi týmito dvomi prevádzkami. Napriek tomu je škola jazdenia výnimočná na Slovensku, je to niečo iné a netradičné, takže z pohľadu slovenského cestovného ruchu je to niečo výnimočné, a neponúka túto možnosť každé ubytovacie zariadenie.

Veľkou výhodou je pre podnikateľa objekt v osobnom vlastníctve. Podnikateľ si tak dokáže lepšie sledovať náklady, ktoré sú spojené s podnikaním. Zároveň tak predchádza neočakávaným nákladom, ktoré sú napríklad navýšenie mesačného nájmu v prenajatých priestoroch, prípadne vypovedania zmluvy o nájme zo strany majiteľa nehnuteľnosti. Taktiež je výhodou aj samostatné rozhodovanie pri rekonštrukciách a iných zásahoch, ktoré súvisia so zvyšovaním kvality poskytovaných služieb.

Pri Porterovej analýze sme zistili, že v blízkom okolí penziónu FIRST DREAM je len veľmi malá, až zanedbateľná konkurencia. Majitelia teda nebudú zápasiť o konkurenčné postavenie na trhu, či už v rámci cien alebo poskytovaných služieb. Ich pôsobenie na trhu bude o to jednoduchšie, a budú sa môcť sústreďiť na konečného zákazníka tak, aby uspokojili jeho potreby čo najlepšie, a nemal dôvod hľadať služby v rámci konkurencie.

5.9.2 Slabé stránky

Počiatočná investícia je naozaj veľká. Budova a areál bývalého sedliackeho sídla sa predáva za 1 400 000€. Zároveň si bude vyžadovať rozsiahlu rekonštrukciu, ktorá bude tiež nákladná. Majitelia sa však spoliehajú v tomto podnikateľskom projekte na značné dotácie štátu a eurofondy. Získať eurofondy nie je jednoduchá cesta, ale keďže celý projekt je nielen podnikateľským zámerom, ale zároveň sa podieľa aj na rozvoji a podpore cestovného ruchu v oblasti južného Slovenska, získanie dotácií sa opiera o reálne ciele. Zároveň možno považovať tento projekt aj za startup a startupy sú čoraz viac v očiach investorov podporované. Majitelia veria, že sa im podaria všetky financie, ktoré sú potrebné, rôznymi cestami získať. Zároveň je pôvodný majiteľ otvorený diskusii ohľadom ceny. Na spoločnom stretnutí tieto slová vysvetlil, a je ochotný cenu znížiť aj o počiatočné náklady, ktoré sú nutné na rekonštrukciu.

Penzión FIRST DREAM je prvým a celkom veľkým podnikateľským zámerom pre nových majiteľov. Ani jeden z majiteľov nemal skúsenosti s podnikaním na vlastnú zodpovednosť. Preto je tento bod zaradený v slabých stránkach SWOT analýzy. Každé podnikanie však súvisí s riskom, odvahou a vytrvalosťou. Majitelia penziónu sú si vedomí, že budú musieť do rozbiehajúcej prevádzky investovať všetok svoj čas a úsilie, no veria, že svoju víziu dokážu naplniť.

Penzión FIRST DREAM je úplne novým podnikateľským subjektom, ktorý sa neopiera o predchádzajúcu históriu. Svoje dobré meno, povesť, kvalitu a dôveru si budú musieť u svojich klientov vybudovať od začiatku. Preniknúť na trh ako nová firma a osloviť potenciálnych zákazníkov je veľmi náročné. Naopak, má to aj svoje výhody. Prirodzená vlastnosť ľudí je zvedavosť. Takže ak sa potenciálni klienti dozvedia o novootvorenej prevádzke so všetkými službami, ktoré ponúka, rozhodnú sa prísť, je už len na majiteľoch penziónu, aby si ich dokázali získať a zároveň i udržať ako stálych klientov. Taktiež negatívna história, ktorá mohla byť spôsobená pri iných prevádzkach minulosťou nebude penzión FIRST DREAM ohrozovať.

Vzhľadom k všetkým službám, od primárnych ako ubytovanie a stravovanie, cez doplnkové služby – wellness, bowling, vonkajší bazén a pod., až po kone, tajne a vonkajší veľký areál, bude prevádzka nákladná. Práve preto je dôležité, aby majitelia čo najrýchlejšie rozšírili

povedomie o penzióne do okolia a získali zákazníkov čo najrýchlejšie. Jedine tak môžu získať dostatočné finančné zdroje na krytie prevádzkových nákladov.

5.9.3 Príležitosti

Penzión FIRST DREAM je zaujímavý aj z hľadiska štátnych dotácií a dotácií z eurofondov. Penzión sa nachádza na južnom Slovensku, kde sa štát, konkrétne Ministerstvo dopravy a výstavby Slovenskej republiky, snaží podporovať rozvoj v oblasti cestovného ruchu. Taktiež aj Ministerstvo práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky sa snaží podporovať zamestnanosť v regiónoch. V neposlednom rade, penzión FIRST DREAM má kone. Na kone je možné požadovať dotácie z Ministerstva pôdohospodárstva. Je preto dôležité, aby majitelia penziónu sledovali projekty a grantové výzvy, ktoré im môžu pomôcť v podnikaní s finančnými zdrojmi.

Pre rozšírenie povedomia o novom podniku v najbližšom okolí môžu majitelia zvoliť stratégiu spolupráce s obcami a mestami, ktoré sa v okolí nachádzajú. Spolu s nimi organizovať spoločenské podujatia pre obyvateľov týchto miest a obcí. Penziónu pomôže táto spolupráca dostať nové služby do povedomia verejnosti a získať tak prvých klientov, ktorí budú služby penziónu využívať. Taktiež môžu penziónu pomôcť napríklad rôzne združenia, ako napríklad Slovenský rybársky zväz, Poľovnícke združenie POKROK, Poľovnícke združenie HUBERT, ktoré sa nachádzajú v obci Vlčany. Lokalita tiež napomáha danej spolupráci, pretože v blízkosti penziónu je rieka Váh a rybník Šúgó. Tieto lokality sú obľúbenými miestami rybarov. V spolupráci s miestnymi organizáciami a združeniami môžu vzniknúť napríklad zaujímavé pobytové balíky, ktoré budú lákať klientov tohto záujmu.

Každým dňom pribúdajú na trhu nové technológie a zariadenia, ktoré môžu podnikateľovi uľahčiť samotné podnikanie, znížiť náklady alebo prilákať nových klientov. Preto je dôležité sledovať vývoj nových technológií. Napríklad by sa majitelia mohli zamyslieť nad využitím obnoviteľných zdrojov z hľadiska energií, ako je napr. slnečná energia, ktorú je možné získať slnečnými kolektormi. Aj v tomto pohľade je možné čerpať určité dotácie z európskej únie a znížiť si tak vstupné náklady. Taktiež je veľa nových technológií v oblasti IT. Tieto technológie nám môžu pomôcť v rámci komunikácie so zákazníkom ako napríklad hotelový rezervačný systém HOREC, aktuálne prichádza na trh s novým CRM systémom, vďaka ktorému bude možné cielenejšie, efektívnejšie a jednoduchšie komunikovať so zákazníkom.

5.9.4 Hrozby

Z roka na rok sa všetky ceny navyšujú. Do určitej miery môže za to inflácia, avšak podnikatelia zvyšujú svoje ceny i za účelom vyššieho zisku, napriek tomu, že ich náklady na výrobu sa nemenia. Zvyšovanie cien dodávateľov však vplýva aj na majiteľov penziónu, ktorý musia na túto skutočnosť reflektovať, aby pokryli náklady na poskytované služby, a teda musia zvyšovať svoje ceny. Majitelia môžu predísť tejto situácii udržiavaním dobrých vzťahov s dodávateľmi a vyjednávaním, prípadne si môžu vybrať iného dodávateľa s rovnakým sortimentom na trhu. Nie vždy je to však možné. Naopak zákazník musí teda prijať a znášať navýšenie cien. Pri cene je však vždy hranica, ktorá je pre klientov akceptovaná. Navyšovanie cien môže najmä stálych klientov odradiť od ďalších návštev penziónu FIRST DREAM, čo môže mať negatívny dopad pre ďalšiu existenciu penziónu. Preto by mali majitelia pri navyšovaní cien myslieť na zákazníka, no zároveň i tak, aby nebolo ohrozené samotné podnikanie a vedeli pokryť náklady spojené s prevádzkovaním penziónu. Je dôležité nájsť optimálnu cenu pre obe strany.

Už dlhšie obdobie je na Slovensku v rámci gastronómie a hoteliérstva náročnejšie nájsť na trhu práce kvalifikovaný personál pre vykonávanie rôznych pozícií. Keďže sa ako budúci majiteľ pohybujem v tejto oblasti niekoľko rokov, prax a skúsenosti mi to potvrdzujú. Vo všeobecnosti je práca v tomto odbore náročná, nakoľko ide o prácu s ľuďmi a to si vyžaduje najmä schopnosť zvládať psychický tlak a stres. Penzión FIRST DREAM bude prevádzka, ktorá bude fungovať počas celého roka a 24 hodín denne. Aj kvôli tomuto faktoru sa veľa ľudí rozhodne zmeniť povolanie a odíde z tohto odboru. Práca v službách si totiž vyžaduje prácu počas sviatkov, víkendov a taktiež sa na určitých pozíciách, ako napríklad na recepcii, nedá vyhnúť nočnej práci. Zároveň platové ohodnotenie nie je v tomto obore najzaujímavejšie. Dá sa povedať, že ľudia, ktorí sa rozhodnú venovať tomuto zamestnaniu musia mať určité predpoklady, vlohy a najmä osobný záujem.

Ceny energií nevie majiteľ penziónu ovplyvniť. Tie sú nastavované úradom pre reguláciu sieťových odvetví. Energie však tvoria vysokú časť nákladov na prevádzku a inak to nebude ani v prípade penziónu FIRST DREAM. Aj tieto neovplyvniteľné náklady na prevádzku sa môžu negatívne prejaviť na vysokej cene poskytovaných služieb. Opäť môže cena odradiť potenciálnych klientov pri rozhodovaní využitia služieb penziónu FIRST DREAM.

Na Slovensku je najväčším problémom častá zmena kľúčových zákonov, ktoré sa dotýkajú samotnej podnikateľskej činnosti. Všetky zmeny v legislatívach, novelách a vládnych nariadeniach nielenže zaberajú čas, ale vytvárajú i dodatočné náklady pre podnikateľa. Z histórie takýchto zmien je možné spomenúť napríklad novelu, ktorá hovorí o tom, že každé stravovacie a reštauračné zariadenie bude musieť uvádzať pôvod mäsa, z ktorého pripravuje jedlá. Ďalšou zmenou je napríklad zvyšovanie minimálnej mzdy. Minimálna mzda sa zvyšuje každým rokom a pre podnikateľa to znamená navyšovanie nákladov na zamestnancov. Ďalšou zmenou, v tomto prípade pozitívnou, bolo prijatie zníženej sadzby DPH na ubytovacie služby, a to z 20% na 10%. Táto zmena mala pozitívny dopad na podnikateľa, ktorý prevádzkuje ubytovacie zariadenie. Rovnako pozitívnou zmenou pre podporu cestovného ruchu na Slovensku a pre samotných podnikateľov bolo prijatie zákona o rekreačných príspevkoch od zamestnávateľa. Týmto zákonom vzrástli tržby všetkým podnikateľom v sektore cestovného ruchu.

Hospodársku recesiю ovplyvňuje ekonomický cyklus, ktorému sa nevyhne žiadna ekonomika sveta. Recesia je jednou zo 4 fáz hospodárskeho cyklu. Recesia prináša so sebou zvýšenie nezamestnanosti a pokles dôchodkov. Samozrejme, spotrebitelia reflektujú na danú situáciu nižšou spotrebou a znižujú svoje výdavky. Táto skutočnosť môže negatívne vplyvať na dopyt po službách penziónu FIRST DREAM, a teda môže ovplyvniť platobnú bilanciu podnikateľov.

5.9.5 Vyhodnotenie SWOT analýzy

Po dôkladnej analýze slabých stránok, silných stránok, príležitostí a hrozieb je potrebné pre zvolenie správnej stratégie vyhodnotiť získané údaje. Ku každému získanému údaju je v tejto časti pridelené bodové ohodnotenie (1 – 10), ktoré určuje význam pre penzión FIRST DREAM. Čím je číslo vyššie, tým je vyšší aj význam daného bodu.

Silné stránky

- skúsení majitelia - 7 bodov
- objekt na samote – 8 bodov
- veľký vonkajší areál – 10 bodov
- široká ponuka doplnkových služieb – 10 bodov

- kapacita ubytovania – 10 bodov
- viac cieľových skupín – 5 bodov
- škola jazdenia – 9 bodov
- podnik v osobnom vlastníctve – 9 bodov
- vysoká konkurenčná výhoda – 8 bodov

Celkom: 76 bodov

Slabé stránky

- počiatočná investícia a nutnosť rozsiahlej rekonštrukcie – 8 bodov
- prvý podnikateľský zámer – 7 bodov
- nový podnik bez histórie – 3 bodov
- vysoké náklady na prevádzku – 8 bodov

Celkom: 26 bodov

Príležitosti

- štátne dotácie a dotácie z EU - 9
- podpora a rozvoj miestnych kultúrnych a spoločenských podujatí a spolupráca s miestnymi organizáciami - 8
- nové technológie a zariadenia – 7

Celkom: 24 bodov

Hrozby

- rastúca vyjednávacía sila zákazníkov a dodávateľov - 6
- nedostatok kvalifikovanej pracovnej sily - 7
- zdražovanie cien energií - 7
- zmeny v legislatíve a regulácii - 8

- hospodárska recesia - 6

Celkom: 34 bodov

Z vyhodnotenia SWOT analýzy vyplýva, že penzión FIRST DREAM je veľmi silným podnikateľským subjektom. Medzi jeho silné stránky, na ktorých by mal obchod a stratégiu stavať, patrí hlavne kapacita ubytovania, veľkosť vonkajšieho areálu, množstvo doplnkových služieb a škola jazdenia. Ak ako nová firma presvedčí cez marketing potenciálnych klientov do penziónu prísť, určite si vybuduje svoju popularitu a záujem u klientov. Pokiaľ si získa klientov, eliminuje tým všetky slabé stránky, najmä počiatočnú investíciu a vysoké náklady na prevádzku. Veľkou výhodou penziónu FIRST DREAM je aj jeho konkurenčné postavenie na trhu.

5.10 Marketingový mix

Medzi základné manažérske nástroje, ktoré pomôžu budúcemu podnikateľovi k zvoleniu správnej stratégie vedúcej k úspechu na trhu pôsobenia patrí i marketingový mix. Marketingový mix 4P sleduje 4 základné faktory, a to: produkt, cenu, distribúciu a propagáciu. Je dôležité, aby si nový podnikateľ uvedomil, aké nové produkty (služby) prináša na trh, za akú cenu, akým spôsobom bude daná služba poskytovaná konečnému spotrebiteľovi a akým spôsobom budeme potenciálnych klientov informovať o novom podniku a jeho službách.

5.10.1 Produkt

Hlavným ponúkaným produktom penziónu FIRST DREAM je ubytovanie. Penzión bude po rekonštrukcii disponovať 26 izbami o celkovej kapacite (s využitím prísteliek) 112 hostí. Ďalším produktom, ktorý je poskytovaný zákazníkom penziónu sú gastronomické služby. Hlavnú úlohu v poskytovaní gastronomických služieb bude mať reštaurácia, ktorá má kapacitu 100 osôb vo vnútornej časti reštaurácie a 30 osôb na terase reštaurácie. Ako druhým hlavným gastronomickým strediskom v rámci penziónu FIRST DREAM je Coffee, wine & tea bar Las Rosas, ktorý sa bude nachádzať na prvom poschodí. Medzi ďalšie služby penziónu FIRST DREAM patria: wellness služby (2 parné sauny, 1 fínska sauna), jakuzza, masáže, 2 tenisové kurty, volejbalový kurt, veľký detský kútik a vonkajší bazén. K penziónu FIRST DREAM patria i kongresové služby, ako napríklad prenájom priestorov. Penzión FIRST DREAM však chce priniesť na trh a do regiónu, v ktorom sa vyskytuje najmä niečo nové, iné.

Chce svojim návštevníkom ponúknuť zážitok. Práve preto má penzión v hlavnej činnosti aj školu jazdenia a zároveň rôzne zážitkové aktivity a kurzy, ako školu varenia, školu jazdenia, ale i animácie pre deti a dospelých. Penzión FIRST DREAM sa teda nezameriava len na hardvérové vybavenie, ktoré bude samozrejme krásne, nové a dizajnérsky navrhnuté do prostredia vidieka, ale i na všetky dodatkové služby, ktoré prinesú klientovi emóciu, zážitok a zanechajú v ňom dobrý dojem a potrebu sa opäť vrátiť. V reštaurácii budú podávané jedlá zo zveriny, pripravované moderne a jednoducho so zachovaním všetkých vlastností použitých surovín. Rovnako domáce čerstvé produkty, neskôr aj z vlastných zdrojov, a taktiež suroviny od regionálnych i domácich producentov. V rámci kozmetiky budú používané najmä produkty vyrobené na prírodnej báze a celý penzión bude čistený s minimalizáciou použitia chemického čistenia. Penzión je zasadený vo vidieckom prostredí, v tichu, v pokoji a ponúka tak relaxáciu a zážitok pre všetkých klientov.

5.10.2 Cena

Zvoliť správnu cenu nie je jednoduché. Na predajnú cenu služieb vplýva veľmi veľa faktorov, ako je kúpna sila spotrebiteľov, ceny dodávateľov, cena práce, cena energií, štátom stanovené odvody (DPH, clo) a v neposlednom rade konkurencia. Taktiež zohráva dôležitú úlohu v segmente hoteliérstva a gastronómie aj sezónnosť. Penzión FIRST DREAM však ponúka služby, ktoré je možné využívať celoročne a majitelia predpokladajú, že predídu mesiacom, kedy bude kúpna sila spotrebiteľov nižšia. Penzión FIRST DREAM nemá vo svojom okolí konkurenciu, preto pri stanovovaní cien za jednotlivé služby nemusí na konkurenciu prihliadať. Tieto všetky faktory dávajú majiteľom penziónu voľné ruky na nastavenie cien na základe ich vlastného uváženia, vedomostí a doterajších skúseností. Pre ubytovanie sú vytvorené 2 cenníky. Prvým cenníkom je cenník pre individuálnych klientov, ktorý bude flexibilný a bude sa odvíjať od aktuálnej percentuálnej vyťaženia penziónu, ako aj od konkrétneho termínu (Veľká noc, Vianoce, Silvester). Počas rôznych sviatkov, prázdnin a podobne budú vytvorené balíčky, to znamená, že v cene už budú mať klienti zahrnuté okrem ubytovania napríklad i polpenziu, animácie a podobne. Druhým cenníkom bude firemný cenník. Tento cenník je do určitej miery taktiež flexibilný, pretože je rozdelený na dni v týždni. Majiteľ penziónu už zo svojich skúseností vie, že nedeľa, pondelok a utorok nie sú dni, kedy by firmy usporadúvali pre svojich zamestnancov školenia, teambuildingy alebo iné aktivity. Z tohto dôvodu budú tieto dni poskytovať lacnejšie ubytovanie ako počas ďalších dní, aby boli atraktívnejšie v rámci ponuky.

Streda, štvrtok, piatok a sobota sú zaujímavé pre firmy, je väčší dopyt po ponúkaných službách a preto je cenník ubytovania vyšší. Okrem flexibilného cenníku bude mať samozrejme aj obchodný manažér kompetenciu udeliť pri vytváraní s klientom a priamom kontakte rôzne zľavy po odsúhlasení riaditeľom (majiteľom) penziónu. Cenník jedál a nápojov, ako aj ďalších doplnkových služieb je vytvorený na základe vypočítaných priamych (priamy materiál, priame mzdy, ostatné priame náklady) a nepriamych nákladov (správna réžia, odbytové náklady) + zisk. Penzión bude mať vytvorené všeobecné obchodné podmienky, kde budú v osobitnom bode vymedzené storno podmienky.

Tabuľka 13: Flexi cenník ubytovania pre individuálnych klientov

Izba	Vývoj ceny ubytovania podľa aktuálnej vyťaženia				
	0% - 20%	20% - 40%	40% - 60%	60% - 80%	80% - 100%
Dvojlôžková izba	45 €	51 €	56 €	62 €	69 €
Apartmán	58 €	64 €	72 €	80 €	89 €
Prístelka dospelá osoba	22 €	24 €	26 €	28 €	30 €
Prístelka dieťa 6 - 11,99r.	14 €	16 €	18 €	20 €	22 €
Prístelka dieťa 0 - 5,99r.	11 €	12 €	13 €	14 €	15 €
Bez nároku na lôžko dieťa 0 -5,99r.	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Detská postieľka do 2,99r.	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €

Zdroj: vlastné spracovanie

Cena zahŕňa:

- Uvedené ceny sú za izbu a noc vrátane DPH
- V cene ubytovania sú zahrnuté raňajky, v hodnote 8€ za osobu, podávané formou bufetu / výberu
- V cene ubytovania je zahrnutý voľný vstup do wellness sveta a do vonkajšieho bazéna (v sezóne)
- V cene je bezplatné Wifi pripojenie a parkovanie

Cena nezahŕňa:

- Cena nezahŕňa miestnu daň vo výške 0,50€ za osobu / noc
- Večere formou bufetových stolov alebo výber z aktuálnej ponuky menu – 12€ / osoba / noc

- Late check out do 12:00 – 10€
- Late check out do 15:00 – 20€
- Late check out do 17:00 – 30€

Tabuľka 14: Flexi cenník ubytovania pre firemných klientov

Izba	Cena						
	NE - PO	PO - UT	UT - STR	STR - ŠTV	ŠTV - PIA	PIA - SO	SO - NE
Dvojlôžková izba	51 €	51 €	51 €	62 €	62 €	69 €	69 €
Apartmán	64 €	64 €	64 €	80 €	80 €	89 €	89 €
Prístelka dospelá osoba	24 €	24 €	24 €	28 €	28 €	30 €	30 €
Prístelka dieťa 6 - 11,99r.	16 €	16 €	16 €	20 €	20 €	22 €	22 €
Prístelka dieťa 0 - 5,99r.	12 €	12 €	12 €	14 €	14 €	15 €	15 €
Bez nároku na lôžko dieťa 0 - 5,99r.	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Detská postieľka do 2,99r.	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €

Zdroj: vlastné spracovanie

Cena zahŕňa:

- Uvedené ceny sú za izbu a noc vrátane DPH
- V cene ubytovania sú zahrnuté raňajky, v hodnote 8€ za osobu, podávané formou bufetu / výberu
- V cene ubytovania je zahrnutý voľný vstup do wellness sveta a do vonkajšieho bazéna (v sezóne)
- V cene je bezplatné Wifi pripojenie a parkovanie

Cena nezahŕňa:

- Cena nezahŕňa miestnu daň vo výške 0,50€ za osobu / noc
- Večere formou bufetových stolov alebo výber z aktuálnej ponuky menu – 12€ / osoba / noc
- Late check out do 12:00 – 10€
- Late check out do 15:00 – 20€
- Late check out do 17:00 – 30€

5.10.3 Distribúcia

Rozdiel medzi tovarom a službou je, že zákazník sa musí pri využití služby nachádzať na mieste, kde je služba poskytovaná. Služby penziónu FIRST DREAM bude môcť zákazník využiť len v penzióne FIRST DREAM. Priamou distribučnou cestou rozumieme, že klient si bude môcť vytvoriť rezerváciu na ubytovanie alebo akúkoľvek službu priamo v penzióne prostredníctvom telefónu, emailu alebo na recepcii penziónu. Nepriamou distribučnou cestou rozumieme rezerváciu cez cestovné kancelárie a agentúry, s ktorými bude penzión spolupracovať, taktiež možnosť online rezervácie ubytovania a doplnkových služieb priamo na webovej stránke hotela a prostredníctvom online rezervačných portálov (Booking.com). Ak zákazník využije nepriame distribučné cesty, podnikatelia musia tretím stranám platiť províziu podľa zmluvných podmienok. Práve preto bude mať penzión FIRST DREAM vytvorený vernostný program. Každý ubytovaný hosť bude mať možnosť po prenocovaní zaradiť sa do vernostného programu, ktorý bude klientovi poskytovať rôzne zľavy a výhody. Vernostný program bude v podobe karty s unikátnym kódom a bude ho môcť využiť len osoba, ktorá bude držiteľom vernostnej karty, prípadne najbližší rodinní príslušníci. Karta bude účelná aj na dobitie karty kreditom, za ktorý si klienti budú môcť kupovať rôzne služby za znížené ceny. Vernostný program zabezpečí opakovanú návštevu klientov, ktorí už služby penziónu využili, zároveň bude pomáhať k vytváraniu vlastnej databázy klientov. To umožní ľahšiu, rýchlejšiu a cielenejšiu komunikáciu so zákazníkom i v rámci podpory predaja. Penzión FIRST DREAM bude mať aj obchodného manažéra, ktorý bude mať v rámci pracovnej náplne za úlohu oslovovať nových klientov, najmä v rámci firemnej klientely. Touto priamou komunikáciou medzi obchodným manažérom penziónu FIRST DREAM a potenciálnym klientom budú služby predávané.

5.10.4 Propagácia

Propagácia nového podniku je jednou z najdôležitejších úloh pre nových majiteľov penziónu. Je dôležité, aby sa informácia o novom podniku dostala čo najrýchlejšie k potenciálnym klientom. Jedine tak môže penzión začať fungovať a zarábať finančné prostriedky na prevádzku. Na trhu sú rôzne možnosti a formy propagácie, niektoré sú platené a niektoré neplatené. Majitelia využijú obe cesty k propagácii penziónu. Najrýchlejšou cestou oslovenia klientov je v dnešnej dobe internet.

Penzión bude mať svoju vlastnú webovú stránku, kde sa budú nachádzať tieto informácie: základné informácie o penzióne (izby, vybavenie, priestory, lokalita), informácie o všetkých poskytovaných službách, cenníky všetkých poskytovaných služieb, všetky kontakty, fakturačné údaje, všeobecné obchodné podmienky, informácie o vernostnom programe, fotogaléria izieb a priestorov, a taktiež možnosť online rezervácie.

Samozrejme, majitelia využijú aj najpopulárnejšiu formu prezentácie prostredníctvom sociálnych sietí – Facebook a Instagram, neskôr k nim pribudne aj Youtube kanál penziónu. Facebook a Instagram sú média, ktoré si za založenie konta neúčtujú poplatky, ale ak chceme, aby bola reklama cielenejšia, je potrebné cieľiť na týchto sociálnych sieťach cez kampane, ktoré sú spolplatnené. Majitelia sú rozhodnutí investovať aj do týchto kampaní. Taktiež majú v pláne využiť aj tzv. Google reklamu, remarketing a ďalšie podporné aktivity s cieľom osloviť čo najväčšie množstvo potenciálnych klientov.

Majiteľ využije na propagáciu aj najpočúvanejšie rádio na Slovensku – Funradio. V rádiu bude kampaň o novootvorenom penzióne FIRST DREAM približne 2 týždne po otvorení.

K propagácii podniku pomôžu aj samotné zmluvy s cestovnými kancelárkami a agentúrami, rovnako ako i zmluva s booking.com. I tieto distribučné kanály vytvárajú marketing a povedomie o penzióne. Nevýhodou je cena, za ktorú poskytujú svoju službu, tá je vždy založená na provízii, ktorá sa pohybuje od 5% do 20%.

Majitelia chcú spropagovať penzión FIRST DREAM aj na lokálnej úrovni. Takže vyvesia plagáty v okolitých obciach, a malé letáky budú doručené do domácností. Touto cestou sa chcú zamerať na využitie najmä doplnkových služieb miestnymi obyvateľmi. Taktiež budú majitelia informovať o otvorení penziónu aj miestne organizácie a miestne tlačové médiá.

Tabuľka 15: Nástroje na propagáciu

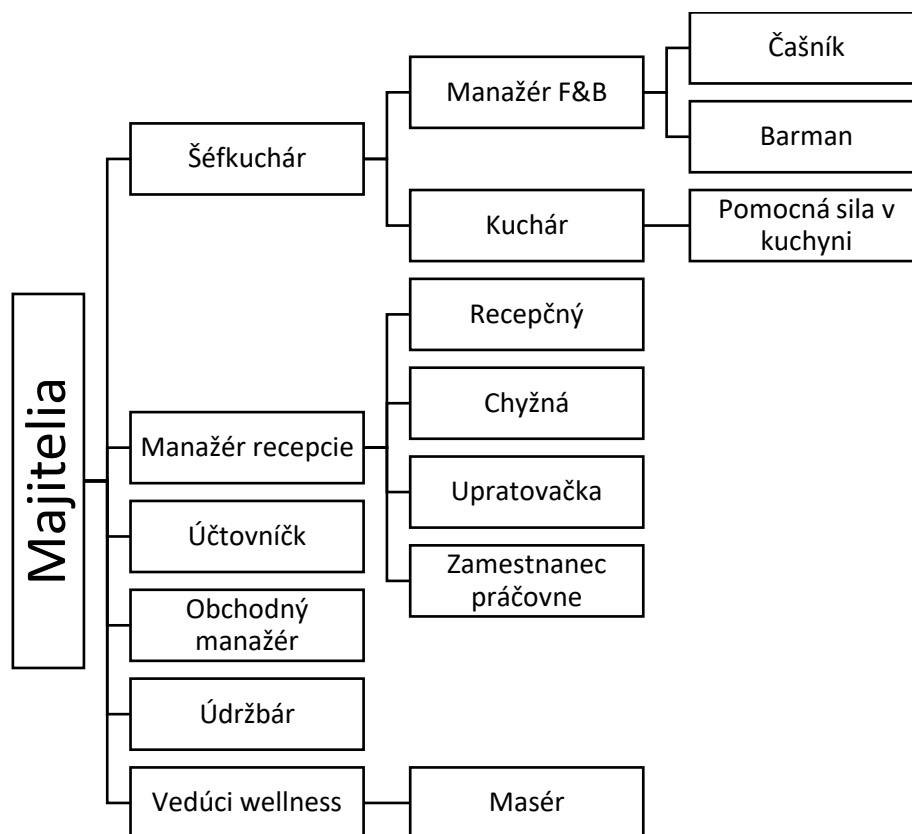
Webová stránka	500 €
Sociálne siete (kampaň 2 týždne)	200 €
Funradio (kampaň 2 týždne)	0 €
Plagáty a letáky (200 + 2000)	400 €
Vizitky (1000 ks)	100 €
Spolu	1 200 €

Zdroj: vlastné spracovanie

5.11 Organizačný plán

Rodinný penzión FIRST DREAM má dvoch majiteľov, ktorí budú stáť pri realizácii ich podnikateľského plánu. Vzhľadom ku všetkým službám bude nutné obsadiť v penzióne niekoľko pozícií, a to: 1 x šéfkuchár, 2 x kuchár, 2 x pomocná sila v kuchyni, 1 x manažér F&B manažér, 4 x čašník, 4 x barman, 1 x obchodný manažér, 1 x vedúci recepcie, 4 x recepčný, 1 x masér, 1 x vedúci wellness, 1 x upratovačka, 1 x chyžná, 1 x zamestnanec pracovne, 1x účtovníčka, 1 x údržbár. Všetci títo zamestnanci budú zamestnaní na trvalý pracovný pomer. Penzión bude mať aj externých pracovníkov, a to napríklad marketingového špecialistu, plavčíka (v letnej sezóne) alebo animátorov, ktorí budú platení od výkonu práce. Rovnako tak i brigádnikov v prípade silných mesiacov.

5. obr.: Organizačná štruktúra



Zdroj: vlastné spracovanie

Majitelia

Majitelia penziónu podnikajú spoločne, obaja majú zodpovednosť za plynulú prevádzku, finančnú stabilitu a za spokojných klientov. Napriek tomu sú ich úlohy rozdelené. P. Pravda má

na starosti najmä menší ranč, ktorý je súčasťou penziónu FIRST DREAM, a je zodpovedný za úsek údržby, wellnessu, za dodávateľov a za správu penziónu. P. Kudláč má na starosti obchodnú a prevádzkovú časť penziónu – recepciu, účtovníčku a obchodného manažéra.

Šéfkuchár

Šéfkuchár je zodpovedný za výrobnú a odbytovú časť gastronomickej prevádzky v penzióne. Jeho pracovnou náplňou je v spolupráci s kuchármi a barmanmi vytvárať ponuku jedál a nápojov. Rovnako je zodpovedný za kalkulácie sortimentu a dodržiavanie hygienických zásad pri technologickom spracovaní jedál a nápojov. Taktiež si manažuje pracovný tím a deleguje úlohy na podriadených.

Manažér recepcie

Vedúci recepcie je zodpovedný za chod recepcie a kvalitu poskytovaných služieb na úseku recepcie. Vede svoj tím recepčných, okrem toho je zodpovedný aj za čistotu v penzióne, pretože v organizačnej štruktúre má pod sebou i chyžnú, upratovačku a zamestnanca práčovne. Jeho úlohou je okrem riadenia zamestnancov aj dohliadať na celý ubytovací úsek, vytvárať spolu s obchodným manažérom návrhy pobytových balíkov, sledovať cenotvorbu a vyťaženosť hotela, ako aj tržby, vytvárať reporty a spracovávať celú administratívnu agendu týkajúcu sa ubytovacej časti.

Účtovník

Účtovník účtuje dodávateľské a odberateľské faktúry, skladové hospodárstvo, pokladničné doklady, mzdy, ostatné finančné (bankové, lízingové) operácie. Zároveň má za úlohu sledovať nové legislatívne zmeny v oblasti podnikania a informovať o situácii majiteľov penziónu. Táto pozícia vyžaduje aj pravidelné reportovanie majiteľom o aktuálnej finančnej situácii.

Obchodný manažér

Obchodný manažér má v penzióne na starosti tieto záležitosti: aktívne vyhľadávanie nových klientov, tvorba finančných obchodných plánov, zodpovednosť za dodržiavanie plnenia obchodných plánov v penzióne na úrovni všetkých stredísk, komunikácia so všetkými strediskami v hoteli v rámci cenotvorby, vyhľadávanie príležitostí na trhu pre propagáciu penziónu FIRST DREAM, vytváranie partnerských vzťahov a ďalšie. Jeho významnou úlohou

je taktiež pomáhať pri výberových konaniach nových zamestnancov v penzióne a podieľať sa tak i na personálnej agende penziónu FIRST DREAM.

Údržbár

Úlohou údržbára v penzióne je starať sa o celý komplex penziónu, ako o exteriér, tak i o interiér penziónu. Rovnako je jeho úlohou vyhľadávať v tejto oblasti ideálne riešenia pre opravu a údržbu s čo najnižšími nákladmi a taktiež navrhovať majiteľom inovačné riešenia pre zvýšenie komfortu návštevníkov penziónu FIRST DREAM.

Vedúci wellness

Vedúci wellness má na starosti fungovanie sáun, jakuzzi, fitness centra, masáží a procedúr poskytovaných vo wellness časti penziónu. Zároveň je i špecializovaným a vyškoleným masérom a zastáva i túto funkciu v penzióne. Pokrýva tak pracovný čas, ktorý nevykryva masér. V prípade letnej sezóny má na starosti i plavčíka. Vedúci wellness zabezpečuje rezervácie masáží, procedúr a wellness priestorov v rezervačnom systéme.

Manažér F&B

Manažér F&B si zastrešuje pod vedením šéfkuchára odbytové gastronomické strediská v hoteli – hotelovú reštauráciu a bar na prvom poschodí. Má za úlohu dbať na kvalifikovaný a vyškolený personál, prinášať do tejto prevádzky nové gastronomické trendy, zvyšovať kvalitu poskytovanej služby, podieľať sa na tvorbe nápojového a jedálneho lístka, aktívne komunikovať so všetkými strediskami a manažérmi v hoteli – recepciou, kuchyňou, obchodným manažérom a podobne. Taktiež má za úlohu komunikovať s potenciálnymi klientami, ktorí majú záujem o svadby, rodinné hostiny a spoločenské podujatia a podobne.

Kuchár

Pracovnou náplňou kuchára je: pripravovanie všetkých ponúkaných jedál, zodpovednosť za kvalitu poskytovaných pokrmov, dodržiavanie presne stanovených postupov prípravy jedál, dodržiavanie hygienických štandardov a čistoty na pracovisku, kontrola kvality hotových jedál, sledovanie správnych skladových zásob základných surovín, aranžovanie pripravovaných pokrmov a kladenie vysokého dôrazu na estetickú stránku pokrmov.

Recepčný

Recepční sú veľmi dôležitou súčasťou penziónu. Vytvárajú prvý dojem klienta, informujú ho o službách, ktoré môže hosť v penzióne využiť, zabezpečujú komfort hosťa počas celého jeho pobytu. Zároveň musia mať recepční všetky znalosti o poskytovaných službách a cenách. Úlohou recepčných je zvládnuť rezerváciu klienta – musia teda vedieť predat'. Preto si majitelia dajú prostredníctvom vedúceho recepcie záležať pri výbere uchádzačov na pozíciu recepčných a zároveň majú záujem pravidelne školiť personál recepcie, aby zvyšovali ich odborné vedomosti a tak navýšili predaj pobytov.

Chyžná

Chyžná upratuje a udržiava čistotu v hosťovských izbách podľa nastavených štandardov penziónu.

Upratovačka

Upratovačka upratuje a udržiava čistotu vo všetkých priestoroch penziónu podľa nastavených štandardov penziónu.

Zamestnanec čistiarne

Zamestnanec čistiarne má za úlohu šetrne čistiť, prať, žehliť a uskladňovať textil z celého penziónu.

Masér

Úlohou maséra je poskytovať masáže a procedúry podľa vopred stanovených štandardov. Masér rovnako ako vedúci wellnessu zabezpečuje rezervácie masáží, procedúr a wellness priestorov v rezervačnom systéme.

Čašník

Úlohou čašníka je zabezpečovanie obsluhy zákazníkov v hotelovej reštaurácii podľa gastronomických pravidiel, poskytovať komplexnú starostlivosť pre zákazníka, kontrolovanie stavu gastronomického zariadenia a udržiavanie poriadku a čistoty, prijímanie objednávok od zákazníkov a ich vybavovanie a vyúčtovanie.

Barman

Barman prijíma objednávky zväčša od čašníkov, ale i priamo od hostí. Barman pripravuje a servíruje miešané alkoholické a nealkoholické nápoje, je zodpovedný za čistotu používaného inventára ako aj za celé zázemie baru, je zodpovedný za dodržiavanie technologických postupov v súvislosti s prípravou nápojov, prijíma platby od zákazníkov a sleduje stav všetkých surovín.

Pomocná sila v kuchyni

Pomocník v kuchyni vykonáva pomocné práce pri príprave potravín na varenie, pri výdaji jedál, obsluhuje jednoduché kuchynské stroje a zabezpečuje udržiavanie čistoty vo všetkých priestoroch príslušnej stravovacej prevádzky.

Tabuľka 16: Mzdové náklady na zamestnancov

Funkcia	Hrubá mzda	Čistá mzda	Superhrubá mzda	Počet osôb	Superhrubá mzda x počet zamestnancov
Majiteľ	3 000 €	2 104 €	4 056 €	2	8 112 €
Šéfkuchár	2 200 €	1 543 €	2 974 €	1	2 974 €
Kuchár	1 400 €	982 €	1 893 €	2	3 786 €
Pomocná sila v kuchyni	900 €	631 €	1 217 €	2	2 434 €
Manažér FaB	1 600 €	1 122 €	2 163 €	1	2 163 €
Čašník	1 100 €	772 €	1 487 €	4	5 948 €
Barman	1 200 €	842 €	1 622 €	4	6 488 €
Obchodný manažér	1 600 €	1 122 €	2 163 €	1	2 163 €
Vedúci recepcie	1 400 €	982 €	1 893 €	1	1 893 €
Recepčný	1 000 €	700 €	1 352 €	4	5 408 €
Masér	1 200 €	842 €	1 622 €	1	1 622 €
Vedúci wellness	1 400 €	982 €	1 893 €	1	1 893 €
Upratovačka	800 €	561 €	1 082 €	1	1 082 €
Chyžná	900 €	631 €	1 217 €	1	1 217 €
Zamestnanec práčovne	800 €	561 €	1 082 €	1	1 082 €
Účtovníčka	1 500 €	1 052 €	2 028 €	1	2 028 €
Údržbár	1 200 €	842 €	1 622 €	1	1 622 €
Spolu	23 200 €	16 271 €	31 366 €	29	51 915 €

Zdroj: vlastné spracovanie

5.12 Finančný plán

Finančný plán je najdôležitejšou súčasťou podnikateľského plánu. Výsledkom finančného plánu je vyčíslenie finančných cieľov a potrieb majiteľov, očakávaných budúcich príjmov, úspory, investície, poistenia a činností zamerané na zvládnutie dlhov a záväzkov. Finančný plán nám taktiež utvorí obraz o tom, či je podnikateľský plán reálny a podnik môže mať úspech. V tejto kapitole sa budem venovať počiatočnému kapitálu, počiatočným investíciám, predpokladaným nákladom, predpokladaným výnosom a samozrejme výsledku hospodárenia.

Majitelia disponujú voľnými finančnými prostriedkami vo výške 20 000€. P. Kudláč získa ďalších 110 000€ z predaja bytu, ktorý vlastní. Majitelia sa rozhodli, že práve praktická časť tejto bakalárskej práce – podnikateľský plán, bude ich základom k zažiadaniu o nenávratný finančný príspevok od Ministerstva hospodárstva SR alebo od Ministerstva dopravy, pod ktorý spadá na Slovensku cestovný ruch. Rovnako je tu možnosť čerpania eurofondov. Majitelia nepredpokladajú neschválenie nenávratného finančného príspevku, keďže sa štát už niekoľko rokov pokúša podporiť rozvoj vidieckeho cestovného ruchu a agroturizmu, rovnako ako znížiť nezamestnanosť a zvýšiť sociálnu úroveň obyvateľstva v danej lokalite.

Tabuľka 17: Počiatočný kapitál

Vlastné úspory	20 000 €
Predaj bytu	110 000 €
Nenávratný finančný príspevok z eurofondov	2 000 000 €

Zdroj: vlastné spracovanie

Otváracia rozvaha je uvedená v tabuľke, ktorý hovorí o stave majetku a zdrojoch jeho krytia na začiatku podnikania.

Tabuľka 18: Otváracia rozvaha

Aktíva		Pasíva	
Dlhodobý majetok		Vlastný kapitál	
Stavby	800 000 €	Základný kapitál	130 000 €
Pozemky	500 000 €		
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných	200 000 €		
Obežný majetok		Cudzie zdroje	
Pokladnica	5 000 €	Dotácie	2 000 000 €
Bankové účty	625 000 €		
2 130 000 €		2 130 000 €	

Zdroj: vlastné spracovanie

Odpisy

Dlhodobý majetok ako stavby a samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí (volejbalové ihrisko, altánok, tenisový kurt) je potrebné zatriediť do odpisových skupín. Opotrebúvajú sa postupne a z tohto dôvodu sa nezahrnú do základu dane jednorazovo ale postupne počas viacerých rokov.

Tabuľka 19: Odpisy

Názov investície	Odpisová skupina	Počet rokov	Ročná odpísaná čiastka
Stavby	6	40	20 000 €
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných	5	20	10 000 €
Celkové ročné odpisy			30 000

Zdroj: vlastné spracovanie

5.12.1 Predpokladané náklady

Zriadovacie náklady

Exteriér a interiér penziónu bude potrebovať značnú investíciu pred samotným otvorením. Celá rekonštrukcia penziónu je popísaná v časti Cieľový stav podniku. Všetky investície potrebné k otvoreniu penziónu sú vyčíslené v tabuľke zriadovacie náklady. Plynofikáciu bude zabezpečovať firma MIBOS s.r.o., všetky stavebné práce bude realizovať firma ROYALDOM, s.r.o.

Tabuľka 20: Zriadovacie náklady

Položka	Cena
Plynofikácia a kúrenie	50 000 €
Stavebné práce - oprava fasády, maľovanie, oprava stien a podláh	30 000 €
Dobudovanie ubytovacej časti	100 000 €
Vybavenie izieb a mierna rekonštrukcia existujúcich izieb	25 000 €
Vybavenie reštaurácie a kuchyne	100 000,00 €
Vybavenie baru wine coffee and tea	20 000,00 €
Vybavenie kongresovej sály	20 000,00 €
Vybudovanie recepcie	30 000 €
Vybudovanie detského kútika	20 000 €
Rekonštrukcia wellness	47 000 €
Ubytovanie pre zamestnancov - byt	30 000 €
Rekonštrukcia priestoru stajní	22 000 €
Úprava exteriéru	15 000 €
Ostatné	35 000 €
Spolu	544 000 €

Zdroj: vlastné spracovanie

Majitelia musia počítať v 1. roku podnikania s vyššími nákladmi, pretože do celkových nákladov vstupujú okrem prevádzkových a finančných aj zriadovacie náklady, ktoré sú nevyhnutné pre otvorenie penziónu. Prevádzkové a finančné náklady by sa ďalšie 2 roky nemali výrazne odlišovať od 1. roku podnikania. Náklady sú predpokladané s miernym navýšením. Prioritou ďalších rokov je náklady znižovať a vytvárať tak vyšší zisk. Vyšší zisk zabezpečí podnikateľom možnosť rozširovania poskytovaných služieb, zvyšovania kvality poskytovaných služieb, možnosť odmeňovania zamestnancov a podobne.

Tabuľka 21: Prevádzkové náklady

Tabuľka nákladov za 1. rok				
Názov	Prevádzkové náklady		Finančné náklady	
	Cena za mesiac	Cena za rok	Cena za mesiac	Cena za rok
Elektrina	3 000 €	36 000 €		
Plyn	5 000 €	60 000 €		
Spotreba tuhých palív		2 000 €		
Drobné opravy a údržba	1 000 €	12 000 €		
Poistenie nehnuteľnosti			1 000 €	12 000 €
Mzdové náklady			51 915 €	622 980 €
Odpisy		77 400 €		
Nákup surovín na prípravu jedál, nápoje	2 000 €	24 000 €		
Reklama	200 €	2 400 €		
Telefón a internet	300 €	3 600 €		
Náklady spojené so starostlivosťou o kone	350 €	4 200 €		
Nákup drogérie	400 €	4 800 €		
Pohonné hmoty	200 €	2 400 €		
Miestne dane a poplatky	1 500 €	18 000 €		
Koncesionárske poplatky	19 €	223 €		
Komunálny odpad	100 €	1 200 €		
Ostatné náklady (sociálny program pre zamestnancov, školenia a pod.)	500 €	6 000 €		
Rezervný fond 5% zo ZI		250 €		
Medzisúčet	14 569 €	254 473 €	52 915 €	634 980 €
Celkové mesačné náklady	67 484 €			
Celkové ročné náklady	889 453 €			

Zdroj: vlastné spracovanie

5.12.2 Predpokladané výnosy

Tržby za ubytovanie

Priemernú tržbu za ubytovanie vypočítame z priemernej ceny ubytovania v rámci typov izieb z cenníka pre individuálnych klientov a z priemernej obsadenosti vo výške 60%. Pri výpočte vychádzame z cien dospelých osôb na pevných lôžkach, ako i na prístelkách. Penzión disponuje 3 druhmi izieb o celkovej kapacite 112 lôžok.

Tabuľka 22: Tržby za ubytovanie

Druh izby	Priemerná cena izby	Tržba pri 60% vyt'aženosti / deň	Tržba pri 60% vyt'aženosti / rok	Tržby pri 80% vyt'aženosti / rok
2/2	56,6	67,92	24790,8	33054,4
18/2++	108,6	1172,88	428101,2	570801,6
6/AP+ +	124,62	448,63	163750,68	218334,24
Celkom		1689,43	616642,68	822190,24

Zdroj: vlastné spracovanie

Tržby zo stravovacích prevádzok

Penzión FIRST DREAM má 2 hlavné gastronomické prevádzky, a to reštauráciu Perm, ktorá má kapacitu 100 osôb vo vnútri reštaurácie a 30 osôb na terase reštaurácie. Pri predpoklade tržieb bola braná do úvahy len vnútorná kapacita reštaurácie, ktorá môže byť využívaná celoročne. Terasa je len sezónnou záležitosťou a v dobe otvorenia môže generovať vyšší zisk. Na 1. poschodí penziónu sa nachádza druhá gastronomická prevádzka pod názvom Coffee, wine & tea bar Las Rosas. Prevádzka disponuje kapacitou 25 osôb vo vnútornej časti a 50 osôb na vonkajšej terase. Terasa je využívaná len sezónne, a tak opäť ako pri reštaurácii, pri plánovaní predpokladaných tržieb počítame len s vnútornou kapacitou reštaurácie. Obe gastronomické prevádzky môžu využívať ubytovaní ale i neubytovaní hostia.

Tabuľka 23: Tržby za stravovanie

	Ubytovaní hostia			
	Počet osôb (40%)	Priemerná tržba za osobu / deň	Priemerná tržba za deň	Priemerná tržba za rok
Reštaurácia Perm	44,8	15 €	672 €	245 280 €
Coffee, wine & tea bar Las Rosas	44,8	7 €	314 €	114 464 €
	Neubytovaní hostia			
	Počet osôb	Priemerná tržba za osobu / deň	Priemerná tržba za deň	Priemerná tržba za rok
Reštaurácia Perm	20	10 €	200 €	73 000 €
Coffee, wine & tea bar Las Rosas	10	5 €	50 €	18 250 €
Celkom				450 994 €

Zdroj: vlastné spracovanie

Doplnkové služby

Penzión FIRST DREAM ponúka okrem ubytovania aj doplnkové služby, ako školu jazdenia, športové aktivity, masáže, či prenájom priestorov pri kongresovej klientele. Aj tieto doplnkové služby predstavujú možnosť ako zvýšiť tržby. Doplnkové služby môžu využívať ako ubytovaní, tak i neubytovaní hostia. Penziónu môžu pomôcť v prípade nižšej obsadenosti.

Tabuľka 24: Tržby za doplnkové služby

Názov služby	Priemerná cena služby / hodina	Počet hodín / deň	Tržba / deň	Tržba / rok
Škola jazdenia	15 €	6	90 €	32 850 €
Športové služby	10 €	4	40 €	14 600 €
Masáže	15 €	6	90 €	32 850 €
Prenájom priestorov	30 €	3	90 €	32 850 €
Celkom			310 €	113 150 €

Zdroj: vlastné spracovanie

Celkové predpokladané príjmy

Predpokladané tržby sú zložené z ubytovacích služieb, stravovacích služieb a z doplnkových služieb, ktoré penzión FIRST DREAM ponúka. Pri všetkých tržbách je predpoklad, že sa budú zvyšovať rokmi podnikania, pretože majitelia očakávajú zvyšovanie počtu návštevníkov.

Tabuľka 25: Predpoklad tržieb celkom

Predpokladané tržby za ubytovanie pri 60% vyt'aznosti	641 433,48 €
Predpokladané tržby za stravovacie služby	450 994,00 €
Predpokladané tržby za doplnkové služby	113 150,00 €
Celkom	1 205 577,48 €

Zdroj: vlastné spracovanie

5.12.3 Výkaz ziskov a strát

Výkaz ziskov a strát predstavuje výsledok hospodárenia, teda rozdiel medzi výnosmi a nákladmi. Ak sú výnosy vyššie ako náklady, hovoríme o zisku. Ak sú náklady vyššie ako výnosy, hovoríme o strate. Penzión FIRST DREAM predpokladá po 1. roku podnikania, že sa bude nachádzať v strate. Je to však opodstatnená strata, nakoľko boli vysoké vstupné náklady pre otvorenie penziónu a majitelia s tým musia počítať. Predpoklad ďalších dvoch rokov fungovania penziónu FIRST DREAM však hovorí o zisku, ktorý by mal byť vyšší, ako je predpoklad, vzhľadom na navýšenie početnosti klientov penziónu.

Tabuľka 26: Výkaz ziskov a strát

Hospodársky výsledok	1. rok podnikania	2. rok podnikania	3. rok podnikania
Celkové príjmy	1 205 577,48 €	1 205 577,48 €	1 205 577,48 €
Celkové náklady	1 433 453,00 €	889 453,00 €	889 453,00 €
Celkový hrubý zisk	-227 875,52 €	316 124,48 €	316 124,48 €

Zdroj: vlastné spracovanie

5.13 Analýza rizík

Do podnikania vstupuje veľmi veľa faktorov, ktoré môžu spôsobiť podnikateľovi problémy a ovplyvniť tak plynulý chod prevádzky. Preto je nutné si riziká rozanalyzovať, určiť im priority a rovnako mať stanovené postupy ako týmto rizikám v čo najväčšej možnej miere predchádzať.

Tabuľka 27: Analýza rizík

Riziko	Dôležitosť
Neschválenie dotácie	10
Vysoké vstupné investície	8
Zmena legislatívy	5
Prírodné katastrofy	6
Kvalifikovaný personál	7

Zdroj: vlastné spracovanie

Najväčšie riziko predstavuje neschválenie dotácie Ministerstvom hospodárstva SR. Tomuto riziku sa dá vyhnúť kvalitne spracovaným podnikateľským plánom. Neschválenie dotácie by znamenalo neotvorenie prevádzky v zamýšľanom čase a majitelia by museli hľadať nové zdroje financovania, ktoré by viedli k odloženiu otvorenia penziónu.

Penzión si vyžaduje pred otvorením vysoké finančné investície na jeho rekonštrukciu. Ak by sa pri rekonštrukcii vyskytli neočakávané náklady, spôsobia budúcemu majiteľovi vážne finančné problémy. Buď by sa rozhodol niektoré rekonštrukcie odložiť na neskôr počas podnikania alebo by finančnú stratu vykryl podnikateľským úverom, aby bolo možné plánovanú rekonštrukciu dokončiť podľa predstáv.

Časté zmeny v legislatíve predstavujú riziko zvýšených nákladov podnikateľovi. Voči zmenám v legislatíve však nie je možné predchádzať. Treba aby bol podnikateľ na ne dobre pripravený a najmä na pozícii účtovníka mal kvalifikovaný personál, aby tieto zmeny dodržiaval a vyhol sa tak prípadným sankciám.

Penzión FIRST DREAM sa nachádza v oblasti, kde neboli v posledných rokoch zaznamenané veľké prírodné zmeny, ktoré by mohli podnikateľa ovplyvniť. Napriek tomu bude celá nehnuteľnosť pre prípad tohto rizika poistená, aby v prípade takejto situácie získal podnikateľ finančné prostriedky na rýchle zotavenie sa a pre rýchle pokračovanie v podnikateľskej činnosti bez veľkých finančných strát.

Kvalifikovaný personál je potenciálnym rizikom fungovania penziónu FIRST DREAM. V oblasti gastronómie a hoteliérstva na Slovensku je náročné nájsť kvalifikovaný personál. Najdôležitejším článkom penziónu je šéfkuchár, ktorý musí byť kvalitný, spoľahlivý, flexibilný a odborne zdatný. Ak by mali majitelia pri hľadaní na trhu práce problém nájsť vhodného zamestnanca na danú pozíciu, sú ochotní navýšiť na tejto pozícii mzdové podmienky.

ZÁVER

Hlavným cieľom bakalárskej práce bolo vypracovať kvalitný podnikateľský plán pre rodinný penzión na základe vhodne zvolených analýz, metód a postupov. Podnikateľský plán má slúžiť novému podnikateľovi ako základ pre získanie kapitálu na kúpu objektu, ktorá je predmetom podnikania. Objekt je aktuálne na predaj a predtým slúžil ako ranč a letné sídlo miestnemu sedliakovi. Objekt je svojim vybavením predurčený na podnikanie v rámci ubytovacích a gastronomických služieb.

Teoretická časť vysvetľuje pojmy, ktoré sú spojené s podnikateľskou činnosťou. Sú to pojmy ako: podnik, podnikateľ, podnikanie, ciele a riziká podnikania. Taktiež sú v nej vymedzené i právne formy podnikania a konkrétne je pre zvolený penzión vybraná forma kapitálovej spoločnosti – spoločnosť s ručením obmedzeným. Teoretická časť popisuje aj samotné náležitosti a analýzy, ktoré má obsahovať podnikateľský plán.

V úvode praktickej časti je opísaný súčasný stav a cieľový stav objektu po rekonštrukcii, ktorá je nevyhnutná pre začiatok podnikania. Následne bola spracovaná PESTLE analýza, ktorej výsledkom bolo zhodnotenie okolitého prostredia organizácie. Porterovou analýzou bolo zhodnotenú konkurenčné prostredie novootvoreného podniku. SWOT analýza odhalila silné a slabé stránky, hrozby a príležitosti podniku, pomohla určiť strategické ciele nového majiteľa penziónu FIRST DREAM. Marketingovým plánom boli konkretizované služby, ich ceny, spôsob distribúcie a spôsob propagácie konečnému spotrebiteľovi. Ďalej bol zostavený organizačný plán penziónu, ktorý rieši otázku personálneho zabezpečenia. Finančným plánom sme zistili, že penzión FIRST DREAM začne vykazovať zisk už v druhom roku po otvorení. V poslednej sekcii praktickej časti sú zhodnotenú riziká, ktoré môžu majiteľa ohroziť, a mal by sa ich snažiť v čo najväčšej možnej miere eliminovať a predchádzať im.

Podnikateľský plán pre rodinný penzión FIRST DREAM je reálny. Jedinou prekážkou otvorenia daného podniku môžu byť vstupné investície do podnikania, ktoré by mali riešiť dotácie z Ministerstva hospodárstva SR. Ak budú dotácie poskytnuté, penzión FIRST DREAM je svojimi poskytovanými službami, výnimočnou lokalitou na vidieku, spojením služieb moderného ubytovacieho zariadenia a snúbením s prírodou výnimočným projektom, ktorý si dokáže získať svojich zákazníkov.

POUŽITÉ ZDROJE

- [1] 513 / 1991 Zb. Obchodný zákonník. *Zákony pre ľudí – Zbierka zákonov SR – Ročník 1991 – 513/1991 Zb. – Aktuálne znenie* [online]. Copyright © [cit. 2019-11-02]. Dostupné z: <https://www.zakonypreludi.sk/zz/1991-513>
- [2] DAŇKOVÁ, A. – KRIŽO, P. 2015. *Podpora malého a stredného podnikania – záruka rozvoja regiónov*. Ružomberok: VERBUM. 2015. ISBN 80-7165-584-8.
- [3] MARKOVÁ, V., 2003. *Malé a stredné podnikanie v Slovenskej republike*. Banská Bystrica: Ekonomická fakulta v Banskej Bystrici, 2003. ISBN 80-8055-816-7.
- [4] MAJDÚCHOVÁ, Helena a Anna NEUMANNOVÁ. *Podnik a podnikanie*. Bratislava: Sprint 2 s.r.o., 2012. ISBN 978-80-89393-83-1.
- [5] VEBER, Jaromír a Jitka SRPOVÁ. *Podnikání malé a střední firmy*. 3., aktualiz. a dopl. vyd. Praha: Grada, 2012. ISBN 978-80-247-4520-6.
- [6] Podnikanie – podstata, znaky a predpoklady podnikania, [online]. Copyright © [cit. 2019-11-17]. Dostupné z: <https://www.euroekonom.sk/ekonomia/podnik-a-podnikanie/podnikanie/>
- [7] GÚČIK, M. a kol. 2006. *Cestovný ruch – hotelierstvo – pohostinstvo*. 1. vyd. Bratislava: Slovenské pedagogické nakladateľstvo – Mladé Letá s.r.o. 2006. ISBN 80-10-003600-3.
- [8] Spoločnosť s ručením obmedzeným, [online]. Copyright © [cit. 2020-03-19]. Dostupné z: <https://www.euroekonom.sk/ekonomia/podnik-a-podnikanie/spolocnost-s-rucenim-obmedzenym/>
- [9] SRPOVÁ, Jitka a Václav ŘEHOŘ. *Základy podnikání*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, a.s., 2010. ISBN 978-80-247-3339-5.
- [10] FOTR, Jiří. *Jak hodnotit a snižovat podnikatelské riziko*. 1. vyd. Praha: Management Press, 1992. ISBN 80-85603-06-3.
- [11] HNILICA, Jiří a Jiří FOTR. *Aplikovaná analýza rizika ve finančním managementu a investičním rozhodování*. 1. vyd. Praha: Grada, 2009. ISBN 978-80-247-2560-4.
- [12] FOTR, Jiří. *Podnikatelský plán a investiční rozhodování*. Praha: Grada, 1995. ISBN 80-85623-20-X

- [13] How a PESTEL Analysis can help your business strategy, [online]. Copyright © [cit. 2019-11-16]. Dostupné z: <https://conceptboard.com/blog/pestel-analysis-template-can-help-your-business-strategy/>
- [14] KRÍŽEK, Felix, Josef NEUFUS. *Moderní hotelový management*. Praha: Grada, 2011. ISBN 978-80-247-3868-0
- [15] What is Five Forces Analysis?, [online]. Copyright © [cit. 2019-11-16]. Dostupné z: <https://www.visual-paradigm.com/guide/strategic-analysis/what-is-five-forces-analysis/>
- [16] SRPOVÁ, Jitka, Ivana SVOBODOVÁ, Pavel SKOPAL a Tomáš ORLÍK. *Podnikatelský plán a strategie*. Praha: Grada, 2011. ISBN 978-80-247-4103-1.
- [17] Podnikateľské riziká [online]. Copyright © [cit. 2020-03-20]. Dostupné z: <https://managementmania.com/sk/podnikatelska-rizika>
- [18] História obce [online]. Copyright © [cit. 2020-01-09]. Dostupné z: <http://www.obecvlcany.sk/obec/historia-obce>
- [19] Po vyše polročnej rekonštrukcii je kompa vo Vlčanoch opäť v prevádzke, [online]. Copyright © [cit. 2020-01-09]. Dostupné z: <https://www.teraz.sk/spravy/doprava-po-vyse-polrocnej-rekonstrukcii-/287052-clanok.html>
- [20] Vila Ranč Exkluzívna ponuka, [online]. Copyright © [cit. 2020-02-10]. Dostupné z: <https://www.topreality.sk/vila-ranc-exkluzivna-ponuka-krasna-priroda-jazero-chov-koni-apartmany-bazen-bowling-spolocenske-akcie-kopec-prirody-sportu-a-relaxu-s-vyuzitim-agroturistiky-a-mnogo-ineho-znie-to-tak-krasne-r7038257.html>
- [21] Ubytovacie služby v ubytovacích zariadeniach s prevádzkovaním pohostinských činností v týchto zariadeniach a v chatovej osade triedy 3, v kempingoch triedy 3 a 4, [online]. Copyright © [cit. 2020-02-13]. Dostupné z: <https://www.minv.sk/?ubytovacie-sluzby-v-ubytovacich-zariadeniach-s-prevadzkovanim-pohostinskyh-cinnosti-v-tychto-zariadeniach-a-v-chatovej-osade-triedy-3-v-kempingoch-triedy-3-a-4-1>
- [22] ZOZNAM ODPORÚČANÝCH OZNAČENÍ VOĽNÝCH ŽIVNOSTÍ A ICH BLIŽŠIE VYMEDZENIE, [online]. Copyright © [cit. 2020-02-14]. Dostupné z: <https://www.minv.sk/?zivnostenske-podnikanie&subor=40259>

- [23] PESTLE analýza, [online]. Copyright © [cit. 2020-02-15]. Dostupné z: <https://managementmania.com/sk/pestle-analyza>
- [24] Voľby do VÚC: Zoznam zvolených poslancov Nitrianskeho kraja, [online]. Copyright © [cit. 2020-02-16]. Dostupné z: <https://spravy.pravda.sk/volby-do-vuc-2017/clanok/447103-volby-do-vuc-zoznam-zvolenych-poslancov-nitrianskeho-kraja/>
- [25] Volebný program, [online]. Copyright © [cit. 2020-02-16]. Dostupné z: <https://www.mkp.sk/sk/volebny-program-2020>
- [26] Výsledky komunálnych volieb v obci Vlčany dňa 10.11.2018, [online]. Copyright © [cit. 2020-02-16]. Dostupné z: http://www.obecvlcany.sk/images/vysledky_volieb_2018.pdf
- [27] Ekonomika Slovenska 2019 - prognóza, [online]. Copyright © [cit. 2020-02-17]. Dostupné z: <https://www.euroekonom.sk/ekonomika/ekonomika-sr/ekonomika-slovenska-2019/>
- [28] Priemerná mesačná mzda v hospodárstve SR, [online]. Copyright © [cit. 2020-02-17]. Dostupné z: [http://statdat.statistics.sk/cognosex/cgi-bin/cognos.cgi?b_action=cognosViewer&ui.action=run&ui.object=storeID\(%22i94C7052B240A492FB3BE8C7A487D337B%22\)&ui.name=Priemern%20mesa%20mzda%20v%20hospod%20stve%20SR%20%205bpr0204qs%5d&run.outputFormat=&run.prompt=true&cv.header=false&ui.backURL=%2fcognosex%2fcps4%2fportlets%2fcommon%2fclose.html&run.outputLocale=sk](http://statdat.statistics.sk/cognosex/cgi-bin/cognos.cgi?b_action=cognosViewer&ui.action=run&ui.object=storeID(%22i94C7052B240A492FB3BE8C7A487D337B%22)&ui.name=Priemern%20mesa%20mzda%20v%20hospod%20stve%20SR%20%205bpr0204qs%5d&run.outputFormat=&run.prompt=true&cv.header=false&ui.backURL=%2fcognosex%2fcps4%2fportlets%2fcommon%2fclose.html&run.outputLocale=sk)
- [29] Minimálna mzda 2020 – jej výška, výpočet a veličiny, ktoré ovplyvňuje, [online]. Copyright © [cit. 2020-02-17]. Dostupné z: <https://jaspis.sk/aktuality/minimalna-mzda>
- [30] Počet obyvateľov podľa pohlavia – SR, oblasti, kraje, okresy, mesto, vidiek (ročne), [online]. Copyright © [cit. 2020-02-18]. Dostupné z: http://statdat.statistics.sk/cognosex/cgi-bin/cognos.cgi?b_action=cognosViewer&ui.action=run&ui.object=storeID%28%22i362DCE4D88EC4E13A9EE8526B286D18B%22%29&ui.name=Po%20obyvate%20pod%20pohlavia%20-%20SR%20%20oblasti%20%20kraje%20%20okresy%20%20mesto%20%20vidiek%20%28ro%20dne%29%20%205Bom7102rr%5D&run.outputFormat=&run.prompt=true&cv.header=false&ui.backURL=%2fcognosex%2fcps4%2fportlets%2fcommon%2fclose.html&run.outputLocale=sk
- [31] Hustota obyvateľstva – SR, oblasti, kraje, okresy, mesto, vidiek, [online]. Copyright ©

zpenPF5MJfkm9nd7GYDEjYgM1XHB2XiPFNH02917-
GWTfhg0BGIgxnFyfRqeT0eXnZHKx_WHwH8enGBkztxM1pMvQ56Psjv-
fcgQe4yU5gItnlQqYhUCYmzkKjEOGgPeZlaN3WmSVWUqj45WFfaJHYPKcV9Fynxg1A
Rz-9zwj2GROmA8iDc857at_LFLt7D9lfo9U952zj4xRJo-
fINMhyJscdmiHw28nEixqtF_9YaEPQd8I3G1npgX3roMFjXsW5glbUvc4TIHyOOEaYg4yB
1m13qoss4Q8oY97pev-dT2nYePz49SWGLyTOjXwxs_qMZe0-
3nA_nB2tfmaiVzmHzW6rI7GyppQ51qUv3ubS_NTKmqM4ddLBpGveQ54ejdqvEwc8YUV
7ZZB-AUKSrlNMTScL5BfVkcKLHeibOzl4BN_uAvA!!/dz/d5/L2dBISEvZ0FBIS9nQSEh/

[35] Miera evidovanej nezamestnanosti, [online]. Copyright © [cit. 2020-02-19]. Dostupné z:

[http://statdat.statistics.sk/cognosext/cgi-bin/cognos.cgi?b_action=cognosViewer&ui.action=run&ui.object=storeID\(%22i4B5C3A14464B402FA2E62383708DAF34%22\)&ui.name=Miera%20evidovanej%20nezamestnanosti%20%5bpr3108rr%5d&run.outputFormat=&run.prompt=true&cv.header=false&ui.backURL=%2fcognosext%2fcps4%2fportlets%2fcommon%2fclose.html&run.outputLocale=sk](http://statdat.statistics.sk/cognosext/cgi-bin/cognos.cgi?b_action=cognosViewer&ui.action=run&ui.object=storeID(%22i4B5C3A14464B402FA2E62383708DAF34%22)&ui.name=Miera%20evidovanej%20nezamestnanosti%20%5bpr3108rr%5d&run.outputFormat=&run.prompt=true&cv.header=false&ui.backURL=%2fcognosext%2fcps4%2fportlets%2fcommon%2fclose.html&run.outputLocale=sk)

[36] Cestná doprava – infraštruktúra, motorové vozidlá, nehody, [online]. Copyright © [cit. 2020-02-19]. Dostupné z:

[http://statdat.statistics.sk/cognosext/cgi-bin/cognos.cgi?b_action=cognosViewer&ui.action=run&ui.object=storeID\(%22i4B5C3A14464B402FA2E62383708DAF34%22\)&ui.name=Miera%20evidovanej%20nezamestnanosti%20%5bpr3108rr%5d&run.outputFormat=&run.prompt=true&cv.header=false&ui.backURL=%2fcognosext%2fcps4%2fportlets%2fcommon%2fclose.html&run.outputLocale=sk](http://statdat.statistics.sk/cognosext/cgi-bin/cognos.cgi?b_action=cognosViewer&ui.action=run&ui.object=storeID(%22i4B5C3A14464B402FA2E62383708DAF34%22)&ui.name=Miera%20evidovanej%20nezamestnanosti%20%5bpr3108rr%5d&run.outputFormat=&run.prompt=true&cv.header=false&ui.backURL=%2fcognosext%2fcps4%2fportlets%2fcommon%2fclose.html&run.outputLocale=sk)

[37] Železničná doprava – infraštruktúra a dopravné prostriedky, [online]. Copyright © [cit. 2020-02-19]. Dostupné z:

http://statdat.statistics.sk/cognosext/cgi-bin/cognos.cgi?b_action=cognosViewer&ui.action=run&ui.object=storeID%28%22i896A669C9923431B88FB9A9111FDD0A9%22%29&ui.name=%c5%bdelezni%c4%8dn%c3%a1%20doprava%20-%20infra%c5%a1trukt%c3%bara%20a%20dopravn%c3%a9%20prostriedky%20%5bdo1004rs%5d&run.outputFormat=&run.prompt=true&cv.header=false&ui.backURL=%2fcognosext%2fcps4%2fportlets%2fcommon%2fclose.html&run.outputLocale=sk

[38] Vybavenie domácností informačnými technológiami, [online]. Copyright © [cit. 2020-02-20]. Dostupné z:

[http://statdat.statistics.sk/cognosext/cgi-bin/cognos.cgi?b_action=cognosViewer&ui.action=run&ui.object=storeID\(%22i2611BBC2D](http://statdat.statistics.sk/cognosext/cgi-bin/cognos.cgi?b_action=cognosViewer&ui.action=run&ui.object=storeID(%22i2611BBC2D)

3174CFB9011FD0A32D96710%22)&ui.name=Vybavenie%20dom% c3% a1cnost% c3% ad% 20informa% c4% 8dn% c3% bdm% 20technol% c3% b3giami% 20% 5bis1001rs% 5d&run.output Format=&run.prompt=true&cv.header=false&ui.backURL=% 2fcognosext% 2fcps4% 2fportlet s% 2fcommon% 2fclose.html

[39] Legislatíva a koncepčné dokumenty, [online]. Copyright © [cit. 2020-02-21]. Dostupné z: <https://www.mindop.sk/ministerstvo-1/cestovny-ruch-7/legislativa-a-koncepcne-dokumenty/legislativa>

[40] Súhrn právnych predpisov pre podnikateľov, [online]. Copyright © [cit. 2020-02-21]. Dostupné z: <https://podnikam.sk/suhrn-pravnych-predpisov-pre-podnikatelov-2/>

[41] Podnikatelia sa musia každé dva týždne venovať zmenám v zákonoch, [online]. Copyright © [cit. 2020-02-21]. Dostupné z: <https://zmps.sk/aktuality/tlacove-spravy/podnikatelia-sa-musia-kazde-2-tyzdne-venovat-zmenam-v-zakonoch>

[42] Povinnosti podnikateľa, [online]. Copyright © [cit. 2020-02-22]. Dostupné z: <https://www.enviroportal.sk/podnikatel/odpad/povinnosti-podnikatela>

[43] Zákon o odpadoch a odpadové hospodárstvo – 2 zákony, 8 vyhlášok, [online]. Copyright © [cit. 2020-02-22]. Dostupné z: <https://www.odpadovyhospodar.sk/zakon-o-odpadoch-a-odpadove-hospodarstvo/>

[44] Zákon o zálohovaní jednorazových obalov na nápoje, [online]. Copyright © [cit. 2020-02-22]. Dostupné z: https://www.bezpecnostypraxi.sk/clanok-z-titulky/zakon-o-zalohovani-jednorazovych-obalov-na-napoj_e_aktbvp.htm

ZOZNAM TABULIEK A OBRÁZKOV

Zoznam tabuliek

Tabuľka 1: Typy a počet izieb penziónu FIRST DREAM	39
Tabuľka 2: Vývoj hrubého domáceho produktu v rokoch 2013 – 2019.....	46
Tabuľka 3: Vývoj inflácie na Slovensku v rokoch 2013 – 2019	47
Tabuľka 4: Vývoj priemernej mesačnej mzdy zamestnanca hospodárstva SR v rokoch 2010 – 2018	47
Tabuľka 5: Vývoj minimálnej mesačnej mzdy zamestnanca hospodárstva SR v rokoch 2010 – 2020	47
Tabuľka 6: Vývoj počtu obyvateľov v SR v rokoch 2010 – 2019.....	48
Tabuľka 7: Vývoj počtu obyvateľov v Nitrianskom kraji v rokoch 2010 - 2018.....	48
Tabuľka 8: Stav obyvateľstva obce Vlčany v rokoch 2010 - 2018	48
Tabuľka 9: Vybavenie domácností informačnými technológiami v rokoch 2012 - 2018.....	50
Tabuľka 10: Reštaurácie v meste Šaľa	59
Tabuľka 11: Prehľad ubytovacích zariadení a stravovacích prevádzok v okolí penziónu FIRST DREAM do 10 km.....	60
Tabuľka 12: SWOT analýza podniku FIRST DREAM.....	63
Tabuľka 13: Flexi cenník ubytovania pre individuálnych klientov	74
Tabuľka 14: Flexi cenník ubytovania pre firemných klientov	75
Tabuľka 15: Nástroje na propagáciu.....	77
Tabuľka 16: Mzdové náklady na zamestnancov.....	82
Tabuľka 17: Počiatočný kapitál	83
Tabuľka 18: Otváracia rozvaha.....	83
Tabuľka 19: Odpisy	84
Tabuľka 20: Zriaďovacie náklady	85
Tabuľka 21: Prevádzkové náklady	86
Tabuľka 22: Tržby za ubytovanie.....	87
Tabuľka 23: Tržby za stravovanie	87
Tabuľka 24: Tržby za doplnkové služby	88
Tabuľka 25: Predpoklad tržieb celkom.....	88
Tabuľka 26: Výkaz ziskov a strát	89

Tabuľka 27: Analýza rizík	89
---------------------------------	----

Zoznam obrázkov

1. obr.: Právne formy podnikania	16
2. obr.: Nákres dvojlôžkovej izby	39
3. obr.: Nákres dvojlôžkovej izby s dvomi prístelkami	40
4. obr.: Nákres apartmánu	41
5. obr.: Organizačná štruktúra.....	78

PRÍLOHY

Príloha 1: Nápojový lístok v reštaurácii PERM

Príloha 2: Jedálny lístok v reštaurácii PERM

Príloha 3: Cenník športových a relaxačných služieb

Príloha 4: Fotodokumentácia objektu

Príloha 1: Nápojový lístok v reštaurácii PERM



Nápojový lístok

Aperitívy

0,1 l Cinzano Bianco	€ 2,40
0,1 l Cinzano Rosso	€ 2,40
0,1 l Cinzano Dry	€ 2,40
0,1 l Martini Bianco	€ 2,40
0,1 l Martini Rosso	€ 2,40
0,1 l Martini Dry	€ 2,40
0,1 l Campari	€ 4,40
0,1 l Hubert polosladký	€ 2,40
0,04 l Sandeman Sherry Seco	€ 4,40
0,04 l Sandeman Sherry Medium Dry	€ 4,40
0,04 l Sandeman Sherry Rich Golden	€ 4,40

Biele víno

	0,15 l / 0,75 l
SVOJ SEN	€ 2,50 / 27,00
Chateau Ríbaň	
CHARDONNAY	€ 2,30 / 25,00
Neskorý zber - Mrva & Stanko	
RIZLING VLAŠSKÝ CARBONICO	€ 2,70 / 35,00
Neskorý zber - Víno Hubinský	
PÁLAVA	€ 2,30 / 25,00
Výber z hrozna - Pavelka a syn	
VELTLÍNSKE ZELENE	€ 2,60 / 19,50
Akostné odrodové víno, Šimák - edícia Janoušek	
PINOT GRIS	€ 2,50 / 18,75
Neskorý zber - Víno Rajníc	

Ružové víno

CABERNET SAUVIGNON ROSÉ	€ 2,50 / 18,75
Akostné víno - Víno Rajníc	

Červené víno

CABERNET SAUVIGNON	€ 2,50 / 26,00
--------------------	----------------

<i>Výber z hrozna, suché - Mrva&Stanko</i>	
<i>TROJKA 2015</i>	€ 2,70 / 20,25
<i>Cuvée - Pavelka a syn</i>	
<i>FRANKOVKA MODRÁ</i>	€ 2,80 / 21,00
<i>Akostné odrodové víno, Šimák - edícia Janoušek</i>	
<i>ALIBERNET</i>	€ 3,90 / 33,00
<i>Neskorý zber, Víno Hubinský</i>	

Šumivé víno

<i>PROSECCO TRÉVISO</i>	€ 2,30 / 17,25
<i>Brut DOC - Domus Picta</i>	
<i>Benátsko – Taliansko</i>	
<i>L'AMBRUSCO REGGIANO "QUERCIOLE"</i>	€ 2,30 / 18,25
<i>DOC secco - Emilia-Romagna</i>	
<i>Taliansko</i>	

Likéry a destiláty

<i>0,04 l Becherovka</i>	€ 2,50
<i>0,04 l Ricard</i>	€ 3,30
<i>0,04 l Bailey´s</i>	€ 3,30
<i>0,04 l Jägermeister</i>	€ 3,30
<i>0,04 l Fernet Stock</i>	€ 3,20
<i>0,04 l Fernet Stock Citrus</i>	€ 3,20
<i>0,04 l Grand Marnier</i>	€ 4,90
<i>0,04 l Borovička Spišská</i>	€ 3,10
<i>0,04 l Slivovica Bošácka</i>	€ 3,10
<i>0,04 l Vilmos</i>	€ 3,10
<i>0,04 l Slivovica Jelínek Zlatá / Strieborná</i>	€ 3,30
<i>0,04 l Slivovica Jelínek Kosher</i>	€ 5,00
<i>0,04 l Morand Williamine Poire</i>	€ 6,50
<i>0,04 l Hruška Williams</i>	€ 5,50
<i>0,04 l Jablko VISTA, Fruit Distillery</i>	€ 5,30
<i>0,04 l Marhul'a maďarská, Fruit Distillery</i>	€ 5,60
<i>0,04 l Višňa cigánska, Fruit Distillery</i>	€ 5,60

<i>Mirabella, Pálenica Jelšovice</i>	€ 7,50
<i>Slivovica, Pálenica Jelšovice</i>	€ 7,50
<i>Dulovica, Pálenica Jelšovice</i>	€ 7,50

Vodka

<i>0,04 l Absolut</i>	€ 2,80
<i>0,04 l Ruskij Standart</i>	€ 3,10
<i>0,04 l Smirnoff</i>	€ 2,60

Gin

<i>0,04 l Beefeater</i>	€ 3,00
<i>0,04 l Bombay Sapphire</i>	€ 3,00

Rum

<i>0,04 l Malibu</i>	€ 2,80
<i>0,04 l Havana (Blanco, Especial)</i>	€ 3,20
<i>0,04 l Havana 7years</i>	€ 4,20
<i>0,04 l Bacardi (Light, Black, Oro)</i>	€ 3,50
<i>0,04 l Captain Morgan Spiced</i>	€ 3,00

Tequila

<i>0,04 l Olmeca Silver</i>	€ 3,50
<i>0,04 l Olmeca Gold</i>	€ 3,50

Nealkoholické nápoje

<i>0,33 l Kofola</i>	€ 1,90
<i>0,20 l Vinea (biela, červená)</i>	€ 1,90
<i>0,33 l Chic Tonic Water</i>	€ 1,90
<i>0,25 l Ice Tea Green Nativa</i>	€ 1,80
<i>0,20 l Juice Snipp (grep, jablko, multivitamín, pomaranč)</i>	€ 1,70
<i>0,20 l Čerstvá ovocná šťava (grep, pomaranč)</i>	€ 4,00
<i>0,33 l Rajec (neperlivá, jemne perlivá, perlivá)</i>	€ 1,50

0,75 l Romerquelle (neperlivá, perlivá)	€ 3,50
0,75 l Perier	€ 6,90
0,25 l Red Bull	€ 3,00
0,10 l Hroznové mušty – Chardonnay, Riesling ELESKO	€ 1,50
0,10 l Jablkový mušt – Idared ELESKO	€ 1,50

Pivo

Čapované pivo

0,5 l Galager – Svetlý ležiak	€ 2,90
0,3 l Galager – Svetlý ležiak	€ 1,50
0,5 l BlondinGA – Blonde Ale	€ 2,90
0,3 l BlondinGA – Blonde Ale	€ 1,50
0,5 l GApor – Porter	€ 3,10
0,3 l GApor – Porter	€ 1,80

Flaškové pivo

0,33 l Birell	€ 1,90
0,33 l Birell pomelo & grep	€ 1,90

Teplé nápoje

Espresso (Lavazza)	€ 1,90
Decaff espresso (Lavazza)	€ 1,90
Large espresso (Lavazza)	€ 1,90
Double espresso (Lavazza)	€ 1,90
Cappuccino	€ 3,20
Latte Machiatto	€ 2,90
Čaj (Teekane)	€ 1,90
Čaj z lístkov čerstvej mäty	€ 2,10
Horiča čokoláda	€ 2,80
Varené víno (biele, červené)	€ 4,00
Viedenská káva	€ 2,10

Príloha 2: Jedálny lístok v reštaurácii PERM



Jedálny lístok

Predjedlá

100g Bryndzová pomazánka s cibuľkou	€ 2,50
100g Oškvarková pomazánka s cibuľkou	€ 2,50
80g Kačacia paštéta s vínovo – malinovou omáčkou	€ 6,90
80g Jelení tatarák s hríankami	€ 8,90
140g Cvikľové concase s kozím syrom	€ 5,70

Šaláty

250g Hubový šalát / grilovaná hlíva, listový šalát, cesnak a archívny balzamický ocot /	€ 7,50
250g Kačací šalát / kačacie mäso, listový šalát, čerstvý špenát, rukola, brusnice, slivky /	€ 7,50
250g Šalát so zapekaným kozím syrom / kozí syr bez plesne, listový šalát, červená cibuľka, píniové oriešky /	€ 7,50
250g Rybací šalát s údeným pstruhom a pikantnou remuládou	€ 8,50

Polievky

0,33l Kapustová s klobásou	€ 4,20
0,33l Fazuľová s klobásou	€ 3,60
0,33l Silný hovädzí vývar s rezancami	€ 3,30
0,33l Slovenská cesnaková polievka	€ 3,60

Zemiakový halušky a pirohy

370g Bryndzové halušky so slaninou	€ 5,90
340g Pirohy bryndzové so slaninou	€ 5,50
370g Strapačky s klobásou	€ 5,90

Bezmäsité jedlá

300g Zeleninové pohánkové rizoto	€ 8,90
250g Špenát s poštrovaným vajcom a varenými baby zemiakmi	€ 6,90
250g Vyprázaný syr Brie s varenými baby zemiakmi, brusnicová omáčka	€ 6,90

Hlavné jedlá

150g Pečená kuracia roláda so zeleninovým ragú	€ 9,90
190g Bažantie prsia s pórkovou omáčkou a polentou	€ 12,90
180g Konfitované kačacie prsia s domácimi ločšami a dusenou kapustou	€ 12,80
220g Kráľčie stehno na cibulke so slaninou podávané so zemiakovou kašou	€ 11,70
170g Grilovaný tolstolobik s pečeným kalerábom a citrónovou omáčkou	€ 12,30
170g Bravčové líčka na čiernom pive s karfiolovým pyré a zelenými fazuľovými strukami	€ 14,30
220g Pečené jelenie stehno so šípkovou omáčkou a paštrnákovým pyré	€ 15,40
150g Ragú zo zobra na čerstvom víne s kysnutou knedľou	€ 13,00
170g Chrbát z daniela s grilovanými dubákmi, ružičkovým kelom a tekvicovým pyré	€ 12,00

Dezerty

170g Cisársky trhanec s jablkami a slivkovým konfitom	€ 3,30
140g Domáce marhuľové knedlíčky s marcipánom preliate maslom	€ 3,20
150g Lávový fondán s bielou čokoládovou omáčkou a karamelovými lieskovcami	€ 3,60
250g Výber slovenských syrov	€ 11,00



Cenník športových a relaxačných služieb

Squash

Denne do 16.00 hod.

8 EUR na 1 hodinu za 1 kurt

Denne po 16.00 hod.

10 EUR na 1 hodinu za 1 kurt

Beach volejbal

10 EUR na 1 hodinu za ihrisko

Fitness centrum

3,50 EUR za 1 vstup

Ubytovatelia majú vstup zadarmo.

Tenis

Denne do 16.00 hod.

10 EUR na 1 hodinu za 1 kurt

Denne po 16.00 hod.

12 EUR na 1 hodinu za 1 kurt

Bowling

Pondelok - piatok do 16.00 hod.

8,30 EUR na hodinu za 1 dráhu

Pondelok - piatok po 16.00 hod.

13,30 EUR na hodinu za 1 dráhu

Sobota, nedeľa

13,30 EUR na hodinu za 1 dráhu

Kone

Jazda na koni 20 min.

10 EUR

Jazda na koni 45 min.

17 EUR

Jazda na koni 100 min.

29 EUR

Masáže

Klasická masáž 30 minút

13 EUR

Klasická masáž 60 minút

23 EUR

Reflexná masáž chodidiel 30 minút

14 EUR

Masáž lávovými kameňmi 60 minút

25 EUR

Masáž lávovými kameňmi 90 minút

40 EUR

Bankovanie 40 minút

16 EUR

Príloha 4: Fotodokumentácia objektu



Obr. 1: Budova,, zdroj – vlastné spracovanie.



Obr. 2: Tenisové kurty a volejbalové ihrisko, zdroj – vlastné spracovanie.



Obr. 3: Jazero v areáli, zdroj – vlastné spracovanie.



Obr. 4: Altánok v areáli, zdroj – vlastné spracovanie



Obr. 5: Priestory pre budúcu kongresovú sálu, zdroj – vlastné spracovanie.



Obr. 6: Stajne, zdroj – vlastné spracovanie.



Obr. 7: Apartmán – vlastné spracovanie.



Obr. 8: Bar v reštaurácii – vlastné spracovanie.