

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra ekonomiky



Diplomová práce

Přestavba statku na ubytovací zařízení

Pavel Mojžíš

© 2012 ČZU v Praze

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci "Přestavba statku na ubytovací zařízení" jsem vypracoval samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autor uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne

Poděkování

Rád bych touto cestou poděkoval Ing. Michaele Antouškové, PhD. za odborné vedení a konzultace při tvorbě diplomové práce. Zároveň děkuji panu Miroslavu Netíkovi za poskytnuté informace, které výrazně napomohly ke vzniku této práce.

Přestavba statku na ubytovací zařízení

Farmhouse alteration to an accommodation

Souhrn

Diplomová práce se zabývá problematikou cestovního ruchu. V teoretické části je nastíněn vývoj cestovního ruchu v českých zemích. Jsou zmíněny formy a druhy cestovního ruchu a je zde vymezen pojem venkovská turistika, jakožto v dnešní době poměrně vyhledávaná forma rekreace.

Diplomová práce se zaměřuje na podnikatelský záměr přestavby bývalého zemědělského objektu na ubytovací zařízení apartmánového typu s možností využití přilehlých pozemků pro kempování. Objekt je situován v obci Hejtmánkovice v Broumovské kotlině, malebné, avšak ne příliš známé severovýchodní části Královohradeckého kraje. V době poklesu zemědělské výroby a úbytku pracovních míst ve venkovských oblastech tato forma podnikání může napomoci rozvoji ekonomiky venkova a tvorbě nových pracovních příležitostí. Za tímto účelem vznikly programy, které mají těmto podnikatelským aktivitám napomoci úspěšně se rozvinout. Podmínky čerpání dotací a jejich dopad na podnikatelský záměr jsou v práci rovněž zmíněny.

Diplomová práce je doplněna dotazníkovým šetřením, jehož cílem je zjistit povědomí lidí o problematice venkovské turistiky a přiblížit požadavky a nároky případných budoucích klientů.

Klíčová slova: Broumovsko, venkov, turistika, ubytování, statek, apartmán, kemp, podnikatelský záměr, přestavba, životaschopnost

Summary

This diploma thesis deals with tourist industry. In the theoretical part, there is outlined the development of the tourist industry in the area of the Czech Republic. The types and forms of tourism are mentioned and the term rural tourism as currently very popular kind of recreation is in the thesis defined as well.

Diploma thesis focuses on the business plan of farmhouse alteration to an apartment accommodation with the possibility of camping in the defined area in the neighborhood of the farmhouse. Farmhouse is situated in the village called Hejtmánkovice in Broumov valley in picturesque, but not much known northeast part of Hradec Králové region. In the time when the agricultural production is declining and the number of jobs is decreasing in the rural areas, this kind of entrepreneurship could help to develop the local economy and create new working positions. For this purpose some programs were created which should help these entrepreneurial activities to develop successfully. The necessary conditions to reach the subsidies and their effect to the business plan are in the thesis mentioned as well.

The aim of the survey in the diploma thesis is to find out people's consciousness about the rural tourism and to bring requirements and demands of potential future clients.

Key words: Broumovsko, countryside, tourism, accommodation, farmhouse, apartment, camp, business plan, alteration, viability

1	ÚVOD	5
2	CÍL PRÁCE A METODIKA	7
2.1	Cíl práce	7
2.2	Metodika	8
3	LITERÁRNÍ REŠERŠE	10
3.1	Cestovní ruch	10
3.1.1	Druhy a formy cestovního ruchu	11
3.1.2	Služby cestovního ruchu	12
3.1.3	Cestovní ruch v České republice.....	12
3.1.4	Cestovní ruch v regionech České republiky	14
3.1.5	Nové produkty cestovního ruchu	15
3.2	Venkov	15
3.2.1	Turistický potenciál venkova	17
3.2.2	Venkovská turistika	20
3.2.3	Agroturistika	24
3.3	Kategorizace ubytovacích zařízení	25
3.4	Broumovsko: kulturní památky, volný čas	29
3.4.1	Broumovsko.....	29
3.4.2	Broumov	30
3.4.3	Klášter s kostelem sv. Vojtěcha	32
3.4.4	Broumovská skupina kostelů	33
3.4.5	Zajímavá místa.....	34
3.4.6	Sportovní aktivity	35
3.5	Teorie podnikatelského záměru	36
3.5.1	Podnikání	36
3.5.2	Podnikatel	36
3.5.3	Podnikatelský záměr	37
3.6	Podpora cestovního ruchu	39
3.6.1	Program rozvoje venkova ČR na období 2007–2013 (OSA III. 1.3.).....	39
3.6.2	Cíle opatření	39
3.6.3	Popis opatření III.1.3 Podpora cestovního ruchu.....	39
3.6.4	Definice příjemce dotace záměr b) ubytování, sport	40
3.6.5	Druh a výše dotace záměr b) ubytování, sport.....	40
3.6.6	Výdaje, na které může být dotace poskytnuta, záměr b) ubytování, sport.....	41
4	PRAKTICKÁ ČÁST	44
4.1	Analýza poptávky	44

4.2	Podnikatelský záměr	53
4.2.1	Charakteristika	53
4.2.2	Lokalita	54
4.2.3	Dopravní spojení	55
4.2.4	Personální zajištění provozu	56
4.2.5	Konkurence	56
4.2.6	Hosté	57
4.2.7	Fixní náklady	58
4.2.8	Variabilní náklady	59
4.2.9	Dotace	60
4.2.10	Cenová politika	61
4.2.11	Sezónnost	61
4.2.12	Tržby a náklady v případě plné obsazenosti	62
4.2.13	Odhady tržeb při dílčí obsazenosti	62
4.2.14	Vývoj tržeb v závislosti na obsazenosti	63
4.2.15	Cash Flow	64
4.2.16	Čistá současná hodnota	65
4.2.17	Index rentability	66
5	ZÁVĚR	67
6	ZDROJE	69
7	PŘÍLOHY	71

1 Úvod

V současném hektickém a přetechnizovaném světě stále větší počet lidí ve společnosti pociťuje potřebu odreagovat se, zapomenout na každodenní starosti, prostě „vypnout.“ V takovémto případě se pobyt na venkově může stát ideální možností, jak alespoň na chvíli zapomenout na každodenní stereotypy.

Dnes už v zemědělství zdaleka nepracuje takové množství lidí jako v období první republiky nebo během čtyř desetiletí komunismu. Po politickém převratu v roce 1989 a následné změně politické orientace tehdejšího Československa a poté samostatné České republiky začalo docházet k poklesu zemědělské produkce a analogicky tedy i k poklesu zaměstnanosti v odvětví. Jednotná zemědělská družstva se začala rozpadat, transformovat nebo někteří jejich bývalí členové začali hospodařit samostatně. Objevují se mezi nimi i tací, kteří začali hospodařit v režimu alternativního zemědělství. Samostatná zemědělská činnost v některých případech již nebyla schopná zajistit dostatečné množství příjmů a zemědělci se museli začít poohlížet po nějakém doplňkovém příjmovém zdroji. Ubytovací služby, v některých případech spojené i se zapojením hostů do běžného pracovního dne na farmě, prodejem a konzumací vyrobených potravin takovým doplňkovým zdrojem příjmů mohou být.

V období po druhé světové válce, kdy došlo k odsunu německého obyvatelstva, které tvořilo, zejména v příhraničních oblastech většinu populace zůstalo mnoho objektů neobydlených. Tehdejší režim do těchto oblastí často přesídloval lidi z vnitrozemí nebo všelijaké nepohodlné existence a našli se také lidé, dobrodruzi, kteří šli takzvaně dobývat pohraničí. Mnoho těchto lidí však nemělo ke svému novému domovu patřičný vztah nebo ho získávalo jen pozvolna. Docházelo tedy nezdědky k fluktuaci obyvatelstva, což k obnově vysídlených regionů příliš nepřispělo a ani tehdejší vládní kruhy nevěnovaly těmto oblastem z dnešního úhlu pohledu zvýšenou pozornost.

Po roce 1989 proto nebylo obtížné v pohraničí obstarat bývalé zemědělské usedlosti nebo některé dále nevyužívané objekty bývalých zemědělských družstev.

Současný venkov se potýká s odlivem obyvatelstva do větších měst a to především z důvodů nízké nabídky pracovních příležitostí. Poskytování služeb cestovního ruchu může proto přispět k tvorbě nových pracovních míst, což analogicky povede k tvorbě dalších pracovních příležitostí i v jiných, podpůrných či nepřímo souvisejících odvětvích.

2 Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Hlavním cílem práce je zhodnotit podnikatelský záměr v oblasti Broumovského výběžku týkající se přestavby bývalého zemědělského objektu na apartmánové ubytovací zařízení s možností využití části přilehlých ploch jako místa pro kempování. Motivem k volbě tohoto cíle práce byla autorova vize projekt obdobného charakteru někdy v budoucnu realizovat. Z práce by proto mělo vyplynout, je-li takovýto projekt životaschopný, či jestli není výhodnější uspořené finanční prostředky využít jiným způsobem a pro daný objekt najít jiné uplatnění nebo raději investovat do něčeho úplně jiného.

2.2 Metodika

První, rešeršní, část zpracování diplomové práce bude věnována studiu odborné literatury a internetových zdrojů zaměřených na problematiku venkovské turistiky a agroturistiky. Dále bude zmíněna charakteristika jednotlivých typů ubytovacích zařízení. Závěr teoretické části bude věnován charakteristice oblasti Broumovska, jejích kulturních, historických a přírodních zajímavostí, které mohou pozitivně ovlivňovat turistický ruch v oblasti.

Praktická část diplomové práce se bude zabývat přestavbou bývalého zemědělského stavení na ubytovací zařízení s apartmány a možností stanovat či pobývat s karavanem na přilehlých pozemcích. Budou vyčísleny stavebně – technické náklady spojené s přestavbou a vybavením ubytovacího zařízení. Dle relevantních zdrojů budou odvozeny fixní a variabilní náklady související s chodem zařízení, na jejichž základě bude poté posouzena vlastní životaschopnost podnikatelského záměru a případná návratnost vložených prostředků.

Výchozí kalkulací propočtů bude maximální možná obsazenost ubytovacího zařízení, od které budou následně dopočítány obsazenosti dílčí pro jednotlivé roky provozu. Na základě dílčích obsazeností budou vypočteny potenciální příjmy a výdaje, ze kterých po započtení fixních nákladů a odpisů (rovnoměrné odepisování) bude stanoveno cash flow. Stejným způsobem bude postupováno i ve variantě počítající s poskytnutím dotace v rámci Programu rozvoje venkova.

Pro posouzení životaschopnosti projektu budou použity tyto ukazatelé:

Čistá současná hodnota udávající hodnotu současného zisku zamýšlené investice

$$\text{ČSH} = \sum_{n=1}^m \frac{\text{ČV}_n}{(1+i)^n} - I$$

ČV – čistý výnos (příjem – výdaj)

i – úroková míra

n – počet let

I – investice

Index rentability vyjadřující relativní podíl diskontovaných příjmů ze zamýšlené investice oproti investované částce.

$IR = \frac{\text{Současná hodnota příjmů z investice}}{\text{hodnota investice}}$

Diplomová práce bude rovněž doplněna dotazníkovým šetřením, které bude provedeno mezi sty respondenty žijícími převážně ve městě. Toto šetření by mělo poskytnout patřičné informace o povědomí lidí ohledně venkovské turistiky, agroturistiky a přiblížit tvůrci podnikatelského záměru požadavky, nároky a očekávání případných budoucích klientů, aby jim mohl lépe vyjít vstříc. Dotazníkové šetření bude záměrně cíleno na městské obyvatelstvo, neboť lze předpokládat, že ze strany lidí z měst by mohl být větší zájem o trávení dovolené na venkově, protože jim je toto prostředí mnohdy vzdálenější, ne-li úplně cizí, na rozdíl od lidí žijících na vesnici či v menších městech, kde s ním denně přicházejí do kontaktu. Data získaná prostřednictvím dotazníkového šetření budou zpracována, vyhodnocena a následně převedena do grafů v programu MS Excel.

3 Literární rešerše

3.1 Cestovní ruch

Dle Moravce (2006) cestovní ruch představoval jedno z nejprogresivnějších odvětví světové ekonomiky. Jeho příjmy byly vyšší než příjmy z naftového a automobilového průmyslu, vytvářel nejvíce pracovních příležitostí. Do nedávné doby se jeho aktivity v celosvětovém měřítku soustřeďovaly převážně do specializovaných přímořských (plážových), jezerních a horských oblastí a do hlavních kulturních center (včetně lázeňských míst). Zde se ověřilo, že jde o silný faktor ekonomického růstu, který umožňuje přenést kapitál, příjmy a pracovní příležitosti z průmyslových, městských a rozvinutých oblastí do hospodářsky zaostalých regionů.

Janotka (1999) cestovním ruchem označuje uspokojování potřeb lidí v oblasti rekreace, turistiky, lázeňství, poznávání a kultury prostřednictvím poskytovaných služeb mimo místo bydliště člověka v jeho volném čase.

Znakem cestovního ruchu je hromadné přemísťování osob z místa bydliště do oblastí, lokalit a zařízení cestovního ruchu. Na to navazuje využívání služeb těchto zařízení cestovního ruchu k uspokojování potřeb turistů.

Cestovní ruch je možné označit jako specifickou formu osobní spotřeby. Tato spotřeba je realizována formou služeb, z nichž vynikají zejména:

- Ubytování
- Stravování
- Doprava
- Zprostředkovatelské služby
- Speciální služby cestovního ruchu – průvodci, tlumočníci, půjčovny aut, turistická informační střediska

3.1.1 Druhy a formy cestovního ruchu

Druh cestovního ruchu podle Janotky (1999) určuje především motiv účastníka na akci, motiv využití služeb v rámci cestovního ruchu.

Hlavní druhy cestovního ruchu

- Rekreační
- Turistický a sportovní
- Kulturní
- Lázeňský a léčebný
- Hospodářský
- Náboženský
- Incentivní turistiku (za odměnu)

Rozlišení forem cestovního ruchu dle Janotky (1999):

1. Podle místa cestovního ruchu a původu turistiky
 - a. Domácí cestovní ruch – místní, regionální, celostátní
 - b. Zahraniční cestovní ruch – evropský, světový, průjezdový – tranzit
2. Podle času pobytu hosta
 - a. Krátkodobý (do 3 dnů)
 - b. Dlouhodobý (nad 3 dny)
3. Podle počtu účastníků
 - a. Individuální (jednotlivci a rodiny)
 - b. Skupinový (skupiny a zájezdy)
 - c. Masový (hromadné akce, poutě, procesí, sportovní akce)
4. Podle dopravních prostředků
 - a. Silniční – autobusy, automobily, kola
 - b. Železniční – pravidelné i zvláštní linky
 - c. Letecký – pravidelné linky a charterové lety
 - d. Vodní – říční a námořní doprava
 - e. Ostatní – pěší turistika, cykloturistika, hipoturistika

5. Podle přenocování turisty a směřování
 - a. Příjezdový – z ciziny do země
 - b. Výjezdový – ze země do ciziny
 - c. Tranzitní – průjezdový
6. Podle devizového přínosu a vydání
 - a. Aktivní cestovní ruch – cizinci do České republiky za valuty
 - b. Pasivní – občané České republiky do zahraničí, směna Kč za zahraniční měnu

3.1.2 Služby cestovního ruchu

Janotka (1999) člení služby v rámci cestovního ruchu do několika kategorií.

Služby hlavní – nezbytné – doprava, ubytování, stravování

Služby vedlejší – nutné – průvodce, tlumočnick, program pro volný čas, kulturní a sportovní zařízení, pasové a celní zařízení

Služby doplňkové – informatika, propagace a reklama, půjčovny, směnárny, zdravotní zařízení, bezpečnostní prvky

Služby infrastrukturní – dopravní síť, obchodní síť, systém zdravotní péče, opravářství a servis

3.1.3 Cestovní ruch v České republice

Dle Pourové (2000) má cestovní ruch v naší zemi již dlouholetou tradici. Rozvoj cestovního ruchu u nás byl zaznamenán již v devatenáctém století. Návrat k romantismu tehdy pro mnoho lidí znamenal počátky výletů do přírody, do hor, horolezectví, vznik horských bud, které poskytovaly kromě skromného ubytování i stravování a vznik prvních turistických spolků a sdružení (např. Klub českých turistů byl založen již v roce 1888). Oblíbenými se staly i cyklistické zájezdy a kratší výlety do okolí měst spojené s občerstvením. K rozvoji cestování na přelomu devatenáctého a dvacátého století taktéž přispívalo rozšíření veřejné dopravy, zkracování pracovní doby a růst mezd i volného času.

Po několika letech útlumu cestovního ruchu během první světové války nastalo v Československu jeho rychlé oživení. Češi objevovali krásy Slovenska a Podkarpatské Rusi. Od roku 1920 fungoval Klub československých turistů, různé skautské, sokolské a jiné organizace, propagující táboření, lyžování, cyklistiku, vodní sporty a pobyty v přírodě. Do Československa přijíždělo stále více cizinců a rozvíjelo se i lázeňství. Počátkem třicátých let však krize zapříčinila s velkou nezaměstnaností i útlum cestovního ruchu. Zároveň ale došlo k rozvoji neorganizovaného trempinku a chataření.

V období po druhé světové válce, v padesátých letech, došlo v tehdejším Československu ke znárodnění soukromých hotelů a k likvidaci soukromých cestovních kanceláří a zejména k výraznému omezení zahraničního cestovního ruchu. Do popředí se dostal vázaný cestovní ruch především budováním sítě odborářských a podnikových rekreací. Toto období bylo charakteristické i velkým rozvojem chataření a chalupaření. Teprve v osmdesátých letech začalo docházet k určitému uvolňování mezinárodního napětí, které se přenášelo i do sféry cestovního ruchu. Jeho prudká exploze nastala u nás až v posledním desetiletí dvacátého století v nových podmínkách tržního hospodářství, se všemi jeho přednostmi i nedostatky.

Cestovní ruch se v roce 2009 podílel na tvorbě HDP 2,9 % a na celkové zaměstnanosti 4,56 %.

Kromě ekonomického přínosu má cestovní ruch i důležitou neekonomickou roli, spočívající například v tvorbě image příslušné země z pohledu zahraničního návštěvníka.

Cestovní ruch bohužel provázejí i některé nepříznivé jevy, které jsou spojeny s pohybem lidí. Jedná se především o ekologické škody způsobené masovou formou turistiky, kdy daná lokalita ztrácí svůj původní charakter daný specifickými odlišnostmi a také vznik a následný rozvoj různých kriminálních aktivit jako jsou prostituce, korupce, vyděračství, stínové podnikání atd.

Ve světě se cestovní ruch považuje za odvětví budoucnosti vzhledem k multiplikačnímu efektu, který doprovází jeho rozvoj. Často bývá označován jako odvětví,

ve kterém vzniká nejvíce pracovních příležitostí. Kromě zaměstnanosti ovlivňuje podstatným způsobem další oblasti:

- Podílí se na tvorbě hrubého domácího produktu
- Pozitivně ovlivňuje platební bilanci státu
- Tvoří příjmy státního rozpočtu
- Má vliv na příjmy místních rozpočtů
- Jeho rozvoj podporuje investiční aktivity

Na základě výše zmíněného je zřejmý i význam cestovního ruchu pro rozvoj regionů České republiky.

3.1.4 Cestovní ruch v regionech České republiky

Pourová (2000) tvrdí, že cestovní ruch hraje pozitivní roli v revitalizaci hospodářsky slabých nebo strukturálně postižených území. Multiplikační efekt cestovního ruchu umožňuje zachovávat, respektive vytvářet pracovní příležitosti a finanční zdroje pro rozvoj takových území. Tento regionální rozměr cestovního ruchu je současně i stabilizačním faktorem nejen ve vztahu k místnímu obyvatelstvu, ale i ve vztahu k sociálně kulturnímu zázemí, které cestovní ruch zprostředkovává pro další zájemce (turisty) a tímto způsobem zároveň posiluje místní identitu z hlediska hrdosti na místní tradice a kulturní specifika.

Ekonomický rozvoj v některých regionech České republiky se postupně dostal po roce 1989 do značných problémů. Restrukturalizace národní ekonomiky a restituce majetku zásadně změnily ekonomický charakter v řadě oblastí. Nové vymezení pravomocí státní správy a samosprávy, respektive značné omezení státních zásahů do ekonomiky, se v oblasti cestovního ruchu projevilo jednak kladně (rychlá privatizace a rozvoj soukromého podnikání) a jednak negativně (rozpadem informačních toků a pomalou adaptací regionálních orgánů a samosprávných orgánů na nové úlohy při zajišťování ekonomického rozvoje spravovaného území). Rozvoj služeb cestovního ruchu musel v regionech čelit následujícím překážkám:

- Nedostatek potřebných odborníků

- Absence marketingových koncepcí rozvoje
- Nedostatečná a nekvalitní infrastruktura cestovního ruchu
- Nevyhovující legislativní a daňový systém
- Omezené finanční prostředky pro rozvoj podnikání
- Nedostatek finančních prostředků na údržbu a obnovu kulturního dědictví

3.1.5 Nové produkty cestovního ruchu

Kromě tradičních produktů cestovního ruchu jako jsou lázeňství městská turistika, kulturně poznávací turistika, sportovní a pěší turistika má podle Pourové (2000) Česká republika ideální podmínky pro prakticky všechny moderní produkty cestovního ruchu, především pro rozvoj venkovské turistiky. Tento produkt může ekonomicky oživit problematické okresy na severu Moravy (Bruntál, Jeseník, Šumperk, Vsetín), oblast Českomoravské vrchoviny a také bývalé vojenské prostory podél česko-německých a česko-rakouských hranic (Šumava, Novohradské hory). Venkovskou turistiku s jejími subprodukty (agroturistikou, ekoturistikou) lze aplikovat víceméně i do chráněných krajinných oblastí a do národních parků jako produkt trvale udržitelného rozvoje cestovního ruchu. Optimální podmínky pro rozvoj má v České republice i cykloturistika, kongresová, incentivní a církevní turistika a nové produkty kulturní turistiky (Stezky dědictví, průmyslové skanzeny a památky apod.).

3.2 Venkov

„Obydlený prostor mimo město, s menší hustotou zalidnění, tradičně orientovaný na zemědělství a většinou blíže spjatý s přírodou. Od města se odlišuje jinou sociální strukturou, v níž převažují bezprostřední vazby.“ (Všeobecná encyklopedie Diderot v osmi svazcích, 1999, s. 266)

Rychlá urbanizace v devatenáctém a dvacátém století vytvořila dle Stříbrné (2005) nové společenské struktury, které se odlišovaly od tradičních společností na venkově.

Právě zachování tradičních způsobů života a myšlení má význam pro udržení venkovského charakteru, který v kombinaci s krajinnými hodnotami a rekreačními příležitostmi ve venkovských oblastech přitahuje turisty z městských aglomerací.

Není snadné přesně definovat vymezené rysy venkovské společnosti. Existují velké odlišnosti mezi jednotlivými zeměmi a kontinenty a dokonce i uvnitř samotných území. Z toho důvodu jsou i dnes cenným kontrolním seznamem tzv. Frankenbergovy městské a venkovské protiklady z roku 1966:

Tabulka 1: Frankenbergovy městské a venkovské protiklady

Rysy venkovské společnosti	Rysy městské společnosti
Komunita	Společnost lidí
Sociální oblast charakterizující vztahy lidí s málo rolemi, ale rozmanitými	Sociální oblast charakterizující vztahy lidí s mnoha překrývajícími se rolemi
Různé společenské role plní jedna osoba	Různé společenské role plní různí lidé
Jednoduchá ekonomika	Rozmanitá ekonomika
Malá dělba práce	Velká specializovanost pracovních sil
Připisované postavení	Dosažené postavení
Vzdělání podle dosaženého postavení	Postavení odvozené od vzdělání
Přijetí role ve společnosti	Angažovanost pro dosažení role ve společnosti
Kompaktní síť vztahů	Volná síť vztahů
Lidé, kteří se zde narodili a vyrůstali	Kosmopolité
Ekonomická kategorie je jednou z několika kategorií	Ekonomická třída je hlavní kategorií
Stmelování společnosti	Segmentace
Integrace do pracovního prostředí	Odloučení od pracovního prostředí

Zdroj: (Stříbrná, 2005)

3.2.1 Turistický potenciál venkova

Vzhledem k přírodním podmínkám České republiky jsou dle Janotky (1999) přijímací oblasti venkovské turistiky převážně v podhorských a horských oblastech a dále ve speciálních oblastech s vyšší koncentrací sadů, vinic, chmelnic, kolem chráněných území a národních parků a v chráněných krajinných oblastech. Právě do těchto oblastí směřuje největší poptávka na trhu venkovské turistiky jak v rámci domácího cestovního ruchu, tak i v rámci zahraničního cestovního ruchu příjezdového – incomingu.

Zkušenost a rozbor mezinárodní Organizace pro spolupráci a ekonomický rozvoj (OECD), jejímž členem je i Česká republika, ukazují, že rozvoj venkovské turistiky odpovídá potřebám a zájmům obyvatelstva jak na straně poptávky po speciálních produktech (pobyt a prožívání svého volného času ve venkovském prostředí), tak i na straně nabídky provozovatelů služeb cestovního ruchu. Existují různé zájmové profesní svazy, které poskytují podnikatelům metodickou a odbornou pomoc při zajišťování rozvoje služeb tohoto typu.

Podle poznatků OECD není venkovská turistika nějakým nahodilým ani dočasným rozvojovým jevem. Jedná se sice o činnost, která patří mezi takzvaně módní odvětví, podléhající konjunkturálním vlivům, ale v pozadí rozvoje venkovské turistiky působí motivace jak na straně nabídky, tak na straně poptávky faktorů, které mají dlouhodobý charakter. Mění se produkty cestovního ruchu, zdokonaluje a modernizuje se doprava, komunikační spoje a zlepšuje se i venkovská infrastruktura (obchodní sítě, ubytovací zařízení, příležitosti pro doplňkovou a zájmovou činnost). Toto vše ovlivňuje a i v budoucnu bude ovlivňovat rozvoj turistiky.

Dle zkušeností orgánů OECD zabývajících se rozvojem venkova a v návaznosti i venkovské turistiky, existuje několik klíčových faktorů pozitivně ovlivňujících venkovskou turistiku:

- Vyšší úroveň vzdělanosti – v období po druhé světové válce došlo ve všech průmyslových zemích světa k růstu bezplatného a subvencovaného vzdělání, rozšířilo se vzdělávání nástavbové a rovněž vzdělávání dospělých. Bylo

prokázáno, že stoupající úroveň vzdělání souvisí s vyšším zájmem o venkovskou rekreaci, ekoturistiku a dovolenou zaměřenou na speciální zájmy.

- Rostoucí zájem o tradice – zájem o dědictví minulosti, a to jak vybudované, tak přírodní. Příčinou může být několik činitelů, především snaha zapojit se do lidské posloupnosti, strach z vykořenění, přejítí z anonymity městského typu na větší individualitu a zařazenost. Historické památky a přírodní rarity podporují pocit vlastenectví a sounáležitosti.
- Větší množství volného času – volný čas ve spojení s vyššími příjmy obyvatelstva, rodin, rozšiřující se střední třídy, je důležitým faktorem cestovního ruchu. Zkracování týdenní pracovní doby, bloky pracovní doby a volna, trh s druhou a třetí dovolenou v roce, víkendové a prodloužené víkendové pobyty – to vše může přispět k růstu oblíbenosti dovolené na venkově.
- Doprava a komunikace se v poválečném období také změnila. Projekty venkovské turistiky je možné realizovat i na vzdálených a dříve nedostupných místech. Vzdálenost a odlehlost se staly spíše přínosem než bariérou. Svou roli hraje i vysoká vybavenost automobily a dalšími dopravními prostředky a samozřejmě veřejná dopravní obslužnost regionu.
- Dobré zdraví – zdravotní faktory se stávají pro stále větší množství lidí motivem všech druhů turistiky, ve kterých hraje úlohu aktivní rekreace a pozornost se zaměřuje na pohyb a sport. Venkovské oblasti disponují ideálními podmínkami k poskytování všech druhů rekreace pod širým nebem od pěší turistiky k cykloturistice, orientačnímu běhu, lyžování, horolezectví nebo hipoturistice.
- Kvalitní oděvy pro pobyt v přírodě a na venkově – umožňují, aby turisté byli v teple a v suchu i při nepříznivém počasí a mohli tak ve větší míře využívat i mimo sezónních období.
- Zvýšený zájem o zdravější potraviny, vyšší podíl ovoce a zeleniny ve stravě. Těchto trendů využívají výhodně provozovatelé agroturistiky na farmách. Ekologie a ochrana přírody se objevila ve většině programů politických stran a dovolená na venkově, prezentovaná jako šetrná k životnímu prostředí, tohoto zájmu může velmi obratně využít. Klid a tiché prostředí patří mezi základní požadavky turistů především středního a vyššího věku. Cílem kvalitně

prožitého volného času a dovolené je relaxace, pobyt v prostředí nezničeného ovzduší, nezávadné vody, čistého vzduchu a netoxické a zdravotně nezávadné půdy. Je stále více ceněn kontakt mezi neanonymními lidmi v prostředí malé obce, kde se většinou všichni znají a snaží se utvářet i dobré sousedské vztahy. Především v chatových a chalupářských oblastech tento faktor nabývá na významu.

- Stárnoucí obyvatelstvo – Ve většině zemí OECD dochází kvůli nižší porodnosti a růstu průměrného věku ke zvyšování podílu seniorské turistiky. Mnoho seniorů si ze zdravotních a emocionálních důvodů vybírá dovolenou na venkově.
- Individualizmus v turistice a cestování REAL – mnoho turistů se individuální a masově neorganizovanou turistikou snaží odreagovat z nuceného pracovního režimu. Rozdrobenost a malosériovost výrobců na venkově, rozptýlené ubytování imponují této individuální snaze. Cestování REAL – zkratku tvoří počáteční písmena anglického pojmu prospěšná, obohacující, dobrodružná a poučná zkušenost – jedná se o produkt venkovské turistiky, která je oblíbená především mládeží. Často jde o táborové pobyty v přírodě spojené s péčí o životní prostředí a rozvoj osobnosti s výpomocí při zemědělských pracích a činnostech.
- Rozvoj propagace, reklamy, velikosti trhu a cestovních zprostředkovatelských služeb – to jsou objektivní věcné faktory podílející se na růstu venkovského cestovního ruchu ve všech formách. Cestovní agentury, zprostředkovatelé objevili zájem turisty o venkovské prostředí, prohlubují ho účinnou a cílenou reklamou a snaží se vytvářet takové podmínky, aby pobyt v přírodě byl pro jednotlivce i rodiny levnější, než ostatní turistické aktivity. Klientela, která tráví dovolenou na venkově, se mění, má své segmenty zákazníků s minimálními požadavky (junioři a senioři), ale i klientelu velmi bohatou, která požaduje kvalitní služby a utrací mnohdy nadprůměrné částky. V některých oblastech na francouzském venkově například němečtí turisté představují určitý druh snobizmu, Američané v Evropě zase v rámci venkovské turistiky často chtějí manifestovat svoji technickou vyspělost a konzumní způsob života.

Venkovský cestovní ruch má multiplikační efekt, rozšiřuje potřeby osob a návaznost jednotlivých služeb pro turisty. Jde zejména o tyto tři multiplikační funkce:

- Multiplikátor zaměstnanosti – poskytuje pracovní příležitosti pro obyvatele venkova, zaměstnanost přímá i nepřímá související s cestovním ruchem
- Multiplikátor příjmový – umožňuje podnikatelům ve službách, v zemědělství i nepodnikajícímu obyvatelstvu v místě či regionu realizovat hlavní a doplňkové příjmy (doplňkový prodej přebytků, placené ubytování, pronájem chat, letní byty, drobný stánkový prodej, dočasné služby v půjčovnách, sportovištích, kulturních zařízeních, v občerstvení).
- Multiplikátor cenový a důchodový – v oblastech cestovního ruchu a venkovských turistických regionech kde dochází k vyšší poptávce po zboží a službách mohou poskytovatelé služeb realizovat za stejné výkony vyšší ceny oproti méně vyhledávaným turistickým oblastem a tím i vyšší osobní důchody a příjmy. Tento cenový multiplikátor působí výrazněji, pokud je region venkovských služeb blíže k velkým sídlům, nebo turistickým střediskům využívaným mezinárodní klientelou.

3.2.2 Venkovská turistika

Venkovská turistika, dle Janotky (1999) zvaná často také zelená turistika podle prostředí převážné aktivity turistů, není nějaký supermoderní jev. Venkovské prostředí představuje v evropském kontextu zhruba 60 – 70 % obydleného území a tato území představují přirozené prostředí oddechu a rekreace zejména pro obyvatele měst a městských konglomerací. Tito lidé jsou ohrožováni průmyslem, dopravním shonem a civilizačním stresem zapříčiněným vysokou koncentrací obyvatelstva a jeho činností. Kromě toho mnoho lidí žijících ve městech má přirozené rodové kořeny na venkově, v zemědělských statcích a chalupách. Tato skutečnost vytváří motivaci pobývat rekreačně na venkově, upamatovávat si a obnovovat si i dávno prožité zážitky, při oddechu, rekreaci a sportovní nebo zemědělské práci znovu nabývat potřebné síly a vitalitu.

Venkovská turistika je forma cestovního ruchu, která velmi úzce souvisí s přírodou, se střídáním ročních období, s biologickými a vegetačními cykly v přírodě, s krajinou a venkovským (rurálním) prostředím.

Specifika venkovské turistiky vyžadují decentralizaci ubytovacích zařízení nízké hotelové koncentrace, respektování ochrany přírody a ochrany životního prostředí. V rámci venkovské turistiky dochází ke snaze omezovat negativní dopad forem cestovního ruchu jak individuálního tak skupinového na krajinu a na obyvatelstvo jednak na straně poskytovatele služeb, tak i na straně turisty. Rozptýlený cestovní ruch umožňuje rozmělnit četnost turistů v určitém místě, koncentraci v prostoru a díky tomu snížit devastaci krajiny a životního prostředí. Tím, že venkovská turistika klade důraz na individualitu a malopočetnost kapacit oproti organizované hromadné turistice, vytváří především v ubytování a stravování jakýsi komornější ráz, jež odpovídá přání i motivaci prožívání volného času především rodin s malými dětmi, turistů seniorů a turistů spíše introvertního typu.

Do venkovské turistiky není možné zahrnout střediska umístěná sice v přírodě, ale poskytující hromadné turistické služby vysoce koncentrovaným způsobem velkému počtu návštěvníků. Jedná se především o přímořská letoviska a pláže, horské turistické oblasti s vysokou koncentrací hotelů a jimi poskytovaných služeb, lázeňské oblasti, rybníky a jezera s vysokou koncentrací návštěvníků, památky regionálního a celostátního významu s vysokou návštěvností jako jsou například hrady, zámky a historická jádra měst.

Pro provozování venkovské (vesnické) turistiky jsou podle Janotky (1999) typické:

- Ohleduplný vztah k přírodě a ke krajině protože tato krajina je sama o sobě hlavním motivem turistova pobytu a putování. Jakékoli úpravy a zásahy do krajiny z hlediska potřeb turisty je nutné minimalizovat, aby se dosáhlo maximálního souladu životního prostředí v rámci ekoagrosystému, tzv. udržitelný rozvoj životního prostředí.
- Decentralizované a nenásilné umístění ubytování s omezenou ubytovací kapacitou (farma 10 až 12 lůžek, hotely a penziony do 50 lůžek). Díky tomu je možné dosáhnout nižší koncentrace turistů v místě a tak v maximální míře

eliminovat negativní dopady turistiky na krajinu, životní prostředí a na obyvatelstvo. Dopady, které s sebou nese především organizovaná hromadná turistika, velké soustředění lidí v atraktivních turistických centrech mnohdy způsobují devastaci krajiny během turistické sezóny, rovněž tak devastaci psychického a psychologického prostředí.

- Komorní, téměř rodinné prostředí a zázemí pro ubytování hostů. Jedná se jak o ubytování v soukromí na vesnici (letní byty, chatové ubytování), tak o ubytování v rámci agroturistiky na farmě a ubytování v rámci ubytovacích hostinců, hotelů, agrohotelů a penzionů. Toto ubytování by mělo respektovat individualitu hostů a neorganizovanost denního a pobytového režimu, umožňovat improvizaci.
- Vytváření zázemí pro typicky venkovské a krajinné sportovní aktivity jako jsou pěší turistika, cykloturistika, vodní sporty, zimní sporty (běžky, sjezdovky), všechny druhy míčových her, lukostřelba a střelba, horolezectví, jízda na koni, stanování a volný pobyt v přírodě, sběr lesních plodů, lov a rybaření atd. Právě nabídka takovýchto činností, technické a organizační předpoklady činí formy venkovské turistiky velice přitažlivé jak pro domácí tak i pro zahraniční klientelu. Kvalita a úroveň služeb vytváří vztah mezi klientem a poskytovatelem na základě důvěry, vzájemného porozumění na obou stranách a přispívá k opakování pobytů, vytváření trvalých zákazníků, kteří jsou velice důležití pro ekonomicky úspěšné podnikání.
- Pochopení pro maximální soukromí, individuální zájmy a aktivity návštěvníků – hostitele by neměl provokovat a rozčilovat odlišný životní styl proti venkovskému jako například pozdní vstávání, noční bdění, používání různých dorozumívacích prostředků a zvukové techniky. Ve venkovské turistice se jedná většinou o respektování tří základních sociálních skupin turistů s jejich odlišnými zájmy a potřebami:
 - Rodiny s dětmi v různých věkových skupinách a díky tomu i s různými požadavky na hlavní a doplňkové činnosti, zážitky a prožitky
 - Seniorské a juniorské páry bez dětí s osobitými potřebami činností i soukromí, s vyhraněnými zvyky a návyky (stravování, odpočinek, zvaní přátel apod.)

- Zájmové skupiny návštěvníků spojované určitou zálibou a zájmem nebo profesní skupiny. Jde zejména o sportovně zaměřené skupiny – horolezecké, vodní sporty, typické letní a zimní sporty, jezdeckví. Dále se jedná o skupiny s kulturními zájmy o památky, pamětihodnosti, národopisné a folklorní akce a slavnosti. Narůstajícím jevem je zájem návštěvníků o poutě, slavnosti a zemědělské oslavy (dožínky, dočesná, vinobraní).

Dle Janotky (1999) venkovská turistika zahrnuje následující pojmy:

Vesnická turistika tradiční – pobyt na letním bytě, v letním domku, na chatě, u příbuzných a prarodičů, prázdninové a dovolenkové pobyty dětí a dospělých. Patří sem i aktivity a činnosti spojené s těmito pobyty jako jsou sporty, turistika, zemědělské práce, chov zvířat a individuální zájmové činnosti.

Agroturistika – pobyty a turistické aktivity v zemědělských usedlostech a na farmách, ubytování na farmách, vmísení se turisty do zemědělského a přírodního prostředí a životního cyklu na venkově.

Dovolená v přírodě – formou stanování, kempování, soustředění dětí na táborech, život v osadách, kempech, zájmová a profesní soustředění, zdravotní turistika, sportovní turistika, rybaření a myslivost.

Ubytování a pobyty v hotelech (s malou kapacitou) – většinou do padesáti lůžek, ubytovací a stravovací zařízení:

- Ubytovací hostince
- Hotely a penziony
- Agropenzióny, agrohotely – provozují je zemědělští podnikatelé jako doplněk svého zemědělského podnikání
- Ekopenzióny, ekohotely – ubytovací zařízení s malou kapacitou a stravovací zařízení nacházející se v chráněných a ekologicky ohrožených oblastech, které

vyžadují zvláštní režim provozu služeb i chování návštěvníků a turistů (národní parky, chráněná území, zájmové vodohospodářské území apod.)

Venkovské oblasti v různých krajinách i státech jsou mnohdy velmi rozmanité a různorodé, v nížinách i horských oblastech, při vodních plochách i ve vnitrozemí. Z toho plyne, že rozmanité a různorodé budou i formy a obsahy venkovské turistiky v různých místech, regionech, krajích i státech. Různý obsah nabídky i prožívání venkovské turistiky si v tržním systému žádají i jednotlivé skupiny turistů podle věkové skupiny, struktury, vzdělání, zálib a zájmů.

Do venkovské turistiky se zapojují všechny kategorie účastníků cestovního ruchu, tj. junioři, senioři, lidé staršího produktivního věku, rodiny s dětmi v různém životním stupni vývoje.

3.2.3 Agroturistika

„Agroturistika je forma venkovské turistiky, kterou provozuje farmář a slouží mu jako vedlejší finanční zdroj k udržení nebo rozšíření jeho pracovní činnosti. Umožňuje strávit volný čas ve zdravém prostředí českého venkova. Host se může volně pohybovat po celé farmě a má tak možnost se se vším seznámit, včetně domácích i hospodářských zvířat. Může si také přímo na farmě koupit domácí produkty, jako je mléko, tvaroh, sýry, vejce nebo čerstvou zeleninu či ovoce.“ (Anonym, 2002, s. 2)

„Agroturistika pomáhá stabilizaci venkovského obyvatelstva. Může částečně řešit nezaměstnanost ve venkovských oblastech a snižuje závislost na městě. Tím přispívá k udržitelnému rozvoji venkova. Agroturistika může být pro provozovatele výrazným zdrojem příjmů v celoročním rozpočtu.“ (Anonym, 2002, s. 2)

„Ekoagroturistika je agroturistika provozovaná na certifikované ekologické farmě. Ekologická farma nepoužívá při výrobě rostlin a chovu zvířat žádné syntetické přípravky ani hnojiva, zvířata jsou chována přirozeným způsobem. Produkty ekologického

zemědělství podléhají přísné kontrole a smějí používat ochrannou známku BIO.“
(Anonym, 2002, s. 2)

3.3 Kategorizace ubytovacích zařízení

Stříbrná (1996) označuje ubytovací zařízení jako zařízení, které zabezpečuje (pravidelně nebo nepravidelně) přechodné ubytování hostů.

Ubytovací zařízení se zařazují podle druhů do kategorií a podle převažujícího vybavení a úrovně poskytovaných služeb do tříd. Třídy se označují hvězdičkami, u hotelů a penzionů garní též označením „garní.“

Ubytovací zařízení jsou členěna na:

- a) Hromadná ubytovací zařízení
- b) Individuální ubytování

Specifikace hromadných ubytovacích zařízení:

- Hotel
- Hotel garní
- Motel
- Botel
- Penzion
- Kemp
- Chatová osada
- Turistická ubytovna

Specifikace individuálních ubytovacích zařízení:

- Ubytování v obytných místnostech zemědělských usedlostí, farem,
- Pronájem samostatných objektů, které jsou součástí zemědělských usedlostí, farem.

Hromadná ubytovací zařízení (dle Hotelstars (2012) - oficiální jednotné klasifikace ubytovacích zařízení České republiky)

Hotel - ubytovací zařízení s nejméně 10 pokoji pro hosty vybavené pro poskytování přechodného ubytování a služeb s tím spojených (zejména stravovací), člení se do pěti tříd.

Hotel garni - ubytovací zařízení s nejméně 10 pokoji pro hosty vybavené pro poskytování přechodného ubytování a má vybavení jen pro omezený rozsah stravování (nejméně snídaně), člení se do čtyř tříd.

Motel - ubytovací zařízení s nejméně 10 pokoji pro hosty poskytující přechodné ubytování a služby s tím spojené zejména pro motoristy, člení se do čtyř tříd, zařízení se nachází v blízkosti pozemních komunikací s možností parkování, recepce a restaurace může být mimo ubytovací část.

Pension - ubytovací zařízení s nejméně 5 a maximálně 20 pokoji pro hosty, s omezeným rozsahem společenských a doplňkových služeb (absence restaurace), člení se do čtyř tříd

Botel - ubytovací zařízení umístěné v trvale zakotvené osobní lodi, člení se do čtyř tříd.

Stříbrná (1996) tuto klasifikaci dále doplňuje:

Chatová osada je ubytovací zařízení pro přechodné ubytování hostů výhradně v ubytovacích objektech provozovatele (chaty, sruby, bungalovy). Chatové osady jsou zařazovány do tří tříd.

Kemp je ubytovací zařízení pro přechodné ubytování ve vlastním zařízení hostů (stan, obytný přívěs), popřípadě i v ubytovacích objektech provozovatele (chaty, sruby, bungalovy) nebo jejich samostatně pronajímaných částech. Kempy jsou zařazovány do čtyř tříd.

Turistická ubytovna je jednodušší ubytovací zařízení pro přechodné ubytování hostů s větším počtem lůžek v ubytovacích místnostech. Zařazuje se pouze do dvou tříd.

Individuální ubytování

Ubytováním v soukromí se dle Stříbrné (1996) rozumí kategorie ubytovacích zařízení pro turisty, která vzhledem ke svému specifickému charakteru neodpovídá svým vymezením jednotlivým kategoriím hromadných ubytovacích zařízení. Ubytování v soukromí poskytuje pouze omezený počet samostatných ubytovacích jednotek ke krátkodobému pronájmu turistům (objekt nebo částí objektu – obytné místnosti, které jsou ve vlastnictví nebo užívání občana a jsou vybaveny pro účely přechodného ubytování). V rámci této kategorie se mohou poskytovat i další služby nabízené zemědělskými podnikateli (například účast turistů na zemědělských pracích v rámci rekondičních programů, projížďky na koních atd.).

Obytná místnost je uzamykatelný ubytovací prostor vybavený lůžky, který je větratelný, osvětlený denním světlem a v topném období vytápěný. Má být vybaven elektrickým osvětlením a zásuvkou s označením napětí. Obytná místnost není průchozí.

Obývací místnost je částí objektu, který je ve vlastnictví nebo užívání občana určená k dennímu pobytu hostů. V obývací místnosti nejsou umístěna stálá lůžka. Místnost

je vybavena stolem, židlemi (ve stejném počtu jako je počet stálých lůžek umístěných v obytné místnosti) a čalouněným křeslem nebo pohovkou.

Hygienické zařízení je stavebně oddělený prostor, který splňuje všechny náležitosti stanovené pro koupelnu a samostatné WC.

- „Koupelna je stavebně oddělený prostor, v němž je umístěna koupací vana (nebo samostatná sprcha) a umývadlo s tekoucí vodou. U umyvadla je odkládací plocha nebo skříňka a elektrická zásuvka s označením napětí, která je na dosah přívodního kabelu elektrického spotřebiče (holicí strojek) u zrcadla. Koupelna je vybavena věšáky na ručníky, osušky a na oděv, předločkou k vaně nebo sprše a uzavíratelnou nádobou na odpadky.
- Samostatné WC je stavebně oddělený větratelný prostor, v němž je umístěna splachovací záchodová mísa, uzavíratelná nádoba na odpadky, schránka nebo držák s toaletním papírem a kartáč na čištění záchodové mísy. Je zabezpečena možnost umytí rukou po použití WC.“ (Stříbrná, 1996, s. 6)

„Ubytovací objekt/apartmán (letní byt) s vlastním vařením – samostatná stavba (chalupa) nebo bytová jednotka s jednou nebo více obytnými místnostmi (pokoji, ložnicemi), hygienickým zařízením, samoobslužnou kuchyní a dalším vybavením. Může být k dispozici i společenská místnost. Pronajímá se jako celek.“ (Anonym, 2002, s. 11)

3.4 Broumovsko: kulturní památky, volný čas

3.4.1 Broumovsko

Prokop, Kotalík, Sůva (2007) označují Broumovsko jako půvabný a romantický kraj, severovýchodní výběžek Královehradeckého kraje České republiky vklíněný do Polska.

„Broumovská vrchovina, ke které přísluší horopisně, tvoří spojnici mezi Krkonošemi a Orlickými horami. Území patří do povodí řeky Odry a Baltského moře a rozvodím se Severním mořem jsou Hraniční hřbet, Mirošovské a Broumovské stěny. Na severu je krajina Broumovska rámována Javořími horami s nejvyšším vrcholem Ruprechtickým špičákem (880 m. n. m.). Údolím pod Javořími horami a Mirošovskými a Broumovskými stěnami protéká největší řeka Broumovska Stěnava, která vtéká do Čech z Polska a do Polska je zpět opouští. Stěnava je od severu i jihu zásobena četnými potoky, jejichž údolí se zařezávají do horských masivů. Unikátem Broumovska jsou rozlehlé pískovcové plošiny a skalní města, nejbizarnější a nejdívočejší skalní útvary ve střední Evropě. Pod nimi je jedna z nejvydatnějších a nejkvalitnějších zásobáren pitné vody.

Celé území leží v Chráněné krajinné oblasti Broumovsko s několika maloplošnými chráněnými územími, z nichž nejvýznamnější jsou Národní přírodní rezervace Adršpašsko – teplické skály a Národní přírodní rezervace Broumovské stěny.

Broumovsko přísluší ke geologickému celku vnitrosudetské pánve. Tato propadlina vznikla na počátku mladších prvohor a řeky a moře do ní ukládaly své nánosy. Sedimentace byla střídána vyzdvihováním a vysoušením. V mladších druhohorách v období křídý pánve znovu zalilo moře a ukládalo zde písky a vápenité jíly. Když poslední moře definitivně ustoupilo a území Broumovska se stalo souší s nejmocnějšími souvrstvími pískovců v Čechách, vítr, déšť, slunce a roční doby začaly měnit povrch pískovcového masivu do dnešní podoby. Odvětráváním, erozí potoků, ale i intenzivní činností člověka, především odlesněním kraje jsou dnes louky a pole pokryty relativně dobrými zemědělskými půdami.

Orientace horských hřebenů s výškovými rozdíly od 300 do 800 m. n. m. a převažující větry západních směrů ovlivňují na poměrně malém území značnou rozdílnost podnebí. Nejtepleji je ve středu jižní části Broumovské kotliny a na úpatí hor, jejich hřebeny už patří do chladné oblasti. Skalní města jsou klimaticky velmi vyhraněným územím.

Charakter klimatu bezpochyby ovlivňoval a ovlivňuje nejen reliéf krajiny, ale i existenci rostlinných a živočišných společenstev. Lesy se střídají s loukami, vlhčí a úrodnější kotliny se suššími skalními hřebeny a ty zas se slatinami podél potoků a rybníků. Lesní plochy se v průběhu staletí podstatně změnily. Původní, převážně bukový prales postupně nahradily jehličnaté kultury.

Osídlování krajiny dnešního Broumova můžeme sledovat asi již od starší doby kamenné – paleolitu, kdy tehdejší lovci pronikali průsmyky z údolí řeky Metuje do Kladské kotliny. Po odchodu Germánů z Kladska na přelomu 4. a 5. Století kraj pustne a zarůstá pralesem, aby zůstal po celý raný středověk neobydlen. Zásadní zlom v dějinách osídlení Broumova přinesla až mohutná kolonizační vlna v polovině 13. století, kdy převážně němečtí kolonisté zakládají vesnice na základě zákupního (emfyteutického) práva.“ (Prokop, Kotalík, Sůva, 2007, s. 2-3)

3.4.2 Broumov

„Město Broumov, nacházející se v těžišti kotliny protékané řekou Stěnavou a sevřené hřebeny Javořích hor a Broumovských stěn, je už více než sedm století správním, kulturním a hospodářským střediskem výběžku mezi horskými masivy Krkonoš a Orlických hor. Počátkem civilizačního rozvoje Broumova byl příchod nejstaršího mužského řeholního řádu na území Čech – břevnovských benediktinů – do kraje původního pralesa severovýchodně od dnešní Police nad Metují, když toto území prohlašovali za dar od krále Přemysla Otakara I. z roku 1213 (falzum). Kolonizaci Broumova svěčil opat Martin I. německým kolonistům z Duryňska, následně i dalším z Flander, Brabantska a Slezska. Od roku 1256 je Broumov zmiňován jako trhovářská ves a

sídlo fojtství, v roce 1275 udělil Přemysl Otakar II. Broumovu soukenické privilegium, což předznamenovalo rozvoj tohoto oboru a tím i města a regionu na další staletí. Spory o panství nad Broumovskem mezi opatem a držitelem fojtství trvaly 80 let a až král Karel IV. je benediktinům opět navrátí, měšťanům pak roku 1348 přiznal privilegium stejných práv, jako měli obyvatelé královských měst Hradec Králové a Kladsko. Tím zároveň včlenil Broumovsko do Čech. Za husitských válek se stal Broumov oporou katolíků. V červnu 1421 byl obléhán husity. Opat Mikuláš se však projevil jako skvělý vyjednávač a husité vedení Čeněkem z Vartenberka a Hynkem Krušinou z Lichtenburka po třech dnech odtáhli, přestože jim padlo do rukou celé okolí. Druhou polovinu 15. století trpělo město konflikty o český trůn i ambicemi broumovských poddaných. Až opat Vavřinec potvrdil městu jeho privilegia a vymohl od krále Vladislava potvrzení starých výsad, především soukenického cechu a práv ke značce broumovského sukna. Broumov si tak dokázal zachovat významné postavení mezi výrobci a exportéry kvalitního sukna až do třicetileté války. Šíření protestantství po roce 1540 spolu s úpadkem kláštera vyvrcholily v roce 1619 konfliktem při uzavření luteránského kostela sv. Václava. Do rukou břeňovských benediktinů se práva a vlastnictví dominia opět vrátily po bělohorské bitvě. Jako trest za vzpouru proti klášterní vrchnosti byla Broumovu odebrána všechna práva a po třech letech byla potvrzena pouze omezeně. Nejen náprava škod způsobených třicetiletou válkou, ale i velký rozmach stavební činnosti se staly posláním opatů Tomáše Sartoria (1663 – 1700) a Otmara Zinkeho (1700 – 1738), když zvláště druhý se jedinečně zasloužil o angažmá předních barokních umělců a realizaci významných barokních sakrálních staveb na celém Broumovsku – dostavby kláštera a unikátní broumovské skupiny kostelů. Soukenická výroba trvale ovlivňovaná neustálými válkami začala upadat. Až v polovině 19. století rodina Josefa Schrolla vrátila textilní výrobě její mnohaleté postavení a Broumovsku prosperitu. Napomohlo tomu i zprovoznění železniční trati Choceň – Broumov v roce 1875. Bouřlivé změny veřejného života přinesly ale i sociální rozpory a růst národnostní nesnášlivosti. Představitelé Broumova a okolních obcí odmítli vyhlášení československého státu 28. října 1918 a odpor proti ČSR neustal ani po příchodu českého vojska a převzetí moci pražskou vládou. Po mnichovských událostech přivítala připojení k Německé říši drtivá většina obyvatel. Chaotická doba po obsazení Broumova jednotkami sovětské armády v roce 1945 přinesla otřesné projevy odvety a msty německým civilistům. V organizovaném vysídlení během roku 1946 bylo z Broumova vystěhováno do

německých okupačních zón více než 22000 osob německé národnosti, půda, nemovitosti a živnosti byly předány dosídlencům. Destrukce tradic a hodnot vyvolaná v podstatě totální výměnou obyvatel a více než čtyřicetiletím komunistické pohraniční politiky ovlivnila město i celé Broumovsko jako temná období dřívější historie. Prolomení hranic, a nejen územních, dávají Broumovu a celému Broumovsku novou naději.“ (Prokop, Kotalík, Sůva, 2007, s. 11)

3.4.3 Klášter s kostelem sv. Vojtěcha

„Jádrem dnešního rozsáhlého komplexu je středověké jádro vybudované na místě gotického hradu opatem Bavorem z Nečtin po roce 1300. Jeho zásadní barokní přestavba proběhla v několika navazujících a překrývajících se stavebních etapách po dvou ničivých požárech v letech 1664 a 1684. Na jejím počátku byla výstavba dnes již neexistující tzv. staré prelatury, dokončená v roce 1661 podle projektu věhlasného pražského architekta Carla Luraga. Velkorysou obnovu kláštera zahájil opat Tomáš Sartorius, který do svých služeb získal stavitele Martina Reinera, činného v té době při první etapě obnovy mateřského kláštera v Břevnově. Obnova proběhla mezi léty 1664 – 1671 a její součástí byla i následná výstavba později odstraněné kaple Bolestné P. Marie a zahájení výstavby velkoryse koncipované klášterní zahrady v roce 1679. Po druhém požáru bylo zřejmé, že poškozené budovy je nutno přestavět zcela zásadním způsobem. Úkolu se ujal italský stavitel Martin Allio a se skvělými štukatéry bratry Soldatiovými mezi léty 1685 - 1689 zásadně přestavěl klášterní kostel. Již předtím se v Broumově osvědčil při přestavbě farního kostela (1679 – 1682), kde obdobným způsobem využil obvodových zdí k vytvoření pozoruhodného interiéru, kterému dominují patrové arkády.

Po epizodním působení P. I. Bayera vstoupil definitivně do služeb kláštera a jeho nového agilního opata Otmara Zinkeho věhlasný Kryštof Dientzenhofer. Již podle jeho projektu vznikly po roce 1710 škola a lékárna při vstupní bráně a zejména působivý soubor sochami Ferdinanda Brokoffa zdobených teras při novém chrámovém portálu. Otcovy zakázky převzal po jeho smrti jeho syn Kilián Ignác, který vybuodoval kapli sv. Gertrudy při chrámové předsíni a celý kostel v roce 1723 vydláždil mramorovými deskami. V roce 1726 vznikla loretánská kaple a zároveň bylo rozhodnuto o novostavbě celého kláštera.

Mezi léty 1727 – 1733 pak podle projektu Kiliána Ignáce a za účasti 50 zedníků pod vedením polířů Pavla Jelínka z Police a Martina Rebenauera z Prahy vznikla velkolepá novostavba konventu a prelatury – v dnešní terminologii obydlí mnichů a reprezentativní rezidence jejich představeného – opata. Kolem dvou vnitřních nádvoří tak vyrostl dnešní čtyřpodlažní objekt s působivými dynamicky zprohýbanými rizalitou. Mezi stovkami místností klášterního komplexu důmyslně propojeného velkoryse dimenzovanými chodbami a schodišti najdeme i bohatě zdobenou knihovnu a refektář (jidelnu). Siluetu kláštera akcentovaly nárožní pavilony s mansardovými střechami, z kterých bylo možno přehlédnout celé rozsáhlé klášterní panství s dominantami jednotlivých farních kostelů. Na náročnou výzdobu jedné z nejhonosnějších klášterních staveb u nás, která kontinuálně reflektovala vývoj barokní kultury v Čechách, se podíleli přední umělci doby (např. J. Steinfels, V. V. Reiner, M. V. Jäckel a další).

Mimořádně rozsáhlý klášterní komplex představuje z typologického hlediska impozantní ucelený soubor dokumentující vývoj barokního slohu i velkorysost jeho stavitelů.

V rámci josefínských reforem byl roku 1786 zrušen klášter v Polici. Břevnovsko – broumovské opatství uniklo zrušení jen zázrakem a zůstalo na dlouho jediným existujícím benediktinským klášterem v zemi. V padesátých letech byl objekt využíván jako internační místo pro kněze ze zrušených klášterů a archiv Ministerstva vnitra. Po restituci usilují současní správci o jeho postupnou obnovu.“ (Prokop, Kotalík, Sůva, 2007, s. 8)

3.4.4 Broumovská skupina kostelů

„Pojem „broumovská skupina kostelů“ označuje v české barokní architektuře početný soubor farních kostelů, které vznikly na klášterním zboží spojeného břevnovsko – broumovského kláštera, který se honosil titulem arcioopatství. Byly vybudovány z velké části v relativně krátkém období první čtvrtiny 18. Století jako dílo jednoho opata (Otmara Zinkeho) a jedné stavitelské rodiny (Dientzenhoferů). Motivem tohoto i v evropském kontextu výjimečného stavebního podniku byla obnova již nevyhovující sítě dožívajících dřevěných kostelů.“ (Prokop, Kotalík, Sůva, 2007, s. 4)

3.4.5 Zajímavá místa

Návštěvníci Broumovska by během svého pobytu neměli vynechat návštěvu některého ze skalních měst. Do Teplických či Adršpašských skal je to z Broumova jen třicet minut jízdy autem. Zajímavou atrakcí při návštěvě skalního města může být i projížďka lodičkou po jezírku ve skalách. Někteří zdejší lokalitu možná znají z pohádky Třetí princ, která se zde natáčela.

Významným turistickým místem je stolová hora Ostaš vypínající se do výšky 700 m. n. m. nad Policí nad Metují. Turisté se zde mohou projít skalním městem a od parkoviště u osady se jim naskytne krásný výhled na Polici nad Metují a stolové hory Bor a Hejšovinu s četnými skalními útvary.

Atraktivním místem je rovněž kaple Hvězda postavená na hraně pískovcové stěny spadající příkře do údolí v nadmořské výšce okolo 670 metrů. Odtud se naskytá nádherný výhled na téměř celou Broumovskou kotlinu a hřeben Javořích hor s nejvyšším vrcholem Ruprechtickým špičákem (880 m. n. m.), na kterém se nachází kovová rozhledna nabízející rovněž nádherný výhled do kraje. Za pěkného počasí jsou odtud vidět Krkonoše a Kralický Sněžník.

Turisticky významným cílem je i od Broumova přibližně patnáct kilometrů v Polsku ležící poutní místo Vambeřice. Dominantou Vambeřic je Bazilika Matky Boží z osmnáctého století.

Milovníci piva by neměli opomenout navštívit pivovar v Olivětině, kde je možné absolvovat prohlídku, navštívit muzeum a samozřejmě i ochutnat zdejší produkty.

3.4.6 Sportovní aktivity

Oblast Broumovska je velice vhodná pro pěší turistiku. Návštěvníci zde najdou značné množství značených tras od nenáročných vhodných pro rodiny s dětmi po poměrně náročné trasy vyžadující vyšší fyzickou zdatnost. Obdobná situace je u značených cyklotras s návazností na trasy v polském příhraničí. Zdejší cyklotrasy jsou vhodné spíše pro horská kola. Broumovsko a okolí láká rovněž díky velkému počtu skalních měst a různých skalních útvarů (Adršpašské skály, Teplické skály, Bischofstein – Jiráskovy skály, Góry Stolowe, Ostaš, Broumovské stěny) mnoho příznivců skalního lezení. Zde je však nutno dodržovat místní omezení a zákazy, neboť ne všude mají horolezci z důvodů ochrany přírody neomezený přístup. V parných letních měsících mohou návštěvníci Broumovska zavítat do areálu koupaliště v Meziměstí, které disponuje dvacetipětimetrovým bazénem, relaxačním bazénem s tobogánem, víceúčelovým sportovištěm a minigolfem.

V zimních měsících při dostatečné sněhové pokrývce je možné využít některý ze zdejších skiareálů. Areály disponují sjezdovkami o délce do pěti set metrů, některé nabízejí večerní lyžování, strojovou úpravu sjezdovek nebo umělé zasněžování. Na své si přijdou i příznivci běžeckého lyžování. V okolí Broumova vede několik běžeckých tras. Některé z nich bývají v případě dostatečné sněhové pokrývky i strojově upravovány.

3.5 Teorie podnikatelského záměru

3.5.1 Podnikání

Obchodní zákoník vymezuje podnikání jako soustavnou činnost prováděnou samostatně podnikatelem vlastním jménem a na vlastní odpovědnost za účelem dosažení zisku.

Podnikatelem podle tohoto zákona je:

- a) osoba zapsaná v obchodním rejstříku,
- b) osoba, která podniká na základě živnostenského oprávnění,
- c) osoba, která podniká na základě jiného než živnostenského oprávnění podle zvláštních předpisů,
- d) osoba, která provozuje zemědělskou výrobu a je zapsána do evidence podle zvláštního předpisu.

Místem podnikání fyzické osoby je adresa zapsaná jako její místo podnikání v obchodním rejstříku nebo v jiné zákonem upravené evidenci. Podnikatel je povinen zapisovat do obchodního rejstříku své skutečné místo podnikání. Sídlem organizační složky podniku (§ 7) se rozumí adresa jejího umístění.

3.5.2 Podnikatel

„Podnikatel je ten, kdo uvádí do praxe své záměry pomocí vstupů – (finanční zdroje, materiál, práce a jiná aktiva) do vzájemné součinnosti, které pak v procesu interakce vytváří na výstupu vyšší hodnoty oproti hodnotám vstupním. Většinou jde o osobu motivovanou snahou něco dokázat, být soběstačný, ekonomicky nezávislý, něco si vyzkoušet a splnit.

Z uvedeného vymezení podnikatele a jeho činností vyplývá, že podnikání je takové jednání a činnost, které zahrnuje zejména:

- Vznik nápadu a jeho uskutečnění (podnikatelský záměr).
- Uchopení iniciativy (s ohledem na možnou konkurenci a cenovou hladinu v oboru).
- Ověření koncepce podnikatelského záměru pro předpokládaný trh a zákazníky.
- Organizování za účelem přeměny myšlenek a hmotných zdrojů v praktický výsledek včetně realizace na trhu.“ (Vojík, 2006, s. 23)

3.5.3 Podnikatelský záměr

„Nejdůležitějším předpokladem pro rozvoj začínajícího podniku je silná motivace a pevné odhodlání budoucího podnikatele realizovat své záměry a přání, které dostanou konkrétní podobu ve formě podnikatelského záměru.

Úspěšnost dosažení těchto cílů je závislá na mnoha faktorech a v podstatě reflektuje na kapacitu zdrojů a reálnost cílů a teprve praxe denního života prověří životaschopnost podnikatelského záměru (verifikace praxí).“ (Vojík, 2006, s. 23)

„Při zpracování podnikatelského záměru by měl být podnikatel dobře obeznámen také s ekonomickou politikou státu, vládního aparátu i nezávislých organizací, které ve velké míře ovlivňují podnikatelské prostředí.

Určují totiž mnoho důležitých finančních veličin (daně, dotace, úrokovou politiku, konvertibilitu měny), podmínky pro podnikání, vztah k zahraničí včetně legislativy a sociálního ovzduší. Jedná se tedy o řadu fakultativních proměnných, kterými stát a jeho aparát řídí a usměrňuje podnikání v čase.

Zvládnutí problematiky výše uvedených faktorů pomůže podnikateli vyvarovat se chyb, které euforii začátku podnikání zpravidla provází.

Největší plus podnikatelských záměrů jsou první myšlenky o formě a způsobu podnikání v podnikatelově hlavě. Pokud jsou příznivé okolnosti a dojde k jejich správnému vyhodnocení, může vytvořit z myšlenek realitu podnikatelské činnosti a uskutečnit v praxi své záměry.“ (Vojík, 2006, s. 25)

3.6 Podpora cestovního ruchu

3.6.1 Program rozvoje venkova ČR na období 2007–2013 (OSA III. 1.3.)

Dle internetových stránek státního zemědělského intervenčního fondu (SZIF, 2012) navazuje opatření na operační 2.2. programu SAPARD a 2.1.5. operačního programu Rozvoj venkova a multifunkční zemědělství.

3.6.2 Cíle opatření

Cílem opatření je dle výše zmíněných internetových stránek (SZIF, 2012) různorodost zemědělských aktivit ve smyslu nezemědělské produkce. Různorodost venkovské ekonomiky (diverzifikace ekonomických aktivit) může zlepšit kvalitu života ve venkovských oblastech.

3.6.3 Popis opatření III.1.3 Podpora cestovního ruchu

Dle pravidel, kterými se stanovují podmínky pro poskytování dotace na projekty Programu rozvoje venkova ČR na období 2007–2013 je opatření zaměřeno na rozvoj aktivit v rámci rozvoje venkovské ekonomiky směrem k činnostem v cestovním ruchu (především venkovské turistice), zejména na využití potenciálu zemědělských farem v oblasti agroturistiky. V rámci záměru a) je dotace určena na budování pěších a lyžařských tras a stezek, hipposteze, vinařských stezek a dalších tematických stezek mimo území lesů. V rámci záměru b) je podporována zejména výstavba, modernizace, rekonstrukce či přestavba malokapacitních ubytovacích zařízení (max. 60 lůžek) sloužících pro přechodné ubytování a stravovacích zařízení, půjčoven sportovního vybavení a objektů a ploch pro sportovní vyžití. Realizací předloženého projektu (žádosti) vznikne funkční celek. Projekty jsou vybírány na základě preferenčních kritérií.

3.6.4 Definice příjemce dotace záměr b) ubytování, sport

- fyzické a právnické osoby, které podnikají v zemědělské výrobě v souladu se zákonem č. 252/1997 Sb., o zemědělství, ve znění pozdějších předpisů
- nezemědělské podnikatelské subjekty (každá podnikající PO nebo FO, pokud nepodniká v zemědělské výrobě v souladu se zákonem č. 252/1997 Sb., o zemědělství, ve znění pozdějších předpisů). Subjekt podnikající v oblasti cestovního ruchu, musí mít ke dni podání žádosti o dotaci kratší než dvouletou historii podnikání v této oblasti

Žadatelem v záměru b) nemůže být:

- obec, svazek obcí
- státní podnik
- nezisková organizace (tím se rozumí subjekt, který není založen za účelem podnikání dle odstavce 3 a 8 § 18 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů)
- zájmová sdružení právnických osob podle § 20f a následujících zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- zahraniční fyzická osoba, která nemá trvalé bydliště na území ČR, ani zahraniční právnická osoba, která nemá sídlo na území ČR

3.6.5 Druh a výše dotace záměr b) ubytování, sport

Projekty musí být v souladu s podmínkami nařízení Komise (ES) č. 800/2008 ze dne 6. srpna 2008, kterým se v souladu s články 87 a 88 Smlouvy o ES prohlašují určité kategorie podpory za slučitelné se společným trhem (obecné nařízení o blokových výjimkách). Druh dotace: přímá nenávratná dotace na podnikatelskou činnost.

Tabulka 2: Maximální míra dotace

Region	Malé podniky	Střední podniky	Velké podniky
	2011-2013	2011-2013	2011-2013
CZ 02 Střední Čechy	60 %	50 %	40 %
CZ 03 Jihozápad	50 %	40 %	30 %
CZ 04 Severozápad	60 %	50 %	40 %
CZ 05 Severovýchod	60 %	50 %	40 %
CZ 06 Jihovýchod	60 %	50 %	40 %
CZ 07 Střední Morava	60 %	50 %	40 %
CZ 08 Moravskoslezsko	60 %	50 %	40 %

Zdroj: Program rozvoje venkova ČR na období 2007 – 2013, Pravidla, kterými se stanovují podmínky pro poskytování dotace na projekty

Pro stanovení maximální míry dotace je rozhodující místo realizace projektu. V případě více míst realizace projektu je brána jako maximální míra dotace nejnižší procentní sazba.

V rámci kategorie malých a středních podniků jsou mikropodniky vymezeny jako podniky, které zaměstnávají méně než 10 osob a jejichž roční obrat nebo bilanční suma roční rozvahy nepřesahuje 2 miliony EUR.

Minimální výdaje, ze kterých je stanovena dotace, jsou 50 000,- Kč na projekt.

Maximální výdaje, ze kterých je stanovena dotace, jsou 10 000 000,- Kč na projekt.

Příspěvek EU činí 75 % veřejných zdrojů.

Příspěvek ČR činí 25 % veřejných zdrojů.

3.6.6 Výdaje, na které může být dotace poskytnuta, záměr b) ubytování, sport

- náklady na výstavbu malokapacitního ubytovacího či stravovacího zařízení, náklady na modernizaci, rekonstrukci či přestavbu malokapacitního ubytovacího či stravovacího zařízení: ubytovací jednotky, vnitřní komunikace, společenské prostory, kuchyň, jídelna, zázemí pro výrobu a skladování, zázemí pro zaměstnance (např. šatna, sociální zařízení, apod.), garáže, základní wellness (vířivka, sauna, pára), (stavební materiál, stavební práce, bourací práce, technická infrastruktura včetně přípojek, technická zařízení staveb)

- náklady na výstavbu půjčovny sportovních potřeb, náklady na modernizaci, rekonstrukci či přestavbu půjčovny sportovních potřeb včetně nezbytného zázemí pro zaměstnance - např. půjčovny kol, lodí, lyžařského vybavení, atd. (stavební materiál, stavební práce, bourací práce, technická infrastruktura včetně přípojek, technická zařízení staveb)
- náklady na výstavbu sportovních zařízení, náklady na modernizaci, rekonstrukci či přestavbu sportovních zařízení v areálech jak vnitřních tak venkovních včetně oplocení a nezbytného zázemí pro zaměstnance – např. hřiště, koupaliště, jízdárna, hippostanice atd. (nejedná se o aquaparky a lázně), (stavební materiál, stavební práce, bourací práce, technická infrastruktura včetně přípojek, technická zařízení staveb)
- nákup vybavení pro malokapacitní ubytovací nebo stravovací zařízení (nábytek, kuchyňské vybavení, elektrické spotřebiče)
- nákup vybavení a sportovních potřeb pro půjčovny sportovních potřeb a pro sportovní zařízení
- náklady na výstavbu odstavných stání (parkovací místa, stání pro karavany), úpravu povrchů, osvětlení a oplocení v areálu malokapacitního ubytovacího zařízení, náklady na výstavbu příjezdové cesty
- náklady na výstavbu požárních nádrží v areálu malokapacitního ubytovacího nebo stravovacího zařízení - do objemu 10 m³
- nákup a výsadba doprovodné zeleně v souvislosti s projektem
- nákup nezbytné výpočetní techniky v souvislosti s projektem (hardware, software)
- nákup staveb v souvislosti s projektem do 10 % z výdajů, ze kterých je stanovena dotace na projekt (částka výdajů, ze kterých je stanovena dotace, vyplývá ze znaleckého posudku, který žadatel dokládá jako povinnou přílohu; pokud při podání žádosti o proplacení budou doloženy účetní/daňové doklady a kupní smlouvy na nižší částku než je částka uvedená ve znaleckém posudku, bude proplacena nižší částka)
 - v případě, že se jedná o nákup samostatné stavby/pozemku, musí být vyjasněn vztah k pozemku, na němž stavba stojí/ke stavbám, které se případně na pozemku nacházejí

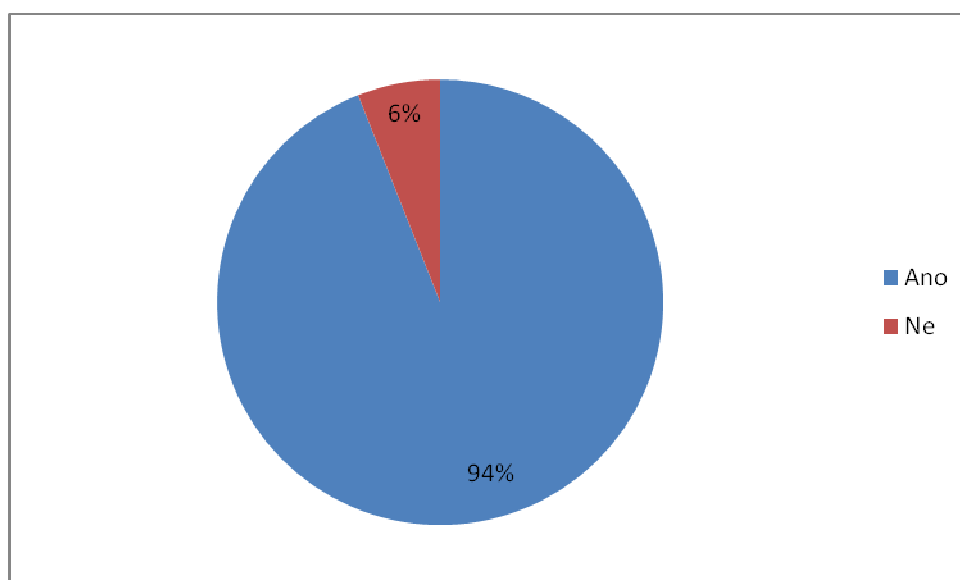
- dotaci nelze využít na nákup spoluvlastnických podílů, vyjma případů, kdy se takto nakoupená nemovitost stane po uskutečnění tohoto nákupu výlučným vlastnictvím žadatele
- nákup pozemků v souvislosti s projektem do 10 % z výdajů, ze kterých je stanovena dotace (částka výdajů, ze kterých je stanovena dotace, vyplývá ze znaleckého posudku, který žadatel předkládá jako povinnou přílohu; pokud při podání žádosti o proplacení budou doloženy účetní/daňové doklady a kupní smlouvy na nižší částku než je částka uvedená ve znaleckém posudku, bude proplacena nižší částka)
- projektová dokumentace: zadávací řízení
- technická dokumentace: dokumentace pro provádění staveb, výkaz výměr a položkový rozpočet na stavební práce, stavební dozor, technický dozor stavebníka, autorský dozor projektanta, dokumentace skutečného provedení stavby po dokončení stavby

4 Praktická část

4.1 Analýza poptávky

Mezi sty respondenty převládají ženy v celkovém počtu 61. Mužů je 39. Většina respondentů spadá do věkové skupiny do 35 let. Zbylé dvě věkové skupiny (36 - 55 let) a (56 a více let) jsou zastoupeny přibližně pětinným podílem. Dvě třetiny dotázaných jsou bezdětní.

Graf 1: Znalost pojmů: Dovolená na venkově, venkovská turistika, agroturistika

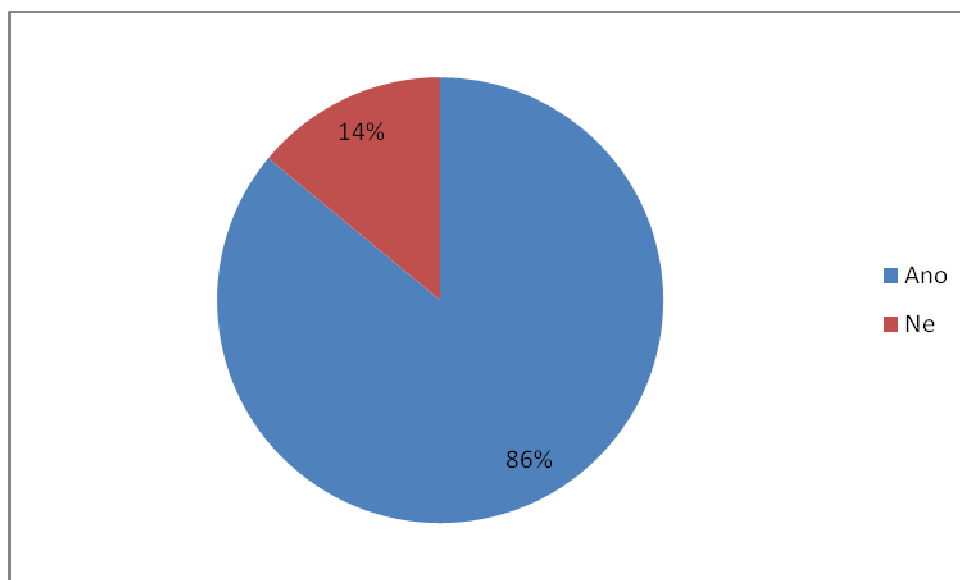


Zdroj: vlastní tvorba

Dotázaným se pod uvedenými pojmy (dovolená na venkově, venkovská turistika, agroturistika) nejčastěji vybavuje příroda, čistý vzduch, klid, venkov, odpočinek od města, domácí zvířata a některým respondentům i péče o ně nebo jejich využití pro rekreaci. Nemalé množství respondentů totiž uvedlo jako asociaci jízdu na koni. Jako paradoxní se může jevit fakt, že někteří dotázaní uváděli jako asociaci k výše zmíněným pojmům smrad, zápach, špínu a naopak jiní si je asociovali s vůní hnoje. Za velice významné z pohledu podnikatele v oblasti ubytování ve venkovské turistice lze považovat poměrně vysokou spojitost s dovolenou na statku. Takováto dovolená může pro někoho znamenat

připomínku dětství nebo jen touhu poznat, jak život na venkově vypadá a případně si i některé zemědělské práce na vlastní kůži vyzkoušet.

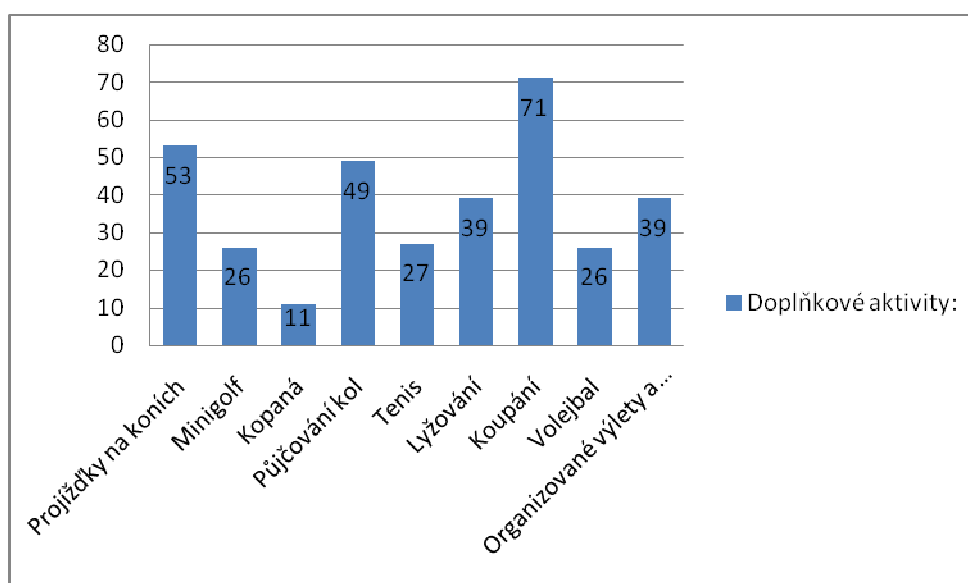
Graf 2: Zájem strávit dovolenou na venkově



Zdroj: vlastní tvorba

S volbou trávit dovolenou ve venkovském prostředí se pochopitelně pojí různá přání a očekávání, jak by asi taková dovolená a prostředí měly vypadat. Lidé, kteří by se rozhodli pro dovolenou na venkově by od takového pobytu očekávali především klidné a pohodové prostředí, čistý vzduch, přírodu, rádi by poznali nové věci a rádi by si odpočinuli od města, někteří i aktivní formou. 81 z 86 respondentů, kteří by využili možnosti strávit dovolenou na venkově by totiž uvítalo doplňkové volnočasové aktivity nebo zapůjčování k tomu potřebných prostředků. Nejvíce preferenčních bodů získalo koupání, projížďky na koních a půjčování kol.

Graf 3: Doplnkové aktivity



Zdroj: vlastní tvorba

Z výše uvedeného grafu preferencí jednotlivých volnočasových aktivit vyplývá, že některé aktivity vzhledem k jejich charakteru je možné zprostředkovat u jiných subjektů nebo v budoucnu zajistit z vlastních zdrojů.

Jelikož nejpreferovanější aktivitou bylo zvoleno koupání, bylo by dobré pro snadnější dostupnost instalovat alespoň zahradní bazén, ve kterém by se hosté mohli v parných dnech osvěžit. Do nedalekého Meziměstí, kde se nachází nově zrekonstruované koupaliště, by hosté pravděpodobně museli využít nějaký druh osobní nebo hromadné přepravy.

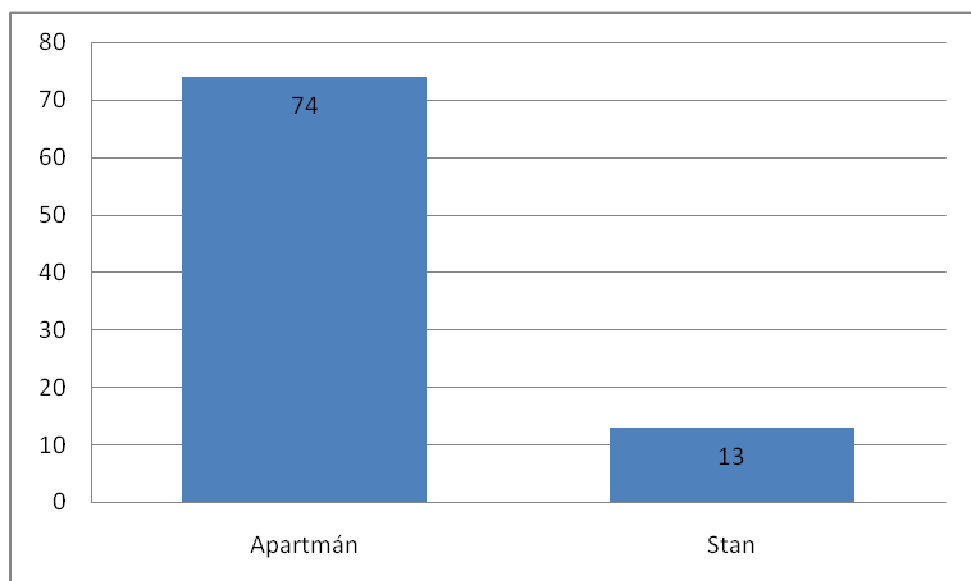
V podnikatelském záměru není uvažováno s budoucím chovem jakéhokoli domácího užitkového ani jiného zvířectva, tudíž ani koňů, kteří by vyžadovali pro svou péči další finanční i lidské zdroje. Jako nejsnazší řešení pro zajištění této aktivity pro ubytované hosty by proto mohla být dohoda s nějakým zdejším zemědělcem nebo chovatelem, který by hostům za úplaty umožnil se projet a poskytnul jim k této problematice základní informace.

Půjčovnu kol by bylo nejvhodnější zajistit z vlastních zdrojů. Vzhledem k poměrně velkým preferencím by bylo hlavně během letní sezóny logisticky značně náročné kola zprostředkovávat z nějaké vzdálenější půjčovny.

V případě kopané, tenisu a volejbalu by již byla nutná poměrně vysoká investice do hřiště. Pro všechny jmenované sporty by sice stačilo jedno multifunkční, ale jeho výstavba by znatelně ovlivnila investici jako celek.

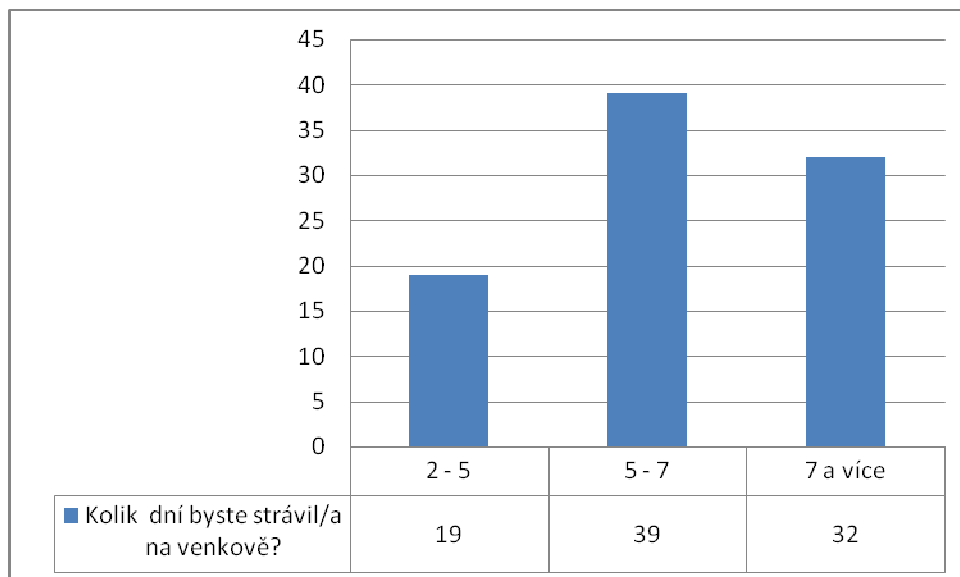
V případě zájmu o lyžování by byli hosté odkazováni na provozovatele lyžařských vleků v okolí.

Graf 4: Preference typu ubytování



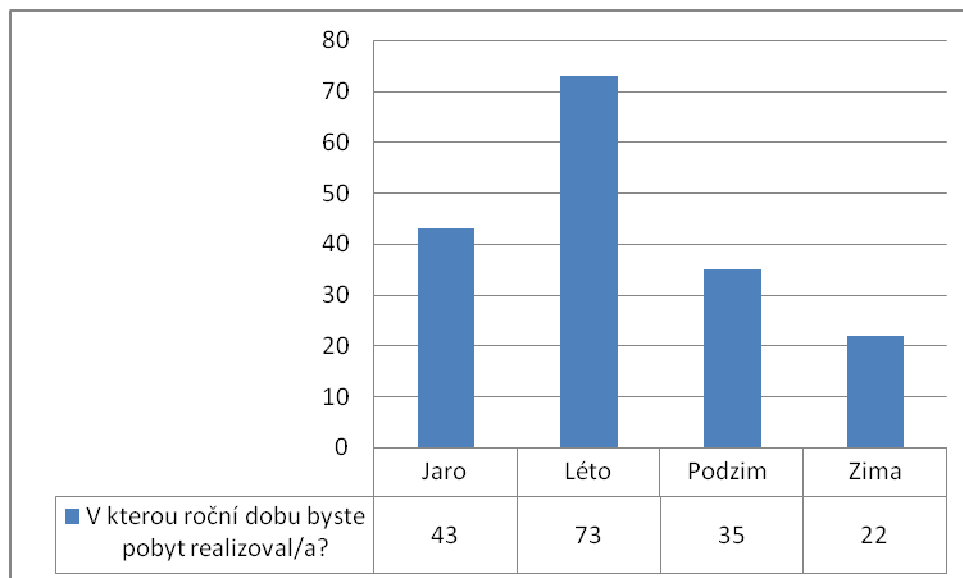
Zdroj: vlastní tvorba

Graf 5: Délka zamýšleného pobytu hostů



Zdroj: vlastní tvorba

Graf 6: Preferovaná roční doba návštěvy

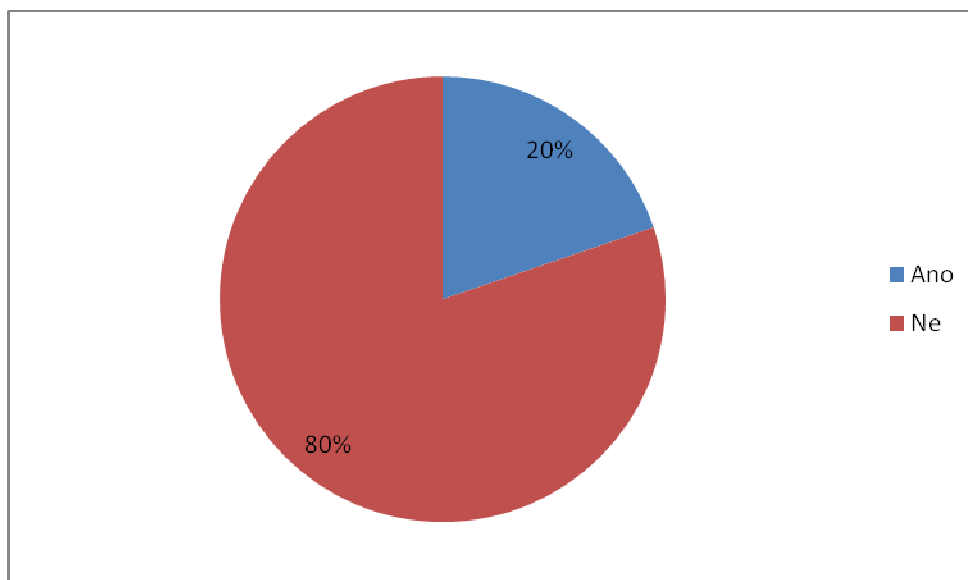


Zdroj: vlastní tvorba

Graf číslo 6 potvrzuje velký vliv sezónnosti na popsany podnikatelský záměr. Nejvíce dotázaných by zařízení navštívilo v letních měsících, kdy je možné očekávat i dlouhodobější pobyty. Navzdory poměrně vysokým preferencím podzimních a jarních

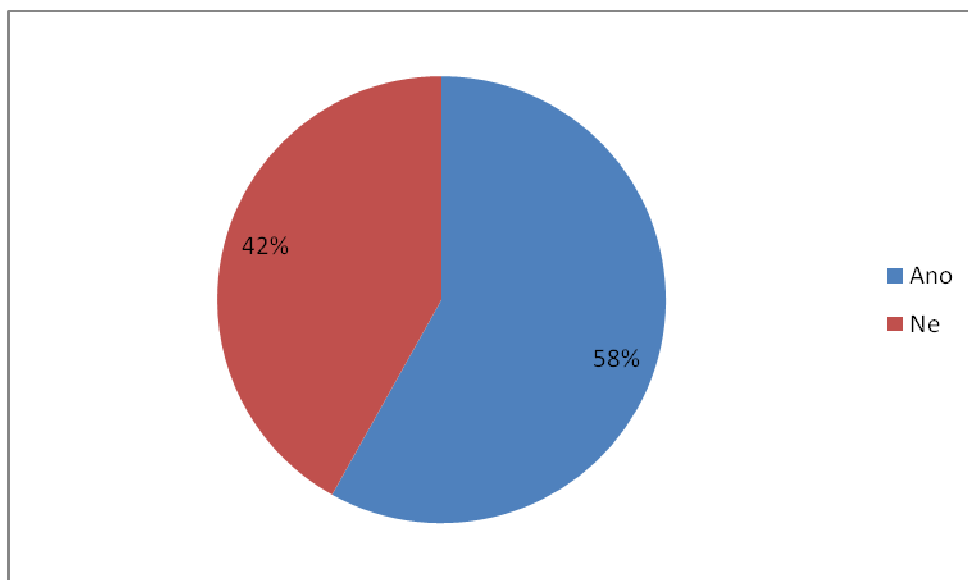
termínů se bude s vysokou pravděpodobností jednat spíše o víkendové pobyty nebo prodloužené víkendy.

Graf 7: Přítomnost televize v apartmánech (areálu statku)



Zdroj: vlastní tvorba

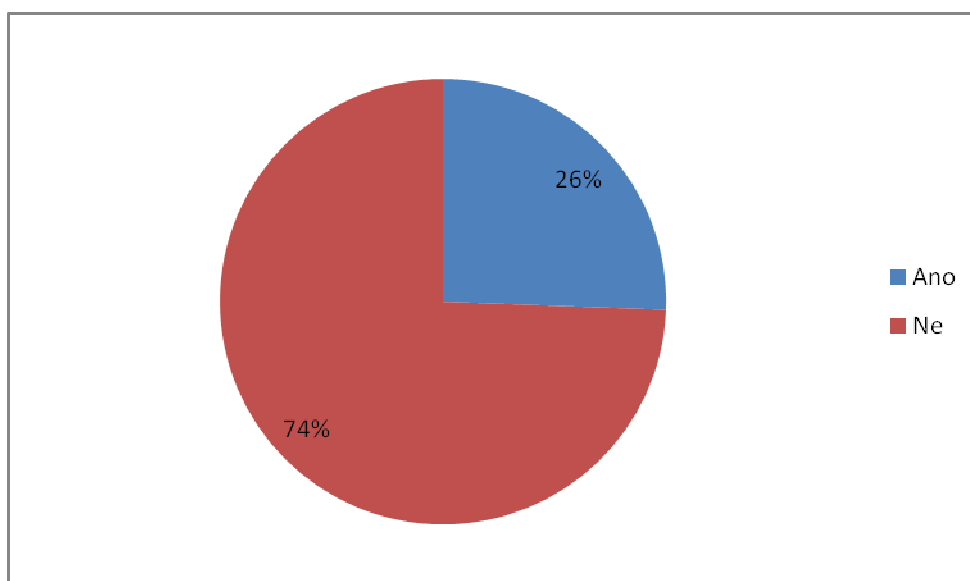
Graf 8: Možnost připojení k internetu



Zdroj: vlastní tvorba

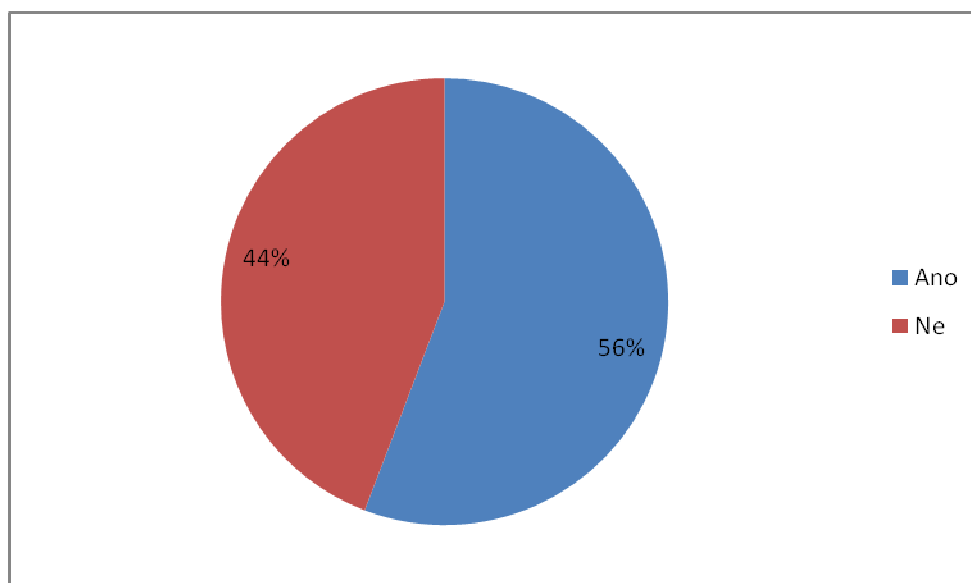
Pouze dvacet procent respondentů, kteří by využili ubytovací služby, vyjádřilo zájem o televizor. Naproti tomu více než polovina z nich by měla ráda přístup k internetu, což se může jevit jako paradox, jelikož mnoho lidí by volilo venkov jako zónu odpočinku od města a každodenního shonu se všemi jeho technickými vymoženostmi. Vysvětlením může být fenomén posledních let, sociální sítě a potřeba svým známým sdělovat, co právě teď dělám a jaké z toho mám dojmy.

Graf 9: Společná kuchyňka jako překážka



Zdroj: vlastní tvorba

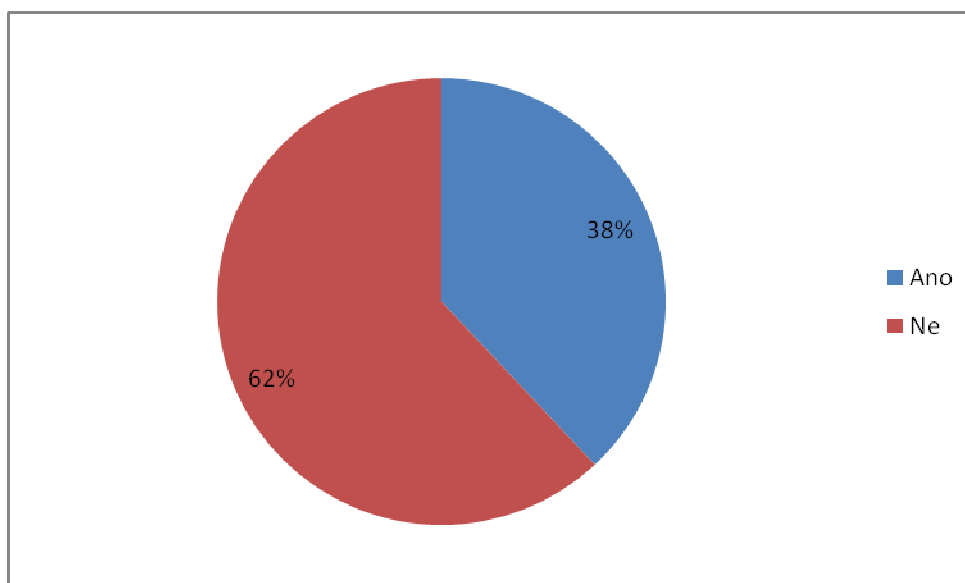
Graf 10: Společná koupelna jako překážka



Zdroj: vlastní tvorba

Byť mnoho lidí očekává od venkovského prostředí něco jiného, než jim nabízí každodenní praxe, některých zažitých standardů se už většinou vzdávat nechtějí. Jak je vidět na předchozích grafech, společné sociální zařízení by nevadilo jen necelé polovině dotázaných. Společná kuchyňka by pro většinu respondentů překážkou nebyla. Může se naopak stát jakýmsi styčným místem, kde si lidé budou sdělovat zážitky z výletů a čerpat inspiraci pro další dny.

Graf 11: Znalost oblasti Broumovského výběžku



Zdroj: vlastní tvorba

Jak vyplývá z grafu číslo jedenáct, většina dotázaných oblast Broumovského výběžku nezná. Ti, co ji znají, tak většinou z osobní zkušenosti nebo zprostředkovaně díky televizi, z literatury, od známých nebo se o ní učili ve škole. Většina respondentů by se tam však někdy ráda podívala nebo vrátila.

Dotazníkové šetření potvrzuje skutečnost, že mnoho lidí v dnešní době vidí ve venkově možnost, jak se vrátit nebo alespoň přiblížit ke kořenům. Pojmy jako dovolená na venkově, venkovská turistika, agroturistika si i přes svoji významovou odlišnost plno lidí slučuje v jedno a dává jim téměř totožný význam. Výsledky z šetření potvrdily správnost některých rozhodnutí učiněných při plánování podnikatelského záměru a naopak v některých případech působily velice překvapivě (internet, televize). Rovněž byl potvrzen autorův předpoklad, že oblast v okolí Broumova není navzdory své atraktivitě příliš známá.

4.2 Podnikatelský záměr

4.2.1 Charakteristika

Cílem je přebudovat a dobudovat bývalý zemědělský objekt v obci Hejtmánkovice na Broumovsku na apartmánové ubytovací zařízení, které by návštěvníkům nabídlo příjemné zázemí v klidném prostředí při trávení své dovolené. Na rozlehlých pozemcích za budovou je v plánu vybudovat prostory s možností kempování ve vlastních stanech či karavanech. Kempovací oblast je zamýšlena spíše v menším měřítku s maximální kapacitou deseti míst. Hlavním motivem k tomuto kroku je zachování klidného prostředí v areálu, což by mohlo být v případě větší obsazenosti během hlavní sezóny často narušováno.

Jedná se o podlouhlou zemědělskou stavbu 41 metrů dlouhou a 7,2 metrů širokou s přízemím, prvním poschodím a půdou. Dále se počítá s přístavbou bočního, rovněž dvoupatrového křídla o délce 27,5 metrů a šířce 7,2 metrů, které by bylo na původní stavení kolmé (viz příloha číslo 4). Původní stavba by zahrnovala pět apartmánů v každém patře a nové křídlo čtyři v každém patře. Celkem by tedy objekt čítal osmnáct apartmánů, z čehož by byly dva čtyřmístné, vybavené vlastní krytou terasou orientovanou jihozápadním směrem, čtyři dvoumístné a dvanáct třímístných. Při plné obsazenosti by tedy mohlo v objektu přebývat až 52 hostů. Přístup do apartmánů by byl v případě přízemí situován přímo z přilehlých pozemků. V případě nového křídla tedy ze severovýchodní strany a v případě starší části objektu ze severozápadu. Hosté ubytovaní v přízemí budou mít rovněž možnost využít „předzahrádky“ v prostoru mezi jednotlivými křídly objektu, do které by vstupovali přímo ze svého pokoje. Do apartmánů v prvním patře by se vstupovalo z dřevěných ochozů, na které by se vystupovalo po schodišti. Na severovýchodním konci v přízemí bude situována společenská místnost a denní místnost, ve které bude zároveň i kuchyňská výbava s udírnou. Nebude chybět ani místnost s toaletou a umyvadlem. Ve stejné části budovy o patro výše nalezne své zázemí ve formě denní místnosti, koupelny a prostor pro uskladnění prádla a úklidových prostředků personál. V případě hezkého počasí budou hosté moci využívat i sezení na terase u vstupu do společenské místnosti.

Všechny apartmány se budou skládat z hlavní místnosti, koupelny a předsíně. Hlavní, největší bude sloužit jako ložnice a zároveň bude vybavena malým kuchyňským koutem pro přípravu jídel. Hosté budou mít k dispozici stůl a židle v počtu odvíjejícím se od počtu lůžek, šatní skříň a noční stolky rovněž v počtu odvíjejícím se od počtu lůžek. Z předsíně se bude kromě hlavního pokoje vstupovat rovněž do koupelny, která bude vybavena sprchovým koutem, umyvadlem a toaletou. Televizní přijímač s možností sledování zahraničních televizních stanic a společné projekce z přenosných médií bude k dispozici ve společenské místnosti v přízemí.

Kempovací zóna s deseti místy, rozprostírající se jihozápadně za objektem s apartmány bude od objektu vzdálena přibližně čtyřicet metrů a bude disponovat samostatným sociálním zařízením, kuchyňkou a krytou společenskou místností. Samozřejmostí bude venkovní sezení pod pergolou s možností grilování a pálení táboráku. Příjezd pro automobily a karavany do areálu a dále do kempu povede ze silnice spojující Broumov s Meziměstím kolem apartmánového objektu a parkoviště pro ubytované až do prostoru určeného ke kempování.

Vzhledem ke stále větší vybavenosti populace moderními mobilními telefony schopnými připojit se k internetu a všemožnou přenosnou výpočetní technikou bude celý areál pokryt během sezóny Wi – Fi sítí umožňující přístup k internetu. V době, kdy bude kemp uzavřen, bude tato služba poskytována pouze v apartmánovém objektu. Využívání nebude zpoplatněno a potřebné přihlašovací údaje budou zájemci poskytnuty ze strany personálu.

Finanční náklady na realizaci výše popsaného projektu byly odhadnuty osobou působící mnoho let v oboru stavebnictví a mající osobní zkušenosti s rekonstrukcí podobných zemědělských objektů na 20 milionů korun.

4.2.2 Lokalita

Obec Hejtmánkovice se nachází severozápadně od města Broumova, ke kterému byla ve druhé polovině osmdesátých let na nějakou dobu i připojena. Obec byla založena

roku 1296 a v současné době v ní žije okolo 660 obyvatel. Rozkládá se na ploše 1302 hektarů a rozmezí 415 – 521 metrů nad mořem. Obec je vybavena vodovodem i plynovodem.

4.2.3 Dopravní spojení

Hejtmánkovice jsou s okolními městy Broumovem a Meziměstím spojeny autobusovou linkou, jedoucí několikrát během dne. Na vlakové nádraží to v obou případech trvá při vzdálenosti přibližně pět kilometrů do deseti minut. Z Broumova je poté možné pokračovat přímou autobusovou linkou přes Náchod, Jaroměř a Hradec Králové až do 180 kilometrů vzdálené Prahy. Cesta trvá přibližně tři a tři čtvrtě hodiny. Stejně časově náročná je i cesta vlakem. V tomto případě je však nutné přestupovat, jelikož vlak jedoucí z Broumova přes Meziměstí a Náchod končí ve Starkoči, kudy projíždějí vlaky z Trutnova do Prahy. Broumov je dostupný jak vlakem, tak i autobusem z Trutnova. Časově jsou obě varianty přepravy srovnatelné, jen v případě volby vlaku je nutné přestupovat.

Pro mnoho lidí je nejpohodlnějším dopravním prostředkem osobní automobil. Obě větší města, jak Trutnov, tak Náchod jsou autem dosažitelná do jedné hodiny. Významnou roli zde však hrají povětrnostní podmínky, jelikož Broumovská kotlina je od zbytku republiky oddělena kopcovitým terénem, který je vždycky nutné překonat a kde se nacházejí nebezpečné silniční úseky. Krajské město Hradec Králové je vzdálené sedmdesát kilometrů. Odtud je již možné pokračovat po dálnici D11 směrem na Prahu. Broumov je od hlavního města vzdálen přibližně 180 kilometrů, které je možné urazit za necelé tři hodiny. V budoucích letech lze očekávat na trase Praha Broumov časovou úsporu díky výstavbě nových dálničních úseků mezi Hradcem Králové a Smiřicemi v letech 2013 – 2016 a Smiřicemi a Jaroměří v letech 2014 – 2016. Tyto termíny se však v minulosti již měnily a v současné době na oba úseky nebylo ještě dle údajů Ředitelství silnic a dálnic vydáno ani stavební povolení. Zbývá rovněž dokončit i úsek těsně před Hradcem Králové, jehož realizaci bránily spory o majetkové vypořádání za pozemky, na nichž by dálnice měla vést, které se táhly sedmáct let. Výhledově se uvažuje i o pokračování z Jaroměře dále na Trutnov a česko–polskou hranici, kterou by dálnice, respektive v těchto místech již rychlostní silnice R11 měla překračovat u Královce na východním okraji Krkonoš. Díky

těmto stavbám by se délka cesty mezi Prahou a Broumovem mohla přiblížit ke dvěma hodinám. S ohledem na volbu trasy autodopravci by se mohla zkrátit doba jízdy i některým autobusovým spojům.

4.2.4 Personální zajištění provozu

Po personální stránce budou chod zařízení zajišťovat dva stálí zaměstnanci. Náplní jejich práce bude udržování pořádku v objektech a na přilehlých pozemcích, úprava zeleně, v zimním období úklid sněhu a zabezpečení přístupnosti areálu, zajišťování nezbytných oprav a servisů, výměna ložního prádla, přijímání a ubytování nových hostů a řešení nenadálých situací spojených s provozem. V případě požadavku ze strany hostů personál zajistí za úplatu nákup potravin nebo zorganizuje třeba grilování prasete. Samozřejmostí budou rady a tipy k návštěvě místních pamětihodností, kulturních událostí a přírodních zajímavostí. Z uvedené charakteristiky pracovní náplně vyplývá, že ideální by bylo, kdyby dané pozice byly obsazeny mužem a ženou. Během letních měsíců tedy pravděpodobně největší obsazenosti zařízení by v případě nutnosti mohli být přijati další zaměstnanci nebo brigádníci. Tento problém však bude řešen operativně dle aktuální situace a požadavků.

4.2.5 Konkurence

Broumovsko svým charakterem může působit na mnoho lidí jako optimální nebo idylické místo pro trávení dovolené. Dle autorova názoru zdejší kraj nabízí mnoho pamětihodností a přírodních krás, které jsou poměrně rovnoměrně rozmístěny po celé oblasti a působí harmonicky jako celek. Realita je navzdory tomu taková, že i zde existuje několik turistických center nebo jinak řečeno podoblastí s vysokou koncentrací turistů ať už jednodenních nebo trávících zde delší dobu.

Dle vlastního terénního průzkumu, jehož výsledky potvrdily i internetové stránky informačních center a vyhledávačů ubytování je nejvyšší koncentrace ubytovacích zařízení a kapacit v Broumově a oblasti Teplicko – Adršpašských skal, konkrétně tedy v Teplicích

nad Metují a Adršpachu. Jedná se o provozy všech druhů: Hotely, Pensiony, Chaty, Ubytovny, Ubytování v soukromí, Táborové osady, Apartmány i Kempy.

V případě ubytovacího zařízení v Hejtmánkovicích je tedy nutné vnímat jako konkurenci převážně subjekty z Broumova a nejbližšího okolí. Výhodou oproti konkurenci ve výše zmíněných oblastech může být klidnější prostředí vyžadující sice nutnost využití hromadné dopravy nebo automobilu při rozhodnutí navštívit nějakou památku nebo zajímavou lokalitu (viz teoretická část). Avšak dojezdové vzdálenosti jsou v rámci oblasti poměrně malé.

4.2.6 Hosté

Hlavní cílovou skupinou hostů pro toto ubytovací zařízení jsou lidé, hledající místo pro dovolenou, rekreaci v klidném venkovském prostředí. Vzhledem k charakteru ubytovacích jednotek jsou apartmány vhodné i pro rodiny s dětmi. Podle geografického hlediska by se mohlo jednat o lidi z velkých měst jako je Praha a krajská města, kteří by si zde mohli od městského shonu odpočinout. Na pražskou klientelu však může oblast Broumova ve srovnání s populárními, vyhledávanými a snadno a rychle dostupnými destinacemi jako Jizerské hory, Český ráj nebo Krkonoše působit odlehle a příliš daleko. Pozitivní vliv by v tomto směru mohla mít dostavba dálnice D11. Další cílovou skupinou jsou zahraniční turisté. Holanďané si návštěvy České republiky oblíbili a v oblasti severovýchodních Čech se už několik let vyskytují v poměrně hojném počtu. Dokladem jejich náklonnosti ke zdejší krajině je i fakt, že někteří z nich si zde dokonce pořizují nemovitosti, které jim poté slouží jako rekreační zařízení. Oblast bývalých Sudet je rovněž ve značné míře navštěvována Němci. Motivem pro některé z nich může být návštěva starého domova nebo domova svých předků či příbuzných. Poslední významnou skupinou zahraničních hostů by mohli tvořit Poláci i díky malé vzdálenosti (přibližně 7,5 kilometru k hraničnímu přechodu) od hranic.

4.2.7 Fixní náklady

Telefonní linka

Telefonní linka s internetovým připojením bude zprostředkována O₂. Byl vybrán tarif O₂ Volání 800 s osmi sty volnými minutami pro volání na pevné linky. O₂ nabízí při současném pořízení telefonní linky a internetu zvýhodněnou cenu 190 Kč/měsíc. Po přičtení měsíčního paušálu ve výši pěti set korun za internet by byly pravidelné měsíční platby za tyto dvě služby 690 Kč/měsíc. Cena 500 Kč/měsíc platí po dobu dvanácti měsíců při závazku na stejnou dobu, poté se zvýší na standardní cenu 750 Kč/měsíc. Přenos dat není nijak omezen. Včetně DPH a připočtení rezervy pro případ překročení počtu volných minut, či potřeby volat do mobilních sítí by tedy uvažovaná měsíční částka byla 1000 Kč v prvním roce a 1300 v letech následujících. Telefonní linka bude využívána zaměstnanci při zajišťování provozu objektu. Internet bude prostřednictvím Wi – Fi sítě šířen do areálu statku.

Internetové stránky

Ubytovací zařízení bude mít rovněž své internetové stránky. Jejich obsah bude tvořen popisem ubytování doplněným fotografiemi s rezervačním systémem. Budou zde umístěny tipy na výlety do okolí doplněné případnými odkazy a fotografiemi. Cena tvorby internetových stránek byla na základě konzultací a studia ceníků firem působících v oboru stanovena na 20 000 Kč. Dále je nutné počítat se stálými ročními náklady na webhosting a na doménu, které budou ve výši 1200 Kč.

Pojištění nemovitosti

Orientační výše pojištění nemovitosti byla stanovena dle konzultací s odborníky a srovnání kalkulací několika pojišťoven na 16 000 Kč s roční frekvencí placení.

Náklady na zaměstnance

Po důkladné analýze platových podmínek na pozicích recepční, pokojská a údržbář v oblasti služeb byla stanovena čistá mzda zaměstnanců ve výši 16500 Kč. Při zajišťování chodu takového ubytovacího zařízení je pravděpodobné, že pracovní náplň bude nárazová a ve velké míře i ovlivněná roční dobou. Rovněž je těžké přesně vymezit pracovní náplň. Zaměstnanci si budou muset dle potřeby navzájem vypomáhat. Výše uvedená částka tedy představuje jakýsi celoroční průměr s tím, že během hlavní sezóny bude překročen s ohledem na délku pracovní doby a pracovní nasazení a v obdobích mimo sezónních naopak ponížen.

Pro zaměstnavatele však náklady na zaměstnance nepředstavují pouze vyplacení hrubé mzdy, nýbrž ještě nutnost odvádět sociální a zdravotní pojištění, tím je vytvářena takzvaná superhrubá mzda. Náklady na jednoho zaměstnance budou v tomto případě 28073 Kč. Celkem tedy 56146 Kč za měsíc na oba dva.

4.2.8 Variabilní náklady

Mezi variabilní náklady patří především náklady spojené bezprostředně s počtem ubytovaných hostů a jejich potřebami či požadavky na světlo, teplo, teplou vodu a také samozřejmě na praní ložního prádla po jejich odjezdu. Dle Stříbrné (2005) je energetická náročnost na jedno obsazené lůžko/osobu a den následující: teplo 2 kWh; teplá voda 2,3 kWh, světlo 0,5 kWh, vodné a stočné 0,12 m³, praní prádla 0,25 kg. V případě ubytovaných v kempu byly do výpočtu zahrnuty pouze položky teplá voda, světlo a vodné a stočné. Vyčíslení variabilních nákladů je tedy následující:

Tabulka 3: Variabilní náklady (lůžko/osoba/den) – hosté ubytovaní v apartmánech

	Množství	Cena (2012)
Vodné a stočné	0,12 m ³	7,90 Kč
Světlo	0,5 kWh	1,00 Kč
Teplá voda	2,3 kWh	4,40 Kč
Teplo	2 kWh	3,80 Kč
Praní prádla	0,25 kg	10 Kč
Celkem:		27,10 Kč

Zdroj: vlastní výpočty

Tabulka 4: Variabilní náklady (osoba/den) – hosté ubytovaní v kempu

	Množství	Cena (2012)
Vodné a stočné	0,12 m ³	7,90 Kč
Světlo	0,5 kWh	1,00 Kč
Teplá voda	2,3 kWh	4,40 Kč
Celkem:		13,30 Kč

Zdroj: vlastní výpočty

Při výpočtu nákladů na vodné a stočné bylo vycházeno z aktuálních ceníků pro rok 2012. Jako hlavní energetický zdroj pro celý areál byla zvolena elektrická energie. Důvodem byla jednoduchost instalace elektrických rozvodů, které bylo třeba rozvést kvůli elektrickému topení v jednotlivých apartmánech. Na základě srovnání aktuálních ceníků společností ČEZ, RWE a Bohemia Energy byl vybrán jako nejvýhodnější Business Přímotop 20 (distribuční sazba C 45d) od Bohemia Energy, který nabízí dva tarify (nízký a vysoký). Díky tomu je možné po dobu dvaceti hodin během dne využívat elektřinu za 1761,6 Kč (včetně DPH)/MWh i pro ostatní provozní účely, vysoký tarif je zpoplatněn částkou 2047,2 Kč (včetně DPH)/MWh.

4.2.9 Dotace

Podnikatelský záměr splňuje výše popsané podmínky pro poskytnutí dotace v rámci Programu rozvoje venkova (opatření III. 1.3 Podpora cestovního ruchu) ve výši 6000000 Kč. Dotace bude proplacena až po realizaci projektu, která musí být hotova do 24 měsíců od podpisu Dohody o poskytnutí dotace. Rovněž musí být do 24 měsíců uhrazeny všechny výdaje, na které je dotace požadována.

4.2.10 Cenová politika

Cena ubytování pro apartmány za jednu osobu na jeden den byla stanovena, dle analýzy cen konkurenčních zařízení, ve výši 350 korun. V případě neúplného naplnění kapacity apartmánu (nebude – li možné hosty ubytovat v jednotce s nižší kapacitou) nebude účtována přírážka za neobsazené lůžko či lůžka. Pro velké skupiny je možné ceny po vzájemné dohodě upravit. Ceny mohou být rovněž upraveny s ohledem na sezónní termíny. Varianta sezónních úprav cen však bude případně realizována až v pozdějších letech provozu, kdy bude spolehlivěji a na základě zkušeností možné určit obsazenost. V prvním roce by v úvahu připadala pouze úprava cen v období vánočních svátků a Silvestra.

Pro zájemce, kteří se budou chtít ubytovat v kempu, nebude hrát roli, jestli přijedou s malým nebo velkým stanem. Všechny typy stanů budou zpoplatněny jednotnou sazbou 60 korun na den. Cena za osobu bude 80 korun na den. Pro karavany a obytné přívěsy bude platit jednotná sazba 70 korun na den a ve stejné výši bude pro zájemce i denní poplatek za elektrickou přípojku. Teplá voda v sociálních zařízeních určených pro kemp zpoplatněna nebude. Rovněž hosté nebudou nic platit za parkování svého dopravního prostředku (kromě obytného přívěsu a karavanu) na parkovacích místech v areálu. Pobyt psa bude zpoplatněn částkou ve výši 30 korun. Pohyb psů v areálu bude ale striktně vymezen.

4.2.11 Sezónnost

Vzhledem k charakteru místa je nutné počítat s poměrně vysokou mírou sezónnosti návštěv. Největší obsazenost se proto předpokládá v letních měsících, tedy od června do září a v období vánočních svátků. V případě apartmánů lze očekávat nějaký stupeň obsazenosti i v mimosezónních podzimních a jarních termínech. V zimě zdejší oblast sice nabízí vhodné terény pro běžecké lyžování a na nedalekých Janovičkách jsou i lyžařské vleky, ale není zde záruka sněhové pokrývky. Z těchto důvodů je tedy možné usuzovat, že obsazenost v období zimních měsíců bude pevně spjata s aktuálním průběhem zimy.

4.2.12 Tržby a náklady v případě plné obsazenosti

Apartmány: Provoz nepřetržitě celý rok – 365 dní

Kapacita – 52 míst

Cena ubytování – 350 Kč/osoba/den

Variabilní náklady – 27,10 Kč/ lůžko/osoba/den

Celkem tržby: $365*52*350=6643000$ Kč/rok

Celkem náklady variabilní: $365*52*27,10=514358$ Kč/rok

Kemp: Provoz od dubna do září – 183 dní

Kapacita (na jedno kempovací místo uvažovány 2 osoby) – 10 míst

Cena ubytování (kalkulováno pro stan) – 60 Kč/stan/den, 80 Kč/osoba/den

Variabilní náklady – 13,30 Kč/osoba/den

Celkem tržby: $183*10*(60+80+80)=402600$ Kč/rok

Celkem náklady variabilní: $183*10*2*13,3=48678$ Kč/rok

Dohromady tržby: $6643000+402600=7045600$ Kč/rok

Dohromady náklady (variabilní a fixní): $514358+48678+692252=1255288$ Kč/rok

4.2.13 Odhady tržeb při dílčí obsazenosti

Apartmán

1. Odhad	15%	996450	Kč/rok
2. Odhad	30%	1992900	Kč/rok
3. Odhad	60%	3985800	Kč/rok

Kemp

1. Odhad	15%	60390	Kč/rok
2. Odhad	30%	120780	Kč/rok
3. Odhad	60%	241560	Kč/rok

Dohromady

1. Odhad	15%	1056840	Kč/rok
2. Odhad	30%	2113680	Kč/rok
3. Odhad	60%	4227360	Kč/rok

4.2.14 Vývoj tržeb v závislosti na obsazenosti

Během „nultého“ roku je předpokládána technická realizace objektu. V průběhu dalších let se očekává pozvolný nárůst obsazenosti. Šedesátiprocentní obsazenost kempu v devátém roce je dle odhadů maximální možná. Důvodem jsou okrajové měsíce, během kterých povětrnostní podmínky stanování mnohdy nedovolí. U apartmánů je volen pozvolnější nárůst obsazenosti, při kterém hraje roli i návrat klientů z předchozích let. Vyšší návštěvnost než padesát procent z celoroční kapacity je však považována za téměř nereálnou. I zde hrají roli okrajové mimosezónní měsíce, ve kterých se očekává spíše řídká obsazenost. Výjimku mohou tvořit některé víkendy.

Dle údajů Českého statistického úřadu během minulé dekády návštěvnost hromadných ubytovacích zařízení v Královéhradeckém kraji pozvolna klesala. Na základě tohoto trendu a přihlédnutí k ekonomické situaci je velice obtížné odhadovat budoucí vývoj. Z těchto důvodů byl odhadován nárůst obsazenosti pozvolný a rovnoměrný.

Tabulka 5: Kalkulace nákladů a tržeb při odhadované obsazenosti.

Rok	Obsazenost		tržby			variabilní náklady		
	apartmány	kemp	Apartmány	kemp	celkem	apartmány	kemp	Celkem
1	15%	30%	1016379	123196	1139575	78696,8	14895,5	93592,24
2	25%	40%	1727844	167546	1895390	133785	20257,8	154042,4
3	30%	45%	2114881	192259	2307140	163752	23245,9	186998,1
4	35%	50%	2516709	217894	2734602	194865	26345,3	221210,5
5	40%	55%	2933764	244477	3178240	227157	29559,4	256716,6
6	45%	55%	3366494	249366	3615860	260663	30150,6	290813,4
7	50%	60%	3815359	277477	4092836	295418	33549,4	328967,3
8	50%	60%	3891667	283026	4174693	301326	34220,4	335546,6
9	50%	60%	3969500	288687	4258187	307353	34904,8	342257,5

Zdroj: vlastní výpočty

4.2.15 Cash Flow**Tabulka 6:** Cash Flow

Rok	VN	FN	CN	Odpisy	Příjmy	Cash Flow	Suma
0		20020000	20020000	0	0	-20020000	-20020000
1	93592,242	705791	799383,28	204000	1139575	544191,318	-19475809
2	154042,35	720219	874261,33	404000	1895390	1425128,983	-18050680
3	186998,11	734623,4	921621,48	404000	2307140	1789519,001	-16261161
4	221210,49	749315,8	970526,32	404000	2734602	2168076,169	-14093085
5	256716,56	764302,1	1021018,7	404000	3178240	2561221,416	-11531863
6	290813,43	779588,2	1070401,6	404000	3615860	2949458,159	-8582405
7	328967,26	795180	1124147,2	404000	4092836	3372688,74	-5209716
8	335546,61	811083,5	1146630,2	404000	4174693	3432062,515	-1777654
9	342257,54	827305,2	1169562,8	404000	4258187	3492623,765	1714970,1

VN – variabilní náklady; FN – fixní náklady; CN – celkové náklady

Zdroj: vlastní výpočty

Tabulka 7: Cash Flow v případě poskytnutí dotace 6000000 Kč (proplaceno v roce 1)

Rok	VN	FN	CN	Odpisy	příjmy	Cash Flow	Suma
0		20020000	20020000	0	0	-20020000	-20020000
1	93592,242	705791	799383,28	204000	1139575	6544191,318	-13475809
2	154042,35	720219	874261,33	404000	1895390	1425128,983	-12050680
3	186998,11	734623,4	921621,48	404000	2307140	1789519,001	-10261161
4	221210,49	749315,8	970526,32	404000	2734602	2168076,169	-8093085
5	256716,56	764302,1	1021018,7	404000	3178240	2561221,416	-5531863
6	290813,43	779588,2	1070401,6	404000	3615860	2949458,159	-2582405
7	328967,26	795180	1124147,2	404000	4092836	3372688,74	790283,79
8	335546,61	811083,5	1146630,2	404000	4174693	3432062,515	4222346,3
9	342257,54	827305,2	1169562,8	404000	4258187	3492623,765	7714970,1

VN – variabilní náklady; FN – fixní náklady; CN – celkové náklady

Zdroj: vlastní výpočty

Dle výše zmíněných tabulek (Tabulka 5,6) počáteční investice dvaceti milionů korun vygenerovala zisk (před zdaněním) v celkové výši 21714970,1 Kč. K navrácení investované sumy by tedy došlo během devátého roku provozu. V „nultém“ roce provozu se s žádným ziskem nepočítá.

Pokud by se pro daný podnikatelský záměr podařilo získat dotaci v rámci Programu rozvoje venkova ve výši 6000000 Kč (Tabulka 7), k navrácení investované částky by došlo již v sedmém roce provozu. Počáteční investice by v sedmém roce vygenerovala zisk 20790283,79 Kč.

4.2.16 Čistá současná hodnota

Čistá současná hodnota investice pro devítileté období s alternativním kapitálovým nákladem ve výši 6%.

$$\text{ČSH} = 544191,318/(1+0,06)^1 + 1425128,983/(1+0,06)^2 + 1789519,001/(1+0,06)^3 + 2168076,169/(1+0,06)^4 + 2561221,416/(1+0,06)^5 + 2949458,159/(1+0,06)^6 + 3372688,74/(1+0,06)^7 + 3432062,515/(1+0,06)^8 + 3492623,765/(1+0,06)^9 - 20020000 = -4561645 \text{ Kč}$$

Pro devítileté období vychází čistá současná hodnota projektu záporná. V dlouhodobějším časovém horizontu (přibližně dvanáct let) by však mělo dojít ke zhodnocení investice.

Čistá současná hodnota investice při poskytnutí dotace pro devítileté období s alternativním kapitálovým nákladem 6%.

$$\begin{aligned} \text{ČSH} = & 6544191,318/(1+0,06)^1 + 1425128,983/(1+0,06)^2 + 1789519,001/(1+0,06)^3 + 2168076,1 \\ & 69/(1+0,06)^4 + 2561221,416/(1+0,06)^5 + 2949458,159/(1+0,06)^6 + 3372688,74/(1+0,06)^7 + 343 \\ & 2062,515/(1+0,06)^8 + 3492623,765/(1+0,06)^9 - 20020000 = \mathbf{1098732,1 \text{ Kč}} \end{aligned}$$

V případě poskytnutí dotace vychází ve stejném časovém období čistá současná hodnota kladně. Dojde tedy ke zhodnocení investice.

4.2.17 Index rentability

$$\text{IR} = 15458355 / 20020000$$

$$\text{IR} = 0,7721456$$

Dle tohoto ukazatele je projekt během devíti let své existence nerentabilní.

$$\text{IR} = 21118732 / 20020000$$

$$\text{IR} = 1,0548817$$

Za předpokladu poskytnutí dotace v plné výši je projekt během devíti let své existence rentabilní.

5 Závěr

V diplomové práci byl zhodnocen podnikatelský záměr přestavby bývalého zemědělského objektu na ubytovací zařízení apartmánového typu s využitím části přilehlých ploch pro vybudování malého kempu. Celkové náklady na tento projekt byly stanoveny na 20020000 Kč. K navrácení investované částky by mělo dojít během devátého roku od realizace projektu. Daný projekt však není pro podnikatele rentabilní. V případě získání dotace z Programu rozvoje venkova se daný projekt ve stejném časovém období stává rentabilním. I přes to je však nutné při realizaci takového projektu počítat s vysokou mírou rizika a nejistoty. Při modelování hypotetické návštěvnosti objektu lze vycházet převážně z údajů za minulé roky. Jen těžko je možné předpovídat celospolečenské změny zejména ekonomického charakteru, které sehrávají při výběru dovolené velice významnou roli.

Podnětem k realizaci takovéto investice však nemusejí být pouze ekonomická hlediska, ale může zde hrát významnou roli snaha zachránit historický objekt nebo si splnit sen či vytyčený cíl.

Venkovské oblasti v České republice se v současné době mnohdy potýkají s nedostatkem pracovních příležitostí a tím pádem i odlivem obyvatelstva, zejména mladých do měst. Realizace takovýchto projektů může přispět k tvorbě nových pracovních příležitostí a prostřednictvím ubytovaných hostů přinést práci i ostatním místním podnikatelům.

Broumovský region, ač nepříliš známá oblast České republiky má svým návštěvníkům co nabídnout. Nachází se zde mnoho kulturních památek, přírodních zajímavostí a region, díky svému charakteru návštěvníkům umožňuje sportovní vyžití prakticky po celý rok. K tomu, aby si turisté tuto oblast vybírali jako cíl své dovolené, však bohužel nestačí pouze přírodní podmínky a kulturní zázemí podpořené iniciativou jednotlivce nebo úzké skupiny lidí. Je třeba získat na svou stranu podporu od vyšších samosprávných celků, ať již národních nebo mezinárodních a v neposlední řadě je třeba i

vybudovat kvalitní a fungující dopravní infrastrukturu, která umožní rozvoj a bezproblémový chod daného regionu.

6 Zdroje

Citované zdroje:

- [1] Stříbrná, Marie a kolektiv. Ubytování ve vesnické turistice. Praha: Institut výchovy a vzdělávání Mze ČR. 1996. 46 s. ISBN 80-7105-128-4
- [2] HotelStars.cz. *HotelStars.cz: Oficiální klasifikace v ČR* [online]. [cit. 2012-02-29]. Dostupné z: <http://www.hotelstars.cz/oficialni-klasifikace-v-cr>
- [3] Stříbrná, Marie. Venkovská turistika a agroturistika. Praha: Profi Press. 2005. 65 s. ISBN 80-86726-14-2
- [4] Anonym. Agroturistika: Praktický rádce. České Budějovice: Rosa. 2002. 20 s. ISBN 80-239-0132-X
- [5] Pourová, Marie. Agroturistika, možnosti rozvoje a perspektiva v České republice: monografie . Praha: Kufr. 2000. 113 s. ISBN 80-213-0672-6
- [6] Janotka, Karel. Venkovská turistika a agroturistika: Specifické segmenty cestovního ruchu. Pardubice: Střední odborná škola cestovního ruchu. 1999. 108 s.
- [7] Moravec, Ivo a kolektiv. Venkovská turistika: Teoretická východiska a možnosti. České Budějovice: Centrum pro komunitní práci. 2006. 92 s. ISBN 80-86902-31-5
- [8] Všeobecná encyklopedie Diderot v osmi svazcích. 8 svazek. Praha: Diderot 1999. ISBN 80-902723-0-4
- [9] Prokop, Bohumír. Kotalík, Jiří, T. Šůva, Pavel. Broumovská skupina kostelů: Průvodce školou českého baroka v kraji pískovcových skal. Vernéřovice: Modrý anděl. 2007. 37 s.
- [10] Obchodní zákoník - Část I. - Obecná ustanovení. *Obchodní zákoník - Část I. - Obecná ustanovení: Zákon č. 513/1991 Sb.* [online]. [cit. 2012-02-29]. Dostupné z: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/obchzak/cast1.aspx>
- [11] Vojík, Vladimír. Vybrané kapitoly z managementu malých a středních podniků. Praha: Vysoká škola ekonomická v Praze Nakladatelství Oeconomia. 2006. 112 s. ISBN 80-245-0781-1
- [12] SZIF.CZ. *SZIF.CZ: 1.3. Podpora cestovního ruchu* [online]. [cit. 2012-02-29]. Dostupné z: <http://www.szif.cz/irj/portal/anonymous/eafrd/osa3/1/13>
- [13] Ministerstvo zemědělství ČR. PRAVIDLA, kterými se stanovují podmínky pro poskytování dotace na projekty Programu rozvoje venkova ČR na období 2007–2013. Dostupné z: <http://www.szif.cz/irj/portal/anonymous/eafrd/osa3/1/13>

Ostatní použité zdroje:

<http://www.hejtmankovice.cz/index.php?nid=717&lid=cs&oid=530521>

<http://www.rsd.cz/Stavime-pro-vas>

<http://jizdnirady.idnes.cz/vlakyautobusy/spojeni/>

<http://maps.google.cz/>

<http://www.vodarenstvi.com/>

http://www.bohemiaenergy.cz/res/files/cenik/firmy_elektrika_1.pdf

<https://www.o2shop.cz/internet/>

<https://www.o2shop.cz/volani-z-domova/>

<http://www.testyzucetnictvi.cz/slovnicek-ucetnich-pojmu.php?pojmem=superhruba-mzda>

<http://www.vypocet.cz/cista-mzda>

<http://www.platy.cz/>

<http://ic.broumovsko.cz/>

http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/mira_inflace

http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/satelitni_ucet_cestovniho_ruchu

<http://www.agroturistika.thoendel.cz/o-agroturistice.html>

<http://www.koupaliste.mezimesti.cz/?home,29>

<http://www.webhosting-c4.cz/>

<http://www.jakpsatweb.cz/hosting.html>

<https://online.ceskapojistovna.cz/pojisteni-majetku/->

/consumer/WSRP_10132_201326/normal/view/cacheLevelPage/ PpoBOD WAR ppoi_I NSTANCE v0R2_wsrp%3D1?p_p_lifecycle=0

<http://odpisy-majetku.mcsoftware.cz/index.php?kat=odpisy>

7 Přílohy

Příloha číslo 1: Broumovsko na mapě ČR



Zdroj: Google Earth

Příloha číslo 2: Letecký pohled na Hejtmánkovice a Broumov



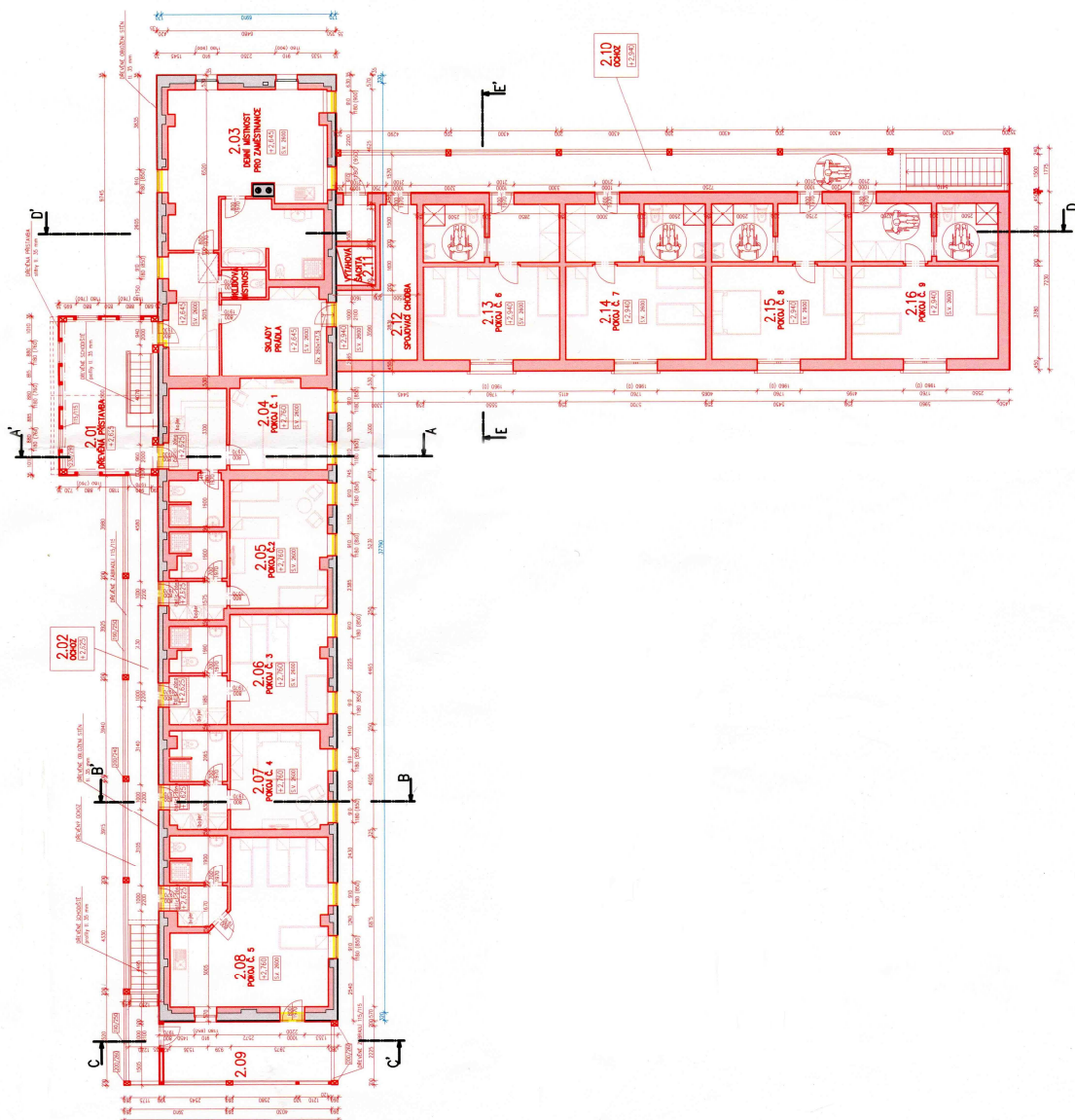
Zdroj: www.mapy.cz

Příloha číslo 3: Letecký pohled na statek



Zdroj: Google Earth

Příloha číslo 4: Dispozice objektu



Příloha číslo 5: Snímky objektu





Zdroj: vlastní foto

Příloha číslo 6: Dotazník

**„Přestavba statku na ubytovací zařízení“ - dotazníkové šetření
(Zakroužkujte, zaškrtněte odpovědi)**

I. část – všeobecné údaje o respondentovi

1. Pohlaví: Muž/žena
2. Věk: do 35, 36-55, 56 a více
3. Děti: Mám/nemám

II. část – obecné údaje o pobytu, ubytování

1. Setkal/a jste se někdy s některým z těchto pojmů:
Dovolená na venkově/Venkovská turistika/Agroturistika Ano/ne
2. Pokud ano, co se Vám vybaví pod těmito pojmy?
3. Využil/a byste možnost strávit dovolenou na venkově
(Pokud ne, pokračujte až třetí částí dotazníku.) Ano/ne
4. Co očekáváte od pobytu na venkově?
5. Uvítal/a byste doplňkové volnočasové aktivity? Ano/ne
6. Pokud ano, jaké?
- | | | | | | |
|---------------------|--------------------------|---------------|--------------------------|---------------------------------|--------------------------|
| Projížďky na koních | <input type="checkbox"/> | Půjčování kol | <input type="checkbox"/> | Koupání | <input type="checkbox"/> |
| Minigolf | <input type="checkbox"/> | Tenis | <input type="checkbox"/> | Volejbal | <input type="checkbox"/> |
| Kopaná | <input type="checkbox"/> | Lyžování | <input type="checkbox"/> | Organizované výlety a prohlídky | <input type="checkbox"/> |
7. Dal/a byste přednost ubytování v: Apartmán Stan
8. Kolik dní byste strávil/a na venkově
2-5 5-7 více než týden
9. V kterou roční dobu byste pobyt realizoval/a?
Jaro Léto Podzim Zima
10. Vyžadoval/a byste v apartmánech (areálu statku) TV? Ano/ne
11. Uvítal/a byste internetové připojení? Ano/ne
12. Byla by pro Vás společná kuchyňka překážkou? Ano/ne
13. Byla by pro Vás společná koupelna překážkou? Ano/ne

III. část – Broumovsko

1. Znáte oblast Broumovského výběžku? Ano/ne
2. Pokud ano, odkud?

3. Chtěl/a byste tuto oblast navštívit?

Ano/ne