

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE
PROVOZNĚ EKONOMICKÁ FAKULTA
KATEDRA EKONOMIKY

DIPLOMOVÁ PRÁCE

VÝSTAVBA UBYTOVACÍHO ZAŘÍZENÍ V BUDOVĚ HISTORICKÉ VILY

Bc. Eva ČERVINKOVÁ
vedoucí: Ing. Michaela Havlíková Ph.D.

© 2016 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Eva Červinková

Veřejná správa a regionální rozvoj

Název práce

Výstavba ubytovacího zařízení v budově historické vily

Název anglicky

Construction of accommodation facilities in a historic building

Cíle práce

Cílem diplomové práce je zhodnotit investiční záměr přestavby historické vily na ubytovací zařízení.

Metodika

V práci bude využito metody analýzy a syntézy. Za účelem dosažení stanoveného cíle bude proveden podnikatelský záměr, bude postupováno dle prostudovaných odborných zdrojů. Investiční záměr bude zhodnocen pomocí běžných metod hodnocení investic (např. NPV).

Doporučený rozsah práce

60-80 stran

Klíčová slova

ubytovací zařízení, investice, podnikatelský záměr, metody hodnocení investic

Doporučené zdroje informací

BERÁNEK, J.; KOTEK, P. Řízení hotelového provozu. 4. vyd. Praha: MAG Consulting, 2007. 240 s. ISBN 978-80-86724-30-0.

DALLEN, J.T. Cultural heritage tourism: an introduction. 1st ed. Bristol: Channel view publications, 2011. 528 s.

FRANCOVÁ, E. Cestovní ruch. 1. vyd. Olomouc: Univerzita Palackého, 2003. 119 s. ISBN 80-244-0719-1.

HORNER, S.; SWARBROOKE, J. Cestovní ruch, ubytování a stravování, využití volného času. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2003. 486 s. ISBN 80-247-0202-9.

KALOUDA, F. Základy firemních financí. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2006. 173 s. ISBN 80-210-4106-4.

RŮČKOVÁ, P.; ROUBÍČKOVÁ, M. Finanční management. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2012. 296 s. ISBN 978-80-247-4047-8.

Předběžný termín obhajoby

2015/16 LS – PEF

Vedoucí práce

Ing. Michaela Havlíková, Ph.D.

Garantující pracoviště

Katedra ekonomiky

Elektronicky schváleno dne 20. 11. 2015

prof. Ing. Miroslav Svatoš, CSc.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 20. 11. 2015

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 16. 03. 2016

Tímto čestně prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma „Výstavba ubytovacího zařízení v budově historické vily“ zpracovávala samostatně, pouze s použitím uvedené literatury, metod a zdrojů.

V Dolních Studénkách, dne 21. 3. 2016

Poděkování

Ráda bych na tomto místě poděkovala své rodině za podporu během zpracování této diplomové práce. Dále bych chtěla poděkovat Ing. Michaele Havlíkové Ph.D. za odborné vedení a poskytnuté rady. A také obci Libina za její vstřícnost s poskytnutím informací a materiálů.

Výstavba ubytovacího zařízení v budově historické vily

Souhrn: Diplomová práce obsahuje zpracování teoretických východisek k danému tématu, zejména objasnění problematiky cestovního ruchu zaměřenou na venkovskou turistiku, klasifikaci ubytovacích zařízení a také ochranu a rekonstrukci historických památek. Dále práce obsahuje zpracovaný podnikatelský záměr včetně fotodokumentace a plánů budovy.

Klíčová slova: ubytovací zařízení, penzion, kulturní památka, památkový ústav, restaurování památek, finance, podnikatelský záměr, venkov, cestovní ruch, turistický rozvoj.

Construction of accommodation facilities in a historic building

Summary: Thesis included elaboration academic bases of the theme especially explanation of travel focussed to rural tourism, classification of accomodations and protection and restoration of historical sights too. Thesis included also business plan with photos and plans of building.

Key words: accommodation, pension, cultural sight, monumental institute, renovation of sights, finances, business plan, country-side, tourism, tourism developement

Obsah

1 Úvod.....	3
2 Metodika a cíl práce	4
3 Literární rešerše.....	6
3.1 Cestovní ruch.....	6
3.1.1 Podstata cestovního ruchu	6
3.1.2 Členění cestovního ruchu	8
3.2 Venkovský cestovní ruch a ubytovací zařízení	9
3.2.1 Klasifikace ubytovacích zařízení	11
3.2.2 Legislativa v oblasti ubytovacích služeb.....	13
3.3 Ochrana památek	14
3.3.1 Instituce v památkové péči	15
3.3.2 Kulturně historické památky	16
3.4 Rekonstrukce památek.....	18
3.4.1 Mezinárodní úmluvy	19
3.5 Podnikatelský plán.....	21
3.5.1 Finanční analýza	23
3.6 Struktura podnikatelského plánu	24
4 Podnikatelský záměr	30
4.1 Účel podnikatelského plánu.....	31
4.2 Shrnutí podnikatelského plánu	31
4.3 Popis podnikatelské příležitosti	31
4.4 Cíle.....	36
4.5 Potenciální trhy.....	38
4.6 Analýza konkurence	38
4.7 Produkt.....	40
4.8 Marketingová komunikace	41
4.9 Finanční plán	41
5 Závěr	51
Seznam tabulek	54
Seznam obrázků.....	55
Seznam příloh	56
Seznam použitých zdrojů a literatury	57

1 Úvod

Venkov byl v minulosti často opomíjen jako nezajímavé, zemědělské, mnohdy zchátralé a neatraktivní oblasti České republiky. Účastníky cestovního ruchu zajímala spíše města či účelové atraktivity cestovního ruchu. Obce ve venkovských oblastech ani neměly tendence k budování ubytovacích a stravovacích zařízení, turistických tras, cyklotras a dalších vylepšení, protože tam turisté stejně příliš nejezdili.

V posledních letech se ale mnohé změnilo a to i z důvodů přílivu finančních prostředků z Evropské unie. Obce se snaží o svůj rozvoj a zlepšování stávající infrastruktury a účastníci cestovního ruchu stále více upřednostňují k rekreaci venkov před městy. Je to dáno i současným stylem a tempem života, které se neustále zrychluje a na lidi je kladen stále větší tlak jak v pracovním životě, tak i v jiných oblastech. Útěk na venkov se tak stává stále častějším jevem a venkovské oblasti se tomu snaží přizpůsobovat. Lidé vyhledávají přírodu, historii a klid venkovských oblastí, změnu životního stylu, jiné zvyky a tradice, jinou architekturu.

Architektura je jedním z typických rysů venkovské krajiny, kterým se významně odlišuje od měst. Kromě využívaných a udržovaných domů je možné najít i opuštěné stavby, které sice mnohdy mají majitele, ale jsou neudržované a chátrají, často z finančních důvodů. Mnohé z těchto budov jsou historickými památkami, čehož je Šumperský venkov důkazem, neboť v této oblasti se nachází několik takových budov. Tyto stavby však v sobě mají potenciál, který může být do budoucna venkovu velkou devizou.

S rozvojem venkova souvisí i vznik organizací napomáhajícím k budování projektů na venkově, například místní akční skupiny, kterých už je na území České republiky registrováno 180, což také svědčí o vzrůstajícím rozvoji venkova. Jedině rozvojem a přívětivým přístupem k turismu, který však bude zachovávat ráz a historii venkova se lze posouvat v poskytování služeb na venkově stále dál a dál a stát se tak destinací, která bude turisticky zajímavá nejen pro rezidenty, ale i pro zahraniční návštěvníky.

2 Metodika a cíl práce

Cílem práce je zhodnocení investičního záměru přestavby historické vily na ubytovací zařízení včetně úpravy přilehlé zahrady. Dům č.p. 204, který je předmětem práce, stojí ve středu obce Libina a je místními obyvateli nazýván jako „Dům Pohorských“ podle rodiny, která dům obývala. Jedná se o stavbu vystavěnou v roce 1827 ve stylu empíru. V současnosti je budova zcela opuštěná a chátrá. Na domě jsou již jen zbytky původní omítky a také původní okna, ovšem ve zcela zdevastovaném stavu. Po rekonstrukci je pouze střecha objektu. Dům také obklopuje neudržovaná zahrada. Objekt je na seznamu státem chráněných památek a v současnosti je ve vlastnictví obce Libina. Cílem je tedy vytvořit a následně zhodnotit vytvořený podnikatelský záměr posouzením všech relevantních aspektů. Vybudováním ubytovacího zařízení by došlo ke zkvalitnění poskytování služeb v mikroregionu Šumperský venkov, kde zejména v některých částech území ubytovací zařízení zcela chybí.

V počátku budou nastudovány všechny potřebné materiály, zejména odborné publikace, články, zákony a posudky Národního památkového ústavu. Bude popsána problematika cestovního ruchu zejména zaměřena na venkovský cestovní ruch a ubytovací služby. Krátce bude zmíněna ochrana historických památek včetně institucí a jejich kompetencí, které vstupují do této problematiky. Dále bude popsána rekonstrukce památek především z hlediska Národního památkového ústavu. V další části práce budou popsány některé finanční aspekty podnikání včetně rozhodnutí o právní formě podnikání, financování, majetkové struktury a metod hodnocení investic. Podrobně bude popsána teoretická struktura podnikatelského plánu. Poslední částí celé práce je kompletně vytvořený podnikatelský záměr včetně příloh.

V podnikatelském plánu bude zahrnut podrobný účel a popis podnikatelské příležitosti i cíle celého projektu. Budou vypracovány všechny části dle struktury řádného podnikatelského záměru včetně kalkulace veškerých nákladů na přestavbu a vybavení vily. Vzhledem k tomu, že vila je na seznamu státem chráněných památek, bude vzat v úvahu i tento aspekt. V práci bude popsána i samotná organizace podniku, potřeba zaměstnanců,

propagace a podobně. K finanční analýze bude využito metod hodnocení investic – čisté současné hodnoty a doby návratnosti investice.

3 Literární rešerše

V literární rešerši je pojednáváno o cestovním ruchu zaměřeného zejména na venkovský cestovní ruch a ubytovací zařízení. Dále je kapitola zaměřena na kulturně historické památky a jejich rekonstrukci a ochranu. Závěr kapitoly je věnován podnikatelskému plánu.

3.1 Cestovní ruch

Cestovní ruch lze jako pojem vyjádřit mnoha různými způsoby. Existují desítky různých definic od různých autorů a cestovní ruch je také předmětem studia mnoha různých vědeckých odvětví od ekonomiky až po psychologii. Pro potřeby diplomové práce je nejužitečnější definice cestovního ruchu napsaná autory Páskovou a Zelenkou (2002, str. 45):

„Cestovní ruch je komplexní společenský jev jako souhrn aktivit účastníků cestovního ruchu, souhrn procesů budování a provozování zařízení se službami pro účastníky cestovního ruchu včetně souhrnu aktivit osob, které tyto služby nabízejí a zajišťují, aktivit spojených s využíváním, rozvojem a ochranou zdrojů pro cestovní ruch, souhrn politických a veřejně správních aktivit a reakce místní komunity a ekosystémů na uvedené aktivity.“

3.1.1 Podstata cestovního ruchu

Cestovní ruch je velmi specifické odvětví lidské činnosti, které se podle Foreta a Foretové (2001) od ostatních v mnohém liší. Především je téměř výhradně tvořené službami, které se dají pochopitelně velmi snadno okopírovat. Z toho důvodu je nutné neustále tvořit nové a nové produkty, které budou něčím originální a jedinečné. Službu také není možné vytvořit do zásoby a prodat ji až někdy v budoucnu, což je jedním z nejvýraznějších specifíků. Služba cestovního ruchu je tedy nehmotná, nestálá, neoddělitelná, neskladovatelná. Nestálost služby spočívá v lidech, kteří jsou podstatou služby. Neoddělitelnost pak v lidech, místě a času, kde je služba realizována. Je faktem, že služby cestovního ruchu jsou závislé na spoustě determinantů. Jen těžko lze postavit lázně na místě,

kde se nenachází žádný léčebný zdroj, jet k moři do vnitrozemského státu nebo jet na odpočinkovou dovolenou do státu zmínaného nepokoji. Realizace cestovního ruchu je tedy závislá nejen na přírodních podmínkách, ale také na podmínkách politických, územních nebo finančních což je důležité zejména ve státech, které žijí téměř výhradně z cestovního ruchu. Cestovní ruch je také výrazně sezónní záležitostí, což však také neplatí pro všechna území a druhy cestovního ruchu, protože například rekreační cestovní ruch v přímořských letoviscích lze v některých státech světa provozovat celoročně. Podnebné podmínky jsou však obecně pro cestovní ruch velice důležité. Kromě podmínek spojených s územím a podnebím jsou pro cestovní ruch specifické také další aspekty jako například časové hledisko neboť poskytování služeb klientům je velmi krátkodobé a přechodné a služba působí na klienta jen po omezený čas. Specifikum je také to, že na klienta už při výběru působí různé vjemy a to zejména reklama a názory a zkušenosti známých a rodiny. Klienti se tedy rozhodují na základě image a určité módnosti.

Cestovní ruch je v dnešní době významným odvětvím zasahujícím do mnoha různých oblastí lidské činnosti. Jeho význam podle Francové (2003) spočívá v účelném využití volného času obyvatelstva, v napomáhání k vytváření životního stylu a rozvoji osobnosti účastníků cestovního ruchu, jeho kulturně-poznávací a informační funkce vede k poznávání a výchově lidí, kromě toho má také relaxační a především ekonomickou hodnotu.

Kromě uvedeného má však cestovní ruch i své nevýhody, které spočívají především v poškozování životního prostředí, zvýšení nákladů za účelem opravy a udržování kulturně-historických památek, měst i venkovských lokalit a mnohdy také cesty, které směřují za nelegální činností jako obstarávání omamných látek a gamblerství. Foret a Foretová (2001) označují takový cestovní ruch, který přináší spíše negativa jako nežádoucí cestovní ruch.

Podle Francové (2003) se cestovní ruch může rozvíjet jen na základě určitých podmínek, mezi které řadí například podmínky ekonomické, politické, administrativní nebo zdravotní. Pochopitelně bez dostatečných příjmů obyvatelstva nebudou lidé cestovat a cestovní ruch se tím pádem nebude rozvíjet. Stejně jako je pro účastníky cestovního ruchu důležité, aby

destinace, do kterých cestují, byly bezpečné a to jak z hlediska kriminality, tak i po zdravotní stránce. I administrativní aspekty jsou neméně důležité, protože vízová, celní a devizová politika jednotlivých zemí cestovní ruch značně ovlivňuje.

3.1.2 Členění cestovního ruchu

Cestovní ruch je oblast služeb, ty můžeme podle Francové (2003) rozdělit na základní a doplňkové. Mezi základní můžeme zařadit trojici služeb a to ubytovací, stravovací a dopravní. Mezi doplňkové pak řadíme například služby obchodní, sportovní, společensko-kulturní, směnářenské nebo zprostředkovatelské.

Jakubíková (2009) dále člení základní služby cestovního ruchu na dopravní služby jako služby dopravy silniční, autobusové, železniční, lodní, letecké, městské hromadné dopravy, vertikální a kombinované. Ubytovací služby představované hotely, motely, penziony, hostely a podobně. Dále kempy, chatami a chalupami nebo ubytováním v soukromí. A v neposlední řadě služby stravovací rozčleněné na individuální a společné.

Čím dál tím více diskutovaným tématem v oblasti cestovního ruchu je udržitelný rozvoj. Udržitelným rozvojem cestovního ruchu se mimo jiné zabývá jedna ze studií Ministerstva pro místní rozvoj s názvem Cestovní ruch a udržitelný rozvoj (2007), ve které je uvedena i definice (str. 10) původně publikovaná ve zprávě WCED nazvané Naše společná budoucnost. Definice zní: „*Udržitelný rozvoj zajišťuje potřeby současnosti, aniž by omezoval možnosti uspokojit potřeby budoucích generací naplňovat jejich vlastní potřeby*“.

Podle Ministerstva pro místní rozvoj (Cestovní ruch a udržitelný rozvoj, 2007) v sobě udržitelný rozvoj ale skrývá nejen samotnou ochranu životního prostředí, ale jeho smysl spočívá především v kombinaci rozvoje ekonomiky spolu se sociálním rozvojem a zachováním životního prostředí. Jde tedy o to, co nejlépe se rozvíjet v ekonomickém směru, ale s co nejmenšími dopady na planetu. Toho lze dosáhnout jen dodržováním již publikovaných strategií a dále je rozvíjet, vést propagaci udržitelného rozvoje i v méně vyspělých zemích a pomoci jim v začátcích v péči o životní prostředí a nedevastující ekonomický rozvoj.

Podle Ministerstva pro místní rozvoj je třeba dodržovat tři základní cíle pro trvale udržitelný rozvoj, které publikovali ve studii Cestovní ruch a udržitelný rozvoj (2007, str. 6): „*sociální rozvoj, který respektuje potřeby všech, účinná ochrana životního prostředí a šetrné využívání přírodních zdrojů, udržení vysoké a stabilní úrovně ekonomického růstu a zaměstnanosti.*“

Z výše uvedeného je zřejmé, že se zde jedná také o vzdělanost a osvětu, která může napomoci lepšímu aplikování trvale udržitelného rozvoje. V České republice existuje řada zákonů a vyhlášek ministerstev, které se týkají problematiky udržitelného rozvoje. Z mnohých jsou to například o ochraně přírody a krajiny, o podpoře regionálního rozvoje, o posuzování vlivů na životní prostředí nebo zákon o odpadech.

Právě v zákoně č. 248/2000 Sb., o podpoře regionálního rozvoje (§3, písm. j) je uvedeno, že regionální rozvoj se má především zaměřovat na ochranu životního prostředí a kulturní krajiny.

3.2 Venkovský cestovní ruch a ubytovací zařízení

Ochrana životního prostředí a přírody úzce souvisí s jedním specifickým druhem cestovního ruchu a to venkovským cestovním ruchem, který Pásková, Zelenka (2002, str. 309) definují takto: „*Venkovský cestovní ruch je souborné označení pro druh cestovního ruchu s vícedenním pobytem a s rekreačními aktivitami na venkově s ubytováním v soukromí nebo v menších hromadných ubytovacích zařízeních.*“

Venkovský cestovní ruch však není pouze o pobytu na venkově jako takovém. Podle Moravce (2006) se jedná o širší pojem zahrnující určitý únik z měst do venkovského prostředí, kde lze realizovat i aktivity spojené s venkovem jako práce související se statky a obhospodařováním zvířat, folklórní záležitosti, sportovní aktivity jako jízda na kole, na koni, gastronomické zážitky. Účastníci venkovského cestovního ruchu však kromě výše zmíněného obvykle vyhledávají i klid venkovského prostředí, historii venkova, odpočinek v přírodě, změnu obvyklého prostředí, absenci masového turismu. V dnešní době, také

vzrůstá význam dovolených na venkově s ohledem na určité vzdělávání dětí, kterým se tímto přiblíží život ve venkovských oblastech. V posledních letech se venkovské oblasti snaží o svůj rozvoj, zejména budováním ubytovacích zařízení a tvorbou cyklostezek a turistických tras.

Jako jiné druhy cestovního ruchu i venkovský cestovní ruch můžeme dále členit. Výstižné členění Francové (2003) rozlišuje:

- Chataření a chalupaření
- Jednorázové turistické a rekreační krátkodobé pobyty ve venkovském prostoru
- Agroturistika
- Ekoturistika
- Ekoagroturistika.

Chataření a chalupaření býval i stále je fenoménem českého cestovního ruchu, jeho obliba pochází zejména z dřívějšího, nicméně i v dnešní době je stále oblíbenou formou cestování.

Agroturistika patří k venkovskému prostředí. Podle Karla Havlíčka (Asociace malých a středních podniků a živnostníků) se jedná o stále oblíbenější druh cestovního ruchu, kdy se snoubí pobyt v přírodě s aktivním odpočinkem ve formě práce na statcích a farmách. Ta spočívá především v obhospodařování zvířat, výpomoci s hospodářskými budovami a pozemky, ale i s vařením, pečením a podobně. U toho druhu cestovního ruchu jde zejména o změnu životního stylu, o poznání života na farmách a statcích, o touhu zažít něco neobvyklého a netradičního, jak ho charakterizuje Hesková (2006).

Ekoturistiku charakterizují Pásková a Zelenka (2002) jako pevně spjatou s pobyty v přírodě, zejména v málo narušených oblastech jako jsou národní přírodní parky a přírodní rezervace. Ekoturistika je ale pojem zahrnující nejen poznávání málo dotčené přírody, ale především představuje zájem o přírodu ve smyslu udržitelného rozvoje, ochrany přírody a cestování, které je k přírodě šetrné. Znamená to také, že ne vždy je takový druh cestování spojen s absolutním pohodlím, na které už je většina hostů v dnešní době zvyklá. Jako příklad je možné uvést, že ubytovací zařízení, která korespondují

s ekologickým cestovním ruchem, obvykle například nemění denně ručníky v koupelnách a podobně.

Ekoagroturistika je pak podle Francové (2003) spojením výše uvedených druhů venkovského cestovního ruchu, kde se tedy snoubí jak šetrné zacházení s přírodou, tak i poznávání života v hospodářských zařízeních na venkově.

3.2.1 Klasifikace ubytovacích zařízení

Klasifikace ubytovacích zařízení se v podmínkách České republiky řídí Oficiální jednotnou klasifikací ubytovacích zařízení České republiky 2015-2020. V oficiální jednotné klasifikaci je uvedeno, že je společným dílem tří organizací a to Asociací hotelů a restaurací České republiky, Ministerstva pro místní rozvoj a agentury CzechTourism, které klasifikaci vytváří vždy na určité časové období již od roku 1999. Cílem jednotné klasifikace není pouze sjednocení kvality v rámci České republiky, ale sjednocení podmínek v rámci celé Evropské unie. V současnosti stejné podmínky dané touto klasifikací platí v následujících evropských státech: Česká republika, Německo, Rakousko, Maďarsko, Švýcarsko, Švédsko, Nizozemí, Lucembursko, Litva, Lotyšsko, Estonsko a Malta. Celý systém je znám pod názvem Hotelstars Union. Jednotná klasifikace však není právním dokumentem a zapojení se do certifikace je tedy zcela dobrovolnou záležitostí. Ubytovací zařízení, které však certifikaci podstoupí, mohou jasně prokázat úroveň kvality svých služeb, která musí být dodržována a je příslušnými institucemi kontrolována. Tato jednotná klasifikace uvádí celkem sedm typů ubytovacích zařízení a to hotel, motel, penzion, hotel, specifická ubytovací zařízení (lázeňské hotely, resorty), depandance a ostatní ubytovací zařízení (například kempy, chaty, ubytovny atd.).

Podle Horner a Swarbrook (2003) však lze definovat i další typy ubytovacích zařízení jako jsou například prázdninová střediska, hostince, farmy, výletní a jiné lodě, autobusy a vlaky s lůžky, internáty a koleje, tábořiště, obytné přívěsy nebo soukromé domy.

Oficiální jednotná klasifikace uvádí, že hotel je zařízení, které musí disponovat nejméně deseti pokoji, je určen pro přechodné ubytování a související služby a člení se dále na hotel garni, který se odlišuje menším rozsahem stravovacích služeb. Motel je pak zařízení pro

přechodné ubytování, které disponuje také nejméně deseti pokoji a je specifické svým umístěním u silničních a dálničních komunikací. Penzion je zařízení sloužící k přechodnému ubytování s omezenou kapacitou pokojů v rozsahu pěti až dvaceti pokojů a je charakteristický menším rozsahem služeb nežli je obvyklé u hotelu, například nemusí poskytovat stravovací služby. Botel je specifickou kategorií ubytování, které je poskytováno na zakotvené lodi. Mezi specifická ubytovací zařízení můžeme zařadit například lázeňský hotel, který je typický svou polohou v lázeňských střediscích, obvykle nabízí stejné služby jako hotel s přídavkem poskytování lázeňských služeb. Resort je pak skupinou ubytovacích zařízení nacházejících se uzavřeném objektu, pro které je charakteristické, že některé části jako restaurace nebo recepce mohou být samostatně stojícími budovami. Dependance je kategorie ubytovacího zařízení, která je odloučena od hlavní ubytovací budovy ne však více než 500 m s tím, že všechny ostatní služby jsou poskytovány v hlavní budově.

U klasifikace ubytovacích zařízení jsou kromě kategorií ubytování rozlišovány také ubytovací třídy, které se běžně označují symbolem hvězdiček. Třídy jsou podle jednotné klasifikace následující:

Tourist *

Economy **

Standard ***

First Class ****

Luxury *****

Dle Oficiální jednotné klasifikace všechny kategorie ubytování nemohou dosáhnout na všechny typy tříd. Hotel je nejvariabilnější kategorií, která může být umístěna do rozmezí 1* do 5*. Hotel garni se svou omezenou nabídkou stravovacích služeb může dosáhnout na třídy 1* - 4*, což platí i pro kategorii motel a penzion. U kategorie botel je rozdělení do tříd o něco složitější, protože rozhodující je velikost kajut, v konečném důsledku však může též dosáhnout až třídy 4*. Přiřazení třídy k ubytovacímu zařízení je složitým procesem, ve kterém se detailně rozebírají jednotlivé poskytované služby.

V jednotné klasifikaci ubytovacích zařízení jsou kromě samotných pokojů pro hosty definovány také parametry společných prostor ubytovacích zařízení. Jedná se zejména o technické parametry budov, ve kterých se ubytovací zařízení nacházejí. Je tam tak například definovaná i minimální šířka chodeb a schodišť, světlá výška pokojů, rozměry předsíně nebo toalet. U pokojů jsou přesně stanoveny rozměry, které musí pokoje dle zařazení do jednotlivých tříd splňovat.

I jednotlivé pokoje ubytovacího zařízení mohou být různých typů, většinou členěných podle počtu a typu lůžek. Jedná se zejména o:

Jednolůžkový pokoj	Junior suite
Dvoulůžkový pokoj (dvojlůžko)	Suite
Dvoulůžkový pokoj (twin)	Apartmá
Vícenůžkový pokoj	Studio
Rodinný pokoj	Spojené pokoje
Společná ložnice	Duplex

U jednolůžkového pokoje se jedná o pokoj s jedním lůžkem. U dvoulůžkových pokojů rozlišuje dva typy a to pokoj s dvojlůžkem a pokoj se dvěma oddělenými lůžky tzv. twin. Vícenůžkový pokoj představuje pokoj disponující třemi a více lůžky, což platí i pro rodinný pokoj, kde je však podmínkou, že alespoň dvě z lůžek mohou využít dospělé osoby. Společná ložnice je pokoj s více lůžky, typický zejména pro hostely, kde jeden pokoj využívá více na sobě nezávislých osob. Junior suite je pokoj typický spojením ložnice s obývacím pokojem. Suite je naopak charakterický rozdělením spací a obývací části. Apartmá má kromě oddělné ložnice a obývací části také kuchyňský kout. U studia mluvíme o pokoji, jehož součástí je kuchyňský kout. Spojené pokoje jsou oddělenými pokoji spojenými alespoň jedněmi dveřmi. Duplex je obdobou spojených pokojů s tím, že jsou propojena více podlaží.

3.2.2 Legislativa v oblasti ubytovacích služeb

Poskytování ubytovacích služeb podléhá jako většina lidských činností legislativní úpravě a normám zejména z oblasti hygieny a bezpečnosti práce. Mezi nejdůležitější zákony patří zákon č.262/2006 Sb., zákoník práce, vyhláška č.48/1982 Sb., základní požadavky

k zajištění bezpečnosti práce, zákon č.258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, zákon č.185/2001 Sb., o odpadech nebo vyhláška č.137/2004 Sb., o hygienických požadavcích na stravovací služby.

Výše zmíněné zákony a vyhlášky jsou nejen vyžadovány, ale také kontrolovány. Kontrolní orgány zajišťující dodržování pravidel jsou podle Beránka a Kotka (2007) především: Nejvyšší kontrolní úřad, který zodpovídá za kontrolu státního majetku a financí. Dále Česká obchodní inspekce, jejímž předmětem kontroly jsou výrobky a zboží prodávané na českém trhu, zejména jejich nezávadnost a kvalita. Česká zemědělská a potravinářská inspekce kontroluje především potraviny a dále také tabákové, saponátové a zemědělské produkty. Předmětem kontroly hygienických stanic je dodržování hygienických a zdravotních předpisů. Dalším kontrolním orgánem je veterinární správa, která kontroluje veškeré produkty živočišné výroby. Z bezpečnostních orgánů je to pak zejména požární dozor, který kontroluje bezpečnost objektů ve smyslu zákona č.133/1985 Sb., o požární ochraně. Řádný výkon profesí a podnikání ve znění platných zákonů kontrolují instituce jako živnostenské úřady, úřady práce, Český úřad bezpečnosti práce, finanční úřady, Úřad pro ochranu osobních údajů, celní orgány, zdravotní pojišťovny, okresní správa sociálního zabezpečení a v neposlední řadě také Policie České republiky.

3.3 Ochrana památek

Legislativně jsou památky a jejich ochrana podloženy zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči. Národní památkový ústav je institucí zřízenou Ministerstvem kultury jako příspěvková organizace, která plní roli odborné organizace ve smyslu zákona o památkové péči. Hlavním sídlem Národního památkového ústavu je Valdštejnské náměstí 3, 118 01 Praha 1 a v současnosti je jeho generální ředitelkou Ing. arch. Naděžda Goryczková. Národní památkový ústav se skládá ze 14 územních odborných pracovišť, která se nachází v následujících městech České republiky:

ÚOP v hlavním městě Praze

ÚOP v Josefově

ÚOP středních Čech v Praze

ÚOP v Pardubicích

ÚOP v Českých Budějovicích

ÚOP v Telči

ÚOP v Plzni

ÚOP v Brně

ÚOP v Lokti

ÚOP v Ústí nad Labem

ÚOP v Liberci

ÚOP v Olomouci

ÚOP v Kroměříži

ÚOP v Ostravě

Mimo výše uvedenou strukturu byly vyčleněny pracoviště, jejichž úkolem je péče o státní hrady a zámky. Vznikla celkem čtyři pracoviště, která se nachází v Praze, v Českých Budějovicích, na Sychrově a v Kroměříži.

3.3.1 Instituce v památkové péči

Kromě Národního památkového ústavu se problematikou památek a péče o ně zabývají další instituce, jejichž působnost upravuje též zákon č.20/1987 Sb., o státní památkové péči. Dle tohoto zákona je nejvyšší institucí v podmínkách České republiky Ministerstvo kultury. Jeho úkolem je zejména zpracovávání odborných koncepcí v oblasti státní památkové péče, je zřizovatelem Národního památkového ústavu a jeho pracovišť, zaštiťuje také výchovu pracovníků v oboru památkové péče, vědeckou a výzkumnou činnost, je hlavním činitelem v oblasti rozhodování o územním plánování a rozvoji a taktéž organizuje mezinárodní spolupráci.

Další institucí dle zákona č. 20/1987 Sb. je Památková inspekce, která je kontrolním orgánem, který dohlíží na dodržování zákona o státní památkové péči, zejména jak je s památkami komplexně zacházeno. V případě, že Památková inspekce dojde ke zjištění nedostatečné nebo nekvalitní péče může uložit pokuty a navrhne opatření k odstranění závad, následně plnění těchto opatření kontroluje.

Dalšími orgány vstupujícími do problematiky péče o památky jsou dle zákona o státní památkové péči krajské úřady a obecní úřady obcí s rozšířenou působností. Krajské úřady v rámci své působnosti zpracovávají plány a koncepce na ochranu památek na území své působnosti, jsou dozorovým orgánem při restaurování nebo jiné manipulaci s památkami, dbají na dodržování zákona o státní památkové péči a dohlíží na výchovu v oblasti památkové péče. Taktéž mohou být pověřeny speciálními úkoly vyššími orgány, především Ministerstvem kultury. Obecní úřady obcí s rozšířenou působností se podílí na vytváření strategických plánů zpracovávaných krajskými úřady, koordinují péči

a manipulaci s památkami, které se nachází v jejich katastrálních územích, jsou kontrolním orgánem při stavebních zásazích do památkových objektů nebo jakýchkoliv úpravách v jejich bezprostřední blízkosti. Zákon přímo v § 30, odst. 1 stanoví, že „*obec pečuje o kulturní památky v místě a kontroluje, jak vlastníci kulturních památek plní povinnosti uložené jim tímto zákonem.*“

Kromě výše uvedených institucí do památkové péče zasahuje také celní úřad, komise státní památkové péče, konzervátor státní památkové péče a další.

Památky se podle zákona dělí na kulturní památky (ty pak dále na nemovité a movité kulturní památky), národní kulturní památky, památkové rezervace a památkové zóny. Kulturní památky zákon č.20/1987 Sb. o státní památkové péči (§ 2, odst. 1, písm. a, b) definuje jako: „*nemovité a movité věci, popřípadě jejich soubory,*

a) které jsou významnými doklady historického vývoje, životního způsobu a prostředí společnosti od nejstarších dob do současnosti, jako projevy tvůrčích schopností a práce člověka z nejrůznějších oborů lidské činnosti, pro jejich hodnoty revoluční, historické, umělecké, vědecké a technické,

b) které mají přímý vztah k významným osobnostem a historickým událostem.“

3.3.2 Kulturně historické památky

Než Ministerstvo kultury vyhlásí památku jako kulturní památku, prochází se poměrně složitým rozhodovacím procesem (dle §3 zákona č.20/1987 Sb.), ve kterém jsou prostudovávány vyjádření krajských i obecních úřadů, vlastník památky obdrží písemné vyrozumění o průběhu řízení a je mu umožněno se k procesu vyjádřit. Až po všech připomínkových řízeních se Ministerstvo kultury vyjádří k prohlášení památky. Jak bylo zmíněno výše kulturní památky lze ještě rozdělit na movité a nemovité. Je zřejmé, že movité památky jsou takové, které jsou pevně spojené se zemí čili nepřenositelné. Nemovitými památkami jsou hrady, zámky, církevní stavby, městská a vesnická architektura nebo speciální stavby (např. kasárna, atd.). Méně známou skutečností je, že za nemovité památky se považují také sousoší a jiná sochařská díla. Naopak za movité kulturní památky jsou považovány všechny památky, které mohou být přeneseny, čili

umělecká díla z nejrůznějších uměleckých oborů jako malířství, sochařství, drobné archeologické nálezy a další umělecké předměty. Pokud, je památka mimořádně významnou z hlediska kulturního bohatství může být prohlášena za národní kulturní památku. Toto prohlášení již není v kompetenci Ministerstva kultury, ale památku prohlašuje přímo vláda České republiky. V kompetenci vlády je také prohlašování území za památkovou rezervaci, za takovou může být podle § 5, odst. 1 prohlášeno „*území jehož charakter a prostředí určuje soubor nemovitých kulturních památek, popřípadě archeologických nálezů...*“. Pokud se jedná sídelní útvar, na jehož území se nachází kulturní památky nebo jiné významné kulturní hodnoty může se jednat o památkovou zónu.

Uvědomování si nutnosti zachovávat památky pro budoucnost a pečovat o ně lze nalézt již v dávné antice v Egyptě nebo Římě. Obecně se v minulosti péče o památky často spojovala zejména s náboženskými úmysly, přesto je zřejmé, že i v dávných dobách si lidé uvědomovali, že prostřednictvím památek lze uchovat historii pro následující generace. Za nejpřínosnější historické období, co se týče osvěty v péči o památky, je považována renesance. Dle oficiálních webových stránek Národního památkového ústavu se již počátkem 19. století řešilo dilema, které se někdy objevuje ještě i v současnosti. A to jak přistupovat k péči o památky, zda je lepší udržovat památky ve svém dochovaném stavu a starat se zejména o preventivní péči o ně nebo restaurovat a obnovovat památky až do jejich úplného zkompletování do původní podoby. V dnešní době je však preferována zejména preventivní péče o památky a předcházení jejich chátrání a devastaci. Hodnotná je dnes především autentičnost, která odpovídá stáří památky, stejně tak jako zachovávání původního umístění památky. Stále častěji se také památky restaurují s využitím původních technik a materiálů, za jakých byla památka vytvořena, čímž se co nejméně zasahuje do historické hodnoty památky.

Vlastníci památek jsou podle zákona o státní památkové péči (§ 9, odst. 1) povinni „*na vlastní náklad pečovat o její zachování, udržovat ji v dobrém stavu a chránit před ohrožením, poškozením, znehodnocením nebo odcizením.*“ Toto platí i v případě, že je památka společným vlastnictvím více majitelů. V případě, že snad majitel památky tuto někomu půjčuje či pronajímá, má povinnost sdělit dotyčnému pronajímateli, že se jedná

o kulturní památku a ten si musí plnit stejné povinnosti jako majitel. I občané a jiné nezainteresované osoby mají dle zákona povinnost neohrožovat kulturní památky jakýmkoliv nevhodným jednáním. Jednání, které by vedlo k znehodnocování nebo poškozování památek je zákonem postižitelným činem, které může vést k uložení pokut až v řádech milionů korun českých. O uplatnění pokut se jedná zejména o poničení nebo odcizení památky, nesplnění oznamovací povinnosti, zanedbávání památky, provádění nepovolených stavebních a jiných úprav. Obecní úřady obcí s rozšířenou působností mohou uložit pokuty do výše 2 milionů korun, krajské úřady až do výše 4 milionů korun.

Zákon č. 20/1987 Sb. stanoví, že pokud se majitel kulturní památky rozhodne k jejímu restaurování či stavebním, terénním a jiným úpravám musí zažádat o povolení, bez něhož nelze provádět žádné zásahy. U kulturní památky vydává závazné stanovisko obecní úřad obce s rozšířenou působností, v případě národní kulturní památky je to krajský úřad.

3.4 Rekonstrukce památek

Národní památkový ústav uvádí šest zásad, podle nichž se mají provádět jakékoliv úpravy ve vztahu ke kulturním památkám:

1. zásada šetrnosti v přístupu k dochované historické substanci
2. zásada respektování vývojové vrstevnatosti díla
3. zásada bedlivého a diferencovaného rozlišování hodnot
4. zásada celistvé interpretace stavebního díla
5. zásada věrohodnosti ztvárnění
6. zásada kontextuálního přístupu

Podle památkového ústavu a informací uvedených na jeho oficiálních webových stránkách, se v dnešní době při rekonstrukci památek většinou jedná zejména o omítky, okna, dveře, střešní krytinu a zeleň. Historické fasády jsou nedílnou součástí většiny nemovitých kulturních památek. Jejich stav je jedním z hlavních prvků, které posuzujeme při hodnocení památky z hlediska jejího zachování. Nezřídka kdy bývá fasáda dominantním prvkem celé stavby, lze podle ní určit stavební sloh i přibližnou dobu výstavby. Mnohdy bývá budova pokryta i několika vrstvami omítky a lze tak určit i určitou stavební historii,

kteřou stavba prošla. V současnosti je upřednostňováno spíše doplňování a zachování stávající omítky před jejím odstraněním, přestože často dochází právě k plošnému odstranění celé omítky a jejím nahrazení historickou obdobou, což je i dokladem neznalosti a nezájmu o památky. Bohužel je faktem, že zachování historických materiálů a postupů je značně finančně náročné, což je mnohdy velkým problémem při realizaci jakýchkoliv rekonstrukcí. Samotné rekonstrukci by měl předcházet důkladný výzkum, aby bylo zjištěno z jakých materiálů je omítka vyrobena a jaký byl pravděpodobný postup nánosu. Důležitý je také stavební stav zbytku stavby (vlhkost, atd.). Další výraznou složkou většiny nemovitých památek jsou okna, dveře a střešní krytina. Rychlost chátrání památek je často zapříčiněna především absencí některé z těchto složek, neboť jsou jedněmi z činitelů chránících stavbu před povětrnostními vlivy i vandalismem. Přestože dnes již často dochází u historických objektů ke kompletní výměně oken i krytiny je nezbytné zachovávat historickou autenticitu a volit takové materiály a styly, které odpovídají historické podobě těch původních. Stejně jako u fasád je nejvíce preferováno zachování stávajících oken a krytiny, je však běžné, že takové zachování už technický stav stavby nedovoluje. Nejčastějším důvodem pro komplexní výměnu je nedostatečná izolace staveb a špatný technický stav.

Majitel památky má podle zákona o státní památkové péči povinnost pečovat o ni na své vlastní náklady. V současnosti už se však stále častěji přistupuje k finanční pomoci ze strany obecních a krajských úřadů, neboť majitelé památek nemají na údržbu dostatek finančních prostředků a památky by tak nezřízeně chátraly. Samotné Ministerstvo kultury poskytuje finanční pomoc jen ve výjimečných případech (například živelné pohromy). Finanční podporu lze získat také prostřednictvím dotací.

3.4.1 Mezinárodní úmluvy

Ochranou památek se zabývá mimo jiné také mnoho mezinárodních úmluv. Z těch nejdůležitějších jsou to:

Úmluva o ochraně světového kulturního a přírodního dědictví

Úmluva o ochraně architektonického dědictví Evropy

Charta pro záchranu historických měst a městských souborů

Mezinárodní charta o lidovém stavebním dědictví

Mezinárodní charta o kulturním turismu

Úmluva o ochraně světového kulturního a přírodního dědictví zavazuje státy, aby přijaly takovou politiku, která bude vyzdvihovat postavení kulturního dědictví a potřebu jeho ochrany u svého obyvatelstva, aby vytvořily podmínky pro obnovování a zachovávání památek a to i přírodních, aby podporovaly výzkum a vědecké studie, aby vytvořily potřebnou legislativu, která by ochránila kulturní dědictví. V podobném duchu se nesou i ostatní úmluvy, vždy je kladen důraz na stát a jeho roli v ochraně kulturního i přírodního dědictví.

Národní památkový ústav každoročně vyhláší hlavní témata sezóny, kterými by chtěla přilákat návštěvníky, zejména aby se zvedl zájem o kulturní památky a jejich ochranu a zároveň to bylo pro návštěvníky poučné i atraktivní. Seznam je každoročně zveřejněn na oficiálních webových stránkách Národního památkového ústavu. Na rok 2015 bylo zveřejněno šest témat, kterými jsou:

Hrady a zámky objevené a opěvované

Po stopách šlechtických rodů: Velká hradozámecká inventura

Města a vesnice v náručí památkové péče: 20 let plošné ochrany

Metternich, Napoleon a život v empíru

Památka Jana Husa

Cihla a její matka hlína – tradiční materiály pohledem památkové péče

Tady je nezbytné zmínit i mezinárodní akce, které se zaměřují na památky a do kterých se Česká republika zapojuje. Jedná se například o Mezinárodní den památek a historických sídel (18. dubna 2015) nebo Dny evropského dědictví (5. – 13. září 2015).

3.5 Podnikatelský plán

Prvním krokem, který ještě předchází samotnému podnikatelskému plánu je rozhodnutí o právní formě podnikání. V podmínkách České republiky lze podnikat jako fyzická nebo právnická osoba. Ne všechny druhy podnikání podléhají nutnosti vlastnit živnostenské oprávnění, některé však ano, pak se rozlišují takové druhy podnikání, na které postačuje splnění všeobecných podmínek a takové, u kterých musejí být splněny i zvláštní podmínky provozování živnosti podle zákona č.455/1991 Sb., o živnostenském podnikání ve znění pozdějších předpisů. V případě podnikání jako obchodní společnost se rozlišuje několik druhů, a to podle Hehybové (1999) veřejná obchodní společnost, komanditní společnost, společnost s ručením omezeným a akciová společnost. Volba právní formy je nutná nejen z právního hlediska, ale také z finančního kvůli rozdílným počátečním vkladům a také rozdílnému daňovému zatížení.

Rozhodnutí o zdrojích financování je jedním z nejdůležitějších rozhodnutí při zakládání firmy. Podle Růčkové a Roubíčkové (2012) se zdroje financí dělí na cizí (krátkodobé, dlouhodobé) a vlastní (dlouhodobé). Krátkodobé a dlouhodobé cizí zdroje lze dále členit na externí zdroje. Dlouhodobé vlastní zdroje lze dále členit na externí a interní zdroje.

Při volbě vlastních a cizích zdrojů je podle Kaloudy (2005) možné držet se tzv. zlatého bilančního pravidla. Toto pravidlo ctí zásadu, že krátkodobé potřeby firmy se mají financovat z krátkodobých zdrojů a naopak dlouhodobé potřeby se mají financovat z dlouhodobých zdrojů. Mezi vlastní zdroje patří zejména zisk, odpisy, rezervní fond nebo výtěžek z prodeje majetku. Mezi cizí zdroje se pak řadí zejména úvěry, dotace nebo vklady vlastníků podniku.

Kromě finanční struktury se dále rozlišuje majetková struktura založená na bilanci mezi aktivy a pasivy firmy. Přičemž aktiva představují veškerý majetek podniku a pasiva naopak zdroje, ze kterých je majetek financován. Všechny tyto informace jsou obsaženy v rozvaze firmy. Její struktura vypadá podle Kaloudy (2005, str. 24) následovně:

Tabulka č. 1: Rozvaha

<p>Stálá aktiva</p> <ul style="list-style-type: none"> - dlouhodobý nehmotný majetek - dlouhodobý hmotný majetek - dlouhodobý finanční majetek <p>Oběžná aktiva</p> <ul style="list-style-type: none"> - zásoby <ul style="list-style-type: none"> materiál nedokončená výroba a polotovary výrobky zvířata zboží poskytnuté zálohy na zásoby - dlouhodobé pohledávky - krátkodobé pohledávky - finanční majetek <ul style="list-style-type: none"> peníze účty v bankách krátkodobý finanční majetek nedokončený krátkodobý finanční majetek <p>Ostatní aktiva</p> <ul style="list-style-type: none"> - přechodná aktiva – přechodné účty aktiv - dohadné účty aktivní 	<p>Vlastní kapitál</p> <ul style="list-style-type: none"> - základní kapitál - kapitálové fondy <ul style="list-style-type: none"> emisní ážio ostatní kap. fondy - fondy ze zisku <ul style="list-style-type: none"> zákonný rezervní fond statutární a ostatní fondy - hospodářský výsledek <ul style="list-style-type: none"> výsledek hospodaření minulých let výsledek hospodaření běžného účetního období <p>Cizí zdroje</p> <ul style="list-style-type: none"> - rezervy - dlouhodobé závazky - krátkodobé závazky - bankovní úvěry a výpomoci <p>Ostatní pasiva</p> <ul style="list-style-type: none"> - přechodná pasiva – přechodné účty pasiv - dohadné položky pasivní
---	--

Zdroj: Kalouda (2005, str. 24)

Součástí podnikatelského plánu je i finanční analýza, jejímiž zdroji jsou podle Kraftové (2002) zejména účetnictví, rozpočetnictví a kalkulace. Kraftová (2002) charakterizuje účetnictví zejména jako pečlivý a chronologický záznam hospodářských jevů účetní jednotky, který se řídí striktními pravidly. Účetnictví je však kromě zdroje informací také zdrojem čerpání k ekonomickému rozhodování o firmě a zároveň ze zákona uchovatelným

materiálem o ekonomickém stavu firmy. Neboť podle §8, odst. 1 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví ve znění pozdějších předpisů „jsou účetní jednotky povinny vést účetnictví správné, úplné, průkazné, srozumitelné, přehledné a způsobem zaručujícím trvalost účetních záznamů“.

Z hlediska kalkulace se náklady člení podle Kraftové (2002) na náklady přímé a nepřímé. Již podle názvu je zřejmé, že přímé náklady lze přímo vztáhnout k jednomu výrobku/službě, zatím co nepřímé náklady takto vztáhnout nelze. Jsou to náklady, které musí firma vynaložit s jakýmkoliv množstvím výrobků (např. náklady na elektřinu, topení, úklid atd.).

Rozpočty pracují podle Petříka (2009) na několika základních principech, kterými jsou:

- provázanost,
- slučitelnost,
- komunikace,
- stanovení pravomocí a odpovědností,
- měření a zhodnocení výkonnosti,
- kontrolní funkce.

3.5.1 Finanční analýza

Finanční analýza v podnikatelském plánu znamená dle Růčkové a Roubíčkové (2012) zhodnocení plánovaného projektu z finančního hlediska. K tomu slouží metody hodnocení investic, kterých je několik a každá má svá specifika, výhody i nevýhody. Nejběžněji používanými jsou metoda čisté současné hodnoty (angl. net present value) a metoda doby návratnosti investice.

Růčková a Roubíčková (2012) uvádějí vzorec čisté současné hodnoty následovně:

$$NPV = C_0 + (C_1/1+r) + (C_2/(1+r)^2) + \dots + (C_n/(1+r)^n)$$

$$NPV = C_0 + \sum C_n / (1+r)^n$$

kde:

NPV	čistá současná hodnota
$C_{1,2,\dots,n}$	hotovostní tok v roce 1,2,...n
C_0	hotovostní tok v roce 0 (investiční výdaj)
n	počet let
r	alternativní náklad

Metoda čisté současné hodnoty je podle autorek výhodná zejména proto, že obsahuje všechny potenciální alternativy. Nevýhodou však může být předpovídání ekonomického vývoje a s tím i těžší stanovení některých determinant. U této metody by měl být podnikatelský plán schválen za předpokladu, že čistá současná hodnota bude větší než nula.

3.6 Struktura podnikatelského plánu

Samotný podnikatelský plán by měl mít podle Srpové (2011, str. 14-15) následující strukturu:

1. titulní list
2. obsah
3. úvod, účel a pozice dokumentu
4. shrnutí
5. popis podnikatelské příležitosti
6. cíle firmy a vlastníků
7. potenciální trhy
8. analýza konkurence
9. marketingová a obchodní strategie
10. realizační projektový plán
11. finanční plán
12. hlavní předpoklady úspěšnosti projektu, rizika projektu
13. přílohy

Titulní list

Titulní list slouží jako úvodní strana celého dokumentu. Jedná se o stranu, která tvoří velkou část prvního dojmu z celého dokumentu a její grafická úprava je tedy velmi důležitá. Obvykle obsahuje oficiální název firmy, popřípadě logo v případě, že firma již nějakým oficiálním logem disponuje.

Obsah

Obsah je první stranou za titulním listem a slouží k rychlé orientaci v podnikatelském plánu. Kromě toho je znakem určité úrovně a kultury dokumentu.

Úvod, účel a pozice dokumentu

Úvod podnikatelského plánu slouží především ke stručnému seznámení potenciálních čtenářů s obsahem dokumentu. V úvodu má být především obsaženo o jak rozsáhlý a detailní plán se jedná. Každý se tak už na začátku může rozhodnout, zda bude plán vůbec číst a co může na následujících stranách očekávat. Také může být objasněno pro koho je obsah dokumentu primárně určen.

Shrnutí

Shrnutí je celkový popis toho, jaké informace lze v plánu nalézt. Měl by být tzv. odrazovým můstkem k dalšímu čtení plánu. Obvykle obsahuje od každé informace kousek, aby podnítil čtenáře k přečtení celého plánu. Naopak by však neměl obsahovat totožné informace s obsahem, to by jeho účel ztratil smysl.

Popis podnikatelské příležitosti

Tato část podnikatelského plánu řeší danou službu (popřípadě výrobek) dopodrobna. Zabývá se podrobným popisem výrobku/služby včetně vzhledu, technického řešení, vlastností, zázemí, fungování, zvláštností, originálních součástí. Popis musí být komplexní, aby si každý čtenář plánu dokázal finální výrobek/službu představit se všemi jejími součástmi. Součástí této části dokumentu může být i zhodnocení toho, co daný výrobek/služba přinese potenciálním klientům či uživatelům, co přináší nového, jak se liší od stávajících výrobků/služeb nabízených konkurenčními podniky.

Cíle firmy a vlastníků

Jednou z nejdůležitějších částí podnikatelského plánu jsou vytyčené cíle. Ty by měly být v plánu zahrnuty jak z pohledu samotné firmy, tak i z pohledu vlastníků, vedoucích pracovníků, zaměstnanců, případně externích poradců. Například obsazení vedoucích funkcí ve firmě je pro potenciální investory či ručitele důležitým faktorem rozhodování. Proto je obvyklé, že se v této části dokumentu přiblíží profesní zkušenosti v oboru jednotlivých členů managementu a jejich vzdělání. Cíle firmy lze nastínit v různém časovém rozmezí, obvykle mezi jedním rokem až pěti lety. V této části podnikatelského plánu je prostor pro uvedení organizační struktury firmy včetně počtu zaměstnanců a podrobného popisu pracovních míst, která ve firmě vzniknou. Při sestavování organizační struktury je třeba brát v úvahu i možnou spolupráci s externími subjekty, zejména ve finanční oblasti.

Potenciální trhy

Podnikatelský plán musí též obsahovat určení trhu, na který se bude výrobek/služba zacílena. V plánu se uvádí jak popis celkového trhu, tak především trhu cílového. Popis celkového trhu by neměl být příliš obsáhlý, neboť není cílem podnikatelského plánu popsat všechny potenciální zákazníky. Proto dokument obvykle obsahuje zejména popis cílového trhu. Při zjišťování cílového trhu lze zjistit, zda je vhodný pro realizaci podnikatelského plánu co se týče velikosti, naplněnosti, potenciální ziskovosti, ale také lze získat informace o potenciálních zákaznících. Zda by měli o výrobek/službu zájem, ale také zda jsou schopni výrobek/službu zaplatit. Tato část podnikatelského plánu neslouží pouze ke zjištění, zda je výrobek/služba pro tento trh vhodný, ale také poskytuje určitý návod do budoucna jak nejlépe uspokojovat potřeby zákazníků. Jako podklad pro shromažďování informací o trhu a zákaznících může sloužit Český statistický úřad, internetové zdroje, tiskoviny, výroční zprávy institucí atd.

Analýza konkurence

V další části podnikatelského plánu se hodnotí konkurence čili konkurenční podniky. Obsáhlost této části dokumentu závisí na velikosti trhu a tím i počtu konkurenčních podniků. Přesto není cílem podnikatelského plánu popsat do detailů všechny konkurující podniky. Naopak je dobré zaměřit se na ty nejpodobnější tomu, jaký se vytváří v rámci

daného podnikatelského plánu a také takových, které mají na daném trhu dlouhou historii a pevnou pozici a mohou tudíž nejvíce ohrožovat další firmy. V podnikatelském plánu se hodnotí zejména výhody a nevýhody konkurence.

Marketingová a obchodní strategie

Podnikatelský plán řeší také otázku, jak se budou informace o výrobku/službě dostávat k potenciálním zákazníkům. Jedná se tedy o otázku marketingové a obchodní strategie. Kromě zacílení na konkrétní trh, které je řešeno v předchozích částech plánu, se jedná zejména o definování tzv. marketingového mixu. Ten ve své základní podobě zahrnuje celkem čtyři kategorie a to produkt, cenu, distribuci a propagaci. Informace o produktu jsou stěžejní částí celého plánu. Jedná se o celkový popis produktů/služeb a také doprovodných informací o délce setrvání produktu/služby na trhu nebo navazujících službách. Cena se určuje zejména v závislosti na celkové strategii firmy, na tom, jakých cílů chce podnik dosáhnout. Jinak se stanovuje cena, pokud jde vedení firmy pouze o udržení se na trhu, jinak když chce dosahovat maximálního možného zisku. Při stanovení ceny se berou v potaz také ceny konkurenčních podniků. U určování distribuce jde v zásadě o rozhodnutí mezi dvěma možnostmi. První možnost je, že bude podnik prodávat svůj produkt/službu přímo a druhá je, že bude podnik využívat prostředníka/ů. V této části dokumentu už lze využít poznatků získaných v předchozích částech plánu, zejména informací o cílech firmy. Propagace produktu/služby lze rozdělit do pěti částí a to reklamy, podpory prodeje, vztahů s veřejností, osobního prodeje a přímého marketingu. Reklama je především forma komunikace vedená nejrůznějšími médii. Prodej výrobků/služeb lze podpořit uplatněním nejrůznějších bonusů a výhod například členstvím v klubech, soutěžemi, kupóny a podobně. Prodej uskutečňovaný prostřednictvím osobního kontaktu se zákazníky je hodnocen jako nejúspěšnější, má ale své nevýhody zejména ve velikosti nákladů s ním spojenými. Dobrý obraz firmy v očích veřejnosti nazývaný obecně vztahy s veřejností představuje budování vztahů nejen směrem k zákazníkům, ale také dodavatelům či institucím. Do této kategorie se řadí zejména sponzorské dary a publikování informací o firmě prostřednictvím různých kanálů. Poslední částí marketingové strategie je tzv. přímý marketing, který představuje přímé oslovování zákazníků prostřednictvím telefonických rozhovorů nebo e-mailové komunikace.

Realizační projektový plán

Realizační projektový plán slouží pro časové určení jednotlivých aktivit souvisejících s uskutečněním podnikatelského plánu.

Finanční plán

Finanční plán ukazuje všechny předchozí body v číslech. Jedná se tedy o celkovou analýzu podnikatelského plánu v číselné podobě. Finanční plán je stěžejní částí podnikatelského plánu. Zahrnuje zejména plánování výnosů a nákladů, příjmů a výdajů a finanční výkazy. V této části dokumentu lze využít různých ukazatelů například výkazu zisků a ztrát, rozvahy, ukazatelů rentability, likvidity, aktivity, zadluženosti, výpočtu bodu zvratu, výpočtů doby návratnosti, čisté současné hodnoty nebo vnitřního výnosového procenta. Na závěr této kapitoly by mělo být uvedeno i předpokládané financování podnikatelského záměru.

Hlavní předpoklady úspěšnosti projektu, rizika projektu

K posouzení hlavních předpokladů úspěšnosti záměru a jeho rizik nejčastěji slouží tzv. SWOT analýza.

Obrázek č. 1: SWOT Matrix

SWOT Matrix



Zdroj: <https://www.thirstt.com/droplets/SWOT-ANALYSIS/5523679479f9f0762bb6eb7b>

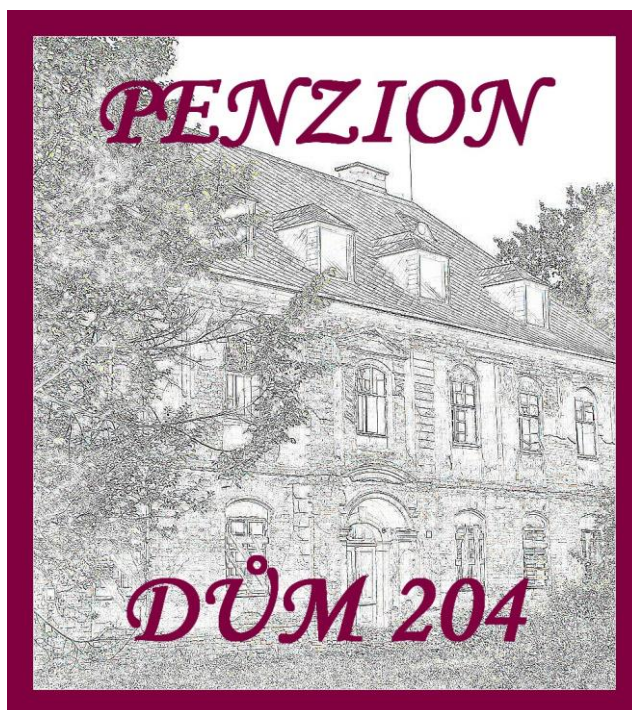
Pomocí SWOT analýzy lze odhalit i případná rizika podnikání. V případě dobré znalosti rizik je možné se na ně dopředu připravit, popřípadě učinit preventivní opatření, která budou rizikům předcházet (například zajištění odpovídajícího pojištění).

Závěr

Závěr podnikatelského plánu slouží k zařazení příloh. Do přílohy se vkládají takové materiály, které nemusí být nutně uvedeny v hlavním textu podnikatelského plánu nebo by svým rozsahem zbytečně narušovaly komplexnost plánu. Obvykle je na ně v hlavním textu uveden odkaz.

4 Podnikatelský záměr

PODNIKATELSKÝ PLÁN



Vypracovala: Bc. Eva Červinková

Název organizace: Penzion Dům 204 s.r.o.

Sídlo: Libina 204, 788 05 Libina

4.1 Účel podnikatelského plánu

Účelem podnikatelského plánu „Rekonstrukce historické vily na ubytovací zařízení“ je představit čtenářům projekt na zbudování ubytovacího zařízení v budově již značně zchátralé historické vily v centru jedné z obcí šumperského venkova. Plán seznamuje čtenáře jak se stavebními aspekty přebudování vily, tak i s popisem služeb, které se budou ve vile poskytovat. Dále bude součástí dokumentu finanční plán. Jedná se o úplnou verzi podnikatelského plánu určeného zejména pro Obec Libina.

4.2 Shrnutí podnikatelského plánu

V podnikatelském plánu je popsána podnikatelská příležitost spočívající ve vybudování venkovského penzionu v budově historické vily. Krátce je popsána historie vily a její současný stav. Dále jsou popsány nutné stavební úpravy a úprava interiéru včetně vybavení. V další části jsou popsány majetkové poměry, personální zajištění penzionu, poskytované služby a jejich ceny. Dále je popsána nejbližší konkurence. Závěrem dokumentu je zpracována finanční analýza a připojeny nezbytné přílohy.

4.3 Popis podnikatelské příležitosti

Zbudování ubytovacího zařízení bude realizováno v budově historického domu č.p. 204 v obci Libina, okres Šumperk, Olomoucký kraj. Jedná se o objekt zapsaný do Seznamu nejohroženějších a nevyužívaných nemovitých památek v České republice a zároveň je zapsána do státního seznamu kulturních památek před rokem 1988. Dům byl vystavěn v empírovém slohu v 19. století. Historicky se ve vlastnictví domu vystřídaly tři rodiny a to rodina Kunschnerových, Hantschlových a rodina Pohorských. Právě po posledních majitelích je dům lidově nazýván „Domem Pohorských“ nebo také „Domem 204“. Budova se nachází v centru obce Libina a přiléhá k ní zahrada. Budova disponuje přízemím, prvním patrem a podkrovím. Část budovy je podsklepena. Dům je dlouhá léta neobydlený a dnes je již ve značně zchátralém stavu. Okna i dveře jsou zdevastovaná, některá zcela

chybí. Venkovní fasáda je poničena, odlupující se. Nedochovalo se žádné vybavení vnitřních prostor a interiér je značně zchátralý. Přilehlá zahrada je neudržovaná. Poslední rekonstrukce domu proběhla v roce 1996, kdy byl objekt opatřen novou střešní krytinou a byl opraven krov. Budova byla také staticky zajištěna. V první fázi realizace plánu je tedy nutná celková stavební obnova domu, která je finančně nejnáročnější částí podnikatelského plánu. Vzhledem k tomu, že dům je státní kulturní památkou je nutné respektovat nařízení Státního památkového ústavu týkající se omezení stavebních úprav objektu (viz. příloha č. 4).

Ubytovací zařízení bude kategorií „venkovský penzion“ s možností ubytování ve 2-4 lůžkových pokojích v prostorách historické vily z 19. století. Rekonstrukce bude provedena citlivě nejen kvůli požadavkům Národního památkového ústavu, ale také pro zachování historie a tradičního vzhledu. Hostům budou k dispozici stylově zařízené pokoje a apartmány, kuchyňky, společenská místnost a také „Muzeum zapomenutých památek“, které bude celkový nádech historie doplňovat příběhy památek šumperského venkova. Úprava zahrady bude korespondovat se vzhledem a interiérem domu.

Ve druhé fázi realizace projektu bude řešeno vnitřní vybavení domu uzpůsobené k provozování ubytovacího zařízení.

Přízemí budovy:

Recepce – k přijímání a odhlašování hostů, poskytování informací, turistických materiálů, prodej drobného zboží, rezervace jízdenek a vstupenek, také bude sloužit jako pokladna muzea.

Společenská místnost – místnost sloužící k odpočinku a trávení volného času hostů, vybavená křesílky a stoly, televizí, DVD přehrávačem, PC, dataprojektorem, společenskými hrami a malou knihovnou. Místnost bude mít vyměnitelný nábytek, aby mohla být využita i pro účely pořádání firemních akcí, přednášek a podobně.

Sklad – pro potřeby provozu penzionu a muzea.

Kuchyňka – pro potřeby hostů, popřípadě pro potřeby firemních akcí. Kuchyňka bude opatřena vybavenou kuchyňskou linkou s troubou, varnou deskou, mikrovlnou troubou, rychlovarnou konvicí, kávovarem a ledničkou. K dispozici bude stůl s židlemi.

Muzeum zapomenutých památek – jedna místnost v přízemí bude sloužit jako muzeum zapomenutých památek šumperského venkova, které bude dokumentovat historické památky tohoto mikroregionu, které jsou již zapomenuty nebo odstrčené očím veřejnosti a přesto jsou historicky vzácné a mají své příběhy. Muzeum může být také inspirací, co všechno lze ještě v regionu šumperského venkova navštívit. Muzeum bude sloužit pro návštěvy jak ubytovaných hostů, tak i široké veřejnosti.

Dále bude v přízemí k dispozici WC odděleně pro muže, ženy a imobilní. Součástí přízemí bude i menší úklidová místnost a kancelář.

První patro

První patro bude sloužit pro ubytování hostů. V tomto patře se bude nacházet pět pokojů pro hosty z toho 1 čtyřlůžkový, 1 dvoulůžkový a 3 dvoulůžkové s možností 1-2 přistýlek. Na patře bude společné sociální zařízení pro všech pět pokojů odděleně pro muže a ženy.

Pokoje budou vybaveny postelemi typu double bed, přistýlkové postele budou typu single bed.

Další vybavení:

- 2x noční stolek
- 1x šatní skříň
- 1x komoda
- 1x věšák na kabáty
- 1x odkládací prostor na zavazadla
- 1x křeslo
- 1x TV
- policové díly
- lampičky

- květiny a dekorace

Dále bude v prvním patře k dispozici malá kuchyňka s tekoucí pitnou vodou, rychlovarnou konvicí, ledničkou a základním nádobím.

V podkrovní části domu budou umístěny dva apartmány jeden jednopokojový a jeden dvoupokojový. Dvoupokojový apartmán bude sestávat z pokoje, ložnice, šatny, kuchyňského koutu a vlastního sociálního zařízení. Jednopokojový apartmán bude sestávat z pokoje, kuchyňského koutu a vlastního sociálního zařízení.

Dvoupokojový apartmán bude vybaven:

Ložnice a šatna:

- postel typu double bed
- 1x toaletní stolek + židle
- 1x křeslo
- 2x noční stolek
- 2x šatní skříň
- 1x komoda
- 1x zrcadlová skříň
- 1x policový díl
- dekorace

Pokoj:

- 1x sedací souprava
- 1x konferenční stolek
- 1x nábytková obývací sestava
- 1x psací stůl
- 1x židle k psacímu stolu
- 1x odkládací prostor na zavazadla
- 1x TV + DVD
- dekorace

Kuchyňský kout:

- 1x varná deska

- 1x dřez s tekoucí pitnou vodou
- 1x mini lednička
- 1x rychlovarná konvice
- 1x stůl + židle
- dekorace

Jednopokojový apartmán bude vybaven:

Pokoj:

- postel typu double bed
- 2x křeslo
- 1x konferenční stolek
- 1x šatní skříň
- 1x komoda
- 2x noční stolek
- 1x TV+DVD
- dekorace

Kuchyňský kout:

- 1x varná deska
- 1x dřez s tekoucí pitnou vodou
- 1x mini lednička
- 1x rychlovarná konvice
- 1x stůl + židle
- dekorace

V podkroví bude též technické a úklidové zázemí penzionu.

K dalšímu vybavení penzionu budou patřit také dekorace na chodbách, na recepci a v dalších prostorách penzionu, záclony a závěsy na všech oknech, kusové a běhounové koberce, osvětlení všech prostor.

Penzion bude poskytovat následující služby:

- přechodné ubytování na 1 a více nocí,
- pronájem prostor pro přednášky, firemní akce, atd,

- provoz „Muzea zapomenutých památek“
- poskytování turistických informací
- drobný prodej
- pořádání akcí v prostorách penzionu i zahrady

V penzionu budou akceptováni psy. V celém objektu bude hostům k dispozici wi-fi připojení.

Celý projekt se od ostatních ubytovacích zařízení v oblasti liší především samotnou budovou penzionu, která je historickou památkou, a také existencí Muzea zapomenutých památek, které by bylo samo o sobě místním unikátem.

4.4 Cíle

Dům č.p. 204 od svého vybudování sloužil jako rodinný dům v rukách několika majitelů. Nyní je již dlouhá léta neobydlený a chátrá. V současnosti je vlastníkem domu obec Libina, v jejíchž katastrálním území se dům nachází. V první fázi bude založena společnost s ručením omezeným, jejíž majoritním vlastníkem bude obec Libina, a s jedním dalším společníkem, který do projektu vnese další kapitálové prostředky. Vznikne tak kombinace soukromého sektoru s veřejným sektorem. Tato ojedinělá forma spolupráce je v tomto projektu považována za jeden z klíčových aspektů a velkou výhodou celého projektu. Majetkové rozložení podniku tedy bude následující. Obec Libina vloží do podnikání budovu a finanční prostředky v hodnotě 13.000.000,- Kč. Společník vloží do podnikání finanční prostředky v hodnotě 3.000.000,- Kč.

Zisk plynoucí z tohoto podnikání tak bude přínosem jak pro podnikatele, tak i pro obecní rozpočet. Cílem obou subjektů je zrekonstruovat celou budovu a následně ji využít pro provozování penzionu spojeného s muzeem. Obci, která během roku pořádá nespočet společenských akcí (viz. příloha č. 2) tak odpadne starost o ubytování návštěvníků, které je nyní velkým problémem. Akce díky tomu mohou získat i vícedenní charakter. Vybudování ubytovacího zařízení v centru obce také zlepší vybavenost obce a zvýší prestiž. Cílem obou vlastníků je vybudovat venkovský penzion v historickém prostředí, který bude ve svém

okolí ojedinělým podnikem, který budou hosté opakovaně vyhledávat pro jeho klidnou avšak strategickou polohu, příjemné prostředí, kvalitní služby. Prioritou je tedy zejména obnova historie a tradic spojená se znovuoobením kdysi skvostné historické budovy v centru obce, která je nyní na pokraji úplného zániku. Neméně důležitým cílem je, aby podnik prosperoval také po finanční stránce a kromě výdělků na svůj provoz také generoval zisk.

Provozní penzionu bude zastávat pozici vedoucího, který bude penzion i muzeum vést po provozní i personální stránce. Bude odpovědný za celkový chod penzionu i muzea. Bude jednat s dodavateli, řešit případné problémy vzniklé chodem penzionu. Taktéž bude odpovědný za vedení účetnictví a personální agendu podniku. Za svou práci bude zodpovídat majitelům firmy.

Požadavky na pozici: VŠ vzdělání ekonomického (popř. CR směru), praxe v oboru, spolehlivost, flexibilita, znalost prostředí, znalost účetnictví.

Předpokládaná hrubá měsíční mzda: 26.000,- Kč.

Úkolem recepčních bude vedení a obsluha rezervačního systému a webových stránek penzionu i muzea, přihlašování a odhlašování hostů, poskytování rad a informací, drobný prodej. Dále bude zodpovědný za provádění objednávek potřebného zboží a materiálu do penzionu. Za svou práci budou zodpovídat provoznímu.

Požadavky na pozici: ÚSO s maturitou v oboru, znalost AJ/NJ, práce na PC (MS Office, internet, rezervační systém), profesionální vystupování, spolehlivost, flexibilita, praxe v oboru.

Předpokládaná hrubá měsíční mzda: 16.500,-Kč/8.250,-Kč

Pokojská/uklízečka bude provádět úklid celého penzionu i prostor muzea. Za svou práci bude odpovědná provoznímu.

Požadavky na pozici: výuční list (obor nerozhoduje), praxe, spolehlivost, flexibilita, pracovitost.

Předpokládaná hrubá měsíční mzda: 6.000,- Kč.

Organizační struktura viz. příloha č. 3.

Dodavatelsky bude řešeno praní prádla, údržba zahrady, daňové poradenství a zpracování mzdové agendy.

4.5 Potenciální trhy

Služby poskytované penzionem budou využívat zejména hosté akcí pořádaných v obci, návštěvníci toužící po atraktivním prostředí podhůří Jeseníků, návštěvníci šumperského venkova a jeho památek, hosté šumperského regionu, kteří chtějí být ubytováni v klidném prostředí a zároveň mít na dosah atraktivity nejrůznějšího druhu (viz. příloha č. 1). Dalšími hosty mohou být rovněž účastníci firemních akcí, seminářů, přednášek, srazů a podobně, konaných přímo v penzionu. Dále cyklisté projíždějící obcí v rámci cyklistické trasy č. 6032 a další projíždějící návštěvníci. Vzhledem k univerzálnosti ubytovacího zařízení a bohaté nabídce typů pokojů a lůžek je ubytování vhodné jak pro rodiny s dětmi, tak i páry či skupinky přátel, kolegů atd.

4.6 Analýza konkurence

Farma Jeníček (Libina)

Farma Jeníček je jediným ubytováním přímo v obci Libina a tím i nejbližším konkurentem. Penzion je menším ubytovacím zařízením o čtyřech dvoulůžkových pokojích. Penzion je vybudovaný v prostorách statku se zvířaty. K dispozici je hostům společná kuchyňka a zahrada, na které je možnost ubytování ve stanu a indiánském týpí. V penzionu jsou akceptováni psy i koně. Cena za ubytování v penzionu je 300,-Kč/osoba/noc.

Penzion Pod Hůrkou (Nová Hradečná)

Penzion Pod Hůrkou je venkovským penzionem v obci Nová Hradečná, která je od Libiny vzdálená 7,5 km. Penzion disponuje 10 pokoji s celkovou kapacitou 37 míst

a společenskou halou. Pokoje jsou typu rodinných pokojů a junior suit. Přímo v budově penzionu se nachází restaurace a vnitřní bazén. Penzion poskytuje také wellness služby a nabízí možnost pronájmu prostor pro svatby, oslavy a podobně. Cena za ubytování v penzionu je 500,-Kč/osoba/noc.

Hotel Václavov (Oskava)

Hotel Václavov se nachází 8,5 km od obce Libina ve stejnojmenné místní části obce Oskava. Jedná se o větší ubytovací zařízení o 230 lůžkách ve dvou až čtyřlůžkových pokojích a dvou střešních apartmánech. Součástí hotelu je i hotelová restaurace. Hotel je využíván především většími skupinami osob, například školními výlety a podobně. Cena za ubytování v hotelu je 760,-Kč/noc/2 osoby.

Penzion U Jirsáka (Vikýřovice)

Penzion se nachází v obci Vikýřovice 18 km od Libiny. Penzion poskytuje ubytování ve dvou až tří lůžkových pokojích. Součástí penzionu je restaurace a wellness centrum. Penzion nabízí možnost pronájmu salonku k oslavám a podobně. Cena za ubytování v penzionu je 800,-Kč/noc/osoba.

Penzion Hawaii (Rapotín)

Penzion Hawaii se nachází v obci Rapotín 19 km od obce Libina. Penzion disponuje dvoulůžkovými pokoji a jedním čtyřlůžkovým apartmánem. V penzionu akceptují menší psy. Součástí penzionu je restaurace, která lze využít i pořádání oslav a podobně. Cena za ubytování v penzionu je 400,-Kč/noc/osoba.

Další konkurenční podniky se nacházejí přímo v okresním městě Šumperku nebo ve vzdálenosti větší než 20 km. Podniky nacházející se přímo v Šumperku však nejsou pro účely tohoto podnikatelského plánu považovány za přímou konkurenci, neboť Šumperk je městem a nejedná se tedy o venkovské prostředí. Z výše uvedených nejbližších konkurentů se jako největší konkurent jeví Penzion Pod Hůrkou v obci Nová Hradečná, který je typologicky podobným ubytovacím zařízením jako Penzion 204 a navíc disponuje bazénem a restaurací. Žádný z konkurentů však nedisponuje tak jedinečnou budovou

a interiérem jako Penzion 204. Velkým rozdílem a devizou celého podniku je také majetkové zapojení obce.

4.7 Produkt

- poskytování ubytování ve 2-4 lůžkových pokojích a dvou apartmánech s možností využití kuchyněk, společenské místnosti a zahrady
- provoz „Muzea zapomenutých památek“
- pronájem prostoru společenské místnosti (+kuchyňka v přízemí) k nejrůznějšímu využití, zejména pořádání přednášek, seminářů, srazů či firemních akcí
- pronájem zahrady pro pořádání společenských akcí

CENÍK SLUŽEB – PENZION DŮM 204

2-lůžkový pokoj	350,- Kč/osoba/noc
4-lůžkový pokoj	450,- Kč/osoba/noc
Přistýlka	70,- Kč/osoba/noc
2-pokojový apartmán	700,- Kč/osoba/noc
1-pokojový apartmán	550,- Kč/osoba/noc
Pes	50,- Kč/noc
Pronájem společenské místnosti	1.500,- Kč/0,5 den 3.000,- Kč/1 den
Pronájem zahrady	1.000,- Kč/0,5 den 2.000,- Kč/1 den
Vstupné muzeum	50,- Kč/1 dospělý 25,- Kč/1 dítě

4.8 Marketingová komunikace

Reklama:

- vlastní webové stránky
- webové stránky obce + šumperského venkova
- billboardy, plakáty, letáky
- rádio

Podpora prodeje prostřednictvím slevových portálů. Přímý marketing ve formě oslovování firem, klubů a podobě prostřednictvím korespondence a e-mailů.

Společný marketing s obcí Libina ve formě doporučující tendence ze strany obce během akcí i mimo ně.

4.9 Finanční plán

Tabulka č. 2: Počáteční rozvaha

Počáteční rozvaha		
Aktiva		Pasiva
		Vlastní kapitál
Zřizovací výdaje	12 736 335	13 000 000
Software	10 000	3 000 000
Samostatné movité věci	678 500	
Běžný účet	2 525 165	
Pokladna	50 000	
Celkem	16 000 000	16 000 000

zdroj: vlastní zpracování

Z počáteční rozvahy je zřejmé, že největší částkou aktiv jsou zřizovací výdaje v podobě stavebních nákladů na rekonstrukci objektu, která je vzhledem k současnému stavu objektu značně finančně náročná.

Tabulka č. 3: Výdaje na interiér, náklady v 1. roce a dalších letech

VÝDAJE INTERIÉR		
Vstupní (jednorázové) výdaje v 1. roce		
Společenská místnost		
	nábytek	50 000 Kč
	TV	7 000 Kč
	dataprojektor	7 000 Kč
	DVD	1 000 Kč
	PC	10 000 Kč
	Hry	1 000 Kč
Celkem		76 000 Kč
Pokoje		
	postel+matrace (1-lůžko)	10 000 Kč
	postel+matrace (2-lůžko)	20 000 Kč
	šatní skříň	15 000 Kč
	komoda	6 000 Kč
	věšák	900 Kč
	odkládací plocha na zavazadla	1 500 Kč
	křeslo	2 500 Kč
	TV	7 000 Kč
	policové díly	3 000 Kč
	lampičky	1 000 Kč
	dekorace	4 000 Kč
Celkem		70 900 Kč
Celkem všechny pokoje		364 500 Kč
2-pokojový apartmán		
	postel+matrace (2-lůžko)	20 000 Kč
	toaletní stolek	10 000 Kč
	křeslo	2 500 Kč
	2x noční stolek	1 200 Kč
	2x šatní skříň	30 000 Kč
	komoda	6 000 Kč
	zrcadlová skříň	2 500 Kč
	policové díly	1 500 Kč
	dekorace	4 500 Kč
	sedací souprava	30 000 Kč
	konferenční stolek	4 000 Kč
	nábytek	20 000 Kč
	odkládací plocha na zavazadla	1 500 Kč
	TV+DVD	8 000 Kč
	Kuchyňský kout	45 000 Kč

(nábytek+spotřebiče)		
Celkem		186 700 Kč
1-pokojový apartmán		
	postel+matrace	20 000 Kč
	2x křeslo	5 000 Kč
	konferenční stolek	4 000 Kč
	šatní skříň	15 000 Kč
	komoda	6 000 Kč
	2x noční stolek	1 200 Kč
	TV+DVD	8 000 Kč
	dekorace	4 000 Kč
	kuchyňský kout	45 000 Kč
Celkem		108 200 Kč
Společné prostory		
	dekorace	20 000 Kč
	záclony+závěsy	20 000 Kč
	koberce+běhouny	50 000 Kč
Celkem		90 000 Kč
Kuchyňky		
	kuchyňka přízemí	72 000 Kč
	kuchyňka 1. patro	30 500 Kč
Celkem		102 500 Kč
Koupelny		
	WC muži/ženy	40 000 Kč
	WC muži+koupelna muži	40 000 Kč
	WC ženy+koupelna ženy	40 000 Kč
	2x koupelna podkroví	80 000 Kč
Celkem		200 000 Kč
Textilie		
	ložní prádlo	40 000 Kč
	ostatní textilie	30 000 Kč
Celkem		70 000 Kč
Ostatní		
	osvětlení	200 000 Kč
	technické zázemí+úklid	300 000 Kč
Celkem		500 000 Kč
Kancelář		

	PC	20 000 Kč
	nábytek	10 000 Kč
	kancelářské potřeby	3 000 Kč
	tiskárna	15 000 Kč
	mobil	5 000 Kč
Celkem		53 000 Kč
Recepce		
	PC	20 000 Kč
	nábytek	15 000 Kč
	kancelářské potřeby	3 000 Kč
	tiskárna	15 000 Kč
	mobil	5 000 Kč
	rezervační program	10 000 Kč
Celkem		68 000 Kč
Náklady 1. rok + každý další rok		
Propagace		
	www stránky	10 000 Kč
	rádio	10 000 Kč
	billboardy	5 000 Kč
	plakáty+letáky	5 000 Kč
Celkem		30 000 Kč
Celkem personál		631 500 Kč
Dodavatelské služby		
	praní prádla	35 000 Kč
	údržba zahrady	12 000 Kč
	daňové poradenství	15 000 Kč
	vedení mzdové agendy	30 000 Kč
Celkem		92 000 Kč
Celkem energie		400 000 Kč
Celkem provoz kanceláře+recepce		30 000 Kč
Každoroční výdaje celkem		1 183 500 Kč
Výdaje vstupní celkem		2 962 400 Kč

zdroj: vlastní zpracování

Veškeré ceny na straně výdajů byly stanoveny dle reálných obchodních cen, zejména katalogových cen dodavatelů. Při stanovování cen materiálů, dekorací, textilií a zejména nábytku bylo přihlédnuto k typu ubytování a zejména charakteru historické budovy.

Tabulka č. 4: Předpokládané příjmy

PŘEDPOKLÁDANÉ PŘÍJMY		
Ubytování/rok		
4 měsíce	Apartmány 80% Pokoje 80%	
23*1.400,- = 32.200,- * 4		128 800 Kč
23*1.100,- = 31.900,- * 4		101 200 Kč
23*4.600,- = 105.800,- * 4		423 200 Kč
Celkem		653 200 Kč
3 měsíce	Apartmány 80% Pokoje 70%	
23*1.400,- = 32.200,- * 3		96 600 Kč
23*1.100,- = 25.300,- * 3		75 900 Kč
20*4.600,- = 92.000,- * 3		276 000 Kč
Celkem		448 500 Kč
5 měsíců	Apartmány 60% Pokoje 50%	
18*1.400,- = 25.200,- * 5		126 000 Kč
18*1.100,- = 19.800,- * 5		99 000 Kč
15*4.600,- = 69.000,- * 5		345 000 Kč
Celkem		570 000 Kč
Celkem ubytování		1 671 700 Kč
Pronájem společenské místnosti/rok		
Celodenní akce	18 akcí/rok	54 000 Kč
Půldenní akce	12 akcí/rok	18 000 Kč
Celkem pronájem společenské místnosti		72 000 Kč

Pronájem zahrady/rok		
Celodenní akce	6 akcí/rok	12 000 Kč
Půldenní akce	3 akce/rok	3 000 Kč
Celkem pronájem zahrady		15 000 Kč
Muzeum/rok		
4 měsíce	100 dospělých/1 měsíc	20 000 Kč
	50 dětí/1 měsíc	5 000 Kč
3 měsíce	50 dospělých/1 měsíc	7 500 Kč
	25 dětí/1 měsíc	1 875 Kč
5 měsíců	25 dospělých/1 měsíc	6 250 Kč
	10 dětí/1 měsíc	1 250 Kč
Celkem muzeum		41 875 Kč
Drobný prodej recepce/rok		
Celkem		10 000 Kč
CELKEM PŘÍJMY/rok		1 810 575 Kč

zdroj: vlastní zpracování

Ceny služeb byly stanoveny zejména podle konkurence v dané oblasti. Stejně tak obsazenost, se kterou je v tabulce počítáno, je stanovena na základně orientační obsazenosti obdobných ubytovacích zařízení v regionu. Je tedy předpoklad, že čtyři měsíce v roce bude obsazenost všech apartmánů a pokojů 80 procent, což by znamenalo příjem ve výši 653.200,- Kč. Tři měsíce v roce se předpokládá obsazenost apartmánů 80 procent a obsazenost pokojů 70 procent, což by přineslo příjmy ve výši 448.500,- Kč. Je předpoklad, že zbývajících pět měsíců v roce bude obsazenost apartmánů 60 procent a obsazenost pokojů 50 procent, což by vyneslo příjmy ve výši 570.000,- Kč. Lze očekávat, že největší obsazenost penzionu bude v letních měsících, ve kterých je v obci

i největší množství akcí a také největší frekvence potencionálních projíždějících cyklistů. Léto je také vhodným obdobím pro pronájem zahrady. Dalším frekventovanějším obdobím pak pravděpodobně bude zimní plesová sezóna a období jarních prázdnin.

Tabulka č. 5: Souhrn příjmů a výdajů

CELKEM	
Předpokládané roční příjmy	1 810 575 Kč
Předpokládané roční výdaje	1 183 500 Kč
Rozdíl celkem	627 075 Kč

zdroj: vlastní zpracování

Z tabulky je zřejmé, že roční rozdíl mezi předpokládanými příjmy a předpokládanými výdaji je 627.075,- Kč. Vypočtená hodnota dále poslouží pro výpočet čisté současné hodnoty projektu.

$$\begin{aligned}
 \text{NPV} = & - 15.698.735 + (627.075/1,05) + (627.075/1,05^2) + (627.075/1,05^3) + \\
 & (627.075/1,05^4) + (627.075/1,05^5) + (627.075/1,05^6) + (627.075/1,05^7) + (627.075/1,05^8) + \\
 & (627.075/1,05^9) + (627.075/1,05^{10}) + (627.075/1,05^{11}) + (627.075/1,05^{12}) + \\
 & (627.075/1,05^{13}) + (627.075/1,05^{14}) + (627.075/1,05^{15}) + (627.075/1,05^{16}) + \\
 & (627.075/1,05^{17}) + (627.075/1,05^{18}) + (627.075/1,05^{19}) + (627.075/1,05^{20}) = \mathbf{- 7.890.079}
 \end{aligned}$$

Z výše uvedených výpočtů je zřejmé, že počáteční investice do projektu je v takové výši, že ani po dvaceti letech není výsledkem kladné číslo, naopak je čistá současná hodnota vysoce záporná.

Ministerstvo pro místní rozvoj v rámci dotačního titulu Národní program podpory cestovního ruchu vyhlásilo výzvu k získání finanční dotace pro podnikatelské subjekty a obce pro rok 2016, v rámci kterého bude podporována oblast cestovního ruchu zejména zpřístupnění atraktivit cestovního ruchu. Dům Pohorských je bezpochyby takovou atraktivitou, která by byla zpřístupněna veřejnosti a to nejen jako ubytovací kapacita, ale také jako muzeum. A to vše na cyklistické trase, což je také významným faktorem pro získání této dotace, vzhledem ke skutečnosti, že cykloturistika je velice podporovanou

oblastí. Vzhledem k zaměření dotace na zpřístupnění památek zejména handicapovaným osobám, by se v rámci žádosti o dotaci apelovalo především na bezbariérový přístup do celého přízemí budovy, tzn. hlavně do prostor muzea zapomenutých památek a společenské místnosti.

V rámci této výzvy bude možné získat až 50% způsobilých výdajů z celkového rozpočtu projektu, maximálně však do výše 5.000.000,- Kč.

Při získání finančních prostředků z tohoto dotačního titulu ve výši 40% a snížením vstupní investice o tuto částku, by byl výpočet čisté současné hodnoty projektu následující:

$$\begin{aligned} \text{NPV} = & - 13.698.735 + (627.075/1,05) + (627.075/1,05^2) + (627.075/1,05^3) + \\ & (627.075/1,05^4) + (627.075/1,05^5) + (627.075/1,05^6) + (627.075/1,05^7) + (627.075/1,05^8) + \\ & (627.075/1,05^9) + (627.075/1,05^{10}) + (627.075/1,05^{11}) + (627.075/1,05^{12}) + \\ & (627.075/1,05^{13}) + (627.075/1,05^{14}) + (627.075/1,05^{15}) + (627.075/1,05^{16}) + \\ & (627.075/1,05^{17}) + (627.075/1,05^{18}) + (627.075/1,05^{19}) + (627.075/1,05^{20}) = - \mathbf{5.890.079} \end{aligned}$$

Z výše uvedeného výpočtu je zřejmé, že ani při získání finanční dotace se ukazatel nijak významně nezmění, stále se jedná o vysoce zápornou hodnotu.

Pokud by se podařilo získat nejvyšší možnou částku z dotace, tzn. 5 mil. Kč, byl by výpočet čisté současné hodnoty následující:

$$\begin{aligned} \text{NPV} = & - 10.698.735 + (627.075/1,05) + (627.075/1,05^2) + (627.075/1,05^3) + \\ & (627.075/1,05^4) + (627.075/1,05^5) + (627.075/1,05^6) + (627.075/1,05^7) + (627.075/1,05^8) + \\ & (627.075/1,05^9) + (627.075/1,05^{10}) + (627.075/1,05^{11}) + (627.075/1,05^{12}) + \\ & (627.075/1,05^{13}) + (627.075/1,05^{14}) + (627.075/1,05^{15}) + (627.075/1,05^{16}) + \\ & (627.075/1,05^{17}) + (627.075/1,05^{18}) + (627.075/1,05^{19}) + (627.075/1,05^{20}) = - \mathbf{2.890.079} \end{aligned}$$

Je evidentní, že ačkoliv se výsledek zvýšil o 3 mil., hodnota je přesto záporná. Určitý pozitivní posun je však zřejmý.

Za předpokladu, že by bylo uvažováno s dobou životnosti nikoli 20 let jako u předešlých výpočtů, ale s dobou 30 let a získáním dotace ve výši 5 mil. Kč, výpočet čisté současné hodnoty by byl následující:

$$\begin{aligned} \text{NPV} = & - 10.698.735 + (627.075/1,05) + (627.075/1,05^2) + (627.075/1,05^3) + \\ & (627.075/1,05^4) + (627.075/1,05^5) + (627.075/1,05^6) + (627.075/1,05^7) + (627.075/1,05^8) + \\ & (627.075/1,05^9) + (627.075/1,05^{10}) + (627.075/1,05^{11}) + (627.075/1,05^{12}) + \\ & (627.075/1,05^{13}) + (627.075/1,05^{14}) + (627.075/1,05^{15}) + (627.075/1,05^{16}) + \\ & (627.075/1,05^{17}) + (627.075/1,05^{18}) + (627.075/1,05^{19}) + (627.075/1,05^{20}) + \\ & (627.075/1,05^{21}) + (627.075/1,05^{22}) + (627.075/1,05^{23}) + (627.075/1,05^{24}) + \\ & (627.075/1,05^{25}) + (627.075/1,05^{26}) + (627.075/1,05^{27}) + (627.075/1,05^{28}) + \\ & (627.075/1,05^{29}) + (627.075/1,05^{30}) = - \mathbf{1.066.336} \end{aligned}$$

Z výpočtu je zřejmé, že prodloužení doby životnosti projektu výrazně zvýší čistou současnou hodnotu a to o více než 1,8 mil. Přesto se nejedná o pozitivní výsledek, vzhledem ke skutečnosti, že je výsledek stále více než 1 mil. v mínusu.

Olomoucký kraj v rámci snahy o zachování a rekonstrukce historických památek v jeho působnosti, vyhlásil výzvu k získání dotace právě k těmto účelům s názvem „Obnova kulturních památek“. V této výzvě budou podpořeny zejména projekty, prostřednictvím kterých dojde k záchraně památek, které jsou ve špatném technickém stavu, a kde dojde k zachování jejich původní historické podoby. Vila Pohorských přesně splňuje požadavky k získání této dotace. Z dotačního titulu bude možné získat maximálně 500.000,-Kč.

Za předpokladu, že by dotace byla získána v plné výši, čistá současná hodnota projektu by se změnila následovně:

$$\begin{aligned} \text{NPV} = & - 10.198.735 + (627.075/1,05) + (627.075/1,05^2) + (627.075/1,05^3) + \\ & (627.075/1,05^4) + (627.075/1,05^5) + (627.075/1,05^6) + (627.075/1,05^7) + (627.075/1,05^8) + \\ & (627.075/1,05^9) + (627.075/1,05^{10}) + (627.075/1,05^{11}) + (627.075/1,05^{12}) + \\ & (627.075/1,05^{13}) + (627.075/1,05^{14}) + (627.075/1,05^{15}) + (627.075/1,05^{16}) + \\ & (627.075/1,05^{17}) + (627.075/1,05^{18}) + (627.075/1,05^{19}) + (627.075/1,05^{20}) + \end{aligned}$$

$$(627.075/1,05^{21}) + (627.075/1,05^{22}) + (627.075/1,05^{23}) + (627.075/1,05^{24}) + (627.075/1,05^{25}) + (627.075/1,05^{26}) + (627.075/1,05^{27}) + (627.075/1,05^{28}) + (627.075/1,05^{29}) + (627.075/1,05^{30}) = - \mathbf{566.336}$$

Z výpočtu je zřejmé, že ani tak nelze dosáhnout kladné čisté současné hodnoty projektu.

Za předpokladu, že by byl projekt financován bez dotací, doba návratnosti by byla následující:

$$TN_p = 15.698.735/627.075 = 25 \text{ let}$$

Za předpokladu, že by byl projekt financován s příspěvím dotace z dotačního titulu Národní program podpory cestovního ruchu, doba návratnosti by byla následující:

$$TN_p = 10.698.735/627.075 = 17 \text{ let}$$

Z výpočtu doby návratnosti investice je patrné, že i bez získání jakékoliv dotace, by se investice vrátila za 25 let, což je při stanovené době životnosti projektu na 30 let, ještě v rámci doby trvání projektu. S příspěvím dotace se investice navrátí za 17 let.

5 Závěr

Cílem diplomové práce „Přestavba historické vily na ubytovací zařízení“ bylo zhodnocení podnikatelského záměru přestavby historické vily na penzion v jedné z obcí šumperského venkova. Vzhledem k tomu, že budova je už roky neobydlená a dlouhá léta chátrá, tak v první fázi projektu bude nutné provést nákladné a poměrně složité stavební úpravy. Budova je pod ochranou Státního památkového ústavu a proto je třeba respektovat nařízení stran stavebních úprav.

Po rekonstrukci bude sloužit budova jako penzion s dvěma až čtyřlůžkovými pokoji a dvěma apartmány. Dále bude součástí budovy Muzeum zapomenutých památek, které bude mapovat příběhy památek šumperského venkova, které už jsou téměř zapomenuty, a přesto jsou historickými a památkovými skvosty tohoto regionu. Mnohdy o nich neví ani samotní obyvatelé regionu. V přízemí budovy se bude nacházet také prostorná společenská místnost vhodná pro konání přednášek, srazů a dalších nejrůznějších setkání. Zahrada, která také projde rozsáhlou rekonstrukcí, bude dalším vhodným prostorem k využití k nejrůznějším akcím. Součástí podnikatelského záměru je stanovení počtu a složení zaměstnanců.

V rámci podnikatelského plánu je také stanovena a popsána nejbližší konkurence v regionu, ze které vyplynulo, že za konkurenční podniky lze považovat pět ubytovacích zařízení v oblasti. Nejbližší se nachází přímo v obci Libina, kde je v současnosti jediným ubytovacím zařízením. Přesto nepředstavuje přímé ohrožení Penzionu 204, neboť se typově jedná o zcela odlišné ubytovací zařízení zaměřené zejména na simulaci života na farmě. Další čtyři konkurenční podniky se nacházejí ve vzdálenosti od 7,5 km do 19 km. Lze však konstatovat, že žádný z konkurentů nenabízí tak unikátní ubytovací prostředí a kombinaci ubytovacího zařízení s muzeem v historické budově.

Z finančního hlediska je projekt pojat jako majetková spoluúčast soukromého a veřejného sektoru, kdy největší majetkový podíl bude mít obec Libina, která je současným majitelem objektu a zároveň vloží do celého projektu největší množství finančních prostředků. Z finanční části podnikatelského plánu vyplynulo, že náklady na rekonstrukci celého

objektu a na jeho vybavení pro provoz jsou v takové výši, že se tím celý projekt stane velice finančně náročným. I za předpokladu, že by se podařilo na projekt získat dotace, čistá současná hodnota projektu bude stále vysoce záporná. Celkově by se investice do celého projektu bez získání dotace vrátila za 25 let, což je sice v rámci životnosti projektu, která je stanovena na 30 let, ale přesto se to nedá považovat za jednoznačně kladný výsledek, protože jde o velice dlouhou dobu.

Podnikatelský plán na přestavbu historické vily na ubytovací zařízení je finančně velice náročným projektem, ale zároveň je projektem, který by zachránil významnou historickou památku, která je pokraji zániku a zvelebila by centrální část obce, ve které je jednou z posledních nezrekonstruovaných budov. Vybudování ubytovací kapacity by mohlo být do budoucna obci velkým přínosem a také by zvýšila celkovou prestiž obce. Tradiční akce pořádané v obci by díky ubytovací kapacitě mohli získat i vícedenní charakter a tím nepřímo přinést do obce další finanční prostředky. Jedná se tedy o projekt ze společenského hlediska velmi významný, protože zachování tradic a historických hodnot by mělo být snahou všech. Z kalkulací a výpočtů je však zřejmé, že náklady na rekonstrukci objektu jsou tak vysoké a potenciální příjmy tak nízké, že je projekt z podnikatelského hlediska nezajímavý. Běžný investor by se tedy do projektu z největší pravděpodobností nezapojil, ani za předpokladu, že majoritním vlastníkem by byla obec, jak je v plánu uvedeno. Projekt by tedy nebyl realizován.

Do budoucna je jedinou pravděpodobnou možností na realizaci plánu, že by byl projekt celý financován obcí, která jediná by projekt nemusela považovat za podnikatelskou příležitost, nýbrž za projekt záchrany chátrající památky a zlepšení vybavenosti obce bez ohledu na finanční stránku celé záležitosti. Je tedy především na uvážení obce, jak dalece je ochotna se touto otázkou zabývat. Vzhledem k umístění objektu přímo v centru obce se však problém chátrající budovy stane čím dál více palčivým a s velkou pravděpodobností se jí obec bude dříve či později zabývat. V současnosti je ze strany obce zatím velkou překážkou právě finanční aspekt celého projektu, neboť byly v obci v nedávné době i současnosti realizovány jiné finančně náročné projekty, které byly upřednostněny zejména kvůli možnostem získání dotací. Projekt na záchranu vily Pohorských tedy bude

pravděpodobně realizován až za předpokladu, že obec dostane možnost získat na projekt finanční prostředky prostřednictvím dotačních titulů.

Seznam tabulek

Tabulka č. 1: Rozvaha

Tabulka č. 2: Počáteční rozvaha

Tabulka č. 3: Výdaje na interiér, náklady v 1. roce a dalších letech

Tabulka č. 4: Předpokládané příjmy

Tabulka č. 5: Souhrn příjmů a výdajů

Seznam obrázků

Obrázek č. 1: SWOT Matrix

Seznam příloh

1. Atraktivita v okolí obce
2. Akce v obci
3. Organizační struktura penzionu
4. Posouzení NPÚ k objektu
5. Nákresy budovy
6. Rozpočet stavebních nákladů
7. Fotodokumentace

Seznam použitých zdrojů a literatury

BERÁNEK, Jaromír a Pavel KOTEK. *Řízení hotelového provozu*. 4. vyd. Praha: MAG Consulting, 2007. 240 s. ISBN 978-80-86724-30-0.

DALLEN, J. Timothy. *Cultural heritage tourism: an introduction*. 1st ed. Bristol: Channel view publications, 2011. 528 s.

FELLEGIÁOVÁ, Eva. *Destinační management: příležitost i pro váš region*. 1. vyd. České Budějovice: Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích, 2008. 29 s. ISBN 978-80-7394-102-4.

FORET, Miroslav a Věra FORETOVÁ. *Jak rozvíjet místní cestovní ruch*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2001. 178 s. ISBN 80-247-0207-X.

FRANCOVÁ, Eva. *Cestovní ruch*. 1. vyd. Olomouc: Univerzita Palackého, 2003. 119 s. ISBN 80-244-0719-1.

GALVASOVÁ, Iva. *Spolupráce obcí jako faktor rozvoje*. 1. vyd. Brno: Georgetown, 2007. 140 s. ISBN 80-251-20-9.

HESKOVÁ, Marie a kol. *Cestovní ruch*. 1. vyd. Praha: Fortuna, 2006. 223 s. ISBN 80-7168-948-3.

HORNER, Susan a John SWARBROOKE. *Cestovní ruch, ubytování a stravování, využití volného času*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2003. 486 s. ISBN 80-247-0202-9.

JAKUBÍKOVÁ, Dagmar. *Marketing v cestovním ruchu*. 1. vyd. Praha: Grada, 2009. 288 s. ISBN 978-80-247-3247-3.

KALOUDA, František. *Základy firemních financí*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2005. 173 s. ISBN 80-210-4106-4.

KOLEKTIV AUTORŮ VŠE PRAHA. *Venkovský cestovní ruch – jeho specifika a podmínky pro rozvoj*. 1. vyd. Praha: MMR, 2007. 123 s. ISBN 80-245-1159-2.

Kolektiv Konsorcia SPROR Plus. *Cestovní ruch a udržitelný rozvoj*. 1. vyd. Praha: MMR, 2007. 142 s.

KRAFTOVÁ, Ivana. *Finanční analýza municipální firmy*. 1.vyd. Praha: C.H.Beck, 2002. 206 s. ISBN 80-7179-778-2.

MORAVEC, Ivo a kol. *Venkovská turistika*. 1. vyd. České Budějovice: Centrum pro komunitní práci, 2006. 94 s. ISBN 80-86902-31-5.

NÁRODNÍ PAMÁTKOVÝ ÚSTAV. *Mezinárodní dokumenty o ochraně kulturního dědictví*. 1. vyd. Praha: Národní památkový ústav, 2007. 237 s. ISBN 978-80-87104-14-9.

NEHYBOVÁ, Marta. *Zakladatelský rozpočet a následné zřízení firmy*. 3. vyd. Brno: Miroslav Nehyba, 1999. 102 s. ISBN 80-902645-2-2.

Oficiální jednotná klasifikace ubytovacích zařízení České republiky 2015-2020.

PALATKOVÁ, Monika. *Marketingová strategie destinace cestovního ruchu – Jak získat více příjmů z cestovního ruchu*. 1. vyd. Praha: Grada, 2006. 341 s. ISBN 80-247-1014-5.

PÁSKOVÁ, Martina a Josef ZELENKA. *Výkladový slovník cestovního ruchu*. 1. vyd. Praha: MMR, 2002. 448 s.

PETRŮ, Zdenka. *Základy ekonomiky cestovního ruchu*. 2. vyd. Praha: Idea servis, 2007. 124 s. ISBN 978-80-85970-55-5.

PETŘÍK, Tomáš. *Ekonomické a finanční řízení firmy: manažerské účetnictví v praxi*. 2. vyd. Praha: Grada, 2009. 735 s. ISBN 978-80-247-3024-0.

RŮČKOVÁ, Petra a Michaela ROUBÍČKOVÁ. *Finanční management*. 1. vyd. Praha: Grada, 2012. 290 s. ISBN 978-80-247-4047-8.

STŘÍBRNÁ, M., J. MUŽÍK, P. KAJML. *Spolupráce veřejné správy a privátního sektoru v cestovním ruchu*. 1. vyd. Praha: MMR, 2007. 102 s.

Zákony

Zákon č.20/1987 Sb., o státní památkové péči ve znění pozdějších předpisů

Zákon č.565/1990 Sb., o místních poplatcích ve znění pozdějších předpisů

Zákon č.128/200 Sb., o obcích (obecní zřízení) ve znění pozdějších předpisů

Zákon č.248/2000 Sb., o podpoře regionálního rozvoje ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání

Internet

BPLAN. *Podnikatelský plán*. [online]. ©2015 [cit. 2015-10-25]. Dostupné z:

<<http://www.bplan.cz/podnikatelsky-plan-drobne-podnikani>>.

BUSINESS INFO. *Public private partnership*. [online]. ©2015 [cit. 2015-03-15].

Dostupné z: <<http://www.businessinfo.cz/cs/dotace-a-financovani/public-private-partnership-ppp.html>>.

BUSINESS INFO. *Podnikatelský plán a strategie*. [online]. ©2015 [cit. 2015-11-12].

Dostupné z: <<http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/podnikatelsky-plan-a-strategie-23349.html#!&chapter=1>>.

CZECHTOURISM. *Charakteristika a význam cestovního ruchu v Česku*. [online]. ©2005

[cit. 2015-03-15]. Dostupné z: <<http://old.czechtourism.cz/didakticke-podklady/1-charakteristika-a-vyznam-cestovniho-ruchu-v-cesku/>>.

CZECHTOURISM. *Základní informace*. [online]. ©2015 [cit. 2015-03-19]. Dostupné z:

<<http://www.czechtourism.cz/o-czechtourism/zakladni-informace/>>.

ČESKÝ ROZHLAS. *Popularita agroturistiky v Česku roste*. [online]. ©2015 [cit.2015-09-15]. Dostupné z: <http://www.rozhlas.cz/zpravy/domaciekonomika/_zprava/popularita-agroturistiky-v-cesku-roste-navstevniky-laka-jizda-na-koni-i-vyroba-bioprojektu--1532346>.

FARMA JENÍČEK. *Ubytování*. [online]. ©2015 [cit. 2015-08-02]. Dostupné z: <<http://farmajenicek.cz/ubytovani/>>.

HOTEL VÁCLAVOV. *O nás*. [online]. ©2009 [cit. 2015-08-02]. Dostupné z: <<http://www.hotelvaclavov.cz/site/hotel/o-nas/>>.

JOBS.CZ. *Jak sepsat podnikatelský plán*. [online]. ©2013 [cit.2015-05-07]. Dostupné z: <<http://www.jobs.cz/poradna/15-kroku-jak-sepsat-podnikatelsky-plan/>>.

MINISTERSTVO VNITRA ČESKÉ REPUBLIKY. *Partnerství soukromého a veřejného sektoru v regionech*. [online]. ©2015 [cit. 2015-03-19]. Dostupné z: <<http://www.mvcr.cz/clanek/partnerstvi-soukromeho-a-verejneho-sektoru-v-regionech.aspx>>.

MINISTERSTVO FINANČÍ ČESKÉ REPUBLIKY. *Metodika rozpočtování*. [online]. ©2015 [cit. 2015-03-19]. Dostupné z: <<http://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/regulace/partnerstvi-verejneho-a-soukromeho-sekto/zakladni-informace>>.

MINISTERSTVO KULTURY. *Národní památkový ústav*. [online]. ©2007 [cit. 2015-03-21]. Dostupné z: <<http://www.mkcr.cz/scripts/detail.php?id=98>>.

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. *Podprogram cestování dostupné všem*. [online]. ©2012 [cit. 2015-12-15]. Dostupné z: <[http://www.mmr.cz/cs/Podpora-regionu-a-cestovni-ruch/Cestovni-ruch/Programy-Dotace/Narodni-program-podpory-cestovniho-ruchu-\(2010-201/Rok-2016-Podprogram-Cestovani-dostupne-vsem](http://www.mmr.cz/cs/Podpora-regionu-a-cestovni-ruch/Cestovni-ruch/Programy-Dotace/Narodni-program-podpory-cestovniho-ruchu-(2010-201/Rok-2016-Podprogram-Cestovani-dostupne-vsem)>.

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. *Regionální politika*. [online]. ©2015 [cit. 2015-03-19]. Dostupné z: <<http://www.mmr.cz/cs/Podpora-regionu-a-cestovni-ruch/Regionalni-politika>>.

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. *Cestovní ruch*. [online]. ©2015 [cit. 2015-03-19]. Dostupné z: <<http://www.mmr.cz/cs/Podpora-regionu-a-cestovni-ruch/Cestovni-ruch>>.

NÁRODNÍ SÍŤ MÍSTNÍCH AKČNÍCH SKUPIN. *Místní akční skupiny*. [online]. ©2015 [cit. 2015-03-19]. Dostupné z: <<http://nsmascr.cz/o-nas/mistni-akni-skupiny/>>.

NÁRODNÍ SÍŤ MÍSTNÍCH AKČNÍCH SKUPIN. *O nás*. [online]. ©2015 [cit. 2015-03-19]. Dostupné z: <<http://nsmascr.cz/o-nas/>>.

NÁRODNÍ PAMÁTKOVÝ ÚSTAV. *Pracoviště NPÚ*. [online]. ©2014 [cit. 2015-03-21]. Dostupné z: <<http://www.npu.cz/pro-odborniky/pracoviste-npu/>>.

NÁRODNÍ PAMÁTKOVÝ ÚSTAV. *Památkový fond*. [online]. ©2012 [cit. 2015-03-21]. Dostupné z: <<http://www.npu.cz/pro-odborniky/pamatky-a-pamatkova-pece/pamatkovy-fond/>>.

NÁRODNÍ PAMÁTKOVÝ ÚSTAV. *Vývoj a současné principy památkové péče*. [online]. ©2012 [cit. 2015-03-21]. Dostupné z: <<http://www.npu.cz/pro-odborniky/pamatky-a-pamatkova-pece/historie-a-principy-pamatkove-pece/>>.

NÁRODNÍ PAMÁTKOVÝ ÚSTAV. *Stavební a restaurátorské práce*. [online]. ©2011 [cit. 2015-03-21]. Dostupné z: <<http://www.npu.cz/pro-vlastniky/stavebni-a-restauratorske-prace/>>.

NÁRODNÍ PAMÁTKOVÝ ÚSTAV. *Historické omítky a barevnost fasád*. [online]. ©2011 [cit. 2015-03-22]. Dostupné z: <<http://www.npu.cz/pro-vlastniky/stavebni-a-restauratorske-prace/pecujeme-o-historicke-omitky-a-barevnost-fasad/>>.

NÁRODNÍ PAMÁTKOVÝ ÚSTAV. *Historická okna a dveře*. [online]. ©2012 [cit. 2012-03-22]. Dostupné z: <<http://www.npu.cz/pro-vlastniky/stavebni-a-restauratorske-prace/pecujeme-o-historicka-okna-a-dvere/>>.

NÁRODNÍ PAMÁTKOVÝ ÚSTAV. *Finanční pomoc*. [online]. ©2013 [cit. 2015-03-24]. Dostupné z: <<http://www.npu.cz/pro-vlastniky/financni-pomoc/>>.

NÁRODNÍ PAMÁTKOVÝ ÚSTAV. *Záchrana a obnova kulturních památek poškozených živelnými pohromami*. [online]. ©2013 [cit. 2015-03-24]. Dostupné z: <<http://www.npu.cz/pro-vlastniky/financni-pomoc/zachrana-a-obnova-kulturnich-pamatek-poskozenych-zivelnymi-pohromami/>>.

NÁRODNÍ PAMÁTKOVÝ ÚSTAV. *Hlavní témata sezóny 2015*. [online]. ©2015 [cit. 2015-03-24]. Dostupné z: <<http://www.npu.cz/pro-navstevniky/temata-sezony/>>.

OLOMOUCKÝ KRAJ. *Obnova kulturních památek*. [online]. ©2016 [cit. 2016-03-02]. Dostupné z: <<https://www.kr-olomoucky.cz/obnova-kulturnich-pamatek-prijem-zadosti-21-1-29-1-2016-cl-3316.html>>.

PENZION HAWAII. *Ubytování*. [online]. ©2013 [cit. 2015-08-02]. Dostupné z: <<http://www.penzionhawaii.com/ubyt.html>>.

POD HŮRKOU. *Penzion*. [online]. ©2009 [cit. 2015-08-02]. Dostupné z: <<http://www.podhurkou.cz/penzion>>.

PORTÁL POHODA. *Právní formy podnikání*. [online]. ©2013 [cit. 2015-05-07]. Dostupné z: <<http://portal.pohoda.cz/pro-podnikatele/chci-zacit-podnikat/pravni-formy-podnikani/>>.

PORTÁL POHODA. *Zákon o živnostenském podnikání*. [online]. ©2015 [cit. 2015-05-08]. Dostupné z: <<http://portal.pohoda.cz/zakony/obchodni-pravo/zakon-o-zivnostenskem-podnikani-2015/>>.

THIRSTT. *Swot analysis*. [online]. ©2015 [cit. 2015-07-26]. Dostupné z: <<https://www.thirstt.com/droplets/SWOTANALYSIS/5523679479f9f0762bb6eb7b>>.

WELLNESS PENZION U JIRSÁKA. *Ubytování*. [online]. ©2008 [cit. 2015-08-02]. Dostupné z: <http://www.penzionjirsak.cz/penzion_jirsak_ubytovani.htm>.

ZÁKONY PRO LIDI. *Zákon č. 248/2000 Sb.* [online]. ©2015 [cit. 2015-03-15]. Dostupné z: <<http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2000-248#cast2>>.

Ostatní

Interní materiály obce Libina

Atraktivita v okolí obce

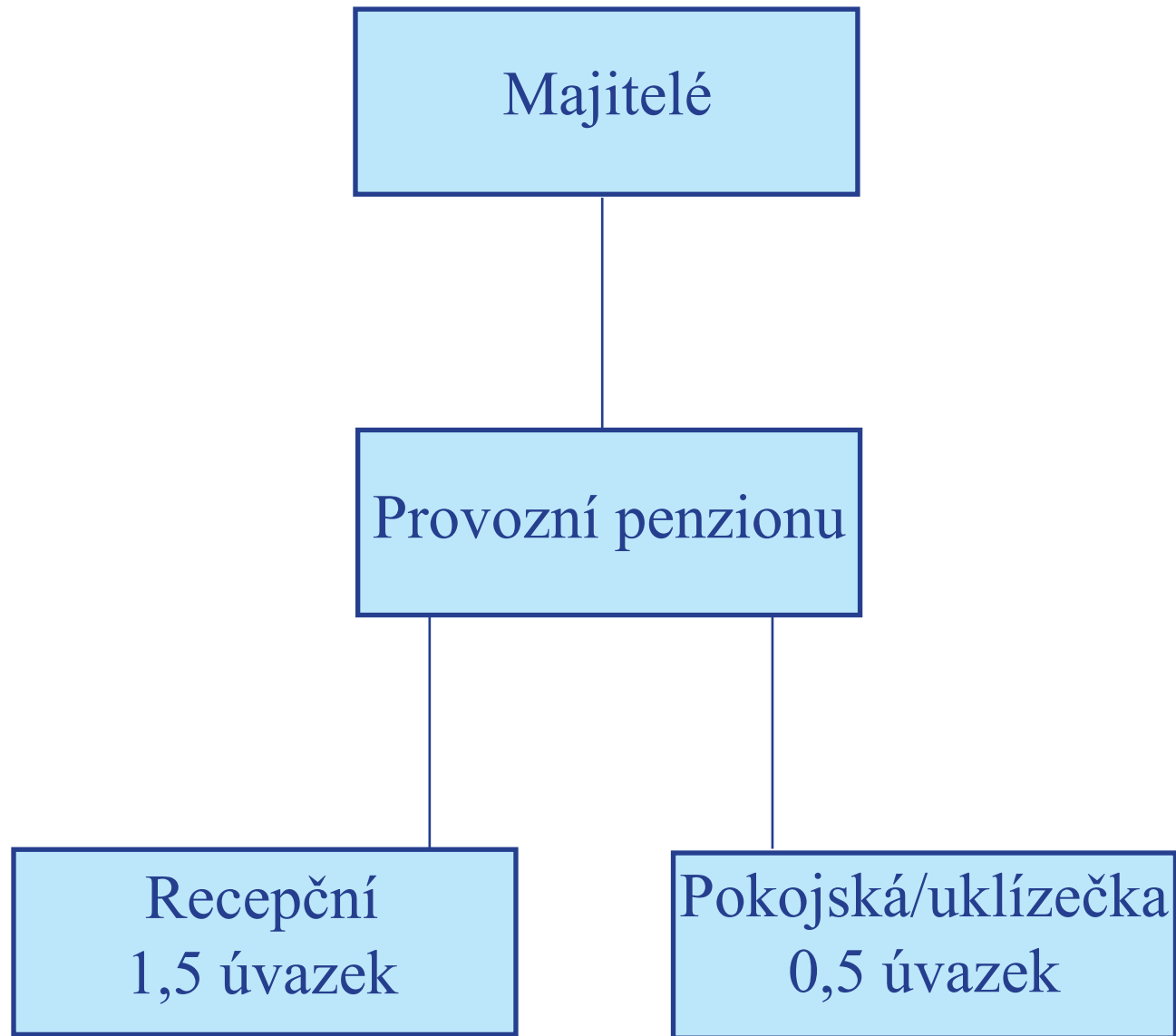
- Lovecko-lesnické muzeum na zámku v Úsově
- Hrad Bouzov
- Zříceniny Rabštejn
- Zámek Velké Losiny
- Mladečské jeskyně
- Muzeum veteránů a zoopark Rapotín
- Vlastivědné muzeum Šumperk
- Expozice Čarodějnické procesy v Geschaderově domě v Šumperku
- Horolezecká oblast Rabštejn
- Plavecký bazén Uničov
- Plavecký bazén Šumperk
- Aeroklub Šumperk
- Víceúčelové hřiště a stadion Libina

Akce v obci

- Novoroční koncert
- Společenský ples SDH Dolní Libina
- Dětský maškarní bál
- Společenský ples SRPDŠ
- Společenský ples Pohodáři
- Masopustní rej
- Obecní ples
- Vynášení Moreny
- Cesta za velikonočním vajíčkem
- Otvírání studánek
- Slet čarodějnic
- Jarní trhy s ukázkou lidových řemesel
- Májový turnaj v nohejbalu
- Den slunce – malování na chodníku
- Májové oslavy
- Výšlap na Bradlo
- Dětský den
- Závody na kolech
- Soutěž Král a královna školy
- Florbalový turnaj O Pohár ředitele školy
- Integrovaný záchranný systém
- Volejbalový turnaj O Pohár starosty obce
- Přehlídka mažorettek
- Hasičská soutěž Memoriál Josefa Jančíka
- Basketbalový turnaj O Pohár ředitele školy
- Velká pěnová party Elements of Sound open Air
- Turnaj v nohejbalu Slivovice kap
- Pivní slavnosti
- Tuning party
- Jízda do neznáma

- Šachový turnaj Libinská věž
- Pohádkový les
- Drakiáda
- Mikulášská nadílka
- Rozsvícení vánočního stromu u kostela sv. Jiří
- Soutěž ve skoku vysokém Mikulášská laťka
- Vánoční akademie

Organizační struktura



Obec
Libina

VÁŠ DOPIS ZNAČKY / ZE DNE

VĚC

NAŠE ZNAČKA
Kult.-404/3-Ma
k č.j.1224/96
č.j. 1224/96

VYŘIZUJE / LINKA
PaedDr.Madera
0649-215341/297

ŠUMPERK
10.7.1996

R o z h o d n u t í -
závazné stanovisko - kulturní památka č.r.990
dům, Libina č.p.204

Referát kultury Okresního úřadu Šumperk dle ustanovení odst.1 §14 zákona č.20/1987 Sb. o státní památkové péči dle právní úpravy pozdější a dle §46, 47 zákona č.71/1967 Sb. o správním řízení (správní řád), vydává na vlastní podnět

rozhodnutí - závazné stanovisko

- ve věci stanovení podmínek pro rekonstrukci domu č.p.204 v Libině:
- Povalový strop nad I.NP bude snesen. Bude nahrazen stropem keramickým. Ten bude řešen tak, aby byly zachovány nynější úroveň podlahy a stropu. Jeho povrchová úprava bude buď ze dřeva, případně bude řešen tak, aby mohl být dřevěný povrch na strop později umístěn. Pohled bude kopií současného stavu včetně fabionu a štukové výzdoby.
 - Klenba v severovýchodní části objektu bude očištěna, vyklínována a staticky zajištěna rubovou skořepinou. Vyčištěna a vyklínována bude i sousední klenba po př. další klenby v objektu.
 - Konstrukce krovu. Poškozené části budou nahrazeny stejným materiálem se stejným opracováním (tvarem).
 - Vikýře. Dle projektové dokumentace mimo vikýře na severní straně. Ten bude nahrazen větracími a přisvětlovacími otvory tvaru volského oka s okýnka bez dělení.
 - Komínové těleso, dochované, bude opraveno a omítnuto bílou štukovou omítkou.
 - Krytina střechy. Budou použity azbestocementové šablony, rastr, probarvené ve hmotě, imitující břidlici. Oplechování bude minimalizováno. Bude provedeno v mědi. Spodní části svodů budou provedeny v plastu.
 - Hromosvody - budou provedeny z mědi, svody z pozinku.
- Dle výše uvedeného bude zpracována projektová dokumentace. Ta bude ověřena PÚ Olomouc pracoviště Šumperk a referátem kultury Okř Šumperk.

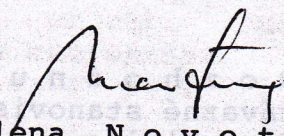
• Odvětrávání místností bude předmětem samostatného řešení. To bude předloženo k vyjádření PÚ Olomouc pracoviště Šumperk a k vydání rozhodnutí - závazného stanoviska referátu kultury Okresního úřadu Šumperk.

Odůvodnění: Tímto rozhodnutím - závazným stanoviskem se reaguje na nové skutečnosti zjištěné při obnově kulturní památky. Vyjádření PÚ Olomouc pracoviště Šumperk bylo formulováno při kontrolním dnu svolaném dne 4.7.1996 na místě samém PÚ Olomouc pracoviště Šumperk. Po zjištění stavu byly formulovány podmínky obnovy, viz zápis, který nahrazuje zvláštní písemné vyjádření PÚ Olomouc.

Rozhodnutí - závazné stanovisko vydává správní orgán na vlastní podnět.

Vlastnímu objektu je Obec Libina. To je známo z předešlých řízení k obnově této památky.

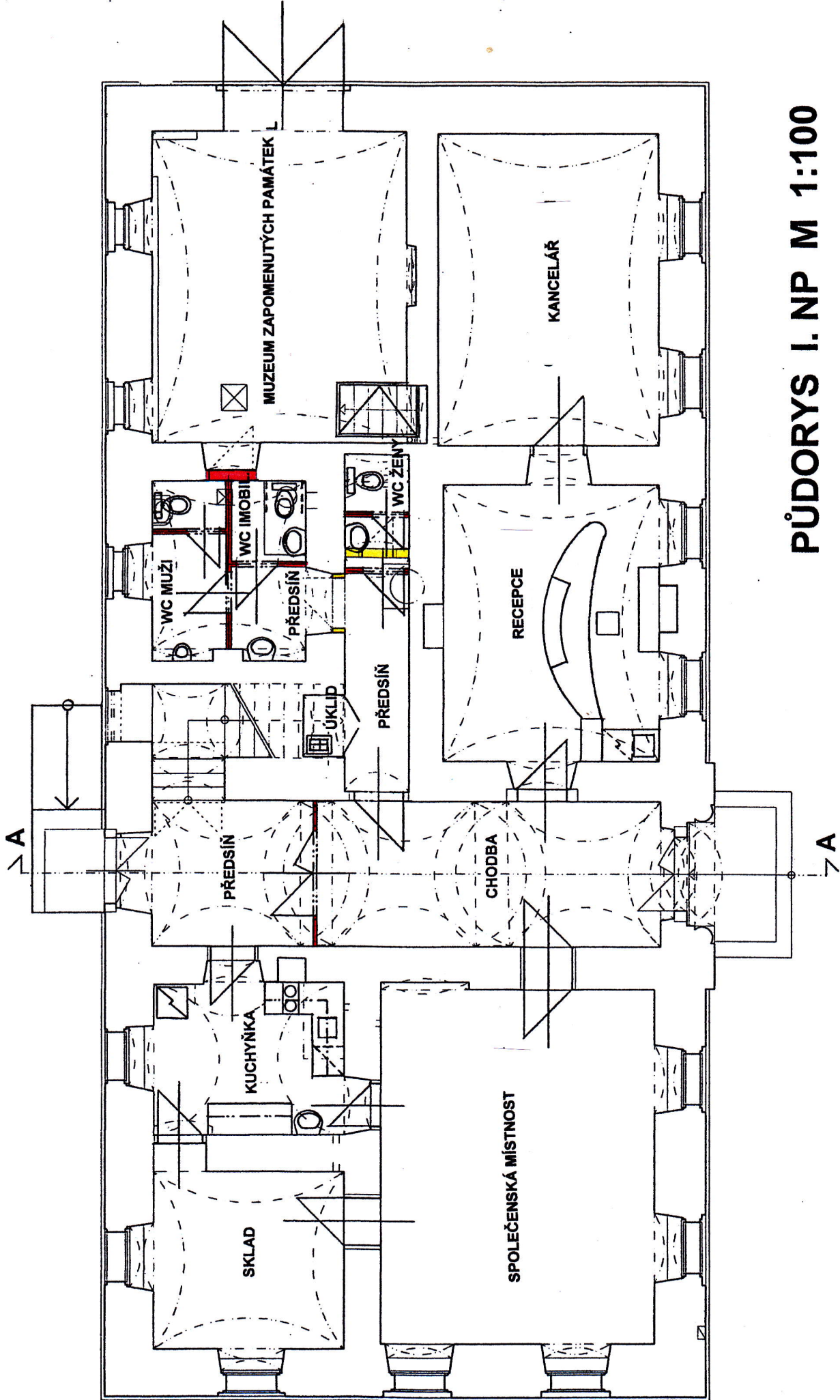
Poučení: Proti tomuto rozhodnutí - závaznému stanovisku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení k MK ČR Praha prostřednictvím podání k referátu kultury OkÚ Šumperk.


Mgr. Helena Novotná
vedoucí referátu

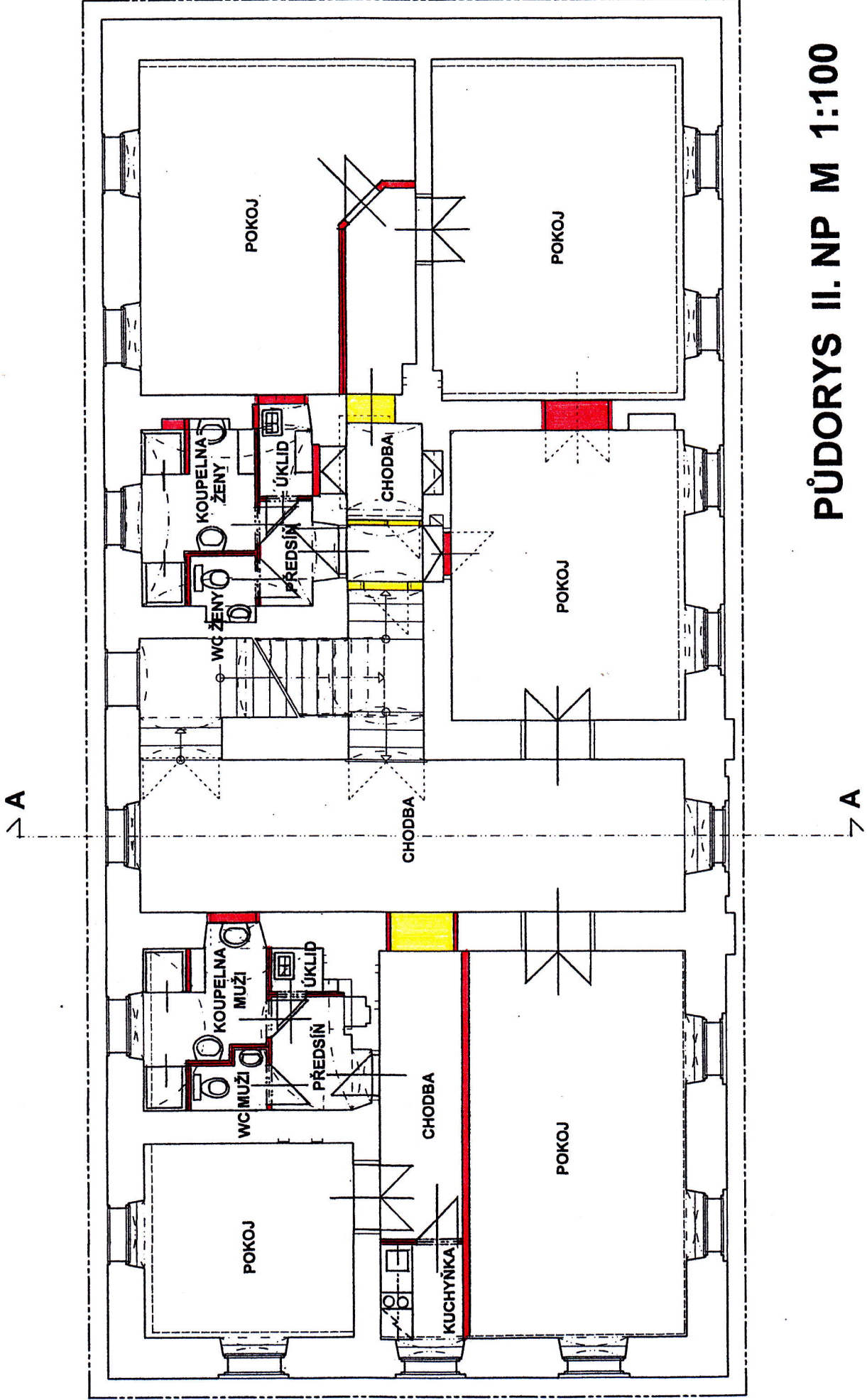
Komu: Obec Libina hnědá dor.
Na vědomí PÚ Olomouc pracoviště Šumperk.

Příloha: Zápis z kontrolního dne... 4.7.1996.



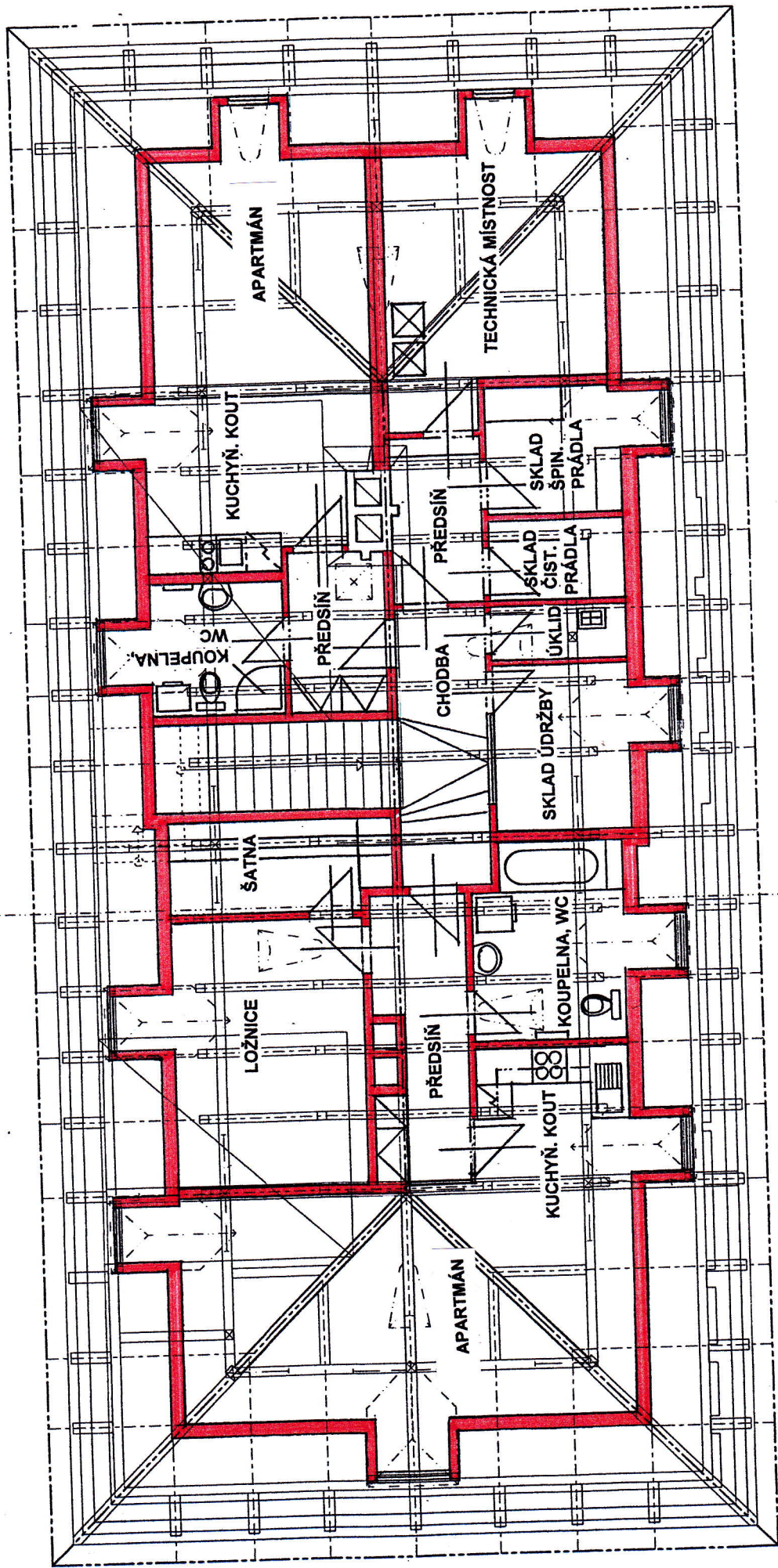


PŮDORYS I. NP M 1:100



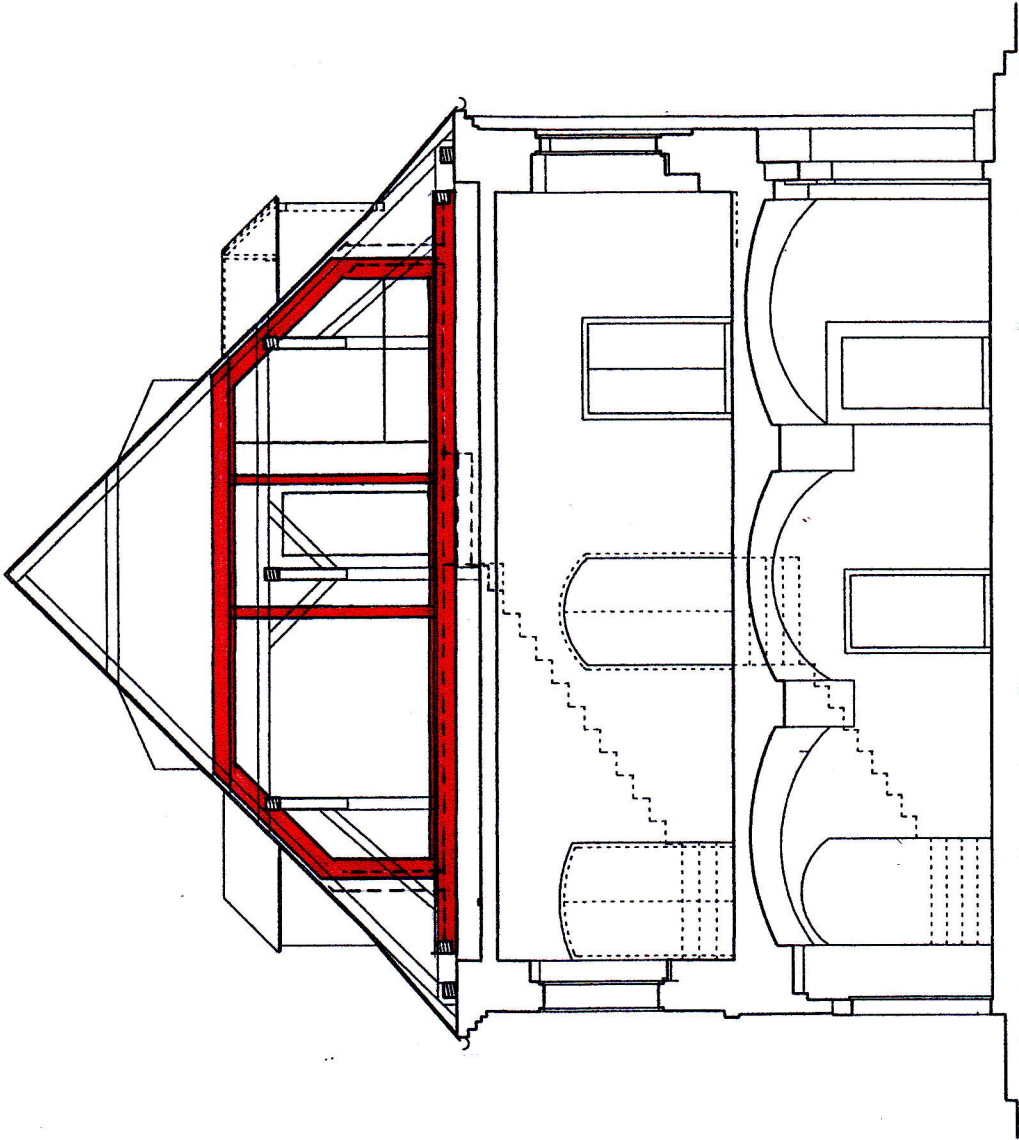
PŮDORYS II. NP M 1:100

7 A

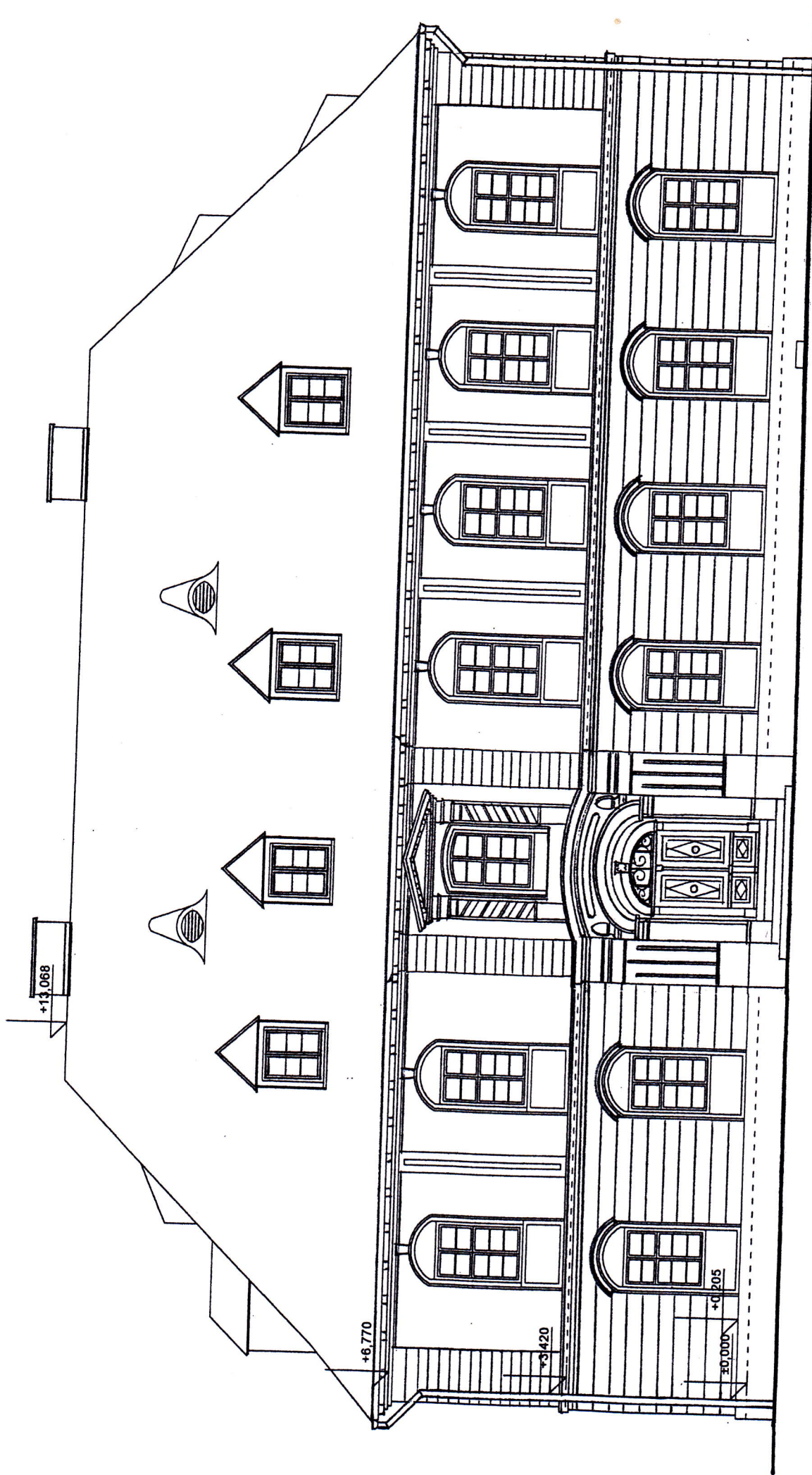


PŮDORYS PODKROVÍ M 1:100

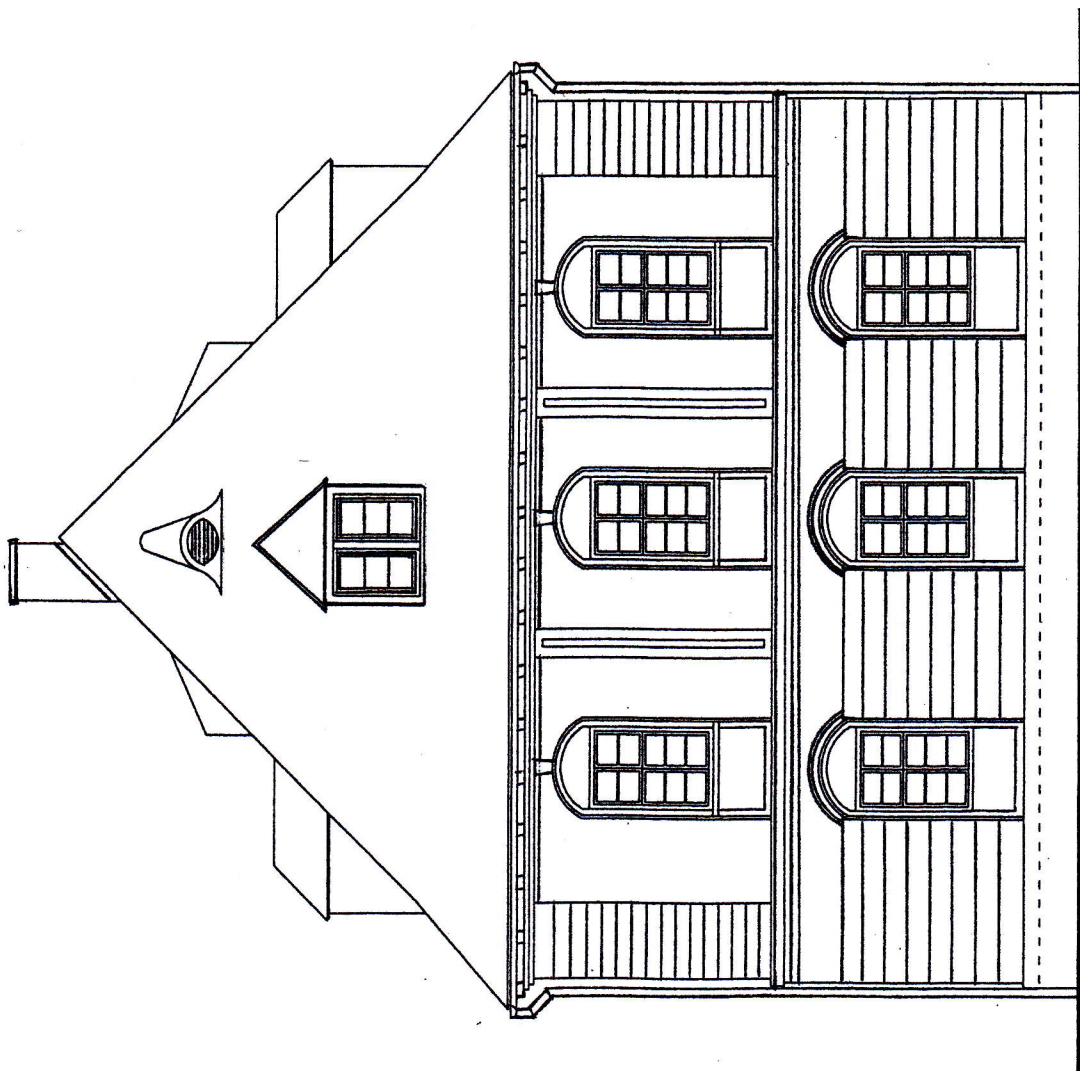
7 A



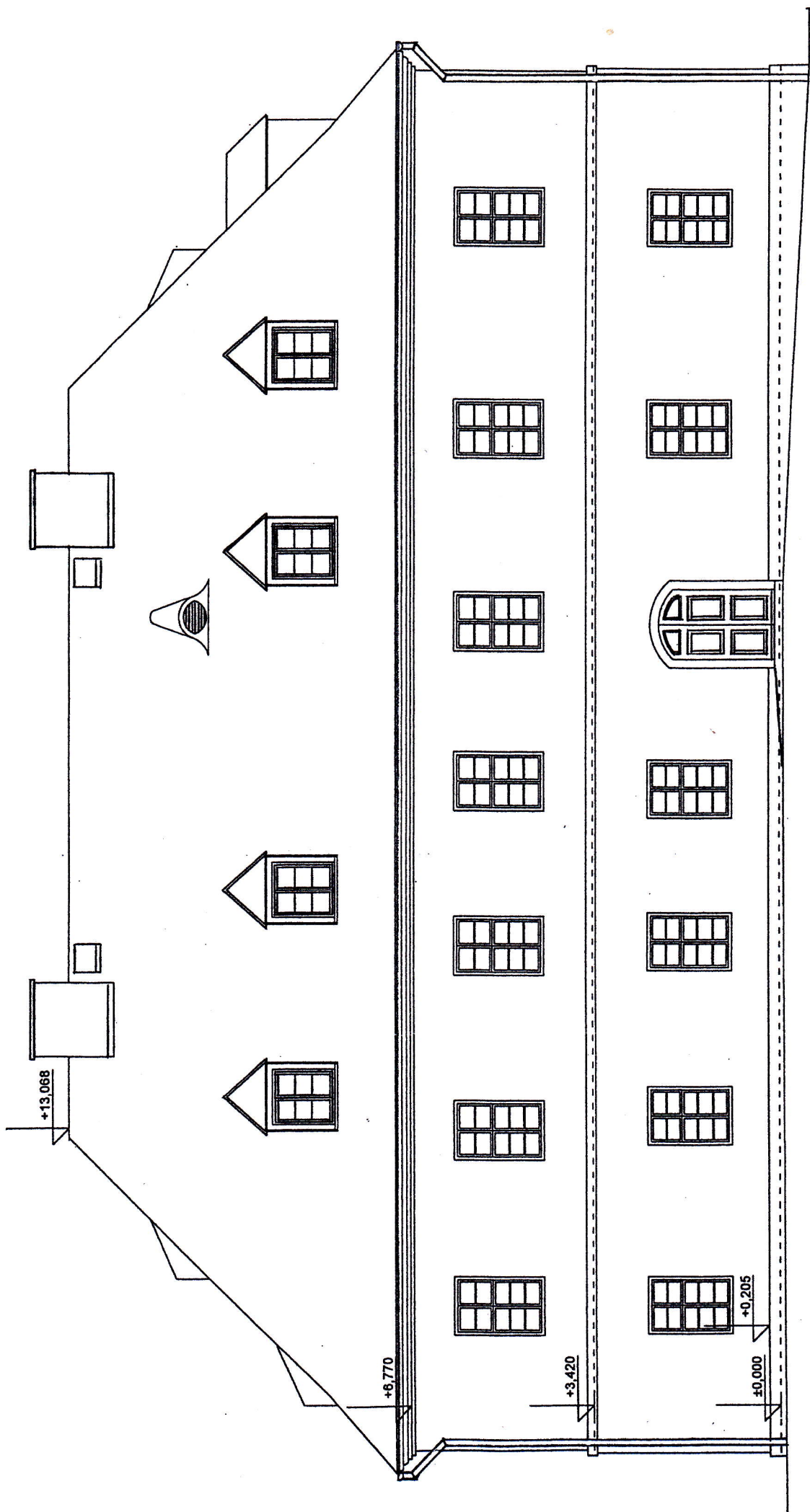
ŘEZ A-A M 1:100



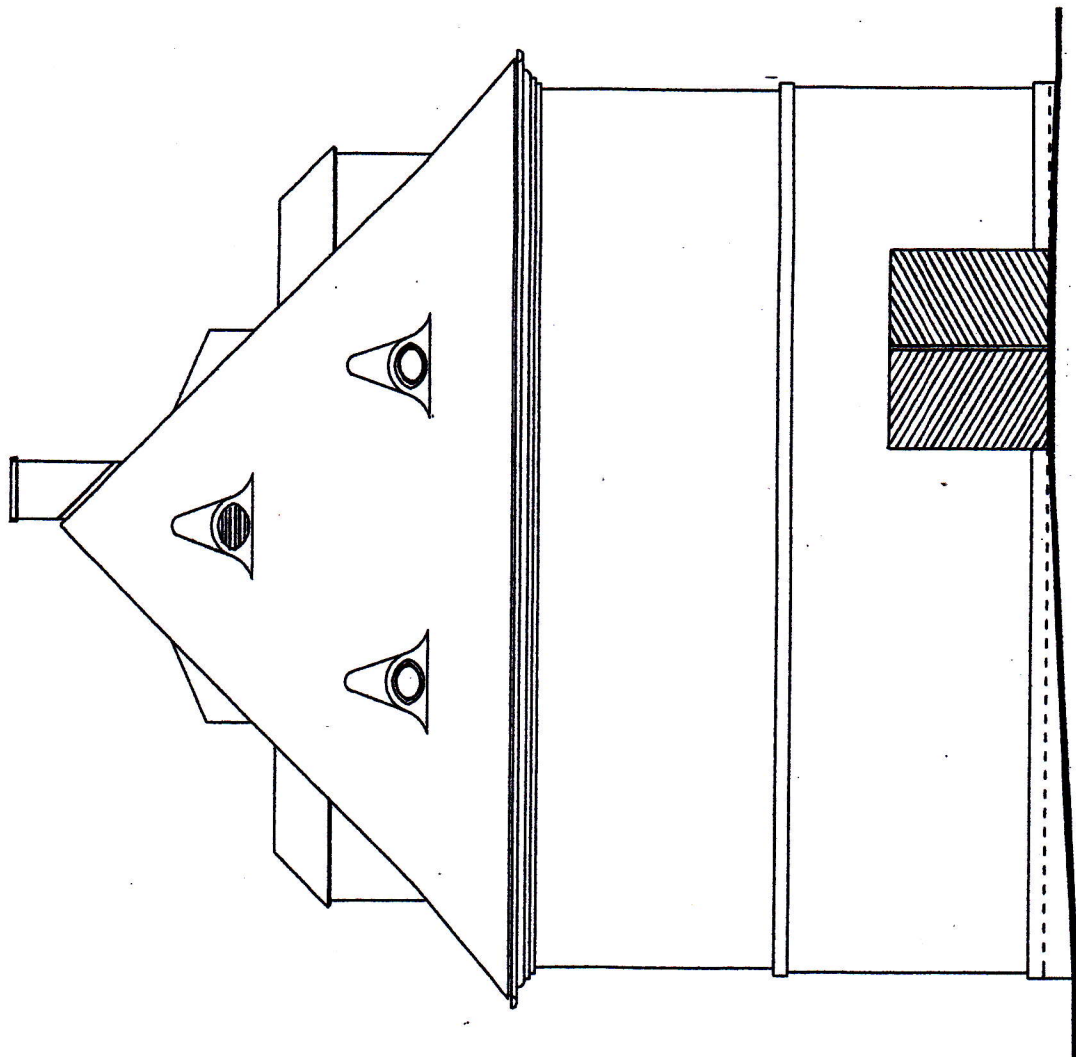
POHLED SEVEROVÝCHODNÍ M 1:100



POHLED JIHOVÝCHODNÍ M 1:100



POHLED JIHOZÁPADNÍ M 1:100



POHLED SEVEROZÁPADNÍ M 1:100

Rozpočet stavebních nákladů

Rekonstrukce domu	
Zastavěná plocha domu:	
11,55m x 25,18m = 290,83 m ²	
Obestavěný prostor I. a II. NP:	
290,83 m ² x 6,77 m = 1.968,91 m ³	
Odhad celkových nákladů na rekonstrukci I. a II. NP:	
1.968,91 m ³ x 3.500,- Kč/m ³	6 891 185,00 Kč
Zastavěná plocha III. NP (podkroví):	
8,05m x 21,68m = 174,52 m ²	
Obestavěný prostor III. NP (podkroví):	
174,52m ² x 3,50m = 610,83m ³	
Odhad celkových nákladů na rekonstrukci III. NP (podkroví):	
610,83m ³ x 5.000,- Kč/m ³	3 054 150,00 Kč
Kanalizační přípojka 30m x 3.500,- Kč/m	105 000,00 Kč
Vodovodní přípojka 30m x 2.500,- Kč/m	75 000,00 Kč
Plynovodní přípojka 30m x 2.500,- Kč/m	75 000,00 Kč
Elektropřípojka NN 30m x 1.500,- Kč/m	45 000,00 Kč
Telefonní přípojka 30m x 1.500,- Kč/m	45 000,00 Kč
Dešťová kanalizace 58 x 3.000,-/m	174 000,00 Kč
Restaurátorské a štukatérské práce	1 000 000,00 Kč
Rekonstrukce domu celkem	11 464 335,00 Kč
Venkovní zpevněné plochy:	
Příjezdová komunikace 30m x 4m = 120m ² x 2.000,- Kč/m ²	240 000,00 Kč
Předprostor domu 5,5m x 25m = 137,5m ² x 2.000,-Kč/m ²	275 000,00 Kč
Chodník 29m x 1,5m = 43,5m ² x 2.000,-Kč/m ²	87 000,00 Kč
Zábradlí 70m x 3.000,-Kč/m	210 000,00 Kč
Oplocení s podezdívkou 30m x 3.500,-Kč/m	105 000,00 Kč
Oplocení deskové na ocelových sloupcích 62m x 2.500,-Kč/m	155 000,00 Kč
Sadové úpravy, venkovní mobiliář - odhad	200 000,00 Kč
Venkovní plochy celkem	1 272 000,00 Kč
Stavební část celkem	12 736 335,00 Kč

Fotodokumentace



Vila Pohorských – čelní strana domu
Zdroj: vlastní fotodokumentace



Vila Pohorských – čelní strana domu detail
Zdroj: vlastní fotodokumentace



Vila Pohorských – čelní strana domu
Zdroj: vlastní fotodokumentace



Vila Pohorských – zadní strana domu
Zdroj: vlastní fotodokumentace



Vila Pohorských – interiér domu
Zdroj: vlastní fotodokumentace



Vila Pohorských – interiér domu
Zdroj: vlastní fotodokumentace



Vila Pohorských – interiér domu
Zdroj: vlastní fotodokumentace



Vila Pohorských – interiér domu
Zdroj: vlastní fotodokumentace



Vila Pohorských – interiér domu
Zdroj: vlastní fotodokumentace



Vila Pohorských – interiér domu
Zdroj: vlastní fotodokumentace