

Projekt realizace dostavby Penzionu Osvětimany z prostředků ROP Střední Morava

Bc. Jan Podzimek

Diplomová práce
2010



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky
Ústav managementu a marketingu
akademický rok: 2009/2010

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Bc. Jan PODZIMEK**
Studijní program: **N 6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Management a marketing**

Téma práce: **Projekt realizace dostavby Penzionu Osvětimany
z prostředků ROP Střední morava**

Zásady pro vypracování:

Úvod

I. Teoretická část

- Provedte literární rešerši.
- Formulujte teoretická východiska pro realizaci projektu.

II. Praktická část

- Provedte analýzu Realizace dostavby Penzionu Osvětimany.
- Navrhňte projekt Realizace dostavby Penzionu Osvětimany.

Závěr

Rozsah práce: 70 stran
Rozsah příloh:
Forma zpracování diplomové práce: tištěná/elektronická

Seznam odborné literatury:

- [1] KOTLER, Philip, KELLER, Kevin Lane. Marketing management : 12. vydání. 1. vyd. Praha : Grada, 2007. 792 s. ISBN 978-80-247-1359-5.
- [2] KISLINGEROVÁ, Eva, et al. Manažerské finance 2. přepracované a doplněné vyd. Praha : C. H. Beck, 2007. 745 s. ISBN 978-80-7179-903-0.
- [3] SYNEK, Miloslav. Manažerská ekonomika. 4. aktualizované a rozšířené vyd. Praha : Grada Publishing, a.s., 2007. 452 s. ISBN 978-80-247-1992-4.
- [4] FORET, Miroslav. Marketingový průzkum : Poznáváme svoje zákazníky. 1. vyd. Brno : Computer press, 2008. 115 s. ISBN 978-80-251-2183-2.
- [5] BREALEY, Richard, MYERS, Stewart. Principles of Corporate Finance. 1st Edition. Boston, MA : McGraw - Hill, 2003. 1062 s. ISBN 0072467665.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Martin Mikeska, Ph.D.
Ústav ekonomie
Datum zadání diplomové práce: 29. března 2010
Termín odevzdání diplomové práce: 3. května 2010

Ve Zlíně dne 29. března 2010

doc. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková
děkanka



Ing. Pavla Staňková, Ph.D.
ředitel ústavu

ABSTRAKT

Cílem této diplomové práce je vytvořit projekt realizace dostavby Penzionu Osvětimany. Práce je rozdělena na část teoretickou, analytickou a projektovou. V teoretické části jsou definovány pojmy související s přerozdělováním financí prostřednictvím fondů Evropské unie a se samotným operačním programem. Dále jsou objasněny pojmy související s marketingovou analýzou, investičním rozhodováním a finanční a ekonomickou analýzou.

Analytická část zahrnuje zařazení projektu do příslušné kategorie v rámci Regionálního operačního programu Střední Morava, základní informace o žadateli, dále je vyhotoven popis projektu a výchozího stavu projektového záměru. Na tyto fakta navazuje marketingová analýza, jež popisuje nulovou a investiční varianty, odhad poptávky, analýzu konkurence a substitutů a sestavení marketingového mixu.

Projekt, který plyně navazuje na data zjištěná v analytické části, se zabývá popisem navrhovaného technického řešení samotné stavby, sestavením časového harmonogramu a nezbytného personálního obsazení projektu. Závěrečnou fází projektu je jeho finanční a ekonomické hodnocení včetně kalkulace provozních příjmů a provozních výdajů. Projektová část práce je završena definováním rizik a jejich závažnosti.

Klíčová slova: Regionální operační program Střední Morava, projekt, marketingová analýza, poptávka, časová analýza, finanční a ekonomická analýza, riziková analýza.

ABSTRACT

The aim of this diploma thesis is to create project of realization for completion of Pension Osvětimany. Thesis is divided into theoretical, analytical and project part. There are defined concepts connected with redistribution of finance through EU funds and with programme itself in theoretical part. Further, concepts related to marketing analysis, investment decisions and financial and economic analysis are clarified.

Analytical part includes classification of project into relevant category under the Regional operational programme Central Moravie, basic information about applicant, description of project and default situation of project plan. Marketing analysis continues after these facts and describes zero and investment option, estimation of demand, analysis of competitors and substitutes and compilation of marketing mix.

Project part, which is built on founded data in analytical part, is dealing with description of the proposed technical solution of the building, drawing up the timetable and staffing of the project. Final phase deals with financial and economical score including calculation of operating income and expenses. Project part of the diploma thesis is concluded with definition of risks and their relevance.

Key words: Regional operational programme Střední Morava, project, marketing analysis, time analysis, financial and economics analysis, hazard operation study.

Na tomto místě bych rád poděkoval za věcné připomínky, cenné rady při konzultacích a ochotu vedoucímu mé diplomové práce Ing. Martinu Mikeskovi, Ph.D.

Děkuji také Ing. Vratislavu Mynářovi, jednatelem CLEVER MANAGEMENT s.r.o., za pomoc při získávání podkladů a informací potřebných ke zpracování této práce.

Chtěl bych také poděkovat všem blízkým za podporu během zpracování mé diplomové práce i celého studia.

Prohlašuji, že odevzdaná verze diplomové práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

OBSAH

ÚVOD.....	9	
I	TEORETICKÁ ČÁST	11
1	STRUKTURÁLNÍ POLITIKA A STRUKTURÁLNÍ FONDY EU	12
1.1	PODSTATA A VÝZNAM STRUKTURÁLNÍ POLITIKY.....	12
1.2	EVROPSKÉ STRUKTURÁLNÍ FONDY V ČESKÉ REPUBLICE.....	15
1.3	REGIONÁLNÍ OPERAČNÍ PROGRAM STŘEDNÍ MORAVA	16
2	PROJEKTOVÉ ŘÍZENÍ – DEFINICE POJMŮ	18
2.1	PROJEKT	18
2.2	MANAGEMENT PROJEKTU A PROJEKTOVÝ MANAGEMENT.....	18
2.2.1	Projektový tým	19
2.2.2	Časový harmonogram projektu	21
2.3	ANALÝZA RIZIK.....	21
3	MARKETINGOVÁ ANALÝZA A PŘEDVÍDÁNÍ POPTÁVKY	22
3.1	NULOVÁ A INVESTIČNÍ VARIANTA	22
3.2	ODHAD POPTÁVKY	23
3.2.1	Prostředí projektu	23
3.2.2	Analýza konkurence a substitutů	24
3.2.3	Segmentace trhu a definování cílových skupin.....	25
3.3	MARKETINGOVÝ MIX	25
4	INVESTIČNÍ ROZHODOVÁNÍ FIRMY.....	27
4.1	PODNIKOVÉ POJETÍ INVESTIC	27
4.2	HODNOCENÍ EFEKTIVNOST INVESTIC, UKAZATELE HODNOCENÍ PROJEKTŮ	27
II	PRAKTICKÁ ČÁST	32
5	ANALYTICKÁ ČÁST PROJEKTU	33
5.1	VÝCHOZÍ STAV	33
5.2	POPIS PROJEKTOVÉHO ZÁMĚRU A JEHO CÍLE.....	34
5.3	INFORMACE O ŽADATELI, OPRÁVNĚNOST ŽADATELE, ZAČLENĚNÍ V RÁMCI ROP SM.....	35
6	MARKETINGOVÁ ANALÝZA.....	36
6.1	NULOVÁ A INVESTIČNÍ VARIANTA	36
6.2	PROSTŘEDÍ PROJEKTU.....	37
6.2.1	Analýza makroprostředí	37
6.2.2	Analýza konkurence a substitutů	44
6.3	ODHAD POPTÁVKY	46
6.3.1	Segmentace trhu	46
6.3.2	Cílové skupiny	47
6.3.3	Definování velikosti cílových skupin.....	48
6.3.4	Vyčíslení cílových skupin v místě realizace projektu.....	51
6.3.5	Predikce poptávky po jednotlivých službách, výsledky dotazníkového šetření	52

6.4	MARKETINGOVÝ MIX	57
6.4.1	Produkt	57
6.4.2	Cena.....	58
6.4.3	Propagace	59
6.4.4	Místo	60
7	REALIZACE PROJEKTU	62
7.1	PERSONÁLNÍ ZAJIŠTĚNÍ PROJEKTU	62
7.2	DOPADY A MÍSTA REALIZACE PROJEKTU	65
7.3	PARTNER PROJEKTU	65
7.4	ČASOVÝ HARMONOGRAM REALIZACE PROJEKTU.....	66
7.5	STANOVENÍ MONITOROVACÍCH INDIKÁTORŮ.....	68
7.6	TECHNICKÉ A TECHNOLOGICKÉ ŘEŠENÍ.....	69
7.6.1	Vyčíslení investičních nákladů projektu	70
7.7	ROZPOČET PROJEKTU	71
7.8	PŘEHLED FINANCOVÁNÍ PROJEKTU.....	71
7.9	PLÁN ŽÁDOSTÍ O PROPLACENÍ	72
7.10	VÝBĚROVÁ ŘÍZENÍ.....	73
7.11	POVINNÁ PUBLICITA PROJEKTU	74
8	FINANČNÍ A EKONOMICKÁ ANALÝZA PROJEKTU	75
8.1	STRUKTURA ROZPOČTU PROJEKTU - ZPŮSOBILÉ, NEZPŮSOBILÉ VÝDAJE	76
8.2	URČENÍ KAPITÁLOVÝCH VÝDAJŮ NA INVESTICI.....	77
8.3	KALKULACE PROVOZNÍCH VÝDAJŮ	77
8.3.1	Stanovení provozních výdajů pro jednotlivé roky	80
8.4	KALKULACE PROVOZNÍCH PŘÍJMŮ.....	81
8.4.1	Stanovení provozních příjmů pro jednotlivé roky	82
8.5	FINANČNÍ ANALÝZA PROJEKTU.....	84
8.6	KROKY OD FINANČNÍ K EKONOMICKÉ ANALÝZE.....	85
8.7	SOCIOEKONOMICKÉ C&B	86
8.8	FINANČNÍ UDRŽITELNOST PROJEKTU	87
8.9	EKONOMICKÁ ANALÝZA PROJEKTU	87
9	FINANČNÍ A EKONOMICKÉ VYHODNOCENÍ PROJEKTU.....	89
10	ANALÝZA RIZIK	91
	ZÁVĚR	93
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....	95
	SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK.....	98
	SEZNAM OBRÁZKŮ	100
	SEZNAM GRAFŮ	101
	SEZNAM TABULEK.....	102
	SEZNAM PŘÍLOH.....	104

ÚVOD

Každá obchodní společnost je v dnešní době, kdy na trhu vládne silná konkurence nucena buď rozšiřovat své stálé obchodní činnosti a hledat nové trhy, nebo stávající aktivity diverzifikovat. Samotná diverzifikace firmě napomůže rozložit rizika a výkyvy finančních toků plynoucí z podnikatelských aktivit. Pro variantu rozložení svého podnikání prostřednictvím nové aktivity zaměřené na cestovní ruch se rozhodla také firma CLEVER MANAGEMENT s.r.o., která se do této doby zabývala převážně realitní činností. Záměrem firmy je převzetí rozestavěného ubytovacího zařízení, dokončení stavebních prací, vybavení v odpovídajícím standartu a zahájení provozu nově vzniklého penzionu. Místem realizace je malebné údolí v okrajové části obce Osvětimany na Uherskohradištsku, které nabízí mnoho atraktivit pro klienty cestovního ruchu, zejména pak lyžařský areál v těsné blízkosti. Firma CLEVER MANAGEMENT s.r.o. se rozhodla na tento záměr předložit žádost o dotaci z evropských finančních prostředků prostřednictvím Regionálního operačního programu Střední Morava prioritní osy 3 Cestovní ruch. Právě zpracování podkladů pro předložení žádosti o dotaci je cílem mé diplomové práce. Práce bude současně tvořit podklad pro investiční rozhodování firmy CLEVER MANAGEMENT s.r.o.

Nejprve vymezím základní teoretické východiska a pojmy strukturální politiky Evropské unie s apelem na Regionální operační program Střední Morava. Následně se zaměřím na definování pojmů týkajících se projektu a projektového řízení. Vysvětlím rovněž pojmy související s Marketingovou analýzou a odhadem poptávky. Závěr teoretické části je věnován pojmům vztahujícím se k investičnímu rozhodování firmy.

V analytické části práce provedu popis výchozího stavu a projektového záměru a jeho zařazení do příslušné výzvy v rámci Regionálního operačního programu Střední Morava. Dále budu pokračovat Marketingovou analýzou projektu, která bude zaměřena na definování nulové a investiční varianty, analýzu prostředí projektu, predikci poptávky po jednotlivých službách a stanovení marketingového mixu.

Navržení projektu bude spočívat ve stanovení personálně – organizačního zajištění projektu včetně časové analýzy projektu. Následně se zaměřím na technické a technologické řešení projektu spolu s kalkulací investičních nákladů. Ve vztahu k operačnímu programu rozdělím investiční prostředky na způsobilé a nezpůsobilé výdaje a zavážu projekt k naplňování specifických monitorovacích indikátorů.

V další části projektu se zaměřím na finanční a ekonomickou analýzu projektu. Jejíž součástí bude zavedení vstupních informací pro tyto analýzy, mezi zaváděná data bude patřit kalkulace provozních příjmů a provozních výdajů v rámci realizační fáze projektu. Ekonomické analýze projektu bude předcházet stanovení socioekonomické přínosy a náklady.

V závěru projektu se pokusím o objektivní zhodnocení zamýšlené investice a to jak z finančního, tak z ekonomického hlediska. Napomohou mi k tomu data nezbytná pro investiční rozhodování firmy získaná z předchozích analýz. Završením projektu bude stanovení rizikové analýzy projektu.

TEORETICKÁ ČÁST

1 STRUKTURÁLNÍ POLITIKA A STRUKTURÁLNÍ FONDY EU

1.1 Podstata a význam strukturální politiky

Strukturální procesy, které provázejí realizaci strukturální a regionální politiky, jsou orientovány na snižování nerovnoměrnosti mezi regiony a posilování jejich hospodářské a sociální soudržnosti. V souladu se svými principy, zejména s principem solidarity, Evropská unie formulovala regionální a strukturální politiku, která by prostřednictvím nově vytvořeného systému nástrojů a finančních zdrojů umožnila postupně snižovat rozdíly mezi hospodářskou a sociální úrovní regionů v Evropě. Vzhledem k tomu, že tyto nerovnosti s průvodními jevy, zejména s vysokou nezaměstnaností a nízkou příjmovou úrovní, vznikají v důsledku nevhodných hospodářských a sociálních struktur, bylo nezbytné přistoupit k postupnému vyrovnání těchto rozdílů především cestou nápravy nevyhovujících struktur v průmyslu, v zemědělství a službách. S tímto záměrem došlo k rozvoji hospodářské a sociální soudržnosti, která realizuje regionální a strukturální politiku prostřednictvím strukturálních fondů, Fondu soudržnosti a dalších, zejména fondu pro zemědělství a venkov. Jde o mnohaletý proces, který započal v roce 1957 vytvořením evropského sociálního fondu určeného pro řešení problémů na trhu práce. Podporu zaostalým regionům řeší především fond regionálního rozvoje založený roku 1975, který disponuje největším objemem prostředků určených k nápravě strukturálních problémů. Význam strukturální politiky pro snižování regionálních rozdílů, zlepšování sociální úrovně v zaostalých regionech a nutnost podpořit trvale udržitelný rozvoj regionů spolu se zvyšováním životního prostředí si vyžádal důslednější a cílevědomější integrační proces. Z tohoto důvodu došlo k propojení regionální a části sociální politiky do nově koncipované strukturální politiky podpořené od roku 1993 z nového zdroje – Fondu soudržnosti. [1]

Hodnocení území z hlediska diferencí mezi jednotlivými regiony je třeba vidět v celém komplexu kritérií. Kromě přírodních a demografických jsou to zejména kritéria ekonomická a sociální. Na jejich základě lze vymezit problémové regiony i příčiny, které způsobují tyto regionální rozdíly. V současné době je důležitým kritériem trvale udržitelná zaměstnanost a tím i stabilizace obyvatel v regionech. Kvalitativní rozvoj regionů a životní úrovně jejich obyvatel, kultura, příroda, rozvoj turistického ruchu apod. zvyšují sociálně-ekonomickou přitažlivost regionů a vzájemně souvisejí se zaměstnaností obyvatel. Princip solidarity, spočívající v eliminaci negativních důsledků teritoriálně nerovnoměrného rozvoje regionů, a účast EU při snižování zaostalosti postižených oblastí jsou zakotveny v Maastrichtské

smlouvě (kapitola XII) jako průvodní princip strukturální politiky EU. Z dosavadních zkušeností vyplývá, že příprava na vstup České republiky do EU si vyžádala regionálně diferencovanou strukturální politiku kompatibilní s přístupy EU. V zásadě jde o proces přizpůsobení se principům vícekriteriálního hodnocení a systemizace EU vůči regionům. Z tohoto důvodu bylo nezbytné akceptovat kritéria, která jsou EU předepsána pro území, na něž se vztahuje strukturální politika EU. Prioritní úlohu sehrává iniciativa podnikatelů a trh ve smyslu podpory a využití funkcí relevantních pro růst a zvyšování konkurenceschopnosti. Podpory mají sloužit především k dalšímu rozvoji podnikání v oblastech, které jsou z hlediska přírodních a hospodářských podmínek znevýhodněné, ke stabilizování strukturálně slabých oblastí a k udržování kulturní krajiny. [1]

Významnou pomocí pro vstup ČR do EU je využití strukturálních fondů, zejména u těch regionů, které disponují slabším rozvojovým potenciálem, ale zároveň mají předpoklady pro efektivní využití vložených prostředků. Půjde o regiony s probíhající ekonomickou a sociální přestavbou, u kterých se sociálně-ekonomické změny neobejdou bez výrazných podpor z evropských fondů a iniciativ. Strukturální politika EU úzce související s regionální a sociální politikou je významnou součástí celkové politiky a je výrazem solidarity zemí s vysokým ekonomickým potenciálem vůči těm, které za nimi ekonomicky zaostávají. Strukturální politika EU je v souladu s tímto principem zaměřena na vytváření srovnatelných podmínek pro hospodářskou soutěž mezi členskými státy. Je to politika ekonomické a sociální soudržnosti, která vyjadřuje obecnou vůli po solidaritě v EU.[1]

Lisabonský projekt doporučuje Evropské komisi měření a porovnávání výkonnosti regionů členských zemí, v ročním intervalu prostřednictvím 14 ukazatelů, které pomáhají ocenit dosažené výsledky. Navržené strukturální indikátory uvedené v následujícím přehledu mohou relativní výkonnost kvalitativně vyjádřit. Jde o:

- HDP na obyvatele,
- produktivitu práce na zaměstnance,
- míru zaměstnanosti (%),
- míru zaměstnanosti u žen (%),
- míru zaměstnanosti starších pracovníků (%),
- dosažené vzdělání (%),

- výdaje na výzkum a vývoj (% HDP),
- investice firem (% HDP),
- komparativní úroveň cen,
- míru lidí ohrožených chudobou (%),
- míru dlouhodobé nezaměstnanosti (%),
- rozptyl měr regionální zaměstnanosti,
- emise skleníkových plynů,
- energetická náročnost ekonomiky a objem dopravy,
- monitorování a hodnocení, jako jeden z nejvýznamnějších principů práce se strukturálními fondy, se využívá v rámci hodnocení konkurenceschopnosti regionů. [1]

Nutno zdůraznit, že politika hospodářské a sociální soudržnosti je společnou politikou založenou na principu finanční solidarity. S počátkem programového období 2007 – 2013 jsou spojeny i nové zásady strukturální politiky soudržnosti, a to s větším propojením jak na ostatní evropské politiky a integrované směry, tak na národní politiky. Využívání podpor z fondů EU v souladu s politikou soudržnosti je podřízeno většímu množství kontrol a auditů a vystaveno méně zásahům ze strany Evropské komise do procesu jejich realizace. Rozhodujícím kritériem úspěšnosti tohoto procesu budou konkrétní přínosy pro jednotlivé členské země EU. [1]

Evropská politika soudržnosti

Evropská unie prostřednictvím politiky soudržnosti usiluje o rovnoměrný hospodářský a společenský rozvoj všech svých členských států a jejich regionů. Cílem je, aby se zmírnily rozdíly v životní a ekonomické úrovni mezi chudšími a bohatšími zeměmi EU a zároveň se zvyšovala schopnost Evropské unie jako celku čelit výzvám 21. století. Ve střetu zájmu spolu s důrazem na udržitelný růst, inovace a konkurenceschopnost stojí vytváření otevřené, flexibilní a soudržné společnosti s vysokou mírou zaměstnanosti. Tomuto úsilí se souhrnně říká **evropská politika hospodářské a sociální soudržnosti (HSS)**, či krátce kohezní politika (koheze znamená soudržnost). HSS patří vedle zemědělské politiky k nejvýznamnějším evropským agendám a Evropská unie na ni vynakládá více než třetinu svého společného rozpočtu. [11]

1.2 Evropské strukturální fondy v České republice

Prostřednictvím strukturálních fondů se rozdělují finanční prostředky určené ke snižování ekonomických a sociálních rozdílů mezi členskými státy a jejich regiony. V roli centrálního koordinátora využívání fondů EU v ČR vystupuje Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. Pro výkon koordinačních procesů byl na MMR ČR Národní orgán pro koordinaci. [11]

Strukturální fondy jsou nástrojem politiky hospodářské a sociální soudržnosti k dosahování ekonomické a sociální soudržnosti (koheze) Evropské unie. Od 1. ledna 2007 odstartovalo v Evropské unii další sedmileté programovací období. V současném programovacím období (2007–2013) byl snížen počet strukturálních fondů na dva – Evropský fond regionálního rozvoje, Evropský sociální fond + Fond soudržnosti. Druhou změnou je zapojení Fondu soudržnosti do systému programování strukturálních operací. Z fondu tedy nebude poskytována podpora na individuální projekty, ale obdobně jako v případě strukturálních fondů na programové dokumenty vypracované na národní úrovni. [12]

Strukturální fondy:

Evropský fond regionálního rozvoje (ERDF) – zaměřuje se na podporu na investiční projekty: např. výstavba silnic a železnic, odstraňování ekologických zátěží, výstavby poldrů a úpravy koryt řek, podpora inovačního potenciálu podnikatelů, podpora začínajícím podnikatelům, rozvoj a obnova sportovních areálů využitelných pro cestovní ruch, rekonstrukce kulturních památek, využívání obnovitelných zdrojů energie, výsadba regenerační zeleně, ekologické a energeticky efektivní sanace bytových domů, výstavba či oprava infrastruktury pro poskytování zdravotní péče, investice do dopravní a technické infrastruktury průmyslových zón, zavádění služeb elektronické veřejné správy, posilování spolupráce podnikatelů v příhraničních regionech, modernizace systému krizového managementu. [12]

Evropský sociální fond (ESF) – se zaměřuje na podporu *neinvestičních projektů*: např. rekvalifikace nezaměstnaných, speciální programy pro osoby se zdravotním postižením, děti, mládež etnické menšiny a další znevýhodněné skupiny obyvatel, tvorba inovativních vzdělávacích programů pro zaměstnance, podpora začínajícím OSVČ, rozvoj institucí služeb zaměstnanosti, rozvoj vzdělávacích programů včetně distančních forem vzdělávání, zlepšování podmínek pro využívání ICT pro žáky i učitele, zvyšování kompetencí řídicích pracovníků škol a školských zařízení v oblasti řízení a personální politiky, zavádění

a modernizace kombinované a distanční formy studia, stáže studentů, pedagogů a vědeckých pracovníků v soukromém a veřejném sektoru. [12]

1.3 Regionální operační program Střední Morava

ROP SM patří mezi 26 operačních programů, prostřednictvím kterých Česká republika čerpá v letech 2007 až 2013 peníze ze strukturálních fondů Evropské unie. Vzniku ROP SM předcházela realizace projektů v programovém období 2004 až 2006, čili od přístupu ČR do Evropské unie do konce programovacího období 2006. Tato doba byla pro mnoho institucí velkou zkušeností a také zjištěním, jak významnou roli můžou hrát nástroje evropské dotační politiky v regionu s ohledem na stávající vlastní zdroje financí jednotlivých regionů. [13]

ROP SM je určen pro region soudržnosti Střední Morava sestávající z Olomouckého a Zlínského kraje. Zaměřuje se na zlepšení dopravní dostupnosti a propojení regionu vč. modernizace prostředků veřejné dopravy, podporu rozvoje infrastruktury i služeb cestovního ruchu, přípravu menších podnikatelských ploch a zlepšování podmínek k životu v obcích a na venkově, především prostřednictvím zkvalitnění vzdělávací, sociální a zdravotnické infrastruktury, odstraňování ekologických zátěží. ROP SM spadá mezi regionální operační programy v cíli Konvergence a je pro něj vyčleněno **657,39 mil. €** což činí přibližně **2,46 % veškerých prostředků** určených z fondů EU pro ČR. [14]

Z českých veřejných zdrojů má být navíc financování programu navýšeno o dalších 116,01 mil. €. ROP SM obsahuje **4 prioritní osy** rozdělující operační program na logické celky a ty jsou dále konkretizovány prostřednictvím tzv. oblastí podpory, které vymezují, jaké typy projektů mohou být v rámci příslušné prioritní osy podpořeny. Operační program byl schválen Evropskou komisí dne 3. 12. 2007. [14]

Prioritní osa 1 - Doprava

Na prioritní osu 1 je z fondů EU vyčleněno 255,1 mil. €, tj. 38,8 % ROP SM

Např. rekonstrukce, modernizace a výstavba silnic II. a III. třídy a ve vazbě na ně i úseků místních a účelových komunikací, vč. odstraňování nebezpečných míst a zpracování projektové dokumentace, obchvaty sídel, protihlukové stěny, protiprašná opatření, mimoúrovňová křížení biokoridorů s komunikacemi, výstavba, modernizace a rekonstrukce infrastruktury

pro regionální letiště, infrastruktura pro zvýšení bezpečnosti, prevenci a řešení rizik, budování přestupních terminálů integrované veřejné dopravy, nákupu dopravních prostředků, budování systémů umožňující přednost dopravních prostředků hromadné dopravy na křižovatkách, výstavba regionálně významných stezek pro bezmotorovou dopravu apod. [14]

Prioritní osa 2 - Integrovaný rozvoj a obnova regionu

Na prioritní osu 2 je z fondů EU vyčleněno 259,0 mil. €, tj. 39,4 % ROP SM

Např. přeložky a výstavba technického a dalšího vybavení území, obnova a výstavba infrastruktury a místních a účelových obslužných komunikací, projektová příprava, architektonická soutěž, odstranění nevyužitelných staveb a ekologických zátěží, hrubé terénní úpravy a úpravy veřejných prostranství vč. Výsadby okrasné zeleně, obnova a rekonstrukce stávajících objektů, vzdělávací, sociální a zdravotnická infrastruktura, infrastruktura pro poskytování zájmových a volnočasových aktivit, vč. kulturních, sportovních a multifunkčních zařízení, pořízení vybavení ke zvýšení kvality poskytovaných služeb a technologický rozvoj, rekonstrukce, modernizace a revitalizace objektů pro podnikání vč. brownfields, infrastruktura pro zvýšení bezpečnosti, prevenci a řešení rizik apod. [14]

Prioritní osa 3 - Cestovní ruch

Na prioritní osu 3 je z fondů EU vyčleněno 121,6 mil. €, tj. 18,5 % ROP SM

Např. rozvoj a obnova infrastruktury pro aktivní a kulturně-poznávací formy cestovního ruchu a lázeňství, vč. návazné infrastruktury, vybudování jednotného systému turistických okruhů, naučných stezek, navigačních tabulí, rekonstrukce kulturní či technické památky nebo kulturní zajímavosti, modernizace, výstavba nebo rozšíření ubytovacího zařízení, vč. sportovních zařízení, služeb v rámci kongresové turistiky, rozvoj a obnova areálu pro sjezdové či běžecké lyžování, komplexní a jednotný marketing turistické destinace, propagace regionálních produktů c.r., zřízení jednotného informačního systému apod. [14]

Prioritní osa 4 - Technická pomoc

Na prioritní osu 4 je z fondů EU vyčleněno 21,7 mil. €, tj. 3,3 % ROP SM

Financování aktivit spojených s řízením programu, např. platy pracovníků zapojených do řízení ROP SM, výběr projektů, monitoring projektů a programu, zpracování studií a analýz, zajištění publicity programu, poskytování informačních a poradenských služeb potenciálním žadatelům o podporu apod. [14]

2 PROJEKTOVÉ ŘÍZENÍ – DEFINICE POJMŮ

2.1 Projekt

Význam slova projekt se v dřívější projektové praxi ustálil ve smyslu námět, návrh, plán a komplexní vyřešení zamýšleného úkolu i vypracování jeho náležitostí, včetně grafického znázornění (výkresů). Toto pojetí směřovalo k závěru, že jde o komplexní dokumentaci, sloužící k posouzení technickoekonomické úrovně a efektivnosti návrhu objektu i k jeho realizaci. V současnosti se vychází z anglosaského pojetí slova project jako proces plánování a řízení rozsáhlých operací. Nejde tedy jen o výsledek – projektovou dokumentaci, ale o tvůrčí proces. Definice projektu bychom našli mnoho. Shodněme se na této: **Projekt je cílevědomý návrh na uskutečnění určité inovace v daných termínech zahájení a ukončení.** [2]

Z této definice vyplývá záměr, který má následující charakteristické znaky:

- sleduje konkrétní cíl,
- definuje strategii vedoucí k dosažení daného cíle,
- určuje nezbytně nutné zdroje a náklady včetně očekávaných přínosů z realizace záměru,
- vymezuje jeho začátek a konec. [2]

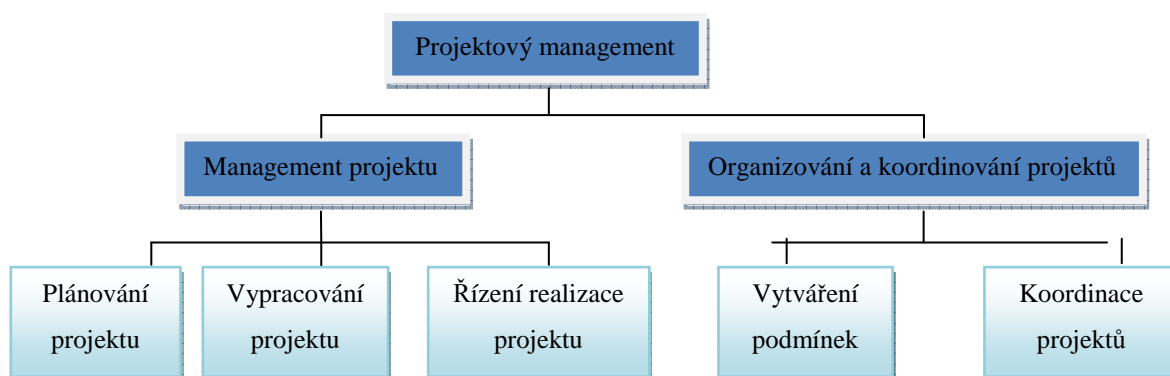
Projekt je vždy jedinečný (provádí se pouze jednou, jde o něco, co se dřív nedělo), neopakovatelný (i jiný podobný projekt je vždy v něčem odlišný), dočasný (má začátek a konec) a téměř pokaždé se na jeho řešení podílí jiný tým projektantů. Projektem proto není periodicky se opakující činnost, jako například každodenní rutinní práce oddělení, běžný zásobovací proces, příprava jídel v restauraci, opakovaná výroba, každodenní cesta do práce atd. [2]

2.2 Management projektu a projektový management

Projektový management je souhrn aktivit spočívající v plánování, organizování, řízení a kontrole zdrojů společnosti s relativně krátkodobým cílem, který byl stanoven pro realizaci specifických cílů a záměrů. [10]

V odborné veřejnosti se často nedělá rozdíl mezi pojmem řízení projektů a pojmem projektové řízení. Pokládají se za synonyma, ale není to správné, jak se pokusíme dokázat. Je zřejmé, že každý projekt je potřeba naplánovat (včetně jeho vypracování) a posléze i řídit jeho realizaci. Souhrnně pro tuto činnosti používáme pojem řízení (management) projektu. V řízení projektu jsou uvedené manažerské činnosti specifické v tom, že jde o neopakovatelný proces vylučující rutinní přístup. Management projektu je specifickou metodikou plánování, tvorby a realizace projektu. Jde o určitou filozofii přístupu k řízení projektu s jasně stanoveným cílem, který musí být dosažen v požadovaném čase, nákladech a kvalitě, při respektování určité strategie a při současném využití specifických projektových postupů, nástrojů a technik. [2]

Ve větších podnicích (zejména v projektových, poradenských a jiných dodavatelských firmách) se často paralelně pracuje na více projektech, které je nutné vzájemně koordinovat, tedy řídit. Řízení jednotlivých projektů a jejich organizování a koordinování pak souhrnně nazýváme projektovým řízením (managementem) – viz Obr. 1 [2]



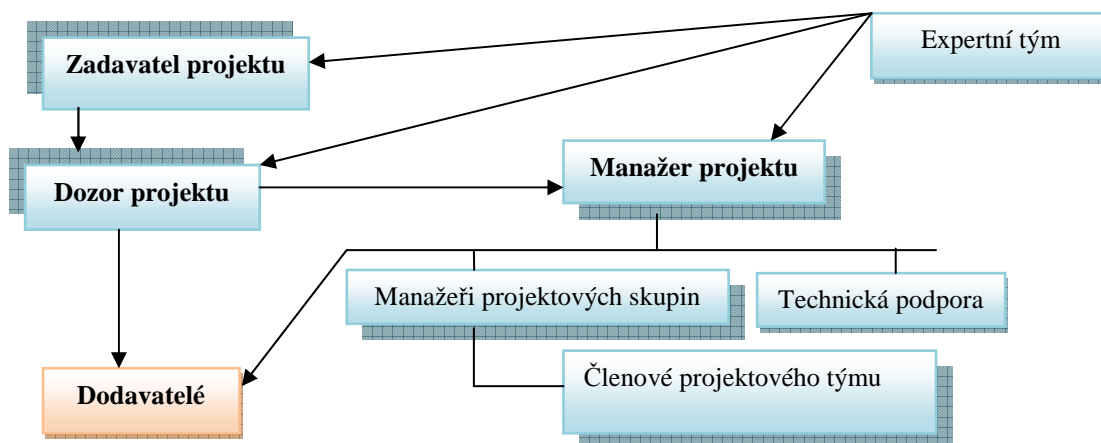
Obr. 1 Projektový management a management projektu. [2]

2.2.1 Projektový tým

Na práci na projektech, zejména na projektech speciálních, se podílí řada specialistů různé kvalifikace. Tito vybraní lidé tvoří projektový tým, v jehož čele je manažer projektu. Ten je vybrán vrcholovým managementem podniku a jeho úkolem je být vedoucím, plánovačem, organizátorem, koordinátorem práce v týmu, kontrolorem a vyjednávačem v jedné osobě. Musí být zkušeným projektantem, který práce v týmu řídí, ale sám je nevykonává! Pokud se takový člověk ve vlastním podniku nevyskytuje, je nutné ho vyhledat v některé projektové či poradenské firmě a navázat s ním smluvní vztah. Jedná-li se navíc o projekt spojený s výstavbou, měla by to být autorizovaná osoba, nebo by taková osoba měla být alespoň

členem týmu. Týmový management projektu je formou vzájemné spolupráce projektového týmu s vedením podniku. Spolupráce uvnitř týmu se rozvíjí podle určitých zásad a pravidel, na nichž se musí členové dohodnout a bezpodmínečně je dodržovat. Co se týká pravidel, tak mezi ně patří například určení pravidelnosti a maximální doby trvání pracovních porad, za jak dlouho po jejich skončení musí být rozeslán zápis, určení specifických požadavků na obsah a formu zpracování dokumentů jednotlivými členy projektového týmu apod. Základní pravidla se obvykle formulují na první schůzce týmu. Postavení členů týmu a jejich vztah k vedení podniku určuje tzv. projektová hierarchie, znázorněná na Obr. 2.:

- *zadavatel projektu* je obvykle vrcholový management podniku,
- *dozorem projektu* je považován člen vrcholového managementu podniku, který zodpovídá za projekty a je jejich hlavním koordinátorem,
- *expertní tým* je poradním orgánem vrcholového managementu, který se podílí na zadání projektu, vyhodnocuje postup prací, využívání disponibilních zdrojů i účinky zavádění projektu; jeho členy bývají odborníci z řad pracovníků firmy, výzkumných ústavů, odborných a vysokých škol apod.,
- *dodavatelé* výrobků, prací, služeb, případně tzv. vyšších dodávek jsou kontrolováni dozorem projektu a koordinováni manažerem projektu,
- *manažeři projektových skupin* jsou odpovědní za práce na určených subprojektech. [2]



Obr. 2 Týmový management projektu. [2]

2.2.2 Časový harmonogram projektu

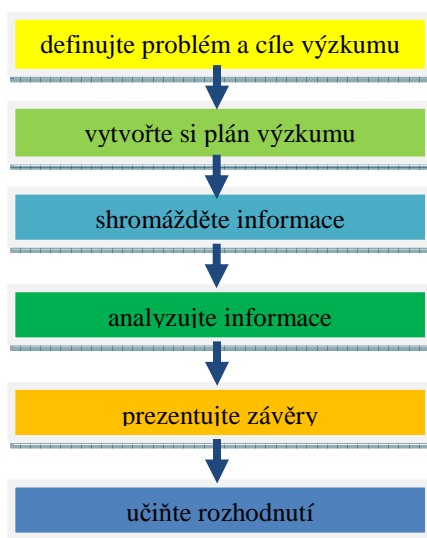
Harmonogram jednotlivých aktivit projektu musí být provázaný, reálný a vše musí být podrobně popsáno. Současně musí být zohledněna sezónost, zákonné lhůty – např. ve vztahu k provádění veřejných zakázek, činností dle stavebního zákona, či lhůty stanovené v textaci výzvy k předkládání projektových žádostí či v dokumentaci k výzvě. Harmonogram popisuje v přípravné fázi zejména lhůty pro územní rozhodnutí a stavební povolení, případné vyjasnění majetkoprávních vztahů a u veřejných subjektů lhůty pro schválení záměru radou kraje nebo obce. Musí být jasně uveden předpokládaný termín zahájení a ukončení stavebních prací (vč. popisu data vzniku způsobilých výdajů (u projektů zaklá dajících veřejnou podporu) a termíny kolaudace. [21]

2.3 Analýza rizik

Jeden z velice důležitých předpokladů pro úspěšné podnikání, stejně jako pro činnost státních orgánů a orgánů samosprávy, představuje zvládnutí rizik. Riziko v sobě skrývá nejistotu z budoucího děje, přičemž obecně můžeme hovořit o rizicích kladného a záporného výsledku. [5] Obvykle ale pod pojmem riziko chápeme možný negativní vývoj, případně skutečnost, že k očekávanému kladnému nedojde. Největší riziko hrozí – kromě mimořádných událostí – prakticky každému podniku v souvislosti se změnami. Chce-li totiž být podnikatel v rámci stále tvrdší hospodářské soutěže úspěšný, musí kontinuálně provádět určité změny: v předmětu podnikání, marketingu, systému řízení, financování apod. Samozřejmě každá změna s sebou přináší riziko, že požadovaného výsledku nebude dosaženo, případně může dokonce dojít ke zhoršení stávajícího stavu. Bez dobře provedené změny se úspěch nedostaví. Prvním krokem procesu snižování rizik je přirozeně jejich analýza. Analýza rizik je obvykle chápána jako proces definování hrozeb, pravděpodobnosti jejich uskutečnění a dopadu na aktiva, tedy stanovení rizik a jejich závažnosti. Navazující činností je řízení rizik. [5] Analýza rizika zpravidla zahrnuje: **identifikaci aktiv** – vymezení posuzovaného subjektu a popis aktiv, které vlastní; **stanovení hodnoty aktiv** – určení hodnoty aktiv a jejich význam pro subjekt, ohodnocení možného dopadu jejich ztráty, změny či poškození na existenci či chování subjektu; **identifikace hrozeb a slabin** – určení druhů událostí a akcí, které mohou ovlivnit negativně hodnotu aktiv, určení slabých míst subjektu, které mohou umožnit působení hrozeb; **stanovení míry závažnosti hrozeb a míry zranitelnosti** – určení pravděpodobnosti výskytu hrozby a míry zranitelnosti subjektu vůči dané hrozbě. [5]

3 MARKETINGOVÁ ANALÝZA A PŘEDVÍDÁNÍ POPTÁVKY

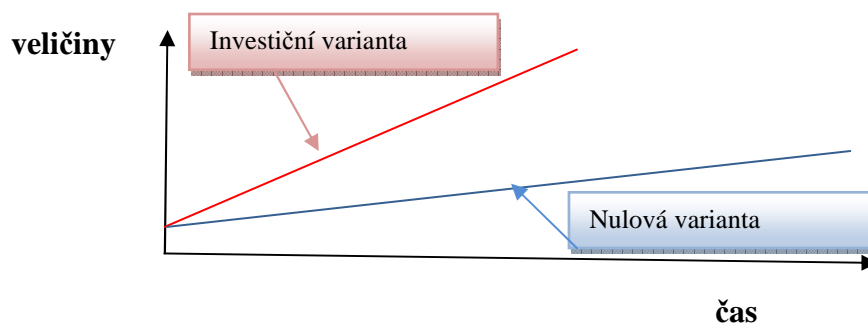
Marketingový manažeři často zadávají zakázky na formální studie specifických problémů a příležitostí. Mohou požádat o výzkum trhu, test preference výrobků, prognózu tržeb, podle oblastí nebo vyhodnocení výsledků reklamy. K povinnosti marketingového výzkumníka patří zjišťování názorů spotřebitelů a jejich nákupního chování. Definujeme **marketingový výzkum** jako systematické plánování, shromažďování, analyzování a hlášení údajů a zjištění jejich důležitosti pro specifickou marketingovou situaci, před níž se ocitla firma. [3]



Obr. 3 Proces marketingového výzkumu. [3]

3.1 Nulová a investiční varianta

Nulová varianta je alternativní vývoj, který předpokládá nerealizování investice (popisuje situaci a vývoj událostí, kdyby nedošlo k realizaci projektu). Její popis slouží pro srovnání s investiční variantou pro identifikaci veškerých důsledků projektu. [15]



Graf 1 Nulová a investiční varianta, [zpracování vlastní]

3.2 Odhad poptávky

Dělat prognózy je snadné jen pro velmi málo výrobků nebo služeb. Pokud je to možné, jedná se většinou o výrobek, jehož absolutní úroveň nebo trend jsou poměrně stálé, a pro nějž buď neexistuje konkurence (veřejné služby) nebo je stabilní (čisté oligopoly). Na většině trhů však celková poptávka a poptávka společnosti stabilní nejsou. Dobré prognózy se proto stávají klíčově důležitým faktorem pro úspěch společnosti. Čím nestabilnější poptávka, tím důležitější je přesnost prognózy, a tím propracovanější je postup při jejím vypracovávání. Společnosti obvykle užívají k přípravě prognóz tržeb postup, který sestává ze tří stádií. Nejprve si vypracují makroekonomickou prognózu, po níž následuje prognóza odvětví a nakonec tržeb společnosti. [3]

3.2.1 Prostředí projektu

Analýza prostředí je jakýmsi uvedením do obecného okolí a situace projektu. Z hlediska geografického vymezení se jedná o co nejbližší prostředí k místu realizace projektu, např. pokud je projekt realizován v obci, je zkoumáno prostředí přímo v obci, případně (pokud nejsou dostupná data) v okrese či mikroregionu, ve kterém se obec nachází. Do analýzy prostředí projektu budou zahrnuty pouze ty faktory z okolního prostředí, které mohou projekt ovlivnit či naopak, na které může projekt reagovat. Předmětem budou výstupy z analýzy demografického vývoje, ekonomického vývoje, legislativního prostředí, životního prostředí, technologického prostředí či sociálně – kulturního prostředí. [22]

Znalost prostředí, kam se chystám projekt „zasadit,“ je výchozím bodem pro nastavení další strategie projektu:

- v případě, že vím, že v obci roste průměrná hrubá mzda a kupní síla obyvatel, vím, že je zde prostor pro vytvoření nové služby trávení volného času, protože lidé si budou moci dovolit více utrácet,
- pokud znám demografii daného místa, dokážu si přesně vymežit cílovou skupinu projektu, budoucí uživatele mého projektu, apod. [22]

Protože prostředí každého projektu je jedinečné, nelze analýzu prostředí v žádném projektu opomenout. Analýzu prostředí definují dvě základní složky:

makroprostředí: ekonomické prostředí, demografické prostředí, sociálně-kulturní prostředí, politicko-právní prostředí, technologické prostředí a přírodní prostředí. Makroprostředí nemůžeme ovlivnit.

mikroprostředí: konkurence, dodavatelé, odběratelé, veřejnost, zprostředkovatelé. Mikroprostředí lze ovlivnit. [22]

3.2.2 Analýza konkurence a substitutů

Do analýzy konkurence jsou zahrnuty všechny relevantní subjekty nabízející totožné služby se službami, které budou poskytovány po realizaci projektu. Analýza konkurence je prováděna na všechny výsledné služby, které budou nabízeny. [22]

Konkurence – competition

Všechny způsoby, jak může kupující uspokojit své potřeby (wants) jinak, než koupí vašeho výrobku. Konkurence znamená, že pro spotřebitele jsou dostupné alternativy. Rozlišujeme čtyři základní druhy konkurence: *konkurence značek* označuje konkurenci výrobců, kteří nabízejí produkty podobné vašemu; *konkurence formy* se vztahuje k produktům, jenž splňují tytéž funkce jako váš výrobek, ale jsou jinak navrženy (např. pokročilejší počítač, mezi jehož funkcemi jsou i funkce nabízené vaším počítačem); *generická konkurence* vzniká, když produkty ve zcela odlišných kategoriích nabízejí tytéž funkce jako váš produkt (například letecká společnost soutěží s dalšími druhy přepravy, jako je železniční či autobusová doprava) a *konkurence přání (desire)*, kdy zákazník potřebuje nejprve zakoupit jiný produkt, než pocítí potřebu pořídit si váš (např. nutnost koupit si osobní počítač dříve, než bude potřebovat laserovou tiskárnu). [4]

Substitut

Obdobou analýzy konkurence je definování blízkých produktů, které nejsou přímo konkurenční, ale vzhledem k tomu, že jsou obdobné, mohou mít podobný vliv jako konkurenční produkty. Do analýzy substitutů budou zahrnuty všechny subjekty nabízející náhradní služby ke službám, které budou poskytovány po realizaci projektu. Důležité je na konec uvést závěr analýzy substitutů ve vztahu k předkládanému projektu. [22]

Každé zboží nebo služba jsou substituty, pokud mohou být použity k uspokojení stejných potřeb nebo při nejmenším potřeb podobných. Dvojice produktů jsou nazývány substituty, když užívání jednoho produktu je trvalé a při jeho zdražení vzroste poptávka po druhém. Potom je substituční efekt negativní. [8]

3.2.3 Segmentace trhu a definování cílových skupin

Segmentace trhu a cílových skupin zahrnuje rozčlenění celkového trhu na segmentované celky, na které bude dále v marketingové analýze zaměřena pozornost. Výstupem je definování konečných (segmentovaných) cílových skupin (např. obyvatelé v obci, kteří mají zájem o sport). Výsledný produkt či služba nikdy neuspokojí všechny zákazníky daného trhu. Proto je důležité rozdělit si celkový trh na určité části a zaměřit svou pozornost na vybrané segmenty, které pro realizaci projektu představují největší příležitosti. Na základě segmentace trhu lze pak určit skutečné cílové skupiny projektu. [22]

Na začátku stanovíme, kdo je konečným uživatelem projektu, např. obyvatelé. Segmentace cílových skupin je zpracována minimálně dle těchto čtyř kritérií:

- **geografická segmentace** – pro přesné vymezení území dopadu projektu - země, kraj, okresy, města, obce či jejich části (např. obec),
- **demografická segmentace** – celková velikost trhu v daném území, dělení dle pohlaví, věku, vzdělání, ekonomické aktivity, velikosti rodiny apod.,
- **psychografická segmentace** – dělení dle sociální úrovně, životního stylu,
- **segmentace dle chování** – dle vztahu k dané službě (např. zda preferují sport či kulturu). [22]

Na základě segmentovaných částí pak budou definovány cílové skupiny projektu a bude přesně definována jejich velikost. Cílová skupina musí být jasně identifikována a dobře uchopitelná. Nesmí docházet k překrývání cílových skupin.

Zdrojem dat vhodných pro geografickou či demografickou segmentaci jsou zejména sekundární data (např. Monitoring návštěvníků v turistických regionech ČR dokáže rozlišit návštěvníky, kteří přijeli do daného kraje či turistické oblasti za sportem či za kulturou), či primární data (vlastní dotazníkové šetření). Geografická a demografická segmentace pak dobře slouží k určení velikosti cílových skupin. [22]

3.3 Marketingový mix

Čtyři kontrolované proměnné, které společnost reguluje, aby efektivně prodávala výrobek. Termín se používá také jako „4P marketingu“, které se vztahují k proměnným: výrobek, cena, místo a propagace. [4]

1. **Produkt** – ten je definován jako entita mající objektivní a subjektivní charakteristiky, které jsou manipulovány k maximu jeho přitažlivosti pro cílové zákazníky. Výrobky mohou být předměty (zboží), služby, činnosti, místa, lidé nebo organizace. Výrobky jako předměty spadají do dvou kategorií:
 - průmyslové zboží,
 - spotřební zboží.
2. **Price** – tato se vztahuje na stanovování nákladů na výrobek k maximálnímu prodeji a ke zvýšení image výrobku mezi cílovými zákazníky. Cena je nejpružnějším prvkem marketingového mixu, právě tak jako jediným prvkem, který generuje výnosy ostatní „P“ generují společnosti pouze náklady.
3. **Place** – místo se týká taktiky a distribučních kanálů používaných k tomu, aby byl výrobek dostupný spotřebitelům. Výrobci uvažují o třech alternativách distribuce:
 - přímé kanály,
 - nepřímé kanály,
 - mnohonásobné kanály.
4. **Promotion** – ta se vztahuje k marketingovým a komunikačním taktikám používaným k uvědomování cílových spotřebitelů o charakteristikách, přínosech a dostupnosti výrobku. Pracovníci marketingu používají čtyři základní postupy propagace, aby přesvědčili spotřebitele k nákupu jejich výrobků:
 - reklama,
 - osobní prodej,
 - propagace prodeje,
 - publicita. [4]

4 INVESTIČNÍ ROZHODOVÁNÍ FIRMY

4.1 Podnikové pojetí investic

Obecně o podnikových investicích platí totéž, co o investicích z hlediska makroekonomického: jsou to statky, které nejsou určeny k bezprostřední spotřebě, ale k výrobě dalších statků (spotřebních i výrobních) v budoucnu. Jde tedy rovněž o odloženou spotřebu (užitek) do budoucna. Z hlediska finančního podle dosud platné naší legislativy můžeme podnikové investice charakterizovat **jako jednorázově** (v relativně krátké době) **vynaložené zdroje, které budou přinášet peněžní příjmy během delšího budoucího období** (v praxi obvykle nejméně po dobu jednoho roku). Rozhodování o investicích „kolik, do čeho, kdy, kde a jak investovat kapitál“ patří k nejdůležitějším manažerským rozhodnutím o budoucím vývoji podniku a jeho efektivnosti; investice slouží řadu let, a proto řadu let jsou nejen zdrojem přírůstků zisku podniku, ale i „břemenem“, které zatěžuje ekonomiku podniku především fixními náklady. Při určitém zjednodušení můžeme **fixní náklady** charakterizovat jako takové, které jsou v rámci vybudované výrobní kapacity neměnné (stálé), i když využívání výrobní kapacity se mění; z hlediska investic fixními náklady jsou především odpisy. Investice tedy v době svého pořízení představuje peněžní výdaje (většinou skutečný tok peněz); do nákladů podniku vchází formou odpisů až při svém využívání. V té době by také měla začít přinášet výnosy (skutečný příliv peněz), které by ji za období jejího užívání nejen plně uhradily, ale přinesly i požadovaný přínos. Nesprávně zaměřená a neefektivní investice může podniku způsobit vážné finanční problémy a přivést podnik i k bankrotu, zvláště pak, je-li pořízena na dluh. **Bez investic se však žádný podnik neobejde**, zvláště pak podnik, který se chce rozvíjet, a tak obstát v konkurenci. [6]

4.2 Hodnocení efektivnost investic, ukazatele hodnocení projektů

Konkrétně v podniku investice představuje jednorázově vynaložené zdroje (peníze), které budou přinášet peněžní příjmy během delšího budoucího období. Platí tedy, že ten, kdo investuje (investor), obětuje svůj **současný** důchod (současné užítky, úspory) za příslib **budoucího** důchodu (budoucích užitek, budoucích výnosů) s cílem dosáhnout zisku. Přihlíží při tom i k riziku a k době, za kterou budoucí výnosy získá. Z hlediska **finančního** při rozhodování o investicích jde o to, z jakých zdrojů bude investice hrazena (z vlastních zdrojů, úvěrem od banky) a jaká bude její efektivnost při použití různých zdrojů

vč. hodnocení různých investičních variant. Rozhodujícími **kritérii pro posouzení investice** je její:

- **výnosnost** (rentabilita), tj. vztah mezi výnosy (přesněji – čistými peněžními příjmy, tj. cash flow), které investice za dobu své existence přinese, a náklady, které její pořízení a provoz stojí,
- **rizikovost**, tj. stupeň nebezpečí, že nebude dosaženo očekávaných výnosů,
- **doba splácení** (tzn. stupeň likvidity investice), tj. doba (rychlost) přeměny investice zpět do peněžní formy. [6]

Ideální investice je taková, která má vysokou výnosnost, je bez rizika a co nejdříve se zaplatí. Ve skutečnosti jsou tato kritéria protikladná. Investice s vysokou výnosností je obvykle i vysoce riskantní. Málo riskantní a vysoce likvidní investice je zase málo výnosná. Podstatou hodnocení investice je proto porovnání vynaloženého kapitálu (nákladů na investici) s výnosy, které investice přinese. **Postup hodnocení** efektivnosti **investic** sestává z několika kroků:

- určení kapitálových výdajů na investici (akci, projekt),
- odhadnutí budoucích čistých peněžních příjmů, které investice přinese (cash flow), rizika, se kterými jsou tyto příjmy spojeny,
- určení „nákladů na kapitál“ vlastního podniku (podmínka diskontní míry),
- výpočet současné hodnoty očekávaných výnosů (očekávaných cash flow). [6]

Cash flow

Peněžní tok, nebo také **cash flow**, je jednoduše řečeno příjem nebo výdej peněžních prostředků. K završení sběru finančních informací v obchodním plánu, byste měli také začlenit Cash flow. Ačkoliv předpoklad zisku / ztráty může ukázat, že váš obchod by měl mít dostatečný obrát a ve velké míře dostatek peněz k pokrytí veškerých vašich očekávaných výdajů. Cash Flow analyzuje, zda hotové peníze z prodeje, „přitečou“ tak rychle jako z ostatních zdrojů jako je půjčka či investice „odtečou“. [9]

Diskontní míra

Základními externími zdroji financování podniku je akciový kapitál (*Equity*) a kapitál věřitelů (*Debt*). Náklady kapitálu v podniku jsou průměrné náklady kapitálu (*Weighted Average Cost of Capital – WACC*), tj. náklady na kapitál věřitelů a náklady na kapitál akcionářů. Formalizovaný tvar zápisu je následující:

$$WACC = r_d(1-t) \frac{D}{C} + r_e \frac{E}{C}$$

kde WACC jsou průměrné náklady kapitálu, r_d – náklady na kapitál věřitelů, t – daň z příjmů, D – kapitál věřitelů, C – celkový investovaný kapitál ($E + D = C$), r_e – náklady na vlastní kapitál.

Dlouhodobá rozhodnutí investorů se zakládají na předpokladu, že očekávaná návratnost výnosnost, bude vyšší než náklady na kapitál; proto náklady kapitálu (*Cost of Capital*) hrají v rozhodování firem a investorů klíčovou roli. [7]

Čistá současná hodnota

Čistá současná hodnota (Net present Value – NPV) je základem všech dynamických metod a zároveň je nejpoužívanější a nejvhodnější, neboť dává srozumitelný výsledek a tím i jasná rozhodovací kritéria. NPV je nejsprávnější způsob hodnocení efektivnosti investic, a to především pro tyto její vlastnosti:

- bere v úvahu časovou hodnotu peněz,
- závisí pouze na prognózovaných hotovostních tocích a alternativních nákladech kapitálu,
- je aditivní (tj. její výsledky lze v portfoliu investic sčítat).

$$NPV = -C_0 + \frac{CF_1}{(1+k)^1} + \frac{CF_2}{(1+k)^2} + \dots + \frac{CF_n}{(1+k)^n} = -C_0 + \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+k)^i}$$

kde NPV je čistá současná hodnota, CF_i - hotovostní tok plynoucí z investice v období t , C - finanční majetek, k – diskontní míra.

NPV pak v absolutním čísle (v Kč nebo jiné měně) udává, kolik peněz nad investovanou částku dostane podnik navíc, tj. o kolik vzroste hodnota podniku. Investici je možné přijmout tehdy, je-li $NPV > 0$. Pokud je NPV záporná, nedojde vlastně nikdy k navrácení vloženého kapitálu. Slabinou NPV je pouze absolutní výsledek ze zpracování informací, který může zkreslit pohled na srovnání více investic, proto je vhodné doplnit ji některou z metod, která tento relativní pohled ukazuje (např. metodou IRR). [7]

Vnitřní výnosové procento

Vnitřní výnosové procento (*Internal Rate of Return – IRR*) lze chápat jako relativní výnos (rentabilitu), kterou projekt poskytuje během svého života, číselně pak představuje diskontní sazbu, která vede k $NPV = 0$:

$$-C_0 + \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+IRR)^i} = 0$$

kde IRR je vnitřní výnosové procento, CF_i - hotovostní tok plynoucí z investice v období t , C - finanční majetek, i - úroková míra.

Čím vyšší má investice IRR, tím lepší je její relativní výhodnost, která srovnává budoucí příjmy z investice s počátečními kapitálovými výdaji. Jeli $IRR > WACC$, je možné investici přijmout. [7]

Index rentability

Index ziskovosti (*Profitability Index – PI*) je také relevantním měřítkem, které může hrát významnou roli v rozhodování o investicích:

$$PI = \frac{\sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+k)^i}}{C_0}$$

kde PI je index ziskovosti, CF_i - hotovostní tok plynoucí z investice v období t , C - finanční majetek, k – diskontní míra.

Tento index představuje poměr přínosů (vyjádřených v současné hodnotě prognózovaných budoucích toků hotovosti) a počátečních kapitálových výdajů. Projekt může být přijat k realizaci, jestliže index ziskovosti je větší než 1, což je v přímé souvislosti s požadavkem kladné NPV. (Je-li $PI > 1$, musí být současná hodnota budoucích příjmů větší než kapitálové výdaje, což znamená, že rozdíl těchto hodnot, tj. NPV, bude také kladný.) Čím více index rentability projektu přesahuje jednotku, tím je projekt ekonomicky výhodnější. [7]

Doba návratnosti, diskontovaná doba návratnosti

Doba návratnosti (*Payback Period* – PP) je definována jako takové období (počet let), za které tok výnosů (cash flow) přinese hodnotu rovnající se počátečním kapitálovým výdajům na investici. Jinak se dá říci, že za dobu návratnosti (splácení) se považuje počet let, kterých je zapotřebí k tomu, aby se kumulované prognózované hotovostní toky vyrovnaly počátečním kapitálovým výdajům. Výsledkem užití této metody je rozhodnutí firmy, že přijme právě takový projekt, jehož hotovostní toky uhradí kapitálové výdaje na něj, a to do období, které firma určí (nejdéle však do konce doby životnosti projektu), přičemž je za lepší považován ten, který uhradí své výdaje hotovostními toky co nejdříve a ve stanoveném limitu. Prvním problémem užití metody *Payback Period* je, že přisuzuje stejné váhy všem (absolutně různě vysokým) hotovostním tokům před datem návratnosti (tzn. nerespektuje časovou hodnotu peněz) a nulovou váhu tokům po tomto datu. Toto pojetí řadíme k metodám statickým, proto jsme tuto její verzi zařadili do podkapitoly o statických metodách. Její druhá používaná varianta je svým charakterem již metodou dynamickou, a to je důvod, proč se k této metodě znovu vracíme. Nedostatek v podobě stejných vah během období lze totiž odstranit zavedením tzv. **diskontované návratnosti**, kdy diskontujeme toky hotovosti, jejichž suma se má následně vyrovnat výši vynaložených nákladů. Je zřejmé, že ani zavedení diskontování peněžních toků nevyřeší ovšem problém nulové váhy hotovostních toků po datu určené návratnosti. Je vhodné zopakovat, že základním kritériem by měla vždy zůstat NPV, ale je možné, že v některých případech může být pro rozhodování klíčová *Payback Period*, protože vlastník z nějakých důvodů preferuje co nejrychlejší návratnost vynaložených prostředků. [7]

PRAKTICKÁ ČÁST

5 ANALYTICKÁ ČÁST PROJEKTU

5.1 Výchozí stav

Objekt je situován v údolí na okraji obce Osvětimany na Uherskohradištsku. Místem realizace je areál, v němž se nachází lyžařský svah, víceúčelové hřiště, fotbalová hřiště, turistické značky, cyklostezka a rybník. Právě v těsné blízkosti lyžařského svahu a sportovního areálu je umístěna stavba, kterou zde v roce 2008 vystavilo občanské sdružení Chřibák.



Obr. 4 Výchozí stav – celkový pohled na objekt.

Záměrem o.s. bylo vystavit v atraktivní lokalitě ubytovací objekt pro sportovce a turisty. V roce 2008, ve fázi, kdy byla postavena hrubá stavba, bylo o. s. nuceno stavbu zastavit z důvodu nedostatku finančních prostředků na náklady spojené s dokončovacími pracemi a následným provozem. Sdružení vyhodnotilo ekonomickou situaci a své provozní a organizační kapacity a rozhodlo se, že **provoz investice je v současné době nerealizovatelný**. Dnes je zde nedostavěný objekt, který leží cca jeden rok ladem a v současné době pod stávajícím majitelem - o.s. nemá perspektivu dokončení a životaschopného provozu. Stavba si žádá neprodlené dokončení z důvodu budoucího chátrání, vlhnutí apod. Z tohoto důvodu se firma CLEVER MANAGEMENT s.r.o. rozhodla stavbu převzít, požádat o dotaci z ROP SM a následně stavbu dokončit a zahájit v ní provoz. Převod objektu žadateli bude proveden formou smlouvy o dlouhodobém pronájmu na patnáct let.



Obr. 5 Výchozí stav – bližší pohled na objekt.

Klientů zdejšího cestovního ruchu díky atraktivní lokalitě v posledních letech přibývá. Návštěvníci však postrádají v blízkosti lokality ubytovací kapacity odpovídající kvality, a tím ztrácí možnost strávit zde vícedenní pobyty. Mezi návštěvníky údolí se v zimním období řadí sjezdoví lyžaři, běžkaři a turisté, kteří přijíždí za zimními procházkami, nebo navštěvují akce pořádané v areálu. Letní období je ve znamení turistiky, cykloturistiky, rybářských závodů, společenských akcí a soustředění sportovních týmů využívajících kvalitní zázemí.

5.2 Popis projektového záměru a jeho cíle

Předmětem projektu je dokončení nedostavěného objektu - vybudování nové infrastruktury v oblasti rozšíření a zkvalitnění služeb cestovního ruchu. Vzhledem k lokalitě, kde se hrubá stavba nachází, přispěje dokončení stavby a její následný provoz k zvýšení počtu klientů c.r. a prodloužení jejich pobytu. Objekt penzionu bude primárně sloužit pro běžné klienty c.r., doplňkově bude také zaměřen na kongresový c.r. a pořádání školních lyžařských výcviků a výletů. Cílem projektu je uspokojit potřeby stávajících klientů, oslovit klienty nové, nejen ty z okolí, ale i z míst vzdálenějších. Záměrem společnosti je z původně zamýšlené ubytovny pro sportovce a turisty vybudovat penzion v kategorii *** se zvýšeným apelem na osoby se sníženou mobilitou.. Realizací projektu bude pozitivně ovlivněna situace na trhu práce v oblasti Uherskohradištska, kdy projekt **vytvoří 5 nových pracovních míst.**

Obecné cílem projektového záměru je:

- zvýšení atraktivity území v blízkosti obce Osvětimany z hlediska c.r.,
- přispět ke zvýšení celoroční návštěvnosti dané oblasti,
- zajištění pozitivních podmínek pro rozvoj c.r. a podnikání.

5.3 Informace o žadateli, oprávněnost žadatele, začlenění v rámci ROP SM

Žadatel:	CLEVER MANAGEMENT s.r.o.
IČ:	27680576
Adresa:	Vinohrady 794/45, 63900 Brno
Předmět činnosti:	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Statutární orgán:	Ing. Vratislav Mynář

Žadatel splňuje následující podmínky oprávněnosti žadatele, které byly stanoveny v rámci výzvy k předkládání projektů:

- podnikatelský subjekt (právnícké a fyzické osoby) podle zákona č. 513/1991 Sb. obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů (§2 odst. 2, písm. a) až c) zákona),
- podporováni jsou podnikatelé s doloženým dvouletým účetním obdobím v obcích do 2.000 obyvatel a v obcích nad 2.000 obyvatel podnikatelé bez omezení.

Z charakteristiky projektového záměru bylo doporučeno Projekt Penzion u sportovního areálu Osvětimany předložit v rámci výzvy č. 15 / 2009 - 3.3.1 a 3.3.2, platnost od 29. 9. 2009 do 26. 11. 2009; 15 do **Operačního programu ROP NUTS II Střední Morava**; CZ. 1.12, prioritní osy Cestovní ruch; 12.3, oblast podpory Podnikatelská infrastruktura a služby; 12.3.3, podoblast podpory Podnikatelská infrastruktura a služby na území definovaném oblastí podpory 3.2; 12.3.3.2.

6 MARKETINGOVÁ ANALÝZA

Provedením marketingové analýzy projektu Penzion u sportovního areálu Osvětimany bude dosaženo komplexního pohledu na současnou a budoucí situaci na trhu. Na základě analýzy primárních a sekundárních dat budou stanoveny jak kvalitativní, tak kvantitativní doporučení a vhodná řešení, která budou zajišťovat trvale udržitelný rozvoj. Cílem je zdůvodnění potřebnosti projektu, zaměření se na predikci poptávky, zjištění mezer na trhu v dané oblasti, stanovení objemu služby na trhu a jeho tržní ceny v současnosti a v nejbližší budoucnosti.

6.1 Nulová a investiční varianta

Nulová varianta

Jedná o nedokončení stavby původního ubytovacího zařízení, kterou nedokončilo o.s. jak z důvodu nemožnosti zajištění potřebných finančních prostředků, tak z důvodu nedostatku provozních a organizačních kapacit. V případě nulové varianty hrozí rozestavěnému objektu celkové zchátrání. Pro klienty, kteří chtějí strávit v údolí vícedenní pobyt by to znamenalo, že by za nabízenými aktivitami museli denně dojíždět buď ze svých domovů, nebo si vyhledat alternativní ubytování, které ovšem nebude ani v odpovídajícím standardu, ani v odpovídající kapacitě. Vícedenní pobyt by byl takřka nemožný a vzhledem k tomu, že v dané lokalitě neexistuje ubytovací zařízení daného standardu a kapacity, nebyl by plně využit potenciál, který údolí skýtá. Lze předpokládat, že potenciální zákazníci by nedosáhli požadovaného užítku a byli by nuceni uspokojit své potřeby v oblasti trávení volného času spojeného s kvalitním ubytováním, stravováním, wellness a fitness vyhledat v jiném regionu. Tento fakt by zapříčinil, že by se nedostavil zamýšlený efekt zvýšení atraktivity území z hlediska c.r. a nových investic, nebylo by podpořeno celoroční zvyšování počtu klientů.

Investiční varianta

Předpokládá dostavbu objektu s pomocí dotace z ROP SM. Z pohledu zákazníka budou uspokojeny potřeby sportovního, relaxačního či společenského vyžití v atraktivní lokalitě sportovního areálu Osvětimany. Zdejší c.r. bude moci nabídnout komplexní portfolio služeb a lokalita se tak stane více celoročně navštěvovanou. Bude vybudována ubytovací kapacita pro 52 osob. Mezi služby, které bude penzion nabízet, patří stravovací služby, wellness, fitness a možnost využít společenskou místnost s kapacitou cca 70 osob pro pořádání různých společenských a vzdělávacích akcí. Dokončení stavby ubytovacího zařízení v Osvětimanech bude mít příznivý vliv na zvýšení celoroční návštěvnosti a udržení stávajících klientů.

6.2 Prostředí projektu

6.2.1 Analýza makroprostředí

V analýze makroprostředí budeme pracovat s daty týkajícími se především Zlínského, ale i Jihomoravského kraje. Důvodem je fakt, že obec Osvětimany leží na hranici těchto dvou krajů. Předem lze predikovat, že se dopady projektu budou týkat především ZLK, ale i JMK.



Obr. 6 Lokalizace projektu, [zpracování vlastní]

Analýza makroprostředí je provedena dle PESTE analýzy, která definuje následující oblasti: politicko-právní, ekonomické, sociální a kulturní, technologické a ekologické prostředí. Bude pracováno převážně s pomocí sekundárních dat, která mají přímou souvislost se zamýšleným projektem. V analýze je upřednostněn pohled zejména na aktuální data a data predikovaná, jelikož není žádoucí analyzovat vývoj dat z minulých období, kvůli naprosto odlišné ekonomické situaci, která v minulém a letošním roce prošla „zemětřesením“.

Politicko-právní prostředí

Organizace c.r. je ovlivňována na národní úrovni Ministerstvem pro místní rozvoj ČR. Na krajské úrovni jsou za rozvoj cestovního ruchu odpovědné krajské úřady. Směrodatným dokumentem cestovního ruchu na národní úrovni je Koncepce státní politiky cestovního ruchu v ČR na období 2007 - 2013. Dokument Strategie rozvoje cestovního ruchu kraje definuje následující strategické rozvojové oblasti, z nichž projekt reaguje na následující:

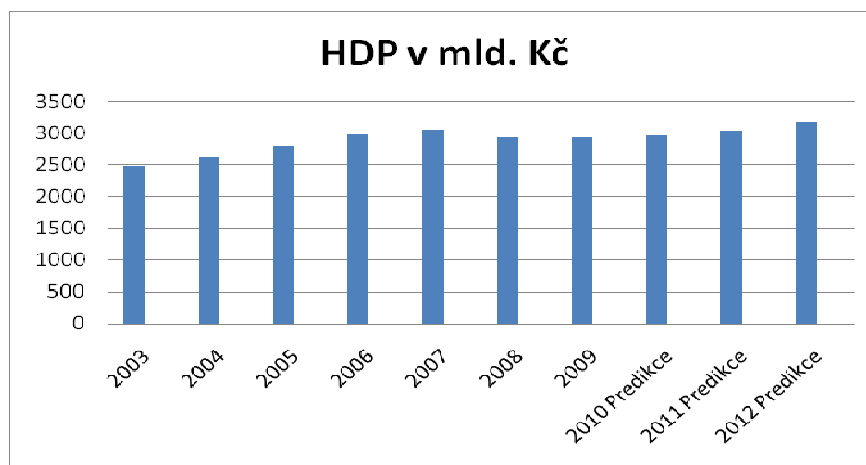
- infrastruktura cestovního ruchu,
- produktová nabídka cestovního ruchu,
- kvalita služeb cestovního ruchu.

Dále můžeme do skupiny organizací, jež ovlivňují c.r. zahrnout i Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy ČR, které je tvůrce legislativy doporučující žákům sedmé třídy základní školy a prvního ročníku střední školy účastnit se lyžařského výcviku.

Ekonomické prostředí

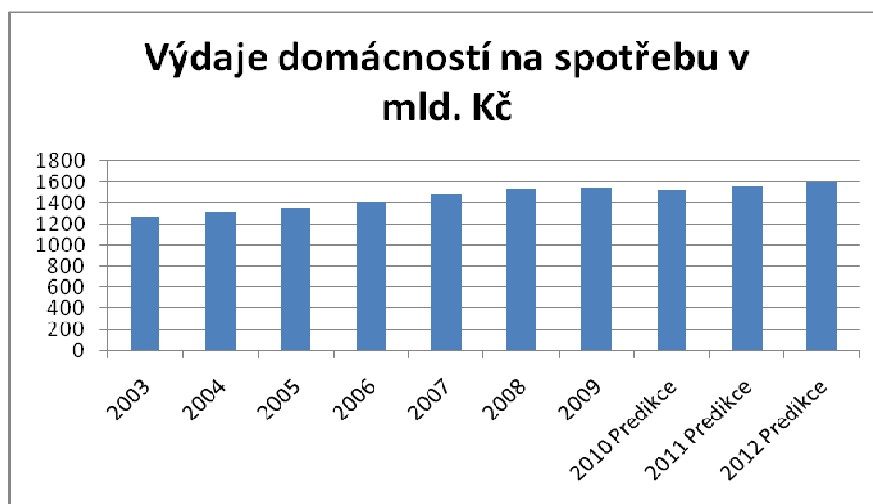
Pro analýzu ekonomického prostředí využijeme sekundární data, která se zaměřují na ukazatele HDP, výdaje domácností na spotřebu a nezaměstnanost. Tyto ukazatele jsou pro projekt stěžejní z hlediska spojitosti s kupní silou a poptávkou. Hodnoty, zejména jejich predikce, si vyžadují, aby bylo užito dat na úrovni celé ČR. Budeme tedy vycházet z předpokladu, že vývoj těchto ekonomických hodnot bude ve ZLK a JMK kopírovat vývoj v celé ČR. Světová ekonomika prošla během minulého roku dramatickým vývojem, který se nevyhnul ani České republice a tím pádem ani dotčeným krajům. Váha dopadu na českou ekonomiku byla dána faktem, že od 2. čtvrtletí 2008 se nacházela ve fázi recese Evropská unie, která je největším odběratelem tuzemských statků a služeb.

Hrubý domácí produkt je nejvhodnějším ukazatelem ekonomické vyspělosti jednotlivých územních jednotek a indikátorem pro porovnání životní úrovně obyvatel. Z níže uvedeného grafu 1 vyplývá, že současná ekonomická situace z hlediska HDP v ČR je ve fázi úpadku. Pro žadatele dle předpokládaného harmonogramu projektu současná situace znamená dvě zásadní doporučení:



Graf 2 Vývoj HDP (reálná) v ČR [16]

Výdaje domácností na spotřebu v letech 2011 – 2012 budou dle predikcí Ministerstva financí ČR růst výdaje domácností na spotřebu. Tím bude v logické návaznosti narůstat obecně poptávka po službách a také specifická poptávka po službách v oblasti c.r.

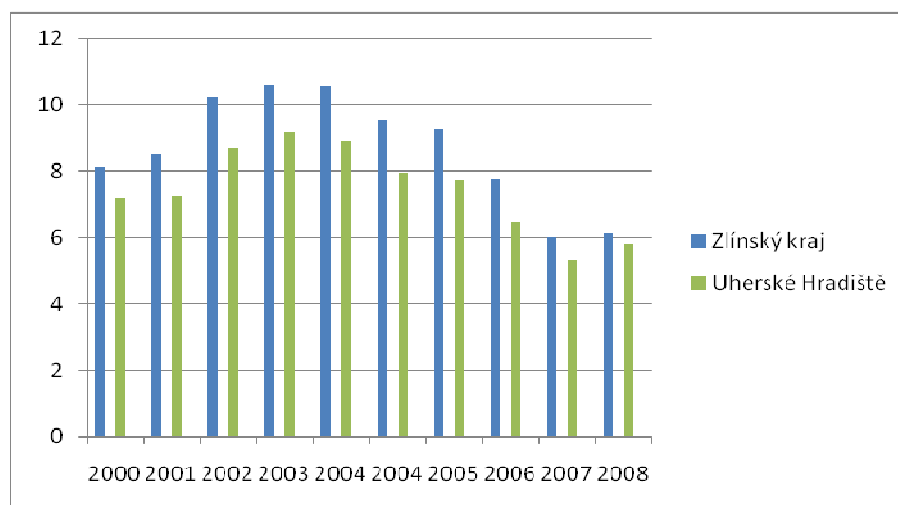


Graf 3 Vývoj a predikce vývoje domácností na spotřebu [16]

Dle výše uvedeného můžeme konstatovat, že predikce na rok 2009 a 2010 nám napovídá, že jak HDP, tak vývoj spotřeby domácností se dostane do fáze úpadku. V následujících letech by se měla ekonomická situace zlepšovat a dostávat se do fáze opětovné konjunktury.

Nezaměstnanost

Při analýze nezaměstnanosti byla použita data ze ZLK, která budou mít na projekt nejtěsnější návaznost. Nezaměstnanost je zde jedním z hlavních socio-ekonomických problémů.



Graf 4 Vývoj nezaměstnanosti v místě realizace [17]

Společensko-kulturní prostředí

V současné společnosti lze vysledovat tyto jevy, které mají přímou návaznost na zamýšlený projekt:

- rostoucí tlak na obyvatele v oblasti kvalitního trávení volného času,
- zvyšování zájmu o péči o zdraví a aktivní trávení volného času,
- zvýšení požadavků na komplexnost služeb v oblasti cestovního ruchu,
- obecný požadavek na dobrou dopravní dostupnost a možnost zábavy přímo v místě pobytu,
- růst pozice médií v oblasti cestovního ruchu, která budou dále zvyšovat informovanost návštěvníků jak o pozitivních, tak o negativních, což bude ovlivňovat rozhodování návštěvníků,
- spojení marketingu a životního stylu, které je základem moderní reklamy posilující představy lidí o vytouženém životním stylu, se do ČR rozšířilo z ostatních průmyslových odvětví, např. výrobců aut nebo alkoholických nápojů,
- výuka lyžování zakotvená do školních osnov – pozitivní vliv na lyžařskou základnu,
- rostoucí obezita obyvatelstva, zejména u dětí a mládeže,
- obliba zimních aktivit, zejména sjezdového lyžování – každý pátý obyvatel ČR lyžuje.

Tab. 1 představuje souhrnný pohled na jednotlivé důvody návštěv zahraniční klientely v ČR. Dalším údajem je počet přenocování na území ČR.

Tab. 1 Zvyky v cestovním ruchu [18]

Ukazatel	Počet cest (v tis.)	
	celkem	% podíl
Počet cest celkem	9.905,9	100%
v tom dle hlavního účelu cesty		
rekreace, dovolená, volný čas	7.393,0	76,6%
zdravotní pobyt	315,0	3,2%
návštěva příbuzných - známých	1.772,0	17,9%
ostatní soukromý	432,0	4,4%
v tom dle délky cesty		
4 - 7 přenocování	6.442,3	65,0%
8 - 14 přenocování	2.636,7	26,6%
15 a více přenocování	826,9	8,3%

Demografické prostředí

V kapitole demografické prostředí budou použita sekundární data z ČSÚ. Následující tabulka ukazuje demografický vývoj v JMK a ZLK. Obě tyto oblasti jsou pro projekt důležité z hlediska určení velikosti cílových skupin.

Tab. 2 Demografický vývoj v JMK a ZLK, zpracování vlastní [19]

Jihomoravský kraj					
	2004	2005	2006	2007	2008
Počet obyvatel celkem (k 31. 12.)	1.130.240	1.130.358	1.132.563	1.140.534	1.147.146
muži	548.381	548.799	550.402	555.338	559.211
ženy	581.859	581.559	582.161	585.196	587.935
ve věku 0 - 14 let	166.233	163.135	160.256	159.102	158.728
15 - 64 let	799.256	800.187	802.230	808.105	810.220
65 a více let	164.751	167.036	170.077	173.327	178.198
Zlínský kraj					
	2004	2005	2006	2007	2008
Počet obyvatel celkem (k 31. 12.)	590.706	590.142	589.839	590.780	591.412
muži	287.675	287.433	287.339	288.136	288.609
ženy	303.031	302.709	302.500	302.644	302.803
ve věku 0 - 14 let	88.576	86.595	84.493	83.323	82.609
15 - 64 let	417.433	417.475	417.721	418.108	417.291
65 a více let	84.697	86.072	87.625	89.349	91.512

Technologické prostředí

Moderní technologie, jež jsou v současné době plně dostupné, budou využity v maximální míře k inovativním a kvalitním řešením, které budou brát ohled na životní prostředí – zejména při ohřevu vody solárními panely (bude zajištěno z vlastních zdrojů žadatele).

Přírodní prostředí

Přírodní prostředí je kapitolou, která je pro ubytovací zařízení v oblasti c.r. velmi důležitou. Přírodní podmínky hrají jednu z hlavních rolí v možnostech aktivního trávení času v místě klientova pobytu. Obec Osvětimany se nachází v podhůří Chříbských vrchů. Chříby jsou nádherná turistická oblast, která má své místo v c.r. nejen jižní Moravy, ale i celé ČR. Místo, kde je penzion v Osvětimanech situován, se nazývá Paseky. Jedná se o malebné údolí v postraní části obce. Tímto údolím se dá po stoupající cyklotrase dostat až na hlavní hřeben Chříbů, na úsek mezi hradem Buchlov a hradem Cimburk. Okolní krajina je kopcovitého

charakteru se smíšenými lesy a loukami, v místě realizace se nachází rybník. Okolí obce Osvětimany je přímo napojeno na tři turistické trasy (zelená, žlutá, modrá) a tři cykloturistické trasy (5153, 5151 5150), tyto trasy směřují do přírodního parku Chřibské vrchy.

Konkrétní aktivity spojené s přírodním prostředím:

- cykloturistika (3 cyklotrasy)
- sjezdové lyžování, běžecké lyžování (skiareál Osvětimany v místě realizace projektu)
- turistika, nordic walking, houbařství (3 turistické značky)
- plavání (místní rybník)
- MTB – jízda na horském kole
- rybaření (rybník v místě realizace projektu)
- bruslení na rybníce
- horolezectví (Osvětimanské skály vzdáleny cca 1,5 km od penzionu)

V analýze přírodního prostředí byly využity jak primární (interview, pozorování), tak sekundární data.

Závěry a doporučení - analýza makroprostředí

Politicko-právních ukazatelů

Záměrně podotýkáme, že cestovní ruch je v legislativě ČR pevně zakotven a lze předpokládat, že se v této oblasti nebudou dít žádné velké změny. To znamená, že můžeme prostředí považovat za stabilní, ve kterém je možné plánovat středně až dlouhodobé projekty v oblasti cestovního ruchu.

Ekonomické prostředí

V současné fázi úpadku ekonomiky mobilizovat volné finanční prostředky pro kvalitní investici s vhodnou dobou návratnosti, s cílem pořízení investice za přijatelnou hodnotu v podobě levných vstupů jako např. stavební materiál, stavební práce, menší nároky na mzdy zaměstnanců apod. Vzhledem k předpokládanému vývoji ekonomiky je výhodné zahájení provozu investice v roce 2012, kdy bude dle predikce Ministerstva financí docházet

k novému růstu ekonomiky a poptávky. Projekt bude mít pozitivní vliv na zaměstnanost a trh práce v oblasti Uherskohradištska, kdy vytvoří 5 nových pracovních míst.

Návaznost socio-kulturních ukazatelů na projekt

V jednotlivých výše uvedených ukazatelích lze spatřovat příležitosti pro projekt. Hlavní příležitostí z hlediska socio - kulturních ukazatelů je značný zájem lidí o aktivní trávení volného času – 74,6 %, obliba pobytů o délce 4 – 7 dnů – 65 %. Mezi další příležitosti lze zařadit přetrvávající společenský vliv na aktivní trávení volného času.

Návaznost demografických ukazatelů na projekt

Výše uvedená data zprůměrovaná z obou krajů poukazují na mírný nárůst obyvatelstva v produktivním věku za posledních 5 let. Tyto hodnoty mají ovšem pouze nepatrnou stoupající tendenci, proto je pro projekt nepovažujeme za zásadní. Populace v ČR stárne, což představuje pro projekt určitou hrozbu. Naopak z demografického hlediska v JMK a ZLK je příležitostí mírně se zvyšující počet obyvatel v produktivním věku. Je předpokladem, že tato skupina obyvatelstva bude mít zájem o aktivní trávení volného času.

Návaznost přírodního prostředí na projekt

Z výše uvedených dat zjištěných z internetových zdrojů, map a formou interview s žadatelem (Ing. Vratislav Mynář) a pozorováním lze konstatovat, že projekt má obrovský potenciál právě v možnosti nabídnout krásné a atraktivní přírodní prostředí ve spojení s možností využití kvalitního zázemí pro sportovní aktivity.

6.2.2 Analýza konkurence a substitutů

Analýza konkurence

Hlubší analýzou bylo zkoumáno, zda se v dané lokalitě ve vzdálenosti 20 km od obce Osvětimany nachází konkurence obdobného charakteru, a to ubytovací zařízení kategorie ***. V této kategorii bylo v dané lokalitě nalezeno 6 hotelů a jeden penzion.

Tab. 3 Přehled konkurenčních subjektů, [zpracování vlastní]

3 ***	kapacita pokojů	km od Osvětiman	cena/osobu/noc	sportovní využití u hotelu	relaxační využití, fitness	stravovací zařízení
Hotel Club Kunovice	22 lůžek	19,5 km	800,- Kč	dle nabídky města	NE	v restauraci hotelu
<i>Popis: Nabídka ubytování ve dvojlůžkových pokojích s koupelnou a TV se satelitem. Možnost stravování v hotelové restauraci.</i>						
Hotel MAXI UH	43 lůžek	19 km	1090,- Kč	dle nabídky města	NE	v restauraci hotelu
<i>Popis: Nový hotel v rekonstruované budově. Poloha přímo v historickém centru, v blízkosti nákupní zóny. Všechny pokoje jsou vybaveny starožitným nábytkem.</i>						
Hotel Grand UH	90 lůžek	19 km	940,- Kč	dle nabídky města	NE	v restauraci hotelu
<i>Popis: Best Western HOTEL GRAND*** je se stoletou tradicí v centru Uherského Hradiště. Nabízí komfortní ubytování ve standardu hotelů Best Western.</i>						
Hotel Quadro Club UH	48 lůžek	19 km	600,- Kč	dle nabídky města	NE	v restauraci hotelu
<i>Popis: Hotel Quadro Club*** nabízí ubytování ve 20 pokojích a 2 apart. s celkem 48 pevnými s možností 26 přistýlek z toho jeden pokoj je bezbariérový.</i>						
Penzion Vila Rozárkan Staré Město	31 lůžek	16,5 km	460,- Kč	dle nabídky města	NE	snídaně
<i>Popis: Ubyt. v klidné části Starého Města. Pokoje vybavené koup., WC, TV, SAT, kuchyní, lednicí. Vinný sklípek, půjčovna kol, internet, parkování v objektu.</i>						
Hotel Club Kyjov	54 lůžek	13 km	950,- Kč	ANO	NE	snídaně
<i>Popis: Pro hosty jsou k dispozici kvalitně vybavené pokoje zařízené v rustikálním stylu. Všechny pokoje mají vlastní příslušenství, disponují barevným televizorem, telefonem a připojením k internetu.</i>						
Hotel Bukovanský mlýn	50 lůžek	18 km	1190,- Kč	dle nabídky okolí	NE	snídaně
<i>Popis: Hotelový personál vás ubytuje v rustikálních interiérech ve větrném mlýně. Slovácký duch Bukovanského mlýna vás provází i v hotelové restauraci a vinném sklepě.</i>						

Dle zjištěných dat v tabulce můžeme konstatovat, že Penzion u sportovního areálu Osvětimany má v dané lokalitě 20 km od obce Osvětimany celkem 7 konkurenčních zařízení, které nabízí ubytování standardu ***.

Závěry - analýza konkurence, stanovení konkurenčních výhod

Konkurenční výhody staví Penzion u sportovního areálu Osvětimany na jasné první místo na trhu v nabídce ubytovacích služeb v dané lokalitě. Pro potenciální zákazníky, kteří vyhledávají aktivní dovolenou v klidném prostředí a chtějí se vyhnout rušnému centru měst, je tento penzion svými službami unikátní.

Závěry vyvozené z analýzy konkurence:

- z analýzy konkurence vyplývá, že přímá konkurence pro Penzion u sportovního areálu Osvětimany je tvořena šesti hotely a jedním penzionem v kategorii ***,
- ceny za ubytovací služby standardu *** se pohybují v rozmezí 460 Kč – 1190 Kč os. / noc,
- nejbližší konkurence se nachází 13 km od místa realizace projektu,
- oproti Penzionu u sportovního areálu Osvětimany se všechna zařízení nacházejí v těsné blízkosti centra města a hotel Bukovanský mlýn na samotě na kopci,
- žádný z konkurentů nenabízí odpočinkové, relaxační zázemí a fitness v místě ubytování,
- z pohledu sportovního vyžití je potřeba docházet do sportovních areálů do okolí, pouze Hotel Club v Kyjově nabízí možnost hrát squash přímo v hotelu,
- stravovací služby jsou k dispozici u všech konkurenčních zařízení.

Stanovení konkurenčních výhod Penzionu u sportovního areálu Osvětimany:

- sportovní centrum (fotbalové hřiště, víceúčelové hřiště apod. a lyžařský svah v těsné blízkosti penzionu),
- možnost koupání v těsné blízkosti, rybolov
- ubytování v klidném prostředí v blízkosti přírody,
- wellness a fitness centrum přímo v penzionu,
- možnost využití pěších a cyklotras v okolí,
- vinný sklep v těsné blízkosti,
- nabídka atraktivních akcí pořádaných v blízké dřevěnici.

Analýza substitutů

Výstupy předkládaného projektu a možnost jejich substitute:

ubytování a stravování v penzionu

mohou cílové skupiny projektu substituovat ubytováním a stravováním v jiném hromadném ubytovacím zařízení. V okolí oblasti Paseky je možnost ubytovat se v soukromí, popřípadě v menších soukromých chatkách nebo domcích. Tyto ubytovací možnosti ovšem nezajišťují stravovací služby. V dané lokalitě se ještě nachází několik rekreačních středisek (Penzion relax 77, Radost ve Vřesovicích, Dopravák a Družstvo v obci Smrd'avka). Rekreační areál Vlčák nabízí pouze letní ubytování pro dětské tábory apod. Tato střediska poskytují i stravovací služby, ale jsou v provozu většinou jen přes letní sezonu a nedosahují požadovaného standardu ani kapacity.

wellness a fitness

substituovat návštěvu wellness a fitness lze v okolí hned několika vzdálenými možnostmi. Ve většině případů se jedná o městské posilovny a kryté plavecké bazény (plavecký areál Uherské Hradiště). Popřípadě wellness centra, která provozují hotely vyššího standardu (**** a *****), nebo cca 50 km vzdálené lázně Luhačovice. Nejbližší lze tyto služby substituovat v nedalekých lázních Smrd'avka vzdálených 11 km od místa realizace.

6.3 Odhad poptávky

6.3.1 Segmentace trhu

Geografická segmentace

Klientelu Penzionu u sportovního areálu Osvětimany budou z 90 % tvořit především obyvatelé dvou sousedních krajů - ZLK a JMK. Zbýlých 10 % budou tvořit zákazníci z ostatních krajů ČR a ze zahraničí.

- zastoupení všech věkových skupin (0 - 14, 15 - 44, 45 - 60, 60 a více let),
- zvýšená pozornost bude cílena na občany v aktivním věku 30 – 45 let, kteří jednak disponují stabilními příjmy, a také je u této skupiny velký předpoklad aktivně trávené rekreace.

Demografická segmentace

Rozdělení dle pohlaví,

- muži i ženy rovnoměrně.

rozdělení dle věku,

rozdělení dle zdravotního stavu,

- osoby bez zdravotních indispozic,
- osoby se sníženou schopností orientace a pohybu – držitelé karet ZTP nebo ZTP - P (v objektu budou pro tyto osoby vyhrazeno 8 lůžek).

Segmentace dle chování

Cílovou skupinou jsou návštěvníci preferující aktivní odpočinek v klidném přírodním prostředí:

- turisté, cykloturisté a MTB turisté,
- lyžaři navštěvující skiareál Osvětimany,
- návštěvníci, kteří vyhledávají účast na společenských akcích v nedaleké dřevěnici,
- návštěvníci přijíždějící z pracovních důvodů – služební cesty, firemní akce a školení,
- rybářské a myslivecké spolky,
- klienti vyhledávající adrenalinové sporty jako např. horolezectví (nedaleké skály),
- návštěvníci vyhledávající spojení aktivních forem odpočinku a relaxace s wellness,
- rodiny s dětmi, které chtějí strávit aktivní prázdniny v přírodním prostředí.

6.3.2 Cílové skupiny

Klientelu Penzionu u sportovního areálu Osvětimany budou z 90 % tvořit především obyvatelé dvou sousedních krajů, tj. ZLK a JMK, z 10 % občané jiných zemí. Primárně je projekt zaměřen na turisty a návštěvníky regionu se zájmem strávit vícedenní aktivní dovolenou. Oblast sportovního areálu Osvětimany je bezesporu velmi lákavou lokalitou, která nabízí velký potenciál, zejména v oblasti sportovního vyžití a krásné přírody. Sekundárně budou ubytovací kapacity využity pro kongresový c.r., konání školních lyžařských výletů apod.

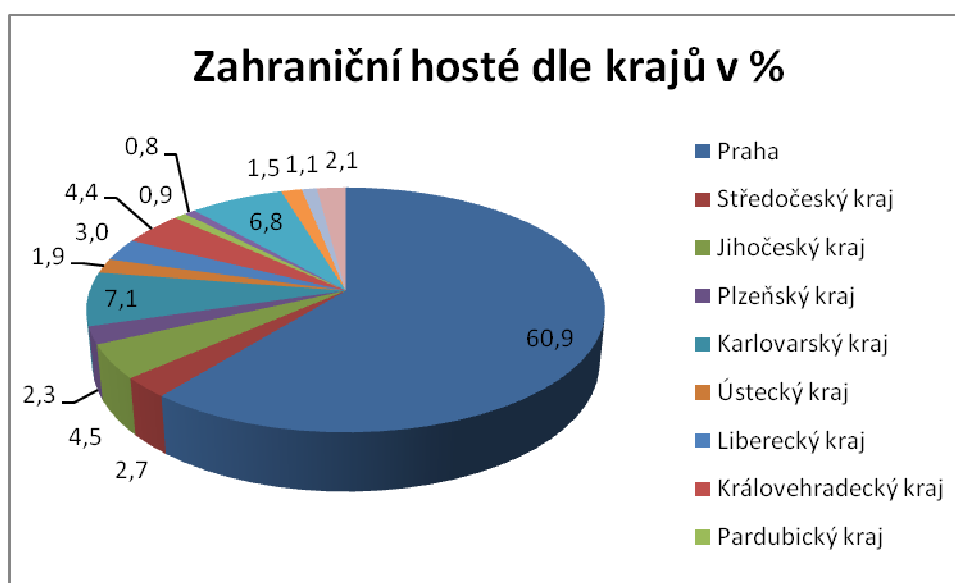
- turisté, cykloturisté a MTB turisté,
- lyžaři navštěvující skiareál Osvětimany,

- návštěvníci, kteří se účastní společenských akcí pořádaných v nedaleké dřevěnici,
- návštěvníci přijíždějící z pracovních důvodů – služební cesty, firemní akce a školení,
- doplňkově také školská zařízení - lyžařské výcviky, sportovní kluby a organizace hledající vhodné podmínky pro svá tréninková soustředění,
- rybářské a myslivecké spolky,
- horolezci (nedaleké Osvětimanské skály – 1,5 km),
- rodiny s dětmi, které chtějí strávit aktivní prázdniny v pěkném a atraktivním přírodním prostředí.

6.3.3 Definování velikosti cílových skupin

Zahraníční klientela

Pro definování velikosti zahraniční klientely budou využity tyto údaje: počet přenocovaných zahraničních turistů v ČR a podíl ZLK a JMK na tomto údaji. Dle ČSÚ využilo v ČR ubytovací služby v roce 2008 6.649.410 klientů ze zahraničí. Tabulka pod textem deklaruje, že z celkového počtu zahraniční klientely c.r. tvoří 1,1 % návštěvníci ZLK a 6,8 % tvoří návštěvníci JMK. Celkem se ZLK a JMK podílí na zahraniční klientele **7,9 %**.



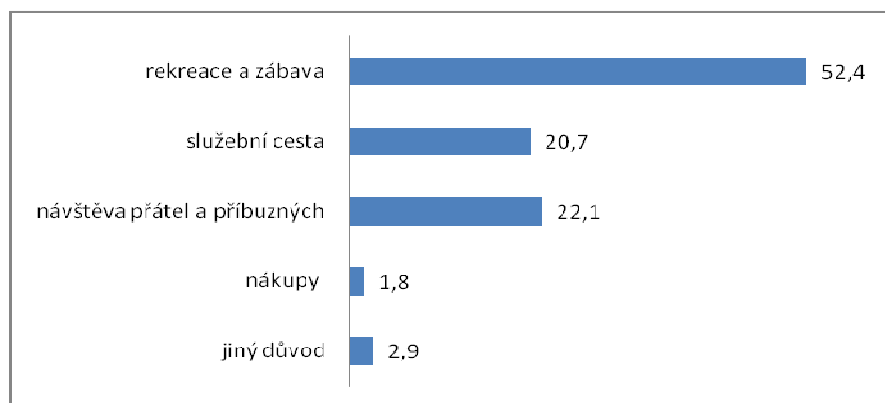
*Graf 5 Zahraníční hosté v hromadných ubytovacích zařízeních,
podle krajů, 2008 [20]*

Níže vedený text je přehledem počtu ubytované zahraniční klientely c.r., která navštívuje jak ZLK, tak JMK.

Výpočet počtu zahraničních klientů c.r. v ZLK a JMK

Celkový počet ubytovaných zahraničních turistů v ČR, 2008	6.649.410 os.
Podíl Zlínského kraje na počtu zahraničních turistů v ČR, 2008 - 1,1 %	73.144 os.
Podíl Jihomoravského kraje na počtu zahraničních turistů v ČR, 2008 - 6,8 %	452.160 os.
Počet zahraničních klientů c.r. v ubytovacích zařízeních ve ZLK a JMK je	525.304 os.

Následující graf 6 poukazuje na důvody návštěvy zahraničních klientů v ČR. Hned na prvním místě se umístil důvod „rekreace a zábava“ na třetím místě je služební cesta. Oba tyto zájmy jsou z hlediska cílových skupin zajímavé pro projektový záměr.



Graf 6 Důvody návštěvy zahraničních hostů ČR v %, 2008 [24]

Dle charakteru projektu bude celková adekvátní cílová skupina vypočtena jako součet zahraniční klientely c.r. se zájmem o rekreaci a zábavu a služební cesty.

Vyčíslení velikosti adekvátní cílové skupiny – zahraniční klienti c.r.

Počet zahraničních turistů v ubytovacích zařízeních v ZLK a JMK, 2008	525.304 os.
Zahraníční klientela - služební cesty - 20,7 %, 2008	108.737 os.
Zahraníční klientela - rekreace a zábava - 52,4 %, 2008	275.259 os.
Celková velikost adekvátní cílové skupiny u zahraniční klientely je	383.996 os.

Domáci klientela

Dle ČSÚ je počet ubytovaných klientů domácího c.r. 2008 v ZLK a JMK 1.158.896 os.

Výpočet celkového počtu ubytovaných klientů c.r. za rok 2008 v ZLK a JMK

Počet ubytovaných klientů domácího c.r.– ZLK	424.514 os.
Počet ubytovaných klientů domácího c.r.– JMK	734.382 os.
Celkový počet ubytovaných klientů domácího c.r. v ZLK a JMK je	1.158.896 os.

Z toho dle dotazníkového šetření provedené organizací Czechtourism 76 % dotazovaných uvádí jako účel své cesty rekreaci, dovolenou a volný čas.

Velikost definované cílové skupiny – domácí klientela je 880.761 os.

(1.158.896 os. x 0,76 = 880.761 os.)

Doplňkovou cílovou skupinou jsou školy a školská zařízení, se kterými je sepsána smlouva o partnerství a budoucí spolupráci. Tyto organizace budou tvořit doplňkovou poptávku v případě nedostatečného vytížení penzionu – záložní varianta poptávky.

6.3.4 Vyčíslení cílových skupin v místě realizace projektu

Vyčíslení počtu cílových skupin bude zkoumáno pomocí primárních dat, zjištěných metodou interwiev se žadatelem, metodou pozorování a dotazníkového šetření.

Počet návštěvníků v místě realizace za kalendářní rok - zimní období

Zimní období bylo definováno jako měsíce listopad, prosinec, leden, únor, březen a duben.

Počet klientů - skiareálu Osvětimany

Počet klientů zdejšího skiareálu - víkendový provoz 1.250 os. / den

Počet klientů zdejšího skiareálu - běžný provoz 300 os. / den

Průměrná lyžařská sezóna trvá 6 týdnů, tedy 14 víkendových dnů a 30 dnů běžného provozu.

Celkový počet návštěvníků skiareálu – zimní období je 26.500 os.

(17.500 os. / víkendový provoz + 9.000 os. / běžný provoz = 26.500 os.)

Počet klientů - ostatní návštěvníci

Počet ostatních turistů v zimním období v místě realizace dle odhadu provedeného na základě metody pozorování a odhadovaných kalkulací z tržeb místní „dřevěnice“ apod. je cca **4.500 os.** Jedná se především o běžkaře a turisty.

Jelikož bylo zjištěno, že v zimním období navštíví místní skiareál 26.500 os., ostatní návštěvníci činní 4.500 os., lze usoudit, že **celkový počet návštěvníků** za zimní období za rok v místě realizace projektu je **31.000 os.**

Počet návštěvníků v místě realizace za kalendářní rok - letní období

Letní období bylo definováno jako měsíce květen, duben, červen, červenec, srpen, září, říjen.

Počet klientů - společensko-kulturních akce

V letním období se v místě realizace projektu odehrává velké množství společensko-kulturních akcí, jako např. myslivecké hody, upíří dny, karnevaly, rybářské závody, dětský den apod. Níže uvedená tabulka vypočítává počet účastníků ve sledovaném období.

Průměrný počet návštěvníků	150 os. / den
Počet akcí	25 ks
Celkový počet návštěvníků akcí v letním období je	3.750 os.

Počet ostatních návštěvníků v místě realizace

Počet ostatních turistů v letním období v oblasti Paseky dle odhadu provedeného na základě metody pozorování a odhadovaných kalkulací z tržeb místní „dřevěnice“ apod., je **19.000 os.** Jedná se především o turisty, cykloturisty, rybáře, horolezce, houbaře apod.

Celkový počet návštěvníků lokality v letním období

Jelikož bylo zjištěno, že v letním období navštíví místní akce 3.750 os., ostatní návštěvníci činní 19.000 os., lze usoudit, že **celkový počet návštěvníků** za letním období za rok v místě realizace projektu **je 22.750 os.**

Celkový počet návštěvníků v místě realizace projektu za rok

Jelikož bylo zjištěno, že v zimní období místo realizace projektu navštíví 31.000 os., v letním období místo realizace projektu navštíví 22.750 os., **je výchozí hodnota počtu návštěvníků pro výpočet poptávky stanovena na 53.750 os.**

6.3.5 Predikce poptávky po jednotlivých službách, výsledky dotazníkového šetření

Pro zjištění velikosti budoucí poptávky a identifikace potřeb cílových skupin bylo v období od října 2008 do října 2009 provedeno dotazníkové šetření a pozorování mezi návštěvníky lyžařského areálu, sportovního areálu, dále na akcích konaných v nedaleké dřevěnici, mezi respondenty nechyběli ani turisté. Bylo osloveno celkem 1.021 respondentů. (dotazníky viz Přílohy MA). Každý z respondentů byl seznámen se základními cíli projektu a jeho obsahem. Zodpovědnou osobou za dotazníkové šetření byl Ing. Vratislav Mynář.

V rámci dotazníkového šetření byly zjišťovány informace v místě realizace projektu, tak aby bylo možno predikovat poptávku po jednotlivých službách. Dle výsledků šetření byla vypočtena poptávka z celkového počtu návštěvníků místa realizace projektu. Otázky byly zaměřeny především zájem o ubytovací, stravovací a wellness služby. Předmětem šetření bylo stanovení únosné cenové hladiny jednotlivých služeb, tak aby mohlo být mínění potencionálních klientů zakomponováno do stanovení ceny v marketingovém mixu. Z výsledků dotazníkového šetření vzešly následující výsledky zachycené v Tab. 4:

Tab. 4 Výsledky dotazníkového šetření – stěžejní údaje, [zpracování vlastní]

%	Otázka
77 %	respondentů přijelo ze ZLK
23 %	respondentů přijelo z JMK
52 %	respondentů vyrazí alespoň jednou ročně na vícedenní tuzemský pobyt
67 %	respondentů by jako vhodnou kategorii ubytování pro zdejší prostředí volilo standard ***
64 %	respondentů by jako optimální doplňkové aktivity volilo wellness a fitness
19 %	respondentů by určitě využilo ubytovací kapacitu v místě realizace projektu
87 %	respondentů by rádo využilo ubytovací služby v atraktivních dnech (víkendy, svátky, prázdniny)
34 %	respondentů by určitě 1 x za pobyt využilo služeb wellness a fitcentra, při ceně 250 Kč / vstup
63 %	respondentů upřednostňuje při svém vícedenním tuzemském pobytu plnou penzi
37 %	respondentů upřednostňuje při svém vícedenním tuzemském pobytu polopenzi
75 %	respondentů považuje cenové rozmezí 450,- Kč – 550,- Kč / nocleh v *** penzionu za přijatelné

Zjištěné poznatky budou využity pro kalkulaci poptávky po jednotlivých slubách (ubytování, stravování, wellness a fitcentrum).

Pro posouzení budoucího stavu z pohledu klientely bylo formou dotazníku zjištěno, jak by Hodnocení místa realizace z hlediska atraktivity pro vícedenní rekreační pobyty, v případě výstavby Penzionu (školní stupnice):

Tab. 5 Hodnocení atraktivity, [zpracování vlastní]

Hodnota	%
výborné	64%
chvalitebné	21%
dobré	12%
dostačující	3%
nedostačující	0%

Z výsledku šetření vyplývá, že celých 85 % dotazovaných hodnotí místo realizace projektu z hlediska atraktivity k vícedenním pobytům jako výborné, nebo chvalitebné.

Odhad poptávky - ubytování

Dle dotazníkového šetření bylo zjištěno, že **19 %** respondentů by v případě realizace projektu **určitě využilo ubytovací služby** v sportovním areálu Osvětimany.

Předpokládaná roční poptávky po ubytování činí 10.213 os. se zájmem o ubytování.

$$(53.750 \text{ os.} \times 0,19 = 10.213 \text{ os.})$$

Atraktivní dny

Jako atraktivní dny z hlediska ubytovacích služeb byly stanoveny víkendy, svátky a prázdninové dny. Dotazníkovým šetřením bylo zjištěno, že **87 %** respondentů by určitě využilo ubytovací služby právě v atraktivních dnech (víkendy, svátky, prázdniny).

Předpokládaná roční poptávky činí 8.886 os. se zájmem o ubytování v atraktivních dnech.

$$(10.213 \text{ os.} \times 0,87 = 8.886 \text{ os.})$$

V dotazníkovém šetření bylo také zjišťováno, na kolik dnů by potencionální klienti chtěli přijet, tak, aby mohla být stanovena přesná vytiženost penzionu. V *Tab. 6* uvedení níže je zkalkulován počet zájemců a počet strávených nocí, tak, aby byl znám celkový počet poptávaných noclehů.

Tab. 6 Výpočet poptávaných noclehů – atraktivní dny, [zpracování vlastní]

Dnů	Procento	os.	Noclehů
1 den	2 %	178	178
2 dny	18 %	1.600	3.200
3 dny	29 %	2.577	7.731
4 dny	4 %	355	1.422
5 dnů	8 %	711	3.555
6 dnů	12 %	1.066	6.396
7 dnů	27 %	2.399	16.793

Celkový počet poptávaných noclehů v atraktivních dnech je **39.275 ks**, celkový počet zájemců je **8.886 os.**

Počet atraktivních dnů byl pro danou lokalitu stanoven na 170 dnů (víkendy, svátky, prázdniny). Jelikož je v plánu výstavba penzionu o standartu *** o kapacitě 52 lůžek a počet atraktivních dnů je 170 činí absorpční kapacita v těchto dnech 8.840 noclehů. Procentuální vytiženost objektu je v atraktivních dnech 444 %. Situace na trhu v atraktivních

dnech lze charakterizovat jako **převís poptávky**. Z výše uvedeného je jasné, že **uspokojeno bude** moci být **pouze 8.840 noclehů**.

Ostatní dny

Dle dotazníkového šetření bylo zjištěno, že 13 % respondentů by určitě využilo ubytovací služby v ostatních dnech, tedy mimo víkendy, svátky a prázdninové dny.

Předpokládaná roční poptávky činí 1.327 návštěvníků se zájmem o ubytování v ostatních dnech.

$$(10.213 \text{ os.} \times 0,13 = 1.327 \text{ os.})$$

Z toho dle šetření klienti upřednostňují pobyty s následujícím počtem strávených dnů:

Tab. 7 Počet strávených dnů – ostatní dny, [zpracování vlastní]

Dnů	Procento	Zájemců	Noclehů
1 den	87 %	1.154	1.154
2 dny	7 %	93	186
3 dny	2 %	27	81
4 dny	1 %	13	52
5 dnů	3 %	40	200

Celkový počet poptávaných noclehů neatraktivní dny je **1.673 ks**, počet zájemců je **1.327 os.** Počet ostatních dnů, tedy dny mimo svátky, víkendy a prázdniny, byl pro danou lokalitu stanoven na 195 dnů. Jelikož plánovaná kapacita zařízení je 52 lůžek, tak absorpční kapacita zařízení je pro ostatní dny 10.140 noclehů. Procentuální vytíženost objektu je v ostatních dnech pouze 16 %. Situace na trhu v ostatních dnech lze charakterizovat jako převís nabídky. Uspokojeno bude celých 1.673 noclehů, které jsou poptávány.

Celková vytíženosti objektu, reálně ubytování klienti

Maximální vytíženost objektu jde vypočítat jako součin počtu dnů v roce tj. 365 a počtu lůžek tj. 52, výsledkem je 18.980 noclehů. Z poměru předpokládané roční uspokojené poptávky a maximální vytíženosti můžeme konstatovat, že předpokládaná roční uspokojená poptávka po ubytování je **10.513 noclehů**. Roční vytíženost penzionu bude tedy **55%**. Počet

uspokojených klientů v atraktivních dnech je 2.001 os., v ostatních dnech 1.327 os., celkový počet reálně ubytovaných osob za rok je 3.328 os.

Reálně ubytování klienti za rok činní 3.328 os.

(2001 os. atraktivní dny (8.886 : 4,44) + 1.327 os. ostatní dny)

Struktura zjištěné klientely

Metodou dotazování v rekreačních zařízeních podobného charakteru bylo zjištěno, že klientelu tvoří z cca dvou třetin dospělí a z cca jedné třetiny děti. Jelikož je v propočtech výnosů za ubytování počítáno právě s dětmi a dospělými, je toto členění pro tyto výpočty výchozí. Připouštíme, že se v této kalkulaci dopouštíme určité míry abstrakce.

Rozdělení klientely dle dotazníkového šetření

Dospělí	2 / 3	7.009 noclehů
Dětí	1 / 3	3.504 noclehů

Odhad poptávky - stravování

Stejně tak jako bylo využito metody dotazování v předchozí kapitole, tak i při odhadu podílů prodaných polopenzí a plných penzí budeme vycházet z toho, že v podobných zařízeních tvoří plné penze dvě třetiny tržeb z pravidelného stravování a jednu třetinu tvoří tržby z prodeje polopenzí. Tyto výsledky byly podpořeny skutečností, že v dotazníkovém šetření 63 % respondentů upřednostňuje při svém vícedenním tuzemském pobytu plnou penzi a 37 % respondentů upřednostňuje při svém vícedenním tuzemském pobytu polopenzi.

Rozdělení klientely – stravování

Plná penze	2 / 3	7.009 noclehů
Polopenze	1 / 3	3.504 noclehů

Wellness a Fitcentrum

Služby wellness a fitcentra, při ceně 250,- Kč / os. / vstup by určitě dle dotazníkového šetření jednou za pobyt využilo 34 % respondentů.

Předpokládaná roční vytíženost wellness a fitcentra činí 1.132 vstupů.

$$(3.328 \times 0,34 = 1.132 \text{ os.})$$

Poptávku budou tvořit také školy a školská zařízení, se kterými je sepsána smlouva o partnerství a budoucí spolupráci. Tato školská zařízení budou tvořit doplňkovou poptávku v případě nedostatečného vytížení penzionu ve všedních dnech – záložní varianta poptávky. Tato cílová skupina ovšem není předmětem finanční a ekonomické analýzy.

6.4 Marketingový mix

6.4.1 Produkt

Primární funkcí bude nabídka ubytovacích, stravovacích služeb a služeb v oblasti wellness a fitness.

Ubytování standardu *:**

- dle dotazníkového šetření by jako vhodnou kategorii ubytování pro zdejší prostředí volilo 67 % respondentů standard ***,
- ubytovací kapacita 52 osob (11 dvojlůžkových, 2 trojlůžkové, 4 čtyřlůžkové, apartmán pro 8 osob **ZTP a ZTP/P**),
- vlastní sociální zařízení na každém pokoji.

Stravování:

- kuchyň s restaurací o kapacitě 60 míst k sezení,
- stravování bude na základě výsledků z dotazníkového šetření řešeno formou plné penze a polopenze,
- rauty a cateringové služby na objednávku dle přání zákazníka.

Společensko-kulturní prostředí:

- společenská - konferenční místnost o kapacitě 70 míst k sezení.

Relaxace a sport:

- 64 % respondentů by jako optimální doplňkové aktivity volilo wellness a fitness,
- wellness (2 x sauna, whirlpool a odpočinková místnost),
- fitcentrum (posilovací stroje, 3 ks spinningových kol, činky apod.),
- půjčovna zimního vybavení, kol, holí na Nordic Walking a rybářského vybavení.

Aktivity v blízkosti penzionu:

- lyžování na lyžařském svahu a běžkařských tratích,
- plavání (rybník v těsné blízkosti penzionu, koupaliště vzdáleno cca 2 km od penzionu), rybaření, v zimě bruslení,
- tenis a veškeré míčové sporty na víceúčelovém hřišti,
- fotbal (2 x travnaté hřiště),
- cykloturistika, turistika, Nordic Walking a houbaření,
- horolezectví (Osvětimanské skály).

Vybavení penzionu a pořízení nutného zázemí pro poskytování služeb není předmětem FEA, žadatel se však v případě projektu zavazuje v případě přiznání dotace vybavení pořídit z vlastních zdrojů.

6.4.2 Cena

Cenová strategie reaguje především na výsledky získané pomocí výzkumu primárních dat s ohledem na makroekonomické hodnoty. Cenová strategie se snaží držet cenu na nízké úrovni s odkazem na dotazníkový průzkum, a také ve spodní hranici vzhledem ke konkurenci tak, aby vznikla konkurenční výhoda formou nízké ceny s ohledem na stabilní provozní příjmy a jistotu naplnění monitorovacích indikátorů popsaných v projektové žádosti.

Ubytování, stravování standardu ***

Dotazníkovým šetřením bylo zjištěno, že 75 % respondentů v dané lokalitě považuje za stravovací a ubytovací služby standardu *** s wellness, fitness a půjčovnou sportovního vybavení za přijatelnou cenu v rozmezí 450,- Kč až 600,- Kč. Analýzou konkurence bylo zjištěno, že u konkurence se ceny pohybují v rozmezí 460,- Kč až 1190 Kč,- / os. / noc.

Ceny ubytování

Dospělí 460,- Kč / os. / noc

Děti 310,- Kč os. / noc

Ceny stravování

Plná penze 250,- Kč / os

Polopenze 150,- Kč / os.

Společensko-kulturní prostředí

Cena pronájmu školících prostor

Pronájem školící místnosti s příslušnou technikou 300,- Kč / hodina.

Relaxace a sport

Dotazníkovým šetřením bylo zjištěno, že 34 % respondentů by určitě využilo služeb wellness a fitcentra, při ceně 150,- Kč za jednorázový vstup.

Cena wellness a fitness

Wellness a fitness - jednorázový vstup osoba 150,- Kč .

6.4.3 Propagace**Reklama**

- Inzerce v místních novinách – zacílení na čtenáře denního tisku (Dobry den s Kurýrem, Slovácké noviny, Mladá fronta DNES),
- reklamní spoty ve vybraných rozhlasových stanicích,
- potisk firemních aut,
- využívání proužkové reklamy /bannery/ na internetových portálech (Seznam, Centrum, Atlas, Cestujeme apod.),
- informační letáky rozmístěné na veřejně přístupných místech – čekárny, Městská informační centra, školy,
- informační letáky umístěné v partnerských obchodech se sportovním zbožím,
- internetové portály zabývající se turismem,
- webové stránky www.skiosvetimany.cz.

Podpora prodeje

- Podpora prodeje prodejce vůči zprostředkovatelům – spolupráce s cestovní kanceláří ČEDOK – cenová obchodní dohoda,
- podpora prodeje vůči spotřebitelům – cenové balíčky.

Vztahy s veřejností

- Pořádání veřejných akcí, závodů, turnajů a zábavných dnů nejen pro děti.

Osobní prodej

- Vytvoření databáze zákazníků a jejich oslovování pomocí zvacích e-mailů, dopisů a pozvánek.

Přímý marketing

- Neadresný – oslovujeme vybraný segment trhu:
 - školy v období zimy – lyžařské kurzy,
 - firmy v období, kdy se konají firemní akce (konec roku),
 - rodiny s dětmi v období prázdnin,
 - senioři.
- Adresný – oslovujeme konkrétní osoby, instituce:
 - zasílání pozvánek a informačních e-mailů a dopisů osobám, institucím, se kterými je sepsána dohoda o spolupráci.

6.4.4 Místo

- Místo realizace projektu se nachází v obci Osvětimany, ve ZLK v těsné blízkosti s krajem JMK,
- do obce Osvětimany jezdí pravidelná linka z Uherského Hradiště, které je vzdáleno 19 km (autem 30 minut), i z Kyjova vzdáleného 13 km a ležícího již v JMK (autem 20 minut),
- okolí sportovního areálu je protkáno sítí značených turistických tras a cyklotras, k penzionu tak bez problémů dorazí i cykloturisté,
- návštěvníci budou moci zdarma využít parkoviště o kapacitě 10 osobních automobilů přímo u penzionu. Další parkovací plochy jsou vzdáleny cca 100 metrů od penzionu u lyžařského svahu. Tyto plochy lze však využít pouze při provozu lyžařského svahu.

Dostupnost služeb v návaznosti na marketingový mix – Produkt:**Ubytování standardu *****

Penzion bude otevřen celoročně.

Zájemci se budou moci ubytovat mezi 7:30 hodin – 22:00 hodin

Stravování

Stravování bude poskytováno pro ubytované zákazníky i pro náhodně příchozí zákazníky.

Snídaně pro ubytované 7:30 hodin – 10:00 hodin

Oběd pro ubytované 11:30 hodin – 13:00 hodin

Večere pro ubytované 17:30 hodin – 19:00 hodin

Náhodně příchozí návštěvníci restaurace

Pro tyto návštěvníky bude vyhrazen prostor tak, aby nedocházelo ke kolizím se stravovacím programem pro ubytované klienty. 10:30 hodin – 22:00 hodin

Společensko-kulturní prostředí

Společensko-kongresová místnost 8:00 hodin – 22:00 hodin

Relaxace a sport

Wellness a fitness 9:00 hodin – 11:30 hodin

16.30 hodin – 21:30 hodin

Půjčovna lyží a kol a rybářského vybavení 9:00 hodin – 17:30 hodin

7 REALIZACE PROJEKTU

7.1 Personální zajištění projektu

Člen pracovního týmu 001

Jméno a příjmení:	Jan Podzimek
Funkce v rámci projektu:	Vedoucí projektového týmu
Název organizace:	EUROPROFIN s.r.o.
Funkce v rámci organizace:	Projektový manažer

Zapojení člena při přípravě projektu:

- vedení projektového týmu, koordinace práce členů týmu při přípravě projektu,
- zpracování žádosti o dotaci vč. kompletace všech povinných příloh,
- plánování a vedení projektu ve všech fázích projektového cyklu
- konzultace projektu na Úřadu regionální rady ve Zlíně.

Zapojení člena při realizaci projektu:

- dohled nad průběhem realizace projektu (kontrola souladu realizační fáze projektu s definovaným účelem a cíli projektu),
- dohled nad finančním řízením projektu,
- koordinace projektového týmu při realizaci akce,
- komunikace směrem k vedení společnosti (informování o aktuálním stavu realizace),
- dohled nad zajištěním publicity projektu,
- předkládání žádosti o platbu, monitorovacích hlášení, a závěrečné zprávy.

Zapojení člena při udržitelnosti projektu:

- dohled nad zajištěním publicity projektu,
- spolupráce při průběžných a následných kontrolách,
- vypracování monitorovacích zpráv po dobu udržitelnosti projektu.

Popis zkušeností s relevantními projekty:

- zpracování a administrace investičních projektů v rámci programů EU – Společný regionální operační program, LEADER ČR, Leader+, Operační program životní prostředí, Operační program podnikání a inovace, Program rozvoje venkova, ROP.

Člen pracovního týmu 002

Jméno a příjmení:	Ing. Vratislav Mynář
Funkce v rámci projektu:	Koordinátor investiční fáze
Název organizace:	CLEVER MANAGEMENT s.r.o.
Funkce v rámci organizace:	Jednatel

Zapojení člena při přípravě projektu:

- zajištění základní administrace investiční akce
- spolupráce při zpracování žádosti o dotaci a povinných příloh k žádosti o dotaci
- informování vedoucího projektového týmu o aktuálním stavu investičních příprav
- vypsání výběrového řízení na dodavatele stavby

Zapojení člena při realizaci projektu:

- dohled nad průběhem realizace projektu (kontrola souladu realizační fáze projektu s definovaným účelem a cíli projektu)
- spolupráce při zajištění publicity projektu
- spolupráce s dodavatelem stavby při realizaci stavby
- spolupráce při zpracování monitorovacích zpráv/hlášení projektu
- dohled nad finančním řízením projektu
- zajištění výběrového řízení na dodavatele stavby

Zapojení člena při udržitelnosti projektu:

- spolupráce při zajištění publicity projektu

- spolupráce při průběžných a následných kontrolách
- spolupráce při zpracování monitorovacích zpráv po dobu udržitelnosti projektu

Popis zkušeností s relevantními projekty:

- zkušenosti s vedením firmy
- realizace a dohled nad výběrovými řízeními
- právní služby a poradenství

Člen pracovního týmu 003

Jméno a příjmení:	Ing. Marie Krajčiová
Funkce v rámci projektu:	Finanční řízení projektu
Název organizace:	ALUGOR s. r. o.
Funkce v rámci organizace:	Jednatel

Zapojení člena při přípravě projektu:

- příprava finančních podkladů k žádosti o dotaci
- spolupráce při sestavování rozpočtu a plánu financování projektu

Zapojení člena při realizaci projektu:

- spolupráce při zpracování žádosti o platbu
- spolupráce při finančním vyúčtování projektu

Zapojení člena při udržitelnosti projektu:

- spolupráce při průběžných a následných kontrolách ŘO
- spolupráce při zpracování monitorovacích zpráv po dobu udržitelnosti projektu

Popis zkušeností s relevantními projekty:

- zkušenosti s vedením daňové a účetní agendy fyzických i právnických subjektů, rovněž s daňovým poradenstvím
- zkušenosti s finančním řízením projektů podpořených z EU (OP PS SR – ČR, PRV)

7.2 Dopady a místa realizace projektu

Dopady projektu musí dle metodiky ROP SM zasahovat region soudržnosti Střední Morava, jehož součástí je ZLK a Olomoucký kraj. Samotný projektový záměr je realizován v ZLK.

Území dopadu:

Kód území dopadu:	Název území dopadu:	Spadá pod:
CZ064	Jihomoravský kraj	Jihovýchod
CZ072	Zlínský kraj	Střední Morava

Místo realizace NUTS5:

Kód NUTS5:	Název NUTS5:	Spadá pod:
CZ0722592471	Osvětimany	Uherské Hradiště

Realizované investice NUTS3:

Kód NUTS3:	Název NUTS3:	Procentní podíl:
CZ072	Zlínský kraj	100

Adresa místa realizace projektu:

Projekt bude realizován v katastrálním území Osvětimany, parcely č. 369 a 2971/124

7.3 Partner projektu

Partner projektu, IČ:	Čedok a.s., 60192755
Kontaktní osoba:	Mgr. Yvonne Zelníčková, oblastní ředitel
Telefon:	+420 724 626 747

Předchozí spolupráce partnera s žadatelem:

Partner doposud s žadatelem nespolupracoval, spolupráce vznikla na základě přípravy projektu „Penzion u sportovního areálu Osvětimany“.

Zkušenosti partnera s obdobnými projekty:

Společnost Čedok a. s. již spolupracovala na několika obdobných projektech realizovaných z prostředků EU. Svým partnerstvím se podílela např. na projektu společnosti DŘEVOMONTA s.r.o. realizovaném v lokalitě obce Velké Němčice z prostředků SROP v rámci rozvoje infrastruktury cestovního ruchu, dále pak rovněž na projektu „Postřižinské turistické a kulturní centrum – rekonstrukce části pivovaru na penzion“, který realizovala společnost Akciový pivovar Dalešice a.s. za pomoci finančních prostředků z SROP v rámci podpory regionální a místní infrastruktury cestovního ruchu v kraji Vysočina.

Popis zapojení partnera do jednotlivých fází projektu:

Společnost Čedok a.s. se bude podílet v přípravné a investiční fázi na projektu sjednáním partnerství a upřesněním jeho podmínek, dále formou konzultací. V provozní fázi pak bude spolupracovat při zajištění publicity projektu a využití kapacity zařízení.

7.4 Časový harmonogram realizace projektu

Harmonogram projektu je dělen na jednotlivé aktivity a časová období (měsíce, roky), budou předloženy dvě žádosti o platbu v průběhu realizace a jedna závěrečná žádost o platbu. Z hlediska věcného a vlastní realizace se dělí do dvou částí – přípravné a realizační. V rámci přípravy projektu byl také zpracován časový harmonogram za pomoci programu Microsoft Office Projekt 2003. Výsledný harmonogram je přílohou č. VI diplomové práce.

Název aktivity:	Výběrové řízení na dodavatele
Začátek aktivity:	03. 05. 2010
Konec aktivity:	30. 06. 2010
Název aktivity:	Stavební práce včetně montáže technologických zařízení
Začátek aktivity:	01. 07. 2010
Konec aktivity:	30. 11. 2011
Název aktivity:	Zajištění publicity projektu
Začátek aktivity:	01. 05. 2010
Konec aktivity:	30. 11. 2011

Název aktivity: **Výběrové řízení – tvorba pracovních míst**

Začátek aktivity: 01. 06. 2010

Konec aktivity: 30. 12. 2011

Název aktivity: **Předložení 1. Žádosti o platbu**

Začátek aktivity: 01. 10. 2010

Konec aktivity: 31. 10. 2010

Název aktivity: **Předložení 2. Žádosti o platbu**

Začátek aktivity: 01. 05. 2011

Konec aktivity: 30. 05. 2011

Název aktivity: **Předložení 3. Žádosti o platbu**

Začátek aktivity: 01. 12. 2011

Konec aktivity: 30. 12. 2011

Název aktivity: **Závěrečné vyhodnocení projektu**

Začátek aktivity: 01. 12. 2011

Konec aktivity: 30. 12. 2011

Datum zahájení projektu: 01. 03. 2010

Datum ukončení projektu: 30. 12. 2011

Doba trvání projektu v měsících: 22

Předpokládané datum zahájení fyzické realizace projektu: 01. 07. 2010

Předpokládané datum ukončení fyzické realizace projektu: 30. 11. 2011

7.5 Stanovení monitorovacích indikátorů

Monitorovací indikátory slouží pro monitorování výsledků realizace projektů vzhledem ke stanoveným cílům. Žadatel je povinen v rámci žádosti o podporu doložit monitorovací ukazatele projektu a zejména uvést kvantifikaci vybraných indikátorů, které mají vazbu na indikátory stanovené v rámci dané oblasti podpory v prováděcím dokumentu. Plnění monitorovacích indikátorů se vykazuje v monitorovacích zprávách. Nedodržení monitorovacích ukazatelů může vést k částečnému nebo dokonce i úplnému odebrání poskytnuté dotace.

Tab. 8 Hodnoty monitorovacích indikátorů, [zpracování vlastní]

Kód	Název indikátoru	Plánovaná hodnota	Rozdíl	Měrná jednotka	Předpokládané datum plnění:
30.50.	Počet nových nebo zrekonstruovaných zařízení využitých v c.r.	1	1	Počet	30. 12. 2011
30.62.	Vnitřní plocha nových a zrekonstruovaných zařízení využitých v c.r.	950	950	m ²	30. 12. 2011
30.63.	Počet návštěvníků podpořeného ubytovacího zařízení po prvním roce provozu	3328	3328	Počet	30. 12. 2011
30.66.	Počet projektů modernizace či rozšíření ubytovacích zařízení	1	1	Počet	30. 12. 2011
30.67.	Počet návštěvníků podpořeného zařízení návazné infrastruktury po prvním roce provozu	1132	1132	Počet	30. 12. 2011
30.69.	Počet nově vybudovaných lůžek	52	52	Počet	30. 12. 2011
31.21.	Počet podpořených projektů s pozitivním vlivem na udržitelný rozvoj	1	1	Počet	30. 12. 2011
31.22.	Počet projektů s pozitivním vlivem na rovné příležitosti	1	1	Počet	30. 12. 2011
36.63.	Počet vytvořených pracovních míst v rámci projektů na rozvoj c.r. - muži	2	2	Počet	30. 12. 2011
36.64.	Počet vytvořených pracovních míst v rámci projektů na rozvoj c.r. - ženy	3	3	Počet	30. 12. 2011
51.61.23.	Soukromé spolufinancování MSP	0,15	0,15	mil. EUR	30. 12. 2011
52.02.12.	Počet vytvořených pracovních míst v rámci projektů na rozvoj c.r.	5	5	Počet	30. 12. 2011
63.11.01.	Využití kapacity ubytovacích zařízení - čisté využití lůžek	55	55	%	30. 12. 2011
63.21.05.	Počet podpořených podniků c.r.	1	1	Počet	30. 12. 2011

7.6 Technické a technologické řešení

V přípravné fázi projektu byla navázána spolupráce s architektem Ing. Radkem Janskou, která zrealizovala projektovou dokumentaci a sestavovala rozpočet projektu. Konkrétním záměrem je dobudování elektroinstalace, zdravotnické, vzduchotechniky, sociálního zázemí, zázemí pro wellness a fitcentrum.

Popis stavební části projektu:

Současný investiční záměr řeší stavební úpravy stávajícího rozestavěného objektu osazeného do svažitého pozemku parc. č. 396 v katastru Městys Osvětimany v prostoru „Sportovního centra Chříby“. Jedná se o provedení vestavby 19 - ti pokojů penzionového typu do stávajícího vnitřního prostoru objektu na úrovni dvou nadzemních a jednoho půdního podlaží. Přízemní, již dokončená část objektu, slouží jako technické zázemí pro údržbu lyžařského svahu. V této části objektu se nachází garáže a sklady se samostatným vstupem z vnějšího prostředí. Vestavba skrze tři podlaží objektu je navržena s ohledem na stávající obvodové konstrukce a schodiště objektu, a tvar a konstrukci střechy. Navržená vestavba a dostavba bude přístupná po stávajícím vnitřním schodišti s vlastním vstupem z vnějšího prostředí. Na úrovni přízemí bude realizován vstupní prostor do penzionové části objektu, jehož součástí bude recepce a nutné zázemí pro provoz. Dále na přízemí budou realizovány dva apartmány s bezbariérovým řešením. V prostoru za recepcí bude zřízen malý wellness sestávající z kompaktního whirlpoolu a kabinové sauny. Na úrovni patra přístupného stávajícím středovým schodištěm, v části pod sedlovou střechou, bude zřízeno dvanáct hotelových pokojů s vlastním sociálním zařízením. V části podlaží s klasickými stropy bude vybudována jídelna s místností určenou pro výdej jídel a společenská místnost – školící místnost. V nejvyšším půdním podlaží budou vybudovány celkem čtyři hotelové pokoje a jeden apartmán. Součástí stavebních úprav bude provedení vestavby dvou sedlových vikýřů na jižní straně, do kterých budou osazeny klasická okna. Zbylá část půdní vestavby bude osluněna nově osazenými střešními okny.

Stávající zastavěná plocha objektu	579,45 m ²
Plocha pozemku parc. č. 396 a 2971/124	3.130,00 m ²
Obestavěný prostor objektu od + - 0,000	4.195,00 m ³

Podlahová plocha určená pro vestavbu	949,25 m²
Podlahová plocha hotelových pokojů	489,00 m ²
Celková kapacita ubytovacích lůžek	52 lůžek
Počet parkovacích míst	10 ks

7.6.1 Vyčíslení investičních nákladů projektu

Náklady projektu:

Stavební úpravy:

- SO 01 Dokončení restaurace (472 m ³)	1.152.388,00,- Kč
- SO 02 Dokončení ubytovací části (2.153 m ³)	7.925.408,30,- Kč
- SO 03 Vestavba wellness a fitness (177 m ³)	577.384,62,- Kč

Technologická zařízení:

- sauna	75.000,- Kč
- whirlpool	225.000,- Kč
- hydromasážní sprcha	35.000,- Kč

NV:

- DPH	2.444.326,18 Kč
- Vybavení objektu dle standartu *** (bez DPH)	2.231.430,00 Kč

Celkové náklady projektu **14.665.957,10 Kč**

7.7 Rozpočet projektu

V Tab. 9 pod textem nalezneme jednotlivé investiční položky rozpočtu, které jsou jasně definované, měřitelné a zařazené dle kódů ZV stanovených ROP SM.

Z níže uvedeného vyplývá, že celkové investiční výdaje projektu jsou 14.628.217 Kč, z toho ZV projektu, ze který je stanovena dotace činní 9.990.180,- Kč.

Tab. 9 Rozpočet projektu, [zpracování vlastní]

Kód	Název výdaje	ks.	Cena / ks.	Výdaj celkem	Jednotka	%
04	Náklady na stavební část a nákup technologií	1	9 990 180,92	9 990 180,92	Kč	100
04.05	Stavební část stavby v členění dle SO	1	9 655 180,92	9 655 180,92	Kč	96,65
04.05.01	SO 01 Stavební úpravy - dokončení restaurace	472	2 441,50	1 152 388,00	m3	11,54
04.05.02	SO 02 Stavební úpravy - dokončení ubytovací části	2153	3 681,10	7 925 408,30	m3	79,33
04.05.03	SO 03 Stavební úpravy - vestavba wellness a fitness	177	3 262,06	577 384,62	m3	5,78
04.06	Technologická zařízení (nákup a leasing technologických zařízení nové i použité zařízení)	1	355 000,00	355 000,00	Kč	3,35
04.06.01	Sauna	1	75 000,00	75 000,00	ks	0,75
04.06.02	Whirpool	1	225 000,00	225 000,00	ks	2,25
04.06.03	Hydromasážní sprcha	1	35 000,00	35 000,00	ks	0,35
08	ZV celkem	1	9 990 180,92	9 990 180,92	Kč	100
08.01	ZV celkem bez křížového financování	1	9 990 180,92	9 990 180,92	Kč	100
09	NV celkem (DPH)	1	4 638 036,18	4 638 036,18	celek	46,43
10	Celkové výdaje projektu	1	14 628 217,10	14 628 217,10	celek	146,4

7.8 Přehled financování projektu

Náklady projektu v Kč

Celkové výdaje projektu	14.628.217,10
Celkové způsobilé investiční výdaje	9.990.180,92

Vlastní podíl žadatele (40 % z celkových způsobilých výdajů):

- Veřejné prostředky 0,00
- Soukromé prostředky 3.996.072,32

Dotace projektu (60 % z celkových způsobilých výdajů):

- Dotace z rozpočtu RR 5.994.108,55
- z toho EU 5.094.992,26

Celkové veřejné prostředky 5.994.108,55

Celkové prostředky na krytí nezpůsobilých výdajů (DPH) 4.638.036,18

Žadatel 3.996.072,32

- Vlastní zdroje 3.996.072,37

7.9 Plán žádostí o proplacení

Jedná se o finanční plán ve vztahu k profinancování oprávněných a uskutečněných ZV z RR. Žadatel veškeré výdaje vynaložené na projekt nejprve hradí z vlastních zdrojů, ty jsou mu na základě předložených žádostí o platbu proplaceny z 60 % (podíl přislíbené dotace).

Pořadí žádosti o platbu: 01

Předpokládaná požadovaná částka k proplacení dotace RR (Kč): 2.000.000,00

Datum předložení žádosti o platbu: 31. 10. 2010

Z toho neinvestiční (Kč): 0,00

Z toho investiční (Kč): 2.000.000,00

Pořadí žádosti o platbu: 02

Předpokládaná požadovaná částka k proplacení dotace RR (Kč): 2.000.000,00

Datum předložení žádosti o platbu: 31. 05. 2011

Z toho neinvestiční (Kč): 0,00

Z toho investiční (Kč): 2.000.000,00

Pořadí žádosti o platbu: 03

Předpokládaná požadovaná částka k proplacení dotace RR (Kč): 1.994.108,55

Datum předložení žádosti o platbu: 30. 12. 2011

Z toho neinvestiční (Kč): 0,00

Z toho investiční (Kč): 1.994.108,55

7.10 Výběrová řízení

VŘ číslo 001

Předmětem plnění veřejné zakázky je poskytnutí stavebních prací v rozsahu stanoveném v projektových dokumentacích s názvem „Penzion u sportovního areálu Osvětimany“, parcely č. 369 a 2971/124, k.ú. Osvětimany.

Název VŘ:	Sportovní centrum Chříby – ubytování
Specifikace druhu zadavatele:	osoba, která není zadavatelem
Druh VŘ podle předmětu:	Stavební práce
Postup při VŘ:	Zjednodušené podlimitní řízení
Stav VŘ:	Výběrové řízení plánováno
Předpokládaná/skutečná hodnota celkem (Kč):	9.992.875,60
Předpokládané / skutečné zahájení VŘ:	03. 05. 2010
Předpokládané / skutečné ukončení VŘ:	30. 06. 2010

7.11 Povinná publicita projektu

V rámci projektu je nutné mimo běžnou propagační a reklamní činnost nutné splnit podmínky tzv. „Povinné publicity projektu“. Podmínky a způsob vykonání povinné publicity je blíže popsána v metodickém pokynu – Povinná publicita. V rámci předkládaného projektu bude povinná publicita řešena následovně:

Způsob zajištění publicity 1:

- oznámení na specifických internetových stránkách.

Konkrétní opatření pro zajištění publicity:

informace o průběhu a výsledcích projektu bude uveřejněna na web. stránkách žadatele.

Způsob zajištění publicity 2:

- souhlas se zveřejněním v seznamu příjemců.

Konkrétní opatření pro zajištění publicity:

Žadatel souhlasí s publicitou projektu formou uveřejnění základních informací o projektu v seznamu příjemců.

Způsob zajištění publicity 3:

- viditelné umístění trvalé informační desky.

Konkrétní opatření pro zajištění publicity:

Po dokončení plánovaných stavebních prací na Penzionu u sportovního areálu Osvětimany bude na dobře viditelném místě umístěna informační (pamětní) deska, která bude prezentovat realizaci projektu s finanční spoluúčastí EU.

8 FINANČNÍ A EKONOMICKÁ ANALÝZA PROJEKTU

FEA projektu byla provedena za pomoci internetové aplikace „Analýza projektů“ dostupné na portálu Regionální rady regionu soudržnosti Střední Morava

Informace o projektu

Žadatel:	CLEVER MANAGEMENT s.r.o.
Právní formou žadatele:	Podnikatel – podvojně účetnictví
IČ žadatele:	27680576
Kontaktní e-mailová adresa:	podzimek@europrofin.cz

Východiska pro finanční a ekonomickou analýzu

Je žadatel MSP:	Ano
Zakládá projekt veřejnou podporu:	Ano
Rok hodnocení:	2010
Referenční období v letech:	15
Rok zahájení před investiční fází:	2008
Rok zahájení investiční fáze:	2010
Rok ukončení investiční fáze:	2011
Rok finančního ukončení:	2011
Rok zahájení provozu:	2012
Poslední účetně uzavřený rok s podaným daňovým přiznáním.:	2008
Zbytková hodnota v tis. Kč:	7.942,2
Kurz CZK/EUR výzvy:	25,581

Diskontní sazba pro finanční analýzu, která bude použita pro diskontování a výpočet kriteriálních ukazatelů finanční analýzy - je nastavena v rámci výzvy č. 15 automaticky na 5 %.

Diskontní sazba pro ekonomickou analýzu, která bude použita pro diskontování a výpočet kritériálních ukazatelů ekonomické analýzy - je nastavena automaticky v rámci výzvy č. 15 automaticky na 5,5 %.

8.1 Struktura rozpočtu projektu - způsobilé, nezpůsobilé výdaje

Výdaje projektu se dělí následovně:

- **ZV** jsou výdaje, které jsou způsobilé k financování z veřejných zdrojů konkrétně z rozpočtu RR, tzn. žadatel z těchto výdajů požaduje proplacení příslušné procentuální části formou dotace,
- **NV** jsou výdaje, které nemohou být spolufinancovány ze strukturálních fondů např. DPH, žadatel na ně tudíž nemůže nárokovat dotaci.

V rámci výzvy byla stanovena výše dotace ze zdrojů ROP SM na 60 % z celkových ZV. Žadatel musí předem počítat s tím, že 40 % finančních prostředků bude hradit z vlastních zdrojů. Celkovou částku investice je nutné předfinancovat, což znamená, že dotace bude přidělena žadateli až po ukončení fyzických prací a kontrole ze strany RR.

Struktura výdajů rozpočtu projektu obsahuje druhové rozčlenění rozpočtových nákladů projektu pro účely kalkulace zbytkové hodnoty a to v členění na ZV a NV. Tab. 10 rozděluje kapitálové výdaje na ZV a NV.

Tab. 10 Struktura ZV a NV projektu v tis. Kč, [zpracování vlastní]

ZV								
Kód	ZV	Odpisová skupina	Hospodářská životnosti	2008	2009	2010	2011	Celkem
04.05,04.08	Stavební části	6	60	0	0	3.000	6.990,2	9990,2
ZV celkem				0	0	3.000	6.990,2	9990,2
NV								
Kód	NeZV	Odpisová skupina	Hospodářská životnosti	2008	2009	2010	2011	Celkem
05.01	Nákup nebo technické zhodnocení DHM	1	8	0	0	0	2.231,5	2.231,5
Ostatní	Ostatní NV	-	0	0	0	600	1.844,3	2.444,3
NV celkem				0	0	600	4.075,8	4.675,8

8.2 Určení kapitálových výdajů na investici

Nulová varianta – jedná se o vývoj za předpokladu, že by investice nebyla realizována.

Investiční varianta - jedná se o očekávaný vývoj v případě, že investice bude realizována v uvažovaném rozsahu.

Rozdílová varianta – je rozdíl mezi investiční a nulovou variantou, vyjadřuje hodnoty, které vzniknou navíc díky realizaci projektového záměru. Zároveň jsou tyto hodnoty diskontovány.

Tab. 11 Kapitálové investiční výdaje – nulová, investiční, rozdílová varianta, [zpracování vlastní]

Nulová varianta	2008	2009	2010	2011
výdaje v předinvestiční fázi	0	0	0	0
výdaje v investiční fázi	0	0	0	0
CELKEM	0	0	0	0
Investiční varianta	2008	2009	2010	2011
výdaje v přeinvestiční fázi	0	0	3.000,0	6.990,2
výdaje v investiční fázi	0	0	600	4.075,8
CELKEM	0	0	3.600,0	11.066,0
Rozdílová varianta	2008	2009	2010	2011
CELKEM	0	0	3.600,0	11.066,0
CELKEM DISKONTOVANÉ	0	0	3.265,3	9.559,2

8.3 Kalkulace provozních výdajů

V rámci FEA bude třeba stanovit s určitou mírou abstrakce provozní výdaje, se kterými se ve FEA počítá. Provozní výdaje jsou bez DPH. Provozní výdaje byly rozděleny do základních skupin dle metodiky pro finanční a ekonomickou analýzu. Mezi relevantní provozní výdaje byly zařazeny tyto:

- osobní výdaje,
- materiál a suroviny,
- energie,
- ostatní služby.

Níže uvedená kalkulace počítá provozní výdaje za jeden rok.

Osobní výdaje

Jelikož se předkládaný projekt zavazuje v rámci monitorovacích indikátorů vytvořit 5 pracovních míst, je jasné, že tyto provozní výdaje budou tvořit jednu z největších položek v rámci celkových provozních výdajů. Z hlediska monitorovacích indikátorů je nutné uvést také právní formu a vzdělání na příslušných pracovních pozicích.

Materiál a suroviny

Suroviny jsou odvozeny dle predikované poptávky po stravovacích službách, kde bylo zjištěno, že roční poptávka po stravování – plná penze činí 7.009 porcí a po stravování - polopenze činí 3.504 porcí. Dle zkušeností, lze počítat, že cenu porce ve stravovacím zařízení tvoří z 50 % právě suroviny. Náklady na suroviny jsou tudíž vypočteny z těchto hodnot. Materiál je materiál, který je třeba zajišťovat pro vlastní provoz objektu např. drogerie apod.

Výdaje na energie

Po konzultaci s odpovědným projektantem byla celková roční spotřeba elektrické energie zkalkulována na 50.000 Kwh. Průměrná cena energie pro velkoodběratele byla stanovena na 4 Kč / Kwh.

Opravy a údržba

Roční náklady na opravy jsou počítány od šestého roku provozu investice, kdy dle odpovědného projektanta bude nutné vynaložit na opravy a údržbu 50.000 Kč ročně

Ostatní služby

Tvoří blíže nespecifikovanou výdajovou položku, která zahrnuje ostatní předem kalkulovalné provozní výdaje. Vzhledem k charakteru projektu byly stanoveny položky viz. *Tab 12*.

V *Tab. 12* je zkalkulován přehled ročních provozních výdajů dle výše uvedených kategorií, výsledkem přehledu je finální odhad celkových provozních výdajů vynaložených za jeden rok provozu penzionu.

Tab. 12 Celkové přehled ročních provozních výdajů, [zpracování vlastní]

Osobní výdaje				
Pracovní pozice	Počet	Právní forma - vzdělání	Hrubá mzda vč. odvodů zaměstnavatele os. / měsíc (Kč)	Osobní náklady za rok (Kč)
Provozní manažer včetně marketingu	1	HPP - vyšší odborné a bakalářské	33.750,0	405.000,0
Administrativní pracovnice a asistentka	1	HPP - střední s maturitou	20.250,0	243.000,0
Údržbář	1	HPP - střední bez maturity	18.900,0	226.800,0
Pokojská včetně uklizení	2	HPP- střední bez maturity	16.200,0	388.800,0
Osobní provozní výdaje celkem (Kč)				1.263.600,0
Materiál a suroviny				
Položka	Kč			
Suroviny (50 % výdajů z prodejní ceny stravy)	1.138.925,0			
Spotřeba režijního materiálu (drogerie, jiné)	50.000,0			
Materiál a suroviny celkem (Kč)				1.188.925,0
Energie				
Položka	Kč			
Energie (elektrina pro objekt - 50.000 Kwh / rok x 4,- Kč)	200.000,0			
Energie celkem (Kč)				200.000,0
Opravy a údržba				
Položka	Kč			
Nezbytné opravy a údržba (od 6. roku provozu)	50.000,0			
Opravy a údržba celkem (Kč)				50.000,0
Ostatní služby				
Položka	Kč			
Praní prádla	40.000,0			
Internet	50.000,0			
Propagace	60.000,0			
Ostatní služby (likvidace odpadu, správa SW, HW, jiné)	50.000,0			
Ostatní služby celkem (Kč)				200.000,0

Celkový přehled ročních provozních výdajů

Celkové ročních provozních výdajů bez DPH činní pro Penzion **2.852.525 Kč.**

Tab. 13 Celkové roční provozní výdaje, [zpracování vlastní]

Položka	Kč
Osobní výdaje	1.263.600,0
Materiál a suroviny	1.138.925,0
Energie	200.000,0
Opravy a údržba	50.000,0
Ostatní služby	200.000,0
Celkem (Kč)	2.852.525,0

Tyto hodnoty provozních výdajů byly přeneseny do FEA pro jednotlivé roky referenčního období.

8.3.1 Stanovení provozních výdajů pro jednotlivé roky

Nulová varianta

Jelikož nulová varianta nepředpokládá realizaci projektu žadatelem, tak by potencionální roční provozní výdaje nulové varianty činili 0,- Kč.

Investiční varianta

Investiční varianta předpokládá zahájení provozu investice v roce 2012, kde tudíž budou nabývat první provozní výdaje. Provozní výdaje v letech 2012 až 2016 jsou stejné, v roce 2017 je počítáno s provozními výdaji na opravu a údržbu stavby ve výši 50.000,- Kč.

Tab. 14 Provozní výdaje – investiční varianta v tis. Kč, [zpracování vlastní]

Investiční varianta	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Osobní výdaje			1.263,6	1.263,6	1.263,6	1.263,6	1.263,6	1.263,6
Materiál a suroviny			1.138,9	1.138,9	1.138,9	1.138,9	1.138,9	1.138,9
Energie			200,0	200,0	200,0	200,0	200,0	200,0
Opravy a údržba								50,0
Ostatní služby			200,0	200,0	200,0	200,0	200,0	200,0
DPH na vstupu			307,8	307,8	307,8	307,8	307,8	307,8
Odvod DPH			1.066,4	1.066,4	1.066,4	1.066,4	1.066,4	1.056,4
Celkem	0,0	0,0	4176,7	4176,7	4176,7	4176,7	4.226,7	4.226,7
	2018	2019	2020	2021	2022	2023		
Osobní výdaje	1.263,6	1.263,6	1.263,6	1.263,6	1.263,6	1.263,6		
Materiál a suroviny	1.138,9	1.138,9	1.138,9	1.138,9	1.138,9	1.138,9		
Energie	200,0	200,0	200,0	200,0	200,0	200,0		
Opravy a údržba	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0		
Ostatní služby	200,0	200,0	200,0	200,0	200,0	200,0		
DPH na vstupu	307,8	307,8	307,8	307,8	307,8	307,8		
Odvod DPH	1.056,4	1.056,4	1.056,4	1.056,4	1.056,4	1.056,4		
Celkem	4.226,7	4.226,7	4.226,7	4.226,7	4.226,7	4.226,7		

Tab. 15 Provozní výdaje - rozdílová varianta v tis. Kč, [zpracování vlastní]

Rozdílová varianta	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Celkem	0,0	0,0	4.176,7	4.176,7	4.176,7	4.176,7	4.176,7	4.226,7
Celkem diskontované	0,0	0,0	3.788,4	3.608,0	3.436,2	3.272,6	3.116,7	3.003,8
	2018	2019	2020	2021	2022	2023		
Celkem	4.226,7	4.226,7	4.226,7	4.226,7	4.226,7	4.226,7		
Celkem diskontované	2.860,8	2.724,6	2.594,8	2.471,3	2.353,6	2.241,5		

8.4 Kalkulace provozních příjmů

V rámci FEA bude třeba stanovit s určitou mírou abstrakce provozní příjmy, se kterými se ve FEA počítá. Provozní příjmy **jsou počítány v návaznosti na odhad poptávky** po jednotlivých službách. Provozní příjmy byly rozděleny do základních skupin dle metodiky pro FEA. Mezi relevantní provozní příjmy byly zařazeny tyto:

- příjmy z ubytování, stravování, wellness a fitness.

Odhad poptávky po jednotlivých službách

Nejprve je nutné stanovit objem prodaných služeb, jenž vychází z Marketingové analýzy a z odhadu poptávky. Poptávka po jednotlivých službách byla vypočtena z počtu relevantní potencionální klientely. Formou dotazníkového šetření byl stanoven rozsah poptávky po jednotlivých službách.

Tab. 16 Poptávka po jednotlivých službách, [zpracování vlastní]

Produkt	Jednotka	Nulová varianta	Investiční varianta	Projekt
Ubytování – dospělí	nocleh	0	7.009	7.009
Ubytování – děti a mládež	nocleh	0	3.504	3.504
Stravování – plná penze	ks	0	7.009	7.009
Stravování – polopenze	ks	0	3.504	3.504
Wellness program	osoba	0	1.132	1.132

Přehled cen jednotlivých služeb

Pro vyčíslení konečných provozních příjmů jsou druhou základní veličinou ceny jednotlivých služeb stanovené v marketingovém mixu dle marketingové analýzy.

Tab. 17 Přehled cen jednotlivých služeb, [zpracování vlastní]

Produkt	Jednotka	Nulová varianta	Investiční varianta	Projekt
Ubytování – dospělí	Kč / nocleh	0	460,0	460,0
Ubytování – děti a mládež	Kč / nocleh	0	310,0	310,0
Stravování – plná penze	Kč / ks	0	250,0	250,0
Stravování – polopenze	Kč / ks	0	150,0	150,0
Wellness program	Kč / osoba	0	250,0	250,0

Rozdílová varianta*Tab. 20 Provozní příjmy – rozdílová varianta v tis. Kč, [zpracování vlastní]*

Rozdílová varianta	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Celkem	0,0	0,0	4.176,7	4.176,7	4.176,7	4.176,7	4.176,7	4.226,7
Celkem diskontované	0,0	0,0	3.788,4	3.608,0	3.436,2	3.272,6	3.116,7	3.003,8
	2018	2019	2020	2021	2022	2023		
Celkem	4.226,7	4.226,7	4.226,7	4.226,7	4.226,7	4.226,7		
Celkem diskontované	2.860,8	2.724,6	2.594,8	2.471,3	2.353,6	2.241,5		

8.5 Finanční analýza projektu

Finanční analýza projekt posuzuje z individuálního hlediska společnosti CLEVER MANAGEMENT s.r.o. se zaměřením na maximalizaci zisku. Předem je nutné uvést, že se jedná o projekt ziskový, který si klade požadavky na přiměřenou návratnost vložených kapitálových prostředků a na výsledky základních finančních ukazatelů FRR, FNPV, index rentability a index ziskovosti. Finanční analýza projektu počítá se plánovanými hodnotami nákladů a výnosů, jejichž kalkulace jsou uvedeny výše. Cílem analýzy je prokázání návratnosti vynaložených kapitálových prostředků a ziskovosti celého projektu.

Tab. 21 Finanční analýza projektu v tis. Kč, [zpracování vlastní]

Rok	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Celkové příjmy	0,0	0,0	0,0	8.245,4	8.245,4	8.245,4	8.245,4	8.245,4
Celková výše investice	0,0	3.600,0	11.066,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zbytková hodnota								
Provozní výdaje	0,0	0,0	0,0	4.176,7	4.176,7	4.176,7	4.176,7	4.176,7
Celkové výdaje	0,0	3.600,0	11.066,0	4.176,7	4.176,7	4.176,7	4.176,7	4.176,7
Cash flow	0,0	-3.600,0	-11.066,0	4.068,7	4.068,7	4.068,7	4.068,7	4.068,7
Diskontované cash flow	0,0	-3.428,6	-10.037,2	3.514,7	3.347,3	3.187,9	3.036,1	2.891,5
Diskontované kumulativní cash flow	0,0	3.428,6	-13.465,8	-9.951,1	-6.603,7	-3.415,8	-379,7	2.511,9
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Celkové příjmy	8.245,4	8.245,4	8.245,4	8.245,4	8.245,4	8.245,4	8.245,4	
Celková výše investice	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Zbytková hodnota							-7.942,2	
Provozní výdaje	4.226,7	4.226,7	4.226,7	4.226,7	4.226,7	4.226,7	4.226,7	
Celkové výdaje	4.226,7	4.226,7	4.226,7	4.226,7	4.226,7	4.226,7	4.226,7	
Cash flow	4.018,7	4.018,7	4.018,7	4.018,7	4.018,7	4.018,7	4.018,7	
Diskontované cash flow	2.720,0	2.590,5	2.467,1	2.349,7	2.237,8	2.131,2	6.041,0	
Diskontované kumulativní cash flow	5.231,9	7.822,4	10.289,5	12.639,2	14.876,9	17.008,1	23.049,2	

8.7 Socioekonomické C&B

Podstatou kapitoly je kvantifikace hlavních dopadů projektu na zvolené cílové skupiny - **socioekonomické náklady a přínosy (C&B)** - a jejich převedení na hotovostní toky (vyjádření v peněžních jednotkách). Tyto socioekonomické přínosy musí být ve vazbě na monitorovací indikátory a Marketingovou analýzu.

Tab. 25 Stanovení socioekonomických přínosů, [zpracování vlastní]

Socioekonomické přínosy	Jednotka	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Zvýšení zaměstnanosti - vyšší odborné a bakalářské	počet prac. míst			1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Rozvoj c.r. v regionu - ubytovací infrastruktura	celkový počet dnů			10.513,0	10.513,0	10.513,0	10.513,0	10.513,0
Rozvoj c.r. v regionu - sportovně rekreační infrastruktura	celkový počet dnů			1.132,0	1.132,0	1.132,0	1.132,0	1.132,0
Zvýšení zaměstnanosti - střední bez maturity	počet prac. míst			3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
Zvýšení zaměstnanosti - střední s maturity	počet prac. míst			1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Celková hodnota v tis. Kč		0,0	0,0	2.203,8	2.203,8	2.203,8	2.203,8	2.203,8
Socioekonomické přínosy	Jednotka	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Zvýšení zaměstnanosti - vyšší odborné a bakalářské	počet prac. míst	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Rozvoj c.r. v regionu - ubytovací infrastruktura	celkový počet dnů			10.513,0	10.513,0	10.513,0	10.513,0	10.513,0
Rozvoj c.r. v regionu - sportovně rekreační infrastruktura	celkový počet dnů			1.132,0	1.132,0	1.132,0	1.132,0	1.132,0
Zvýšení zaměstnanosti - střední bez maturity	počet prac. míst			3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
Zvýšení zaměstnanosti - střední s maturity	počet prac. míst			1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Celková hodnota v tis. Kč		2.203,8	2.203,8	2.203,8	2.203,8	2.203,8	2.203,8	2.203,8

Tab. 26 Stanovení socioekonomických nákladů, [zpracování vlastní]

Socioekonomické přínosy	Jednotka	2010	2011
Bezbariérové úpravy	investice do bezbariérových úprav	585.080,0	1.000.000,0
Celková hodnota v tis. Kč		585,1	1.000,0

8.8 Finanční udržitelnost projektu

Finanční udržitelnost projektu jsem odvislá od peněžních toků. V níže uvedené tabulce jsou zachyceny peněžní příjmy a peněžní výdaje pro období 2012 až 2016 tj. od zahájení provozu investice. Výsledné hodnoty cash flow jsou v každém roce pozitivní a konečné kumulované cash flow činí 20.343,- Kč.

Tab. 27 Finanční udržitelnosti projektu, [zpracování vlastní]

Rok	2012	2013	2014	2015	2016
Celkové příjmy	8,245,4	8,245,4	8,245,4	8,245,4	8,245,4
Celkové výdaje	4.176,7	4.176,7	4.176,7	4.176,7	4.176,7
Cash flow	4.068,7	4.068,7	4.068,7	4.068,7	4.068,7
Kumulované cash flow	4.068,7	8.137,4	12.206,1	16.274,8	20.343,5

8.9 Ekonomická analýza projektu

Ekonomická analýza oproti finanční zvažuje nepřímé náklady a přínosy pro společnost, které jsou výstavbou penzionu a jeho provozem generovány. Finanční investiční náklady jsou očištěny o fiskální složky. Stejně tak u osobních nákladů jejich očištění od daní a příspěvků na sociální pojištění. Od finančního posouzení se liší ekonomická analýza tím, že jsou zvažovány přímé i nepřímé přínosy a náklady všech subjektů zainteresovaných do realizace projektu.

V ekonomické analýze najdeme odpověď na otázku, co komu realizace projektu přináší a naopak co komu realizace projektu bere. Při hodnocení projektu tedy není klíčovým faktorem zisk, ale tzv. společenský užitek.

Veškeré přínosy jsou kvantifikovány formou přepočtu na peněžní jednotky, jelikož některé z přínosů jsou nehmotné povahy. Koeficient přepočtu je dán dle metodiky ROP SM.

Tab. 28 Ekonomická analýza projektu, [zpracování vlastní]

Nulová varianta	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Provozní příjmy	0,0	0,0	0,0	6.871,2	6.871,2	6.871,2	6.871,2	6.871,2
Socioekonomické přínosy	0,0	0,0	0,0	2.203,8	2.203,8	2.203,8	2.203,8	2.203,8
Celkem příjmy	0,0	0,0	0,0	9.075,0	9.075,0	9.075,0	9.075,0	9.075,0
Celková výše investice	0,0	3.000,0	9.221,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zbytková hodnota *								
Provozní výdaje	0,0	0,0	0,0	2.474,9	2.474,9	2.474,9	2.474,9	2.474,9
Socioekonomické náklady	0,0	585,1	1.000,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Celkové výdaje	0,0	3.585,1	10.221,7	2.474,9	2.474,9	2.474,9	2.474,9	2.474,9
Cash flow	0,0	-3.585,1	-10.221,7	6.600,1	6.600,1	6.600,1	6.600,1	6.600,1
Diskontované cash flow	0,0	-3.398,2	-9.183,7	5.620,7	5.327,7	5.049,9	4.786,7	4.537,1
Diskontované kumulované cash flow	0,0	3.398,2	-12.581,9	-6.961,2	-1.633,5	3.416,4	8.203,1	12.740,2
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Provozní příjmy	6.871,2	6.871,2	6.871,2	6.871,2	6.871,2	6.871,2	6.871,2	
Socioekonomické přínosy	2.203,8	2.203,8	2.203,8	2.203,8	2.203,8	2.203,8	2.203,8	
Celkem příjmy	9.075,0	9.075,0	9.075,0	9.075,0	9.075,0	9.075,0	9.075,0	
Celková výše investice	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Zbytková hodnota *								-7.942,2
Provozní výdaje	2.524,9	2.524,9	2.524,9	2.524,9	2.524,9	2.524,9	2.524,9	
Socioekonomické náklady	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Celkové výdaje	2.524,9	2.524,9	2.524,9	2.524,9	2.524,9	2.524,9	2.524,9	
Cash flow	6.600,1	6.600,1	6.600,1	6.600,1	6.600,1	6.600,1	6.600,1	
Diskontované cash flow	4.268,0	4.045,5	3.834,7	3.634,7	3.445,2	3.265,6	6.848,6	
Diskontované kumulované cash flow	17.008,3	21.053,8	24.888,4	28.523,1	31.968,3	35.233,9	42.082,5	

* **Zbytková hodnota investice** vyjadřuje hodnotu uvažované investice v posledním roce referenčního období. Její výpočet je založen na vstupech neobsahujících DPH. Zbytková hodnota majetku je vyčíslená na základě rozdílu mezi fyzickou životností pořizovaného majetku dle účetních odpisových skupin a délkou referenčního období

9 FINANČNÍ A EKONOMICKÉ VYHODNOCENÍ PROJEKTU

K interpretaci jak finančních, tak ekonomických výsledků projektu budou použity poznatky získané v teoretické části práce. Jednotlivé ukazatele budou rozebrány, tak aby bylo zřejmé, jestli a jak je investice pro žadatele tj. CLEVER MANAGEMENT s.r.o. a ROP SM výhodná.

Výsledné hodnoty finanční analýzy projektu

Výstupem finančního hodnocení je vyjádření finanční vnitřní míry výnosnosti, označované též jako **vnitřní výnosové procento**, které u projektu Penzionu Osvětmany je větší jako 10, což znamená, že je projekt velmi výnosný.

Finanční čistá současná hodnota (FNPV = diskontovaný tok hotovosti – investiční náklady) činí 23.049.174 Kč. Jelikož za přijatelný projekt, lze považovat již ten, kdy FNPV je vyšší než 0.

Index rentability (PI = příjmy / výdaje plynoucí z projektu po dobu životnosti jednotlivých součástí projektu), z výsledků finanční analýzy je zřejmé, že žadatel na každou investovanou korunu dostane 1,712 koruny.

Doba návratnosti propočtená z diskontovaných toků hotovosti. Finanční analýza se nezabývá širšími (externími) efekty projektu – celospolečenskými dopady. Diskontovaná doba návratnosti je doba návratnosti investice pouze z pohledu společnosti CLEVER MANAGEMENT s.r.o. Diskontovaná doba návratnosti pro projekt je 8 let.

Tab. 29 Výsledky finanční analýzy, [zpracování vlastní]

Ukazatel	Jednotka	Výsledné hodnoty
Finanční čistá současná hodnota (FNPV)	tis. Kč	23.049,174
Finanční vnitřní výnosové procento (FRR)	%	Větší než 10
Index rentability (PI)	Index	1,712
Diskontovaná doba návratnosti (DDN)	Rok	8

Výsledné hodnoty ekonomické analýzy projektu

Ekonomická analýza posuzuje prospěch projektu k ekonomickému blahobytu země, nebo místnímu NUTS, v našem případě se jedná o NUTS II Střední Morava. Zohledněním vnějších faktorů vedoucích k přínosům a sociálním nákladům. Konkrétní vyčíslení socioekonomických nákladů a přínosů v peněžních jednotkách je stanoveno na základně medovky ROP SM.

Výsledkem ekonomické analýzy je úplný přehled přímých, nepřímých, hmotných, nehmotných, soukromých a veřejných dopadů (pozitivních i negativních) a výsledky standardních ukazatelů pro hodnocení efektivnosti investičních projektů.

Ekonomická čistá současná hodnota předkládaného projektu je 42.082.488 Kč. Což značí, že především z hlediska ROP SM je projekt pro společnost a pro cíle a priority ROP SM velmi přínosný.

Ekonomické vnitřní výnosové procento vypočtené pomocí ekonomické analýzy činí 42,7 %, což činí projekt z hlediska ekonomické stránky velmi výnosným.

Diskontovaná doba návratnosti je doba návratnosti investice především z pohledu ROP SM, který dohlíží nad ekonomickými přínosy projektu. Diskontovaná doba návratnosti z ekonomického hlediska je pro projekt 8 let.

Tab. 30 Výsledky ekonomické analýzy, [zpracování vlastní]

Ukazatel	Jednotka	Výsledné hodnoty
Ekonomická čistá současná hodnota (ENPV)	tis. Kč	42.082,488
Ekonomické vnitřní výnosové procento (ERR)	%	42,7
Diskontovaná doba návratnosti (DDN)	Rok	6,0

10 ANALÝZA RIZIK

Rizika představují neoddělitelnou součást projektového záměru. V následujícím přehledu budou definovány zmíněné rizikové faktory, jejich závažnost a budou stanoveny pravděpodobnosti výskytu rizik a možnosti jejich předcházení.

Technická rizika souvisí zejména s technickou přípravou projektu tj. přípravou projektové dokumentace a v realizační fázi projektu se samotnou výstavbou. Přípravná fáze se odehrává ve spolupráci s projektantem, který snoubí požadavky investora a technické normy. Před realizací projektu je nutné formou výběrového řízení vybrat vhodného a spolehlivého dodavatele. Nad technickými riziky po dobu výstavby dohlíží stavební dohled, jenž je pověřen zadavatelem projektu.

Tab. 31 Technická rizika, [zpracování vlastní]

Technická rizika			
Druh rizika	Závažnost rizika	Pravděpodobnost / četnost výskytu rizika	Předcházení / eliminace rizika
Nedostatky v projektové dokumentaci	nevýznamná	nepravděpodobná	Pravidelné konzultace s projektantem
Dodatečné změny investora požadavků	nevýznamná	nepravděpodobná	Včasně uvědomění potřeb
Nedostatečná koordinace stavebních prací	nevýznamná	malá	Systematický dozor nad stavebními pracemi
Výběr nekvalitního dodavatele	nevýznamná	nepravděpodobná	Zodpovědné výběrové řízení
Nedodržení termínu výstavby	nevýznamná	nepravděpodobná	Řádná příprava harmonogramu projektu
Živelné pohromy	nevýznamná	malá	Zmírnění rizika pojištěním
Nekvalitní projektový tým	nevýznamná	nepravděpodobná	Zodpovědný výběr projektového týmu

Finanční rizika projektu vychází zejména z nutnosti předfinancovat celé kapitálové výdaje investice a také z povinnosti uhradit 40% podíl na spolufinancování projektu. Proto je nutné zajisti ze strany žadatele značné finanční zdroje pro tyto kroky.

Tab. 32 Finanční rizika, [zpracování vlastní]

Finanční rizika			
Druh rizika	Závažnost rizika	Pravděpodobnost / četnost výskytu rizika	Předcházení / eliminace rizika
Neobdržení dotace	nevýznamná	malá	Kvalitní záměr a příprava projektu
Nedostatek finančních prostředků na předfinancování a spolufinancování	nevýznamná	malá	Dohled nad cash flow

Právní rizika představují v rámci dotací především dodržení jak české tak evropské legislativy. Kromě standardní legislativy je nutné dodržovat pokyny a pravidla, které vydává samotné řídicí orgány. Konkrétně v případě projektu Penzion Osvětimany je řídicím orgánem RR Střední Morava. Pro předcházení komplikací je nutné nastudovat Příručku pro žadatele.

Tab. 33 Právní rizika, [zpracování vlastní]

Právní rizika			
Druh rizika	Závažnost rizika	Pravděpodobnost / četnost výskytu rizika	Předcházení / eliminace rizika
Nedodržení pokynů pro zadávání zakázek	významná	nepravděpodobná	Odborný dohled při zadávání zakázky
Nedodržení podmínek operačního programu	významná	nepravděpodobná	Dohled nad doržením podmínek
Nedodržení právních norem	významná	nepravděpodobná	Dodržení právních norem ČR i EU
Nevyřešené vztahy	nevýznamná	nepravděpodobná	Vlastnické vztahy jsou vyřešeny

Provozní rizika se týkají především provozních procesů, které jsou stěžejní pro kvalitní fungování penzionu a především pro spokojenost zákazníků. Mezi stěžejní rizika patří zajištění dostatečného počtu klientely a naplnění monitorovacích indikátorů.

Tab. 34 Provozní rizika, [zpracování vlastní]

Provozní rizika			
Druh rizika	Závažnost rizika	Pravděpodobnost / četnost výskytu rizika	Předcházení / eliminace rizika
Nedostatek poptávky po službách	nevýznamná	nepravděpodobná	Kvalitní propagace a uspokojivé služby
Nedostupná kvalitní pracovní síla	nevýznamná	nepravděpodobná	Pečlivý výběr nových zaměstnanců při zahájení provozu
Nenaplnění partnersko-odběratelských smluv	nevýznamná	nepravděpodobná	Zodpovědný výběr, plnění partnersko-odběratelských smluv
Nedodržení monitorovacích indikátorů	významná	nepravděpodobná	Dohled nad monitorovacími indikátory
Nedostatek finančních prostředků v provozní fázi	nevýznamná	nepravděpodobná	Hospodárné nakládání s dostupnými finančními prostředky

ZÁVĚR

V diplomové práci jsem teoreticky vymezil **problematiku strukturální politiky** Evropské unie s apelem na Regionální operační program Střední Morava. Následně jsem se zaměřil na definování pojmů souvisejících s projektovým řízením. Dále jsem teoreticky objasnil pojmy týkající se marketingové analýzy a predikce poptávky. S pomocí teoretických poznatků jsem na závěr teoretické části práce stanovil základní ukazatele a východiska pro investiční rozhodování firem.

Analytickou část jsem začal popisem **stávajícího stavu a projektového záměru**, kde se jako stěžejní jeví převzetí rozestavěného objektu společností CLEVER MANAGEMENT s. r. o. od Chřibák o. s. Toto o. s. výstavbu zahájilo. Po ukončení hrubé stavby však zjistilo, že není v jeho, jak finančních tak organizačních silách projekt dokončit. V současné době objekt leží ladem a hrozí jeho zchátrání. V rámci analýzy byla ověřena způsobilost společnosti CLEVER MANAGEMENT s. r. o. žádat na záměr dotaci z Regionálního operačního programu Střední Morava, prioritní osa 3 Cestovní ruch.

V nulové variantě projektu byl popsán vývoj stávajícího stavu bez převzetí objektu společností CLEVER MANAGEMENT s. r. o., což by znamenalo možné zchátrání. Naopak investiční varianta, pro kterou se investor rozhodl, předpokládá dokončení a provoz penzionu. Z **analýzy prostředí** vzešly stěžejní doporučení týkající se převážně současné ekonomické situace. Kdy je žadateli doporučeno v současné fázi recese ekonomiky mobilizovat volné finanční prostředky pro kvalitní investici s vhodnou dobou návratnosti, s cílem pořízení investice za přijatelnou hodnotu v podobě levných vstupů. Vzhledem k předpokládanému vývoji ekonomiky je výhodné zahájení provozu v roce 2012, kdy bude dle predikce MF ČR k novému růstu ekonomiky a poptávky. Z hlediska socio-ekonomického prostředí je důležitý značný zájem lidí o aktivní trávení volného času. **Odhad poptávky** se zaměřil na cílové skupiny, které již místo realizace navštěvují. Cílové skupiny byly rozděleny na návštěvníky, kteří místo realizace navštěvují v letních měsících a v zimních měsících. Celkový roční počet návštěvníků oblasti činí více jako 50.000 os. Z tohoto počtu byla za pomoci dotazníkového šetření vypočtena poptávka po jednotlivých službách. Poptávka po ubytovacích službách v atraktivních dnech je charakteristická převisem poptávky, zatímco v ostatních dnech bude penzion jen částečně vytížen. Celková vytíženost objektu je 55 %.

V **marketingovém mixu** bylo kromě stanovení produktu zásadní stanovit cenovou strategii. Produkt zjednodušeně tvoří Penzion u sportovního areálu Osvětimany standardu *** o kapacitě 52 lůžek. Jako doplňkové služby je poskytováno stravování a fitness a wellness. Cena byla stanovena s ohledem na konkurenci a také na nutnost naplnění monitorovacích indikátorů.

V projektové části diplomové práce jsem na začátku stanovil **projektový tým**. Následně jsem stanovil **časový harmonogram** jednotlivých aktivit projektu a následně jsem tyto aktivity podrobil časové viz příloha č VI. Jednou ze zásadních činností ve vztahu k ROP SM bylo stanovení **monitorovacích indikátorů**, které je žadatel povinen naplňovat. Jedná se např. o vytvoření pěti nových pracovních míst a naplnění obsazenosti.

Ve spolupráci s projektantem projektu jsem stanovil základní náležitosti **technického řešení** spolu s vyčíslením investičních nákladů, které celkem činní 14.665.957,- Kč. V závěru projektové části se zabývám finanční a ekonomickou analýzou a analýzou rizik. **Finanční analýza** je „postavena“ na kapitálových výdajích, provozních příjmech a provozních výdajích. Za hlavní vstupní data lze tedy považovat kapitálové výdaje projektu.

Ekonomická analýza oproti finanční analýze posuzuje prospěch projektu k ekonomickému blahobytu NUTS II Střední Morava zohledněním vnějších faktorů vedoucích k přínosům a sociálním nákladům. Finanční investiční náklady byly očištěny o fiskální složky. Stejně tak u osobních nákladů došlo k jejich očištění od daní a příspěvků na sociální pojištění. Konkrétní vyčíslení socio-ekonomických nákladů a přínosů v peněžních jednotkách je stanoveno na základně medovky ROP SM.

Vzhledem k tomu, že investice je již z části zhotovená, vychází jak hodnoty finanční, tak hodnoty ekonomické analýzy velmi dobře. Investice se jeví jako vysoce rentabilní s dobou návratnosti 8 let. Pro dosažení následujících hodnot je však nutné zajistit dostatečnou poptávku po všech službách, tak jak je uvedeno v marketingové analýze.

Na závěr projektové části byla objektivně a z části kriticky sestavena **analýza rizik**, pomocí které jsem došel k závěru, že největší riziko projekt nese v podobě dodržování legislativních a jiných povinností vyplývajících z metodiky ROP SM. Finanční rizika jsou díky ekonomické síle žadatele zanedbatelná. Práce splnila zadání a své cíle, investice se jeví jako velmi zisková a také přínosná z hlediska socioekonomického. Výsledky práce budou v praxi sloužit pro realizaci projektu, jenž byl aktuálně schválen ke spolufinancování z ROP SM. Projekt se umístil na čtvrtém místě ze 73 předložených projektových žádostí.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Monografie:

- [1] BOHÁČKOVÁ, I., HRABÁNKOVÁ, M. Strukturální politika Evropské unie. 1. vyd. Praha : C. H. Beck, 2009. 188 s. ISBN 978-80-7400-111-6.
- [2] NĚMEC, V., Projektový management. 1. vyd. Praha : Grada Publishing, 2002. 182 s. ISBN 80-247-0392-0.
- [3] KOTLER, P., KELLER, K. L. Marketing management. 12. vyd. Praha : Grada Publishing, 2007. 792 s. ISBN 978-80-247-1359-5.
- [4] CLEMENTE, M. N., Slovník marketingu. 1. vyd. Brno : Computer press, 2004. 378 s. ISBN 80-251-0228-9
- [5] SMEJKAL, V., RAIS, K., Řízení rizik ve firmách a jiných organizacích. 2. aktualizované vyd. Praha : Grada Publishing, 2006. 296 s. ISBN 80-247-1667-4
- [6] SYNEK, M. Manažerská ekonomika. 2. přepracované a rozšířené vyd. Praha : Grada Publishing, 2002. 467 s. ISBN 978-80-247-1992-4
- [7] KISLINGEROVÁ, E. a kol. Manažerské finance. 2. přepracované a doplněné vyd. Praha : C. H. Beck, 2007. 745 s. ISBN 978-80-7179-903-0
- [8] BLACK, J., HASHIMZEDA, N., MYLES, G., Dictionary of economics. 3. vyd. New York: Oxford University Press Inc., 2009. 505 s. ISBN: 978-0-19-923705-0
- [9] PAKROO, P. H., The small business start-up kit. 5. vyd. New York: Delta Printing Solution Inc., 2009. 361 s. ISBN: 978-1-4133-0756-6
- [10] SVOZILOVÁ, A., Projektový management. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2007. 353 s. ISBN: 80-247-1501-5

Internetové zdroje:

- [11] *Strukturální fondy* [online]. 2009 [cit. 2009-11-30]. Dostupný na WWW:
< <http://www.strukturalni-fondy.cz/Informace-o-fondech-EU>>
- [12] *Euractiv* [online]. 2009 [cit. 2009-11-30]. Dostupný na WWW:
< <http://www.euractiv.cz/strukturalni-fondy>>

- [13] *rr – střední morava* [online]. 2009 [cit. 2009-12-02]. Dostupný na WWW:
< <http://www.rr-strednimorava.cz/rop-sm>>
- [14] *Strukturální fondy* [online]. 2009 [cit. 2009-11-31]. Dostupný na WWW:
< <http://www.strukturalni-fondy.cz/getdoc/d67b43ba-143b-4541-9624-8f9943ac3c15/ROP-NUTS-II-Stredni-Morava>>
- [15] *rr – střední morava* [online]. 2009 [cit. 2009-12-03]. Dostupný na WWW:
< <http://www.rr-strednimorava.cz/rop-sm/nulova-investicni-varianta>>
- [16] Ministerstvo financí ČR [online]. 2010 [cit. 2010-04-03]. Dostupný na WWW:
<http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/makro_pre_52644.html>
- [17] Český statistický úřad [online]. 2010 [cit. 2010-04-04]. Dostupný na WWW:
< www.czso.cz/xz/redakce.nsf/i/nezamestnanost_zlinskeho_kraje_v_casove_rade>
- [18] Czechtourism [online]. 2010 [cit. 2010-04-04]. Dostupný na WWW:
<http://www.czechtourism.cz/files/statistiky/aktualni_data/27_10_09_domaci_vyjezd_cr_2008.pdf>
- [19] Český statistický úřad [online]. 2010 [cit. 2010-04-04]. Dostupný na WWW:
<<http://www.czso.cz/csu/2009edicniplan.nsf/p/4027-09>>
- [20] Czech tourism [online]. 2010 [cit. 2010-04-04]. Dostupný na WWW:
<http://www.czechtourism.cz/files/statistiky/aktualni_data/15_07_09_zahranicni_turiste_cr_2008_aktualizace.pdf>
- [21] Výzva k předkládání projektových žádostí ze dne 29. 9. 2009 vyhlášena Výborem regionální rady, verze 15 V 332 1.0. Dokument dostupný z:
< <http://www.rr-strednimorava.cz/file/1503/>>
- [22] Metodický pokyn - Analýza a popis proveditelnosti projektu ze dne 7. 9. 2009, verze 14 MP APPP 2.1. Dokument dostupný z:
< <http://www.rr-strednimorava.cz/file/1480/>>
- [23] Instrukce pro vyplnění webové aplikace FEA verze 1.1 ze dne 7. 9. 2009

Dokument dostupný z: <http://www.rr-strednimorava.cz/pro-zadatele/analyza-projektu>

- [24] Ročenka cestovního ruchu Ministerstva pro místní rozvoj ČR Dokument dostupný z: < <http://www.mmr.cz/Cestovni-ruch/Statistiky-Analyzy/Rocenka-cestovniho-ruchu/Cestovni-ruch-v-Ceske-republice-2008>>

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

c.r.	Cestovní ruch
ČR	Česká republika
HDP	Hrubý domácí produkt
ČSÚ	Český statistický úřad
FEA	Finanční a ekonomická analýza
ROP SM	Regionální operační program Střední Morava
ERDF	European Regional Development Fund, Evropský fond pro regionální rozvoj
EU	Evropská unie
ESF	European Social Fund, Evropský sociální fond
CF	Cohesion Fund, Fond soudržnosti
WACC	Weighted Average Cost of Capital, Průměrné náklady kapitálu
NVP	Net present Value, Čistá současná hodnota
IRR	Internal Rate of Return, Vnitřní výnosové procento
PI	Profitability index, Index ziskovosti
PP	Payback Period, Doba návratnosti
o.s.	Občanské sdružení
MTB	Mountain Bike, jízda na horském kole
ZTP	Zdravotně a tělesně postižený
ZTP/P	Zdravotně a tělesně postižený s potřebou průvodce
ZLK	Zlínský kraj
JMK	Jihomoravský kraj
os.	osob
parc.č.	Parcelní číslo
RR	Regionální rada

VŘ	Výběrové řízení
MSP	Malý a střední podnik
CZK	Česká koruna
EUR	Euro
DHM	Dlouhodobý hmotný majetek
HPP	Hlavní pracovní poměr
Kwh	Kilowathodina
DPH	Daň z přidané hodnoty
ZV	Způsobilé výdaje
NV	Nezpůsobilé výdaje
SP	Sociální pojištění
ZP	Zdravotní pojištění
C&B	Cost & Benefit, náklady a přínosy
ENPV	Ekonomická čistá současná hodnota
ERR	Ekonomické vnitřní výnosové procento
DDN	Diskontovaná doba návratnosti
FNPV	Finanční čistá současná hodnota
FRR	Finanční vnitřní výnosové procento
NP	Nadzemní podlaží
MMR ČR	Ministerstvo pro místní rozvoj ČR

SEZNAM OBRÁZKŮ

<i>Obr. 1</i> Projektový management a management projektu. [2]	19
<i>Obr. 2</i> Týmový management projektu. [2]	20
<i>Obr. 3</i> Proces marketingového výzkumu. [3]	22
<i>Obr. 4</i> Výchozí stav – celkový pohled na objekt.....	33
<i>Obr. 5</i> Výchozí stav – bližší pohled na objekt.....	34
<i>Obr. 6</i> Lokalizace projektu, [zpracování vlastní]	37

SEZNAM GRAFŮ

<i>Graf 1</i> Nulová a investiční varianta, osa x – čas; osa y – veličin. [zpracování vlastní]....	22
<i>Graf 2</i> Vývoj HDP (reálná) v ČR [16]	38
<i>Graf 3</i> Vývoj a predikce vývoje domácností na spotřebu [16]	39
<i>Graf 4</i> Vývoj nezaměstnanosti v místě realizace [17]	39
<i>Graf 5</i> Zahraniční hosté v hromadných ubytovacích zařízeních, podle krajů, 2008 [20].....	48
<i>Graf 6</i> Důvody návštěvy zahraničních hostů ČR v %, 2008 [24].....	49

SEZNAM TABULEK

<i>Tab. 1 Zvyky v cestovním ruchu [18]</i>	<i>40</i>
<i>Tab. 2 Demografický vývoj v JMK a ZLK, zpracování vlastní [19].....</i>	<i>41</i>
<i>Tab. 3 Přehled konkurenčních subjektů, [zpracování vlastní].....</i>	<i>44</i>
<i>Tab. 4 Výsledky dotazníkového šetření – stěžejní údaje, [zpracování vlastní]</i>	<i>53</i>
<i>Tab. 5 Hodnocení atraktivity, [zpracování vlastní]</i>	<i>53</i>
<i>Tab. 6 Výpočet poptávaných noclehů – atraktivní dny, [zpracování vlastní]</i>	<i>54</i>
<i>Tab. 7 Počet strávených dnů – ostatní dny, [zpracování vlastní]</i>	<i>55</i>
<i>Tab. 8 Hodnoty monitorovacích indikátorů, [zpracování vlastní].....</i>	<i>68</i>
<i>Tab. 9 Rozpočet projektu, [zpracování vlastní]</i>	<i>71</i>
<i>Tab. 10 Struktura ZV a NV projektu v tis. Kč, [zpracování vlastní]</i>	<i>76</i>
<i>Tab. 11 Kapitálové investiční výdaje– nulová, investiční, rozdílová varianta, [zpracování vlastní]</i>	<i>77</i>
<i>Tab. 12 Celkové přehled ročních provozních výdajů, [zpracování vlastní].....</i>	<i>79</i>
<i>Tab. 13 Celkové roční provozní výdaje, [zpracování vlastní].....</i>	<i>79</i>
<i>Tab. 14 Provozní výdaje – investiční varianta v tis. Kč, [zpracování vlastní].....</i>	<i>80</i>
<i>Tab. 15 Provozní výdaje - rozdílová varianta v tis. Kč, [zpracování vlastní]</i>	<i>80</i>
<i>Tab. 16 Poptávka po jednotlivých službách, [zpracování vlastní].....</i>	<i>81</i>
<i>Tab. 17 Přehled cen jednotlivých služeb, [zpracování vlastní].....</i>	<i>81</i>
<i>Tab. 18 Celkové provozní příjmy za rok, [zpracování vlastní]</i>	<i>82</i>
<i>Tab. 19 Provozní výdaje – investiční varianta v tis. Kč, [zpracování vlastní].....</i>	<i>82</i>
<i>Tab. 20 Provozní příjmy – rozdílová varianta v tis. Kč, [zpracování vlastní].....</i>	<i>83</i>
<i>Tab. 21 Finanční analýza projektu v tis. Kč, [zpracování vlastní]</i>	<i>84</i>
<i>Tab. 22 Očištění provozních příjmů v tis. Kč, [zpracování vlastní].....</i>	<i>85</i>
<i>Tab. 23 Očištění celkové výše investice v tis. Kč, [zpracování vlastní]</i>	<i>85</i>
<i>Tab. 24 Očištění provozních výdajů v tis. Kč, [zpracování vlastní].....</i>	<i>85</i>
<i>Tab. 25 Stanovení socioekonomických přínosů, [zpracování vlastní]</i>	<i>86</i>
<i>Tab. 26 Stanovení socioekonomických nákladů, [zpracování vlastní].....</i>	<i>86</i>
<i>Tab. 27 Finanční udržitelnosti projektu, [zpracování vlastní].....</i>	<i>87</i>
<i>Tab. 28 Ekonomická analýza projektu, [zpracování vlastní].....</i>	<i>88</i>
<i>Tab. 29 Výsledky finanční analýzy, [zpracování vlastní].....</i>	<i>89</i>
<i>Tab. 30 Výsledky ekonomické analýzy, [zpracování vlastní]</i>	<i>90</i>

<i>Tab. 31 Technická rizika, [zpracování vlastní]</i>	91
<i>Tab. 32 Finanční rizika, [zpracování vlastní]</i>	91
<i>Tab. 33 Právní rizika, [zpracování vlastní]</i>	92
<i>Tab. 34 Provozní rizika, [zpracování vlastní]</i>	92

SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha P I. Rozhodnutí o přijetí projektu
- Příloha P II. Fotodokumentace stávajícího stavu
- Příloha P III. Půdorys 1. NP, 2. NP, 3. NP
- Příloha P IV. Situace širších vztahů
- Příloha P V. Rozpočet projektu
- Příloha P VI. Dotazník
- Příloha P VII. Časová analýza projektu - grafické znázornění



PŘÍLOHA 7 I. ROZHODNUTÍ O ŽÁDOSTI PŘIJETI

Regionální rada regionu soudržnosti Střední Morava

Ing. Martin Tesařík
předseda Regionální rady

RRSMP0014H8H

V Olomouci dne 30.3.2010

CLEVER MANAGEMENT s.r.o.
Ing. Vratislav Mynář
jednatel
Vinohrady 794/45
639 00 Brno

Vážený pane jednateli,

dovolte mi, abych Vás informoval o rozhodnutí Výboru Regionální rady regionu soudržnosti Střední Morava ze dne 24.3.2010, usnesení číslo: 119/VRR15/10, na základě kterého byla Vaše projektová žádost „Pension u sportovního areálu Osvětímány“, vedená pod registračním číslem CZ.1.12/3.3.00/15.00793, schválena k dopracování před uzavřením Smlouvy o poskytnutí dotace z Regionálního operačního programu Střední Morava. Projekt byl schválen s částkou v předpokládané výši 5 994 108,55 korun (max. 60,00%).

Dovolte mi, abych Vás dále informoval, že v dokumentu výzvy byly definovány konkrétní podmínky, dle kterých musí být Vaše projektová žádost doplněna. Specifikace pro dopracování Vaší projektové žádosti budou oznámeny samostatným dopisem kontaktní osobě uvedené ve Vaší žádosti. Pouze projekty, které doplní všechny požadované materiály a přílohy v odpovídající struktuře, podrobnosti a kvalitě, mohou být následně schváleny Výborem Regionální rady k uzavření Smlouvy o poskytnutí dotace.

Dnem rozhodným pro způsobilost výdajů projektové žádosti zakládající veřejnou podporu je datum obdržení oznámení o schválení projektové žádosti k dopracování.

V případě dalších dotazů se můžete obracet na Bc. Hanu Mikulovou, pověřenou vedením odboru řízení projektů, telefon 577 043 850, e-mail hana.mikulova@rr-strednimorava.cz.

Vážený pane, přeji Vám hodně úspěchů v práci a zdárné dopracování Vašeho projektu.

S úctou

Ing. Martin Tesařík

Regionální rada regionu soudržnosti Střední Morava

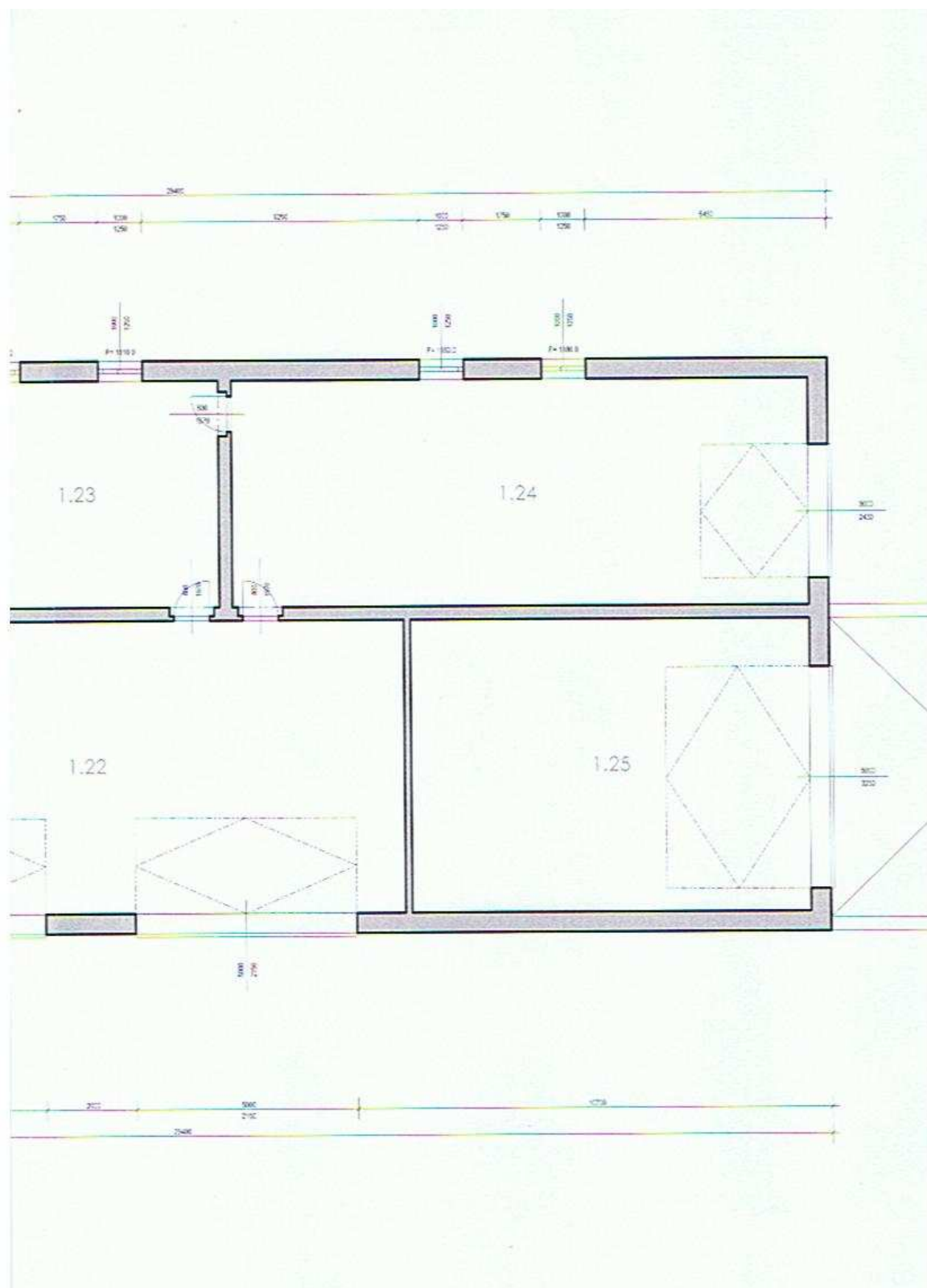
Jeremenkova 1211/40b, 779 00 Olomouc
www.rr-strednimorava.czEvropská unie a Evropský fond pro regionální rozvoj
jsou partnery pro váš rozvoj.

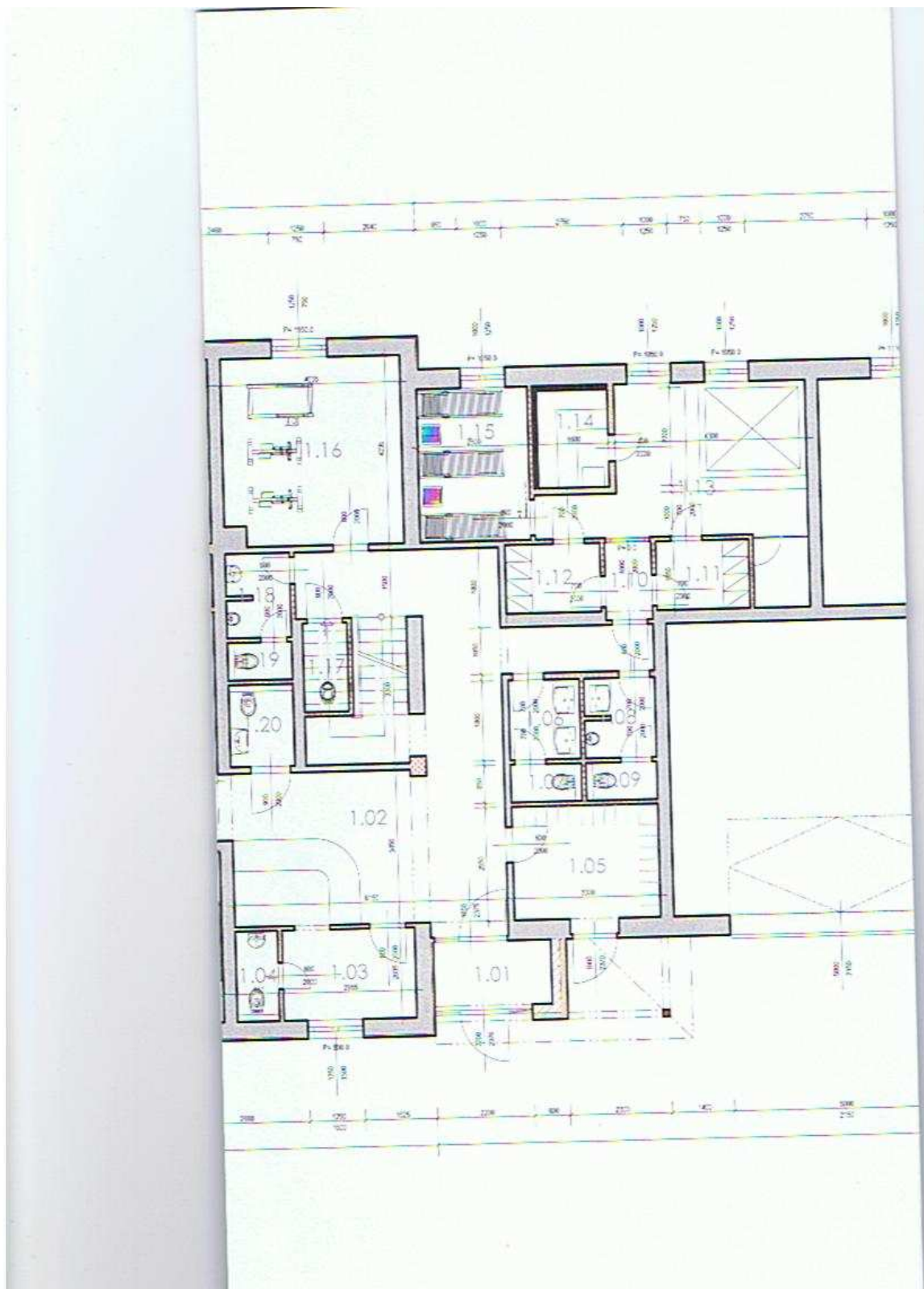
PRÍLOHA P II. FOTODOKUMENTACE STÁVAJÍCÍHO STAVU

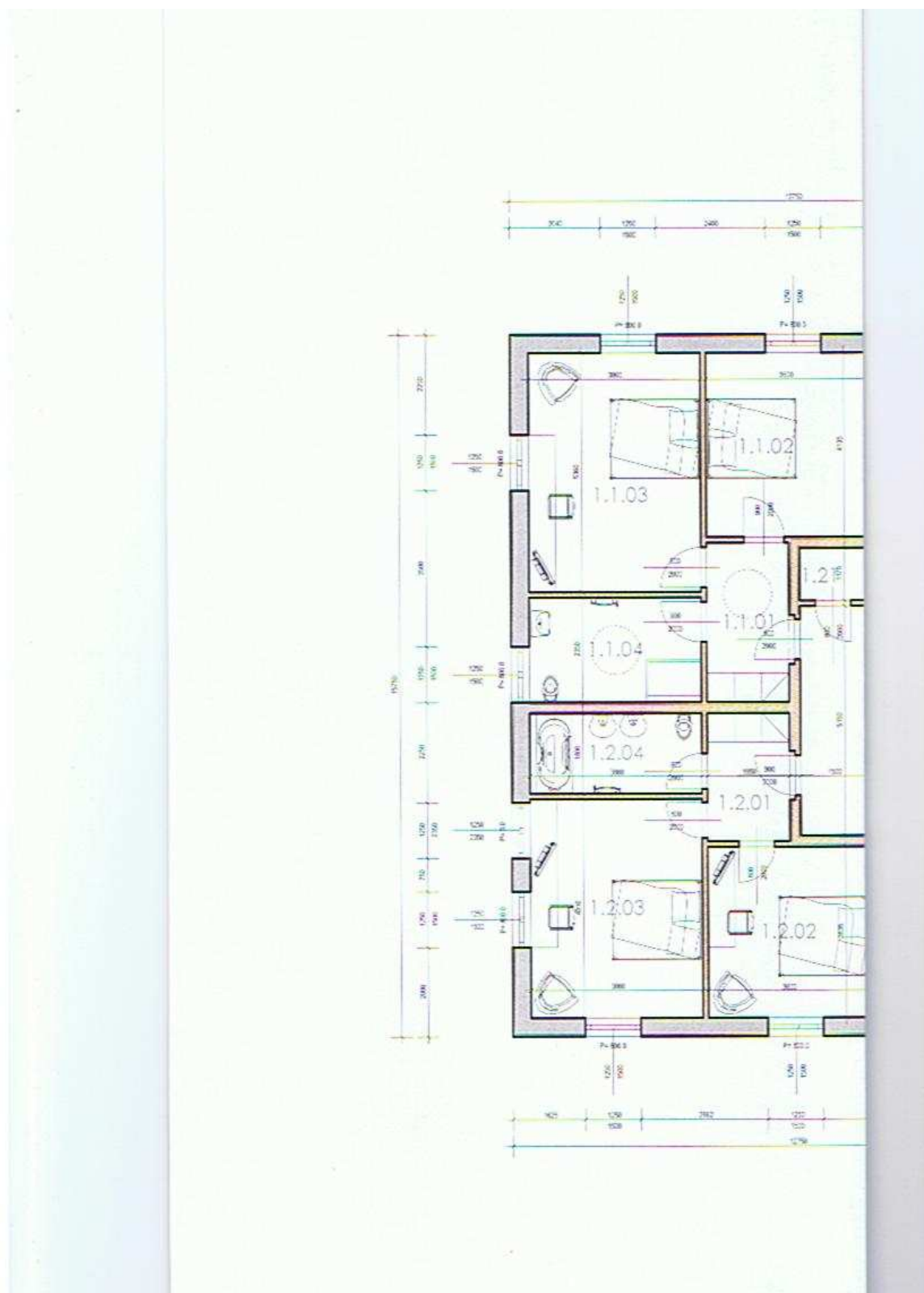












LEGENDA MÍSTNOSTÍ *PLÁNOVA 7. II. PŮDORYS 2.NP*

číslo	název	rozloha [m ²]	podlaží	stavba	stavba	stavba	stavba	stavba	stavba
2.01	CHODBA SE SKLADOVÁNÍM	14,03	1P	STAVBA	STAVBA	STAVBA	STAVBA	STAVBA	14,03
2.02	SKLAD ČIŠTĚNÍ PRÁDLA	4,80	1P	STAVBA	STAVBA	STAVBA	STAVBA	STAVBA	4,80
2.03	SKLAD SPRÁVNĚHO PRÁDLA	4,40	1P	STAVBA	STAVBA	STAVBA	STAVBA	STAVBA	4,40
2.04	CHODBA	15,46	1P	STAVBA	STAVBA	STAVBA	STAVBA	STAVBA	15,46
2.05	PERFEKVA A VÝDEJ JEDLA	11,02	1P	STAVBA	STAVBA	STAVBA	STAVBA	STAVBA	11,02
2.06	JEDLNA	11,02	1P	STAVBA	STAVBA	STAVBA	STAVBA	STAVBA	11,02
2.07	KUŘOVNA	21,46	1P	STAVBA	STAVBA	STAVBA	STAVBA	STAVBA	21,46
SPOLEČNÉ PROSTORY									
2.1.01	1 DVOULŮŽKOVÝ POKOJ	14,75	1P	STAVBA	STAVBA	STAVBA	STAVBA	STAVBA	14,75
2.1.02	1 KOUPELNA S WC	3,40	1P	STAVBA	STAVBA	STAVBA	STAVBA	STAVBA	3,40
POKOJ 1									
2.2.01	2 DVOULŮŽKOVÝ POKOJ	14,75	1P	STAVBA	STAVBA	STAVBA	STAVBA	STAVBA	14,75
2.2.02	2 KOUPELNA S WC	3,40	1P	STAVBA	STAVBA	STAVBA	STAVBA	STAVBA	3,40
POKOJ 2									
2.3.01	3 DVOULŮŽKOVÝ POKOJ S LAŽEVNÍKOU	14,41	1P	STAVBA	STAVBA	STAVBA	STAVBA	STAVBA	14,41
2.3.02	3 KOUPELNA S WC	3,40	1P	STAVBA	STAVBA	STAVBA	STAVBA	STAVBA	3,40
POKOJ 3									
2.4.01	4 DVOULŮŽKOVÝ POKOJ S LAŽEVNÍKOU	14,41	1P	STAVBA	STAVBA	STAVBA	STAVBA	STAVBA	14,41
2.4.02	4 KOUPELNA S WC	3,40	1P	STAVBA	STAVBA	STAVBA	STAVBA	STAVBA	3,40
POKOJ 4									
2.5.01	5 DVOULŮŽKOVÝ POKOJ	14,41	1P	STAVBA	STAVBA	STAVBA	STAVBA	STAVBA	14,41
2.5.02	5 KOUPELNA S WC	3,40	1P	STAVBA	STAVBA	STAVBA	STAVBA	STAVBA	3,40
POKOJ 5									
2.6.01	6 DVOULŮŽKOVÝ POKOJ	14,41	1P	STAVBA	STAVBA	STAVBA	STAVBA	STAVBA	14,41
2.6.02	6 KOUPELNA S WC	3,40	1P	STAVBA	STAVBA	STAVBA	STAVBA	STAVBA	3,40
POKOJ 6									
2.7.01	7 DVOULŮŽKOVÝ POKOJ	14,41	1P	STAVBA	STAVBA	STAVBA	STAVBA	STAVBA	14,41
2.7.02	7 KOUPELNA S WC	3,40	1P	STAVBA	STAVBA	STAVBA	STAVBA	STAVBA	3,40
POKOJ 7									
2.8.01	8 DVOULŮŽKOVÝ POKOJ	14,41	1P	STAVBA	STAVBA	STAVBA	STAVBA	STAVBA	14,41
2.8.02	8 KOUPELNA S WC	3,40	1P	STAVBA	STAVBA	STAVBA	STAVBA	STAVBA	3,40
POKOJ 8									
2.9.01	9 DVOULŮŽKOVÝ POKOJ	14,41	1P	STAVBA	STAVBA	STAVBA	STAVBA	STAVBA	14,41
2.9.02	9 KOUPELNA S WC	3,40	1P	STAVBA	STAVBA	STAVBA	STAVBA	STAVBA	3,40
POKOJ 9									
2.10.01	10 DVOULŮŽKOVÝ POKOJ	14,41	1P	STAVBA	STAVBA	STAVBA	STAVBA	STAVBA	14,41
2.10.02	10 KOUPELNA S WC	3,40	1P	STAVBA	STAVBA	STAVBA	STAVBA	STAVBA	3,40
POKOJ 10									
2.11.01	11 DVOULŮŽKOVÝ POKOJ	14,41	1P	STAVBA	STAVBA	STAVBA	STAVBA	STAVBA	14,41
2.11.02	11 KOUPELNA S WC	3,40	1P	STAVBA	STAVBA	STAVBA	STAVBA	STAVBA	3,40
POKOJ 11									
2.12.01	12 DVOULŮŽKOVÝ POKOJ S LAŽEVNÍKOU	14,41	1P	STAVBA	STAVBA	STAVBA	STAVBA	STAVBA	14,41
2.12.02	12 KOUPELNA S WC	3,40	1P	STAVBA	STAVBA	STAVBA	STAVBA	STAVBA	3,40
POKOJ 12									

STUDIE STAVBY

PENZION U SPORTOVNÍHO AREÁLU OSVĚTIMANY



INVESTOR
CLEVER MANAGEMENT s.r.o., Jindřicha Pruchy 310, 686 01, Uh. Hradiště
MÍSTO STAVBY
Parc. č. 2971/124-131 p.k., k.ú. Osvětimany, Zlínský kraj

ČÁST / VÝKRES
F PŮDORYS 2.NP

©JANSKA RADEK
687 09 Boršice 729
Tel. +420603445880,
radek@janska.eu
IČO 410 08 952



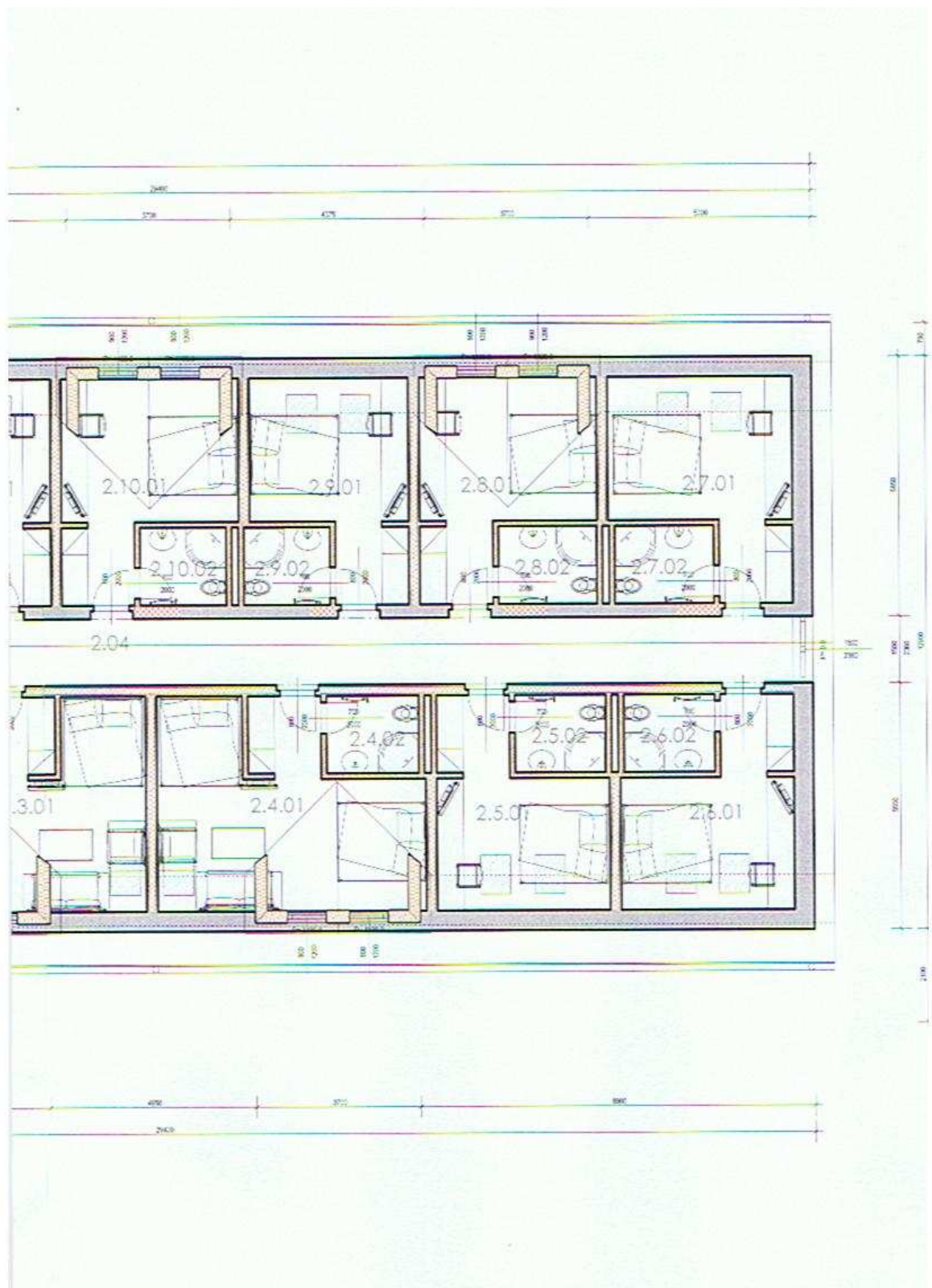
Č. AKCE
JR-09-030
PROJEKTANT
ZODP. PROJEKTANT

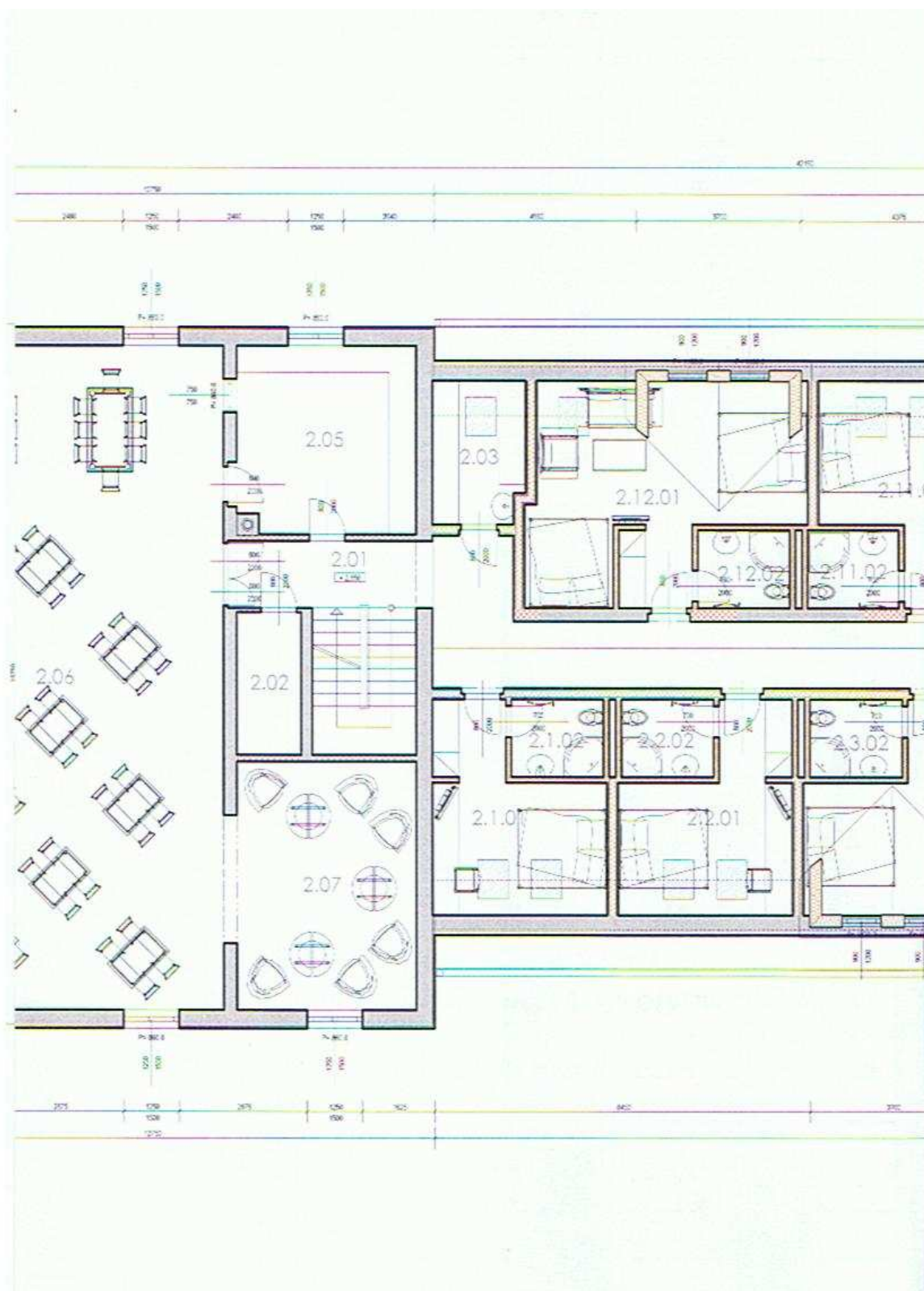
Č. VÝKRESU
002

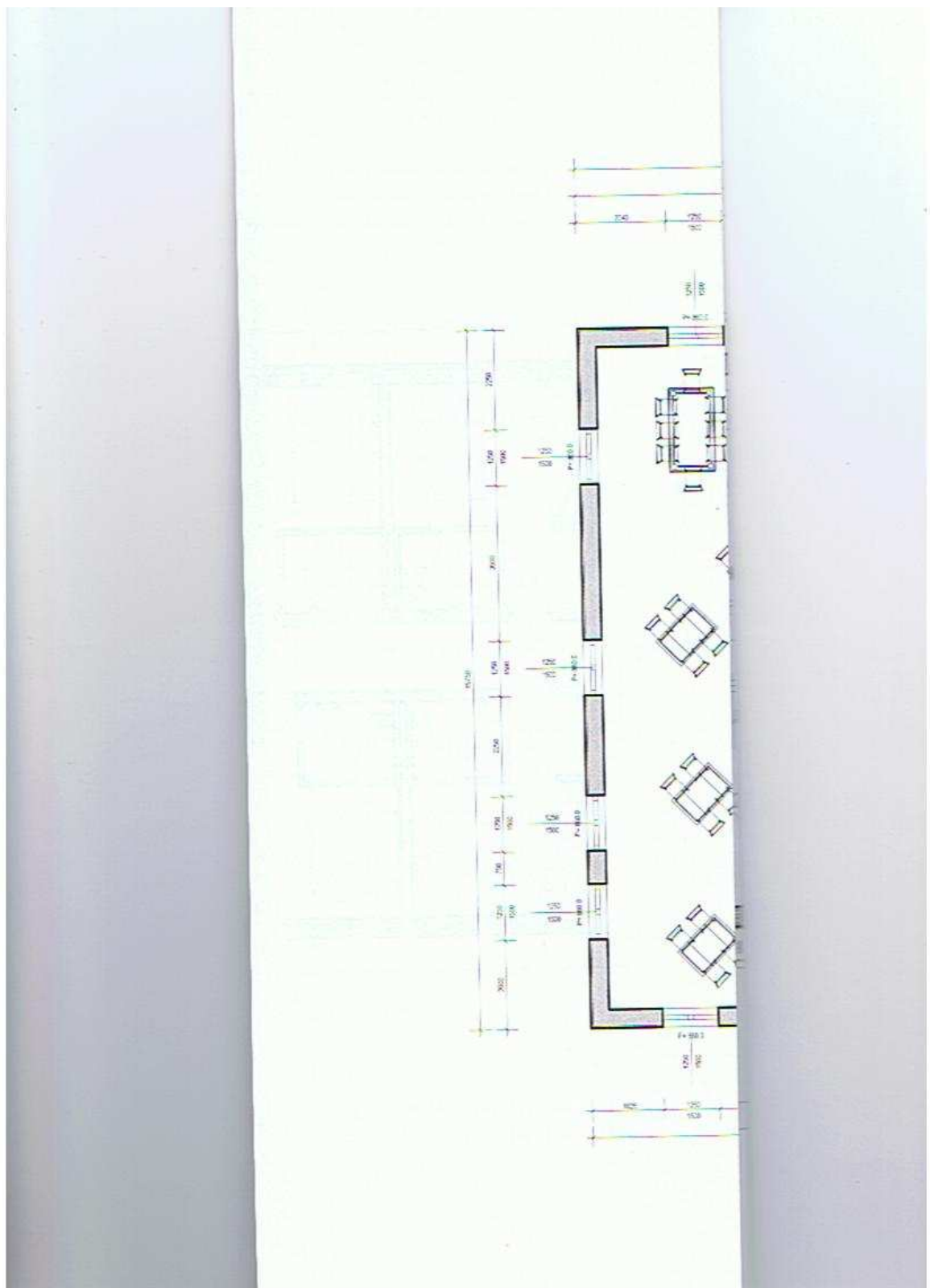
MĚRÍTKO
1:100

DATUM
10/2009

RADEK JANSKA
ING. MIROSLAV VOZÁR







LEGENDA MÍSTNOSTÍ *7. ÚLÍNA 7. III. PŮDORYS 3. NP*

KÓD MÍSTNOSTI	NAZEV	POŠAHOVANÁ PLOCHA (m ²)	POŠAHOVANÝ OBJEM (m ³)	OPRAVY	OPRAVY	OPRAVY	OPRAVY	OPRAVY	OPRAVY
3.01	CHODBA SE SCHODISŮM	14,38	37,1	OPRAVY	OPRAVY	OPRAVY	OPRAVY	OPRAVY	OPRAVY
SPOLEČNÉ PROSTORY									
3.1.01	DVOULŮŽKOVÝ POKOJ	12,41	31,1	OPRAVY	OPRAVY	OPRAVY	OPRAVY	OPRAVY	OPRAVY
3.1.02	KOUPELNA S WC	3,79	9,5	OPRAVY	OPRAVY	OPRAVY	OPRAVY	OPRAVY	OPRAVY
POKOJ 1									
3.2.01	DVOULŮŽKOVÝ POKOJ	12,11	30,3	OPRAVY	OPRAVY	OPRAVY	OPRAVY	OPRAVY	OPRAVY
3.2.02	KOUPELNA S WC	3,26	8,2	OPRAVY	OPRAVY	OPRAVY	OPRAVY	OPRAVY	OPRAVY
POKOJ 2									
3.3.01	APARTEMA	1,21	3,0	OPRAVY	OPRAVY	OPRAVY	OPRAVY	OPRAVY	OPRAVY
3.3.02	APARTEMA	1,18	2,9	OPRAVY	OPRAVY	OPRAVY	OPRAVY	OPRAVY	OPRAVY
3.3.03	KOUPELNA S WC	0,70	1,7	OPRAVY	OPRAVY	OPRAVY	OPRAVY	OPRAVY	OPRAVY
POKOJ 3									
3.4.01	TŘILŮŽKOVÝ POKOJ	16,02	40,1	OPRAVY	OPRAVY	OPRAVY	OPRAVY	OPRAVY	OPRAVY
3.4.02	KOUPELNA S WC	4,36	10,9	OPRAVY	OPRAVY	OPRAVY	OPRAVY	OPRAVY	OPRAVY
POKOJ 4									
3.5.01	DVOULŮŽKOVÝ POKOJ	11,29	28,2	OPRAVY	OPRAVY	OPRAVY	OPRAVY	OPRAVY	OPRAVY
3.5.02	KOUPELNA S WC	3,70	9,3	OPRAVY	OPRAVY	OPRAVY	OPRAVY	OPRAVY	OPRAVY
POKOJ 5									

STUDIE STAVBY

PENZION U SPORTOVNÍHO AREÁLU OSVĚTIMANY



INVESTOR
CLEVER MANAGEMENT s.r.o., Jindřicha Pruchy 310, 686 01, Uh. Hradiště
MÍSTO STAVBY
Parc. č. 2971/124-131 p.k., k.ú. Osvětimany, Zlínský kraj

ČÁST / VÝKRES
PŮDORYS 3. NP

©JANSKA RADEK
687 09 Borlice 729
Tel. +420603445880.
radek@janska.eu
IČO 410 08 952



Č. AKCE
JR-09-030

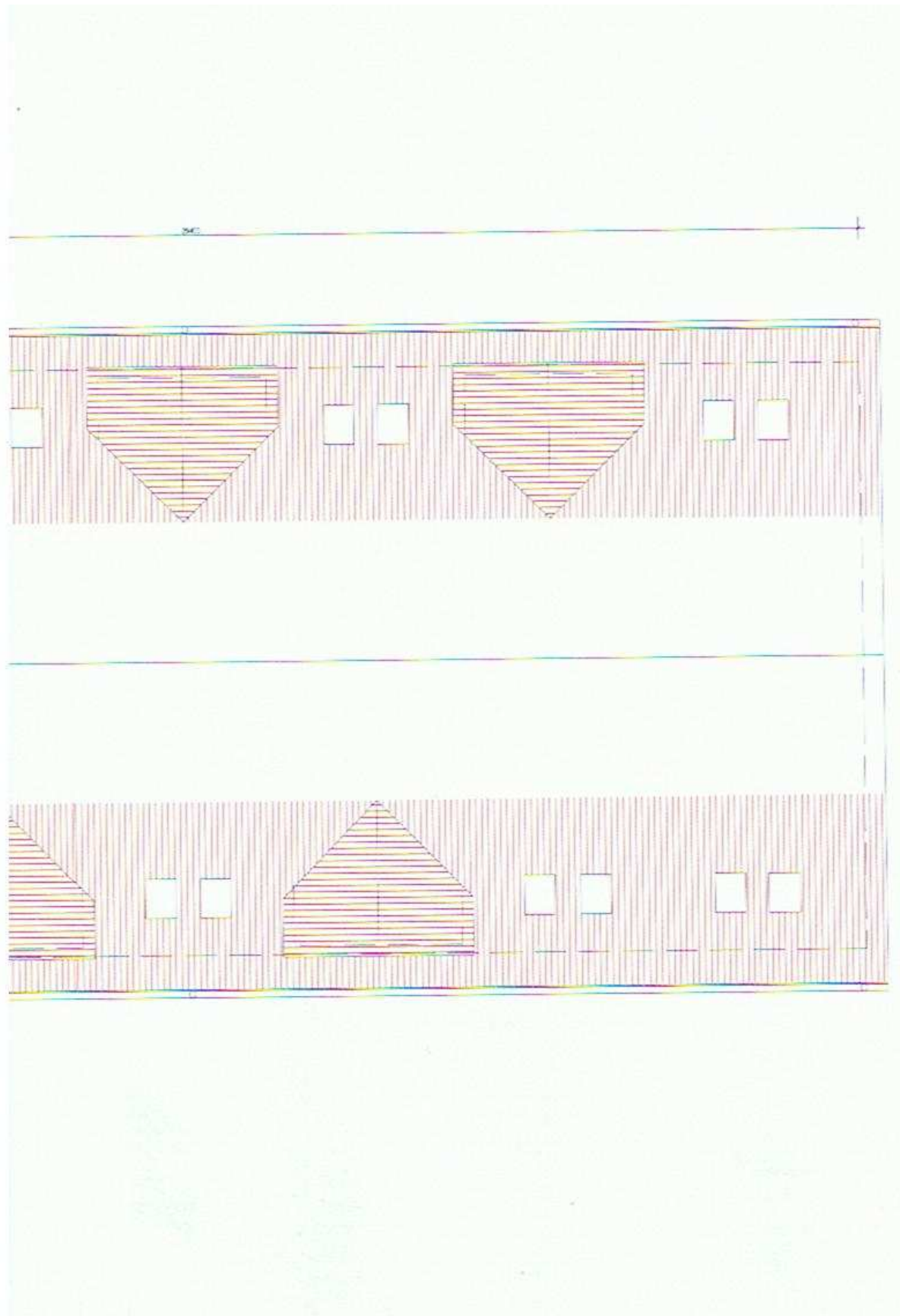
Č. VÝKRESU
003

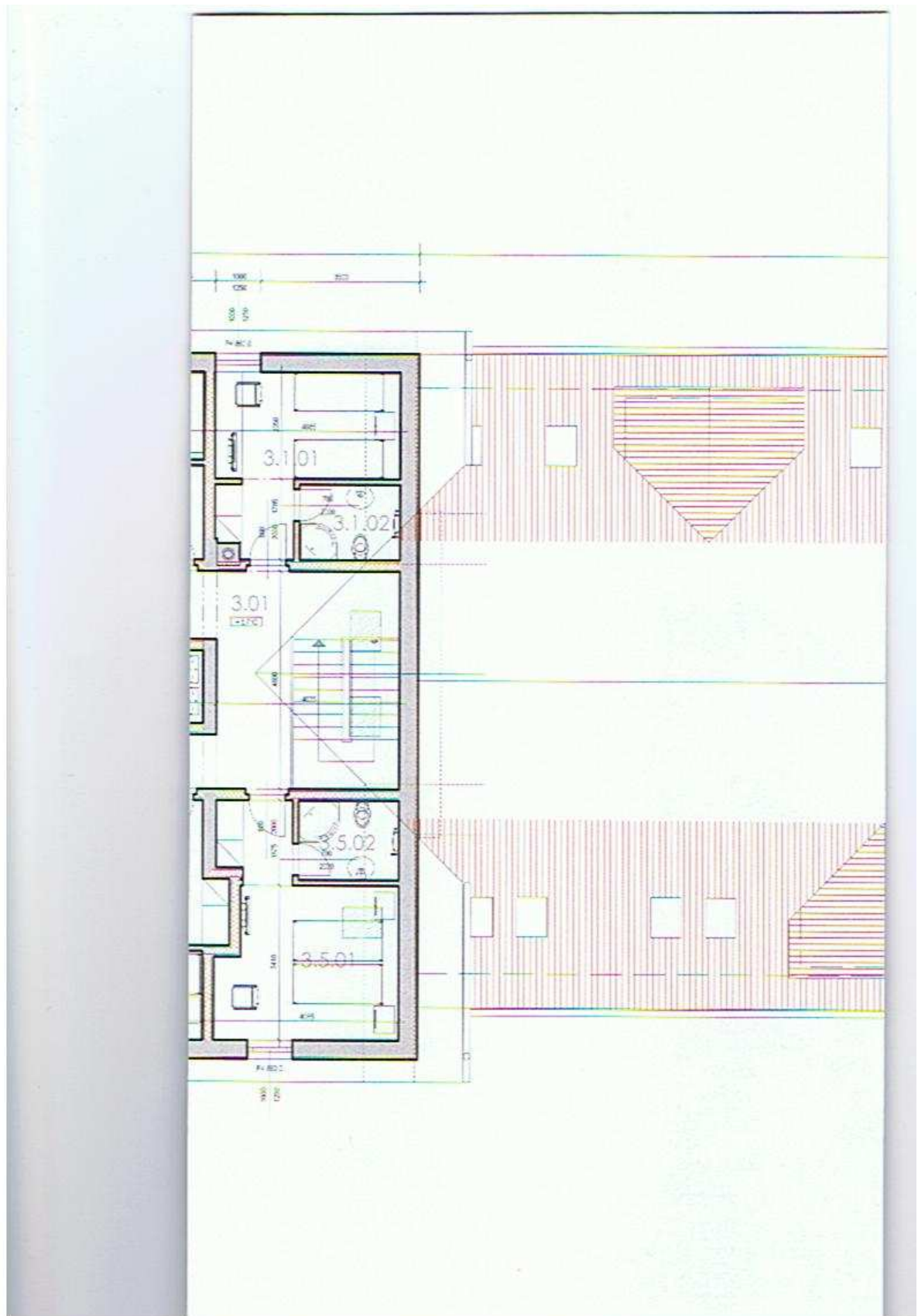
MĚRITKO
1:100

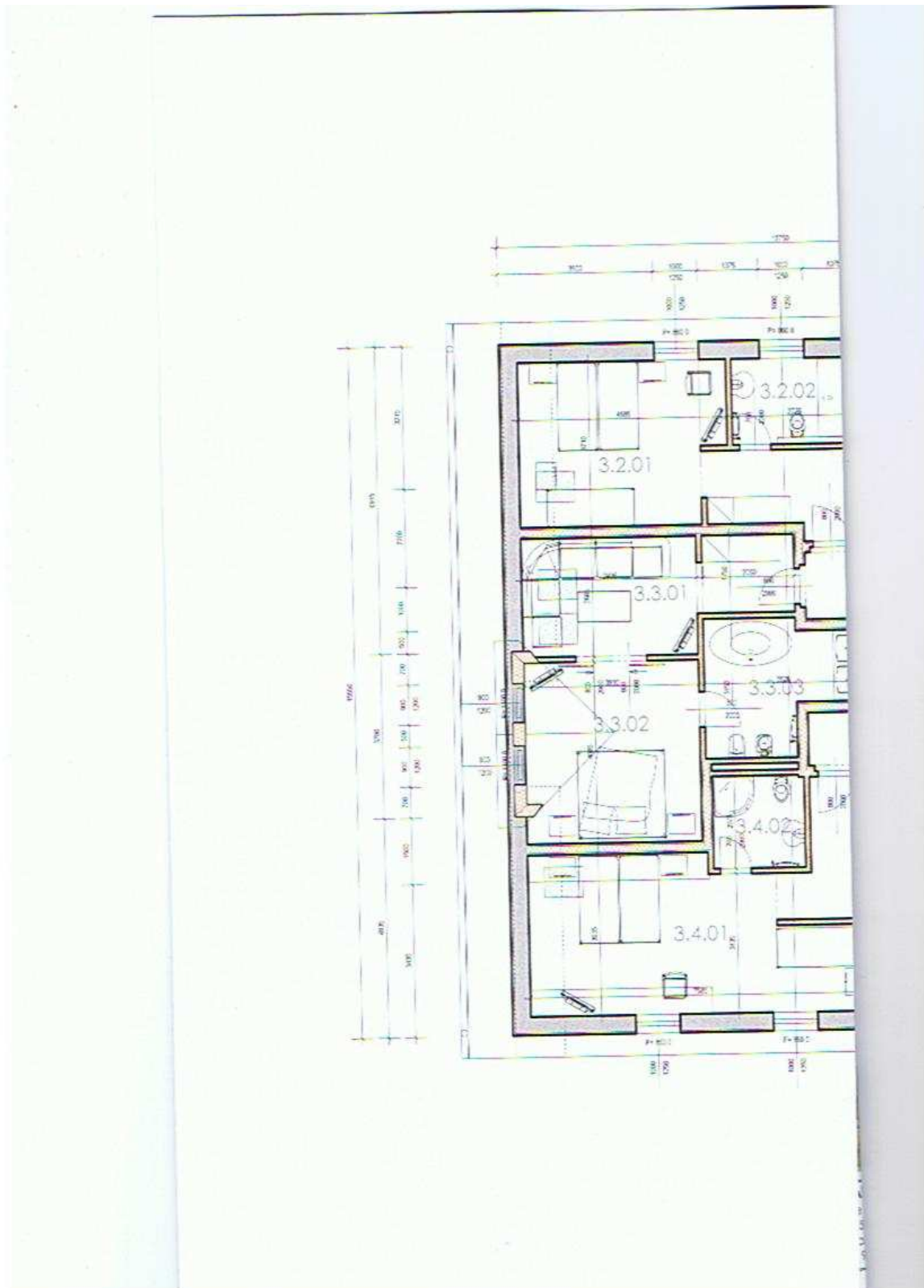
DATUM
10/2009

PROJEKTANT
ZODP. PROJEKTANT

RADEK JANSKA
ING. MIROSLAV VOŽAR







Příloha 7 IV. SITUACE BUDOVY PENZIONU



ské
iště



000

SITUACE M 1:2880

S T U D I E S T A V B Y

PENZION U SPORTOVNÍHO AREÁLU OSVĚTIMANY



INVESTOR
CLEVER MANAGEMENT s.r.o., Jindřicha Pruchy 310, 686 01, Uh. Hradiště

MÍSTO STAVBY
Parc. č. 2971/124-131 p.k., k.ú. Osvětimany, Zlínský kraj

ČÁST / VÝKRES

F

SITUACE STAVBY

©JANSKA RADEK
687 09 Boršice 729
Tel. +420603445880,
radek@janska.eu
IČO 410 08 952



Č. AKCE
JR-09-030

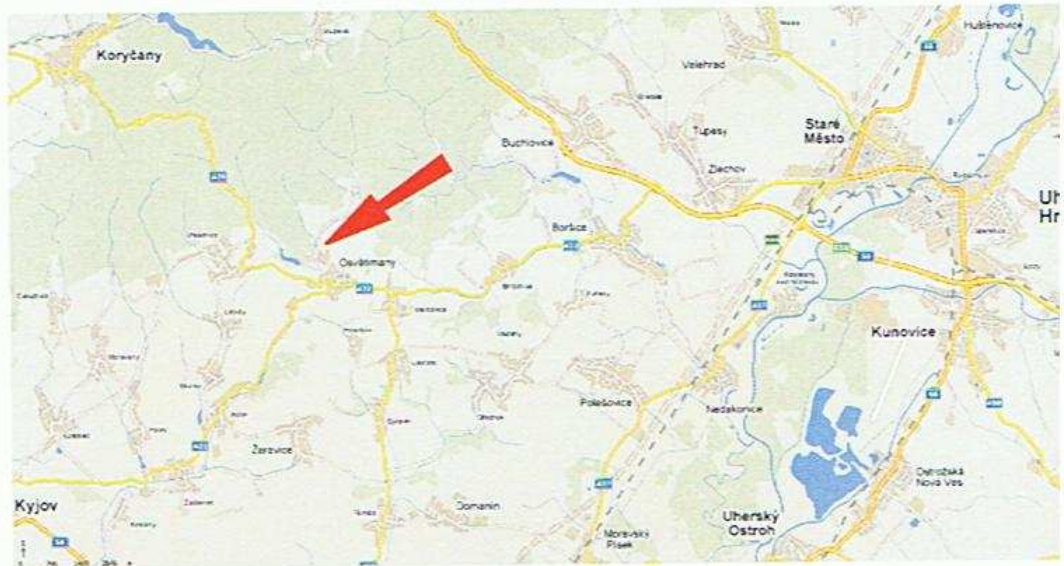
Č. VÝKRESU
000

MĚRITKO
1:2880

DATUM
10/2009

PROJEKTANT
ZODP. PROJEKTANT

RADEK JANSKA
ING. MIROSLAV VOZÁR



SITUACE M 1:5

Návrh P.V. PRŮMĚT MONTÁŽ

Sumární rozpočet stavby

Dne: 19.4.2010

Stavba: Ja-09-030 Penzion u sportovního areálu Osvětimany

Zhotovitel: bude znám po výběrovém řízení

ICO:
DIČ:

Objednatel: CLEVER MANAGEMENT s.r.o.
Jindřicha Průchy 310
686 01 Uherské Hradiště

ICO:
DIČ:

		Rozpočtové náklady
Základ pro DPH	5 %	0,00
DPH	5 %	0,00
Základ pro DPH	19 %	9 980 183,00
DPH	19 %	1 898 134,80
Cena celkem za stavbu		11 888 317,80

Rekapitulace stavebních objektů a provozních souborů

Číslo a název objektu / provozního souboru		Celkem	HSV	PSV	Dodávka	Montáž	HZS	VRN	Základ DPH 5 %	Základ DPH 19 %
So-1 Dokončení restaurace	11,5%	1 162 386	586 888	565 500	0	0	0	0	0	1 162 386
So-2 Dokončení ubytovací části	79,3%	7 925 409	4 955 359	2 970 050	0	0	0	0	0	7 925 409
So-3 Wellness centrum a fitness	9,1%	912 386	339 886	572 500	0	0	0	0	0	912 386
Celkem za stavbu	100,0%	9 990 183	5 882 133	4 108 050	0	0	0	0	0	9 990 183

PROPOČET NÁKLADŮ STAVBY - DOSTAVBA - PENZION U SPORTOVNÍHO AREÁLU OSVĚTIMANY

SO 01 DOKONČENÍ RESTAURACE

1 DOKONČENÍ STAVEBNÍ ČÁSTI RESTAURACE

1. práce příčky z porcelanových příčkových	30,00	m ²	600,00 Kč	18 000,00 Kč
2. nápisová stěnová pořídek netařovaný	165,00	m ²	520,00 Kč	85 800,00 Kč
3. omítky stěn vnitřní	355,00	m ²	285,00 Kč	72 675,00 Kč
4. stropové vlnité podlahy 2.NP	165,00	m ²	620,00 Kč	102 300,00 Kč
5. doprava a montáž keramická dlažba	20,00	m ²	860,00 Kč	17 200,00 Kč
6. doprava a montáž hotelového epoxého koberec	137,50	m ²	420,00 Kč	57 725,00 Kč
7. vstupní portál s protipádami dveře s obložkovou křídlen	2,00	komplet	11 000,00 Kč	22 000,00 Kč
8. vnitřní dvoukřídlé protipádové dveře s vlnitovlnou střešní	1,00	komplet	24 000,00 Kč	24 000,00 Kč
9. vnitřní mozaik obkladová	420,00	m ²	45,00 Kč	18 900,00 Kč
10. vlnitá fasáda s kontaktním zateplením z porobetonu R 100 mm, lešení	120,00	m ²	1 080,00 Kč	129 600,00 Kč
11. úklid stavby	165,00	m ²	50,00 Kč	8 250,00 Kč
12. stavební lešení	165,00	m ²	65,00 Kč	10 725,00 Kč
13. úklid stavby, lešení, přepravy hmot	3,00	%	5 996,00 Kč	17 988,00 Kč
			celkem bez DPH	586 888,00 Kč

2 PROFESNÍ CELKY RESTAURACE

1. vadařstava, cirkulace TUV, ohřev TUV	1,00	komplet	20 000,00 Kč	20 000,00 Kč
2. karmáže s doplněním na stavbu vnitřní rozvody	1,00	komplet	8 000,00 Kč	8 000,00 Kč
3. elektroinstalace síťová	1,00	komplet	105 000,00 Kč	105 000,00 Kč
4. elektroinstalace slaboproud	1,00	komplet	24 000,00 Kč	24 000,00 Kč
5. vadařstava uzavených prostor	1,00	komplet	85 000,00 Kč	85 000,00 Kč
6. kopny a chladič systém s podlahovým topením	1,00	komplet	1 10 000,00 Kč	1 10 000,00 Kč
7. kopny systém s radiátory	1,00	komplet	68 500,00 Kč	68 500,00 Kč
8. tepelné čerpadlo systému vadařstava	3,20	komplet	90 000,00 Kč	27 600,00 Kč
9. zvlhčovač	1,00	komplet	24 000,00 Kč	24 000,00 Kč
			celkem bez DPH	565 500,00 Kč

DOKONČENÍ RESTAURAČNÍ ČÁSTI

celkem bez DPH 1 152 388,00 Kč

PROPOČET NÁKLADŮ STAVBY - DOSTAVBA - PENZION U SPORTOVNÍHO AREÁLU OSVĚTIMANY

SO 02 DOKONČENÍ UBYTOVÁNÍ

1 DISPOZIČNÍ A STATICKÉ ÚPRAVY UBYTOVÁNÍ

1 bourání stěnových cihelných konstrukcí	8,80	m ³	1 850,00 Kč	12 210,00 Kč
2 odštěpení ocelových válcových nosníků do ryh	1,45	t	53 000,00 Kč	79 750,00 Kč
3 odvaz sálí kompletně	4,00	komplet	5 800,00 Kč	23 400,00 Kč
4 dostavba dřevěné konstrukce vložky s krytinou a oplechováním	2,00	kus	47 500,00 Kč	95 000,00 Kč
5 základové konstrukce vstupu	4,50	m ³	3 800,00 Kč	17 100,00 Kč
celkem bez DPH				236 760,00 Kč

2 DOKONČENÍ STAVEBNÍ ČÁSTI UBYTOVÁNÍ

1 zážné konstrukce z porobetonu na tmel	6,25	m ³	3 800,00 Kč	24 042,50 Kč
2 zážné příčky z porobetonových příčkových	90,00	m ²	450,00 Kč	40 500,00 Kč
3 sádkarotonové příčky zvukově izolací tl. 250 mm	348,50	m ²	175,00 Kč	60 987,50 Kč
4 sádkarotonové příčky tl. 125 mm	297,90	m ²	125,00 Kč	37 237,50 Kč
5 sádkarotonové konstrukce sádkar. se zateplením tl. 300 mm	735,50	m ²	735,00 Kč	540 592,50 Kč
6 sádkarotonové konstrukce sádkar. se zateplením tl. 300 mm	235,00	m ²	500,00 Kč	117 500,00 Kč
7 omítky stěn vnitřní	758,50	m ²	285,00 Kč	216 152,50 Kč
8 skladobné vstupy podlahy 1 NP	291,90	m ²	725,00 Kč	211 627,50 Kč
9 skladobné vstupy podlahy 2 NP	330,00	m ²	620,00 Kč	204 600,00 Kč
10 skladobné vstupy podlahy 3 NP	180,30	m ²	620,00 Kč	111 786,00 Kč
11 dodávka a montáž keramické dlažby	220,00	m ²	880,00 Kč	193 600,00 Kč
12 dodávka a montáž hotelového lepeného koberece	470,00	m ²	430,00 Kč	201 900,00 Kč
13 dodávka a montáž PVC	11,00	m ²	400,00 Kč	4 400,00 Kč
14 dodávka a montáž keramického obkladu stěn	425,00	m ²	630,00 Kč	268 250,00 Kč
15 stěnkové záclony stěn a podlah	30,00	m ²	445,00 Kč	13 350,00 Kč
16 dodávka a montáž střešních oken	20,00	komplet	9 750,00 Kč	195 000,00 Kč
17 vstupy pasivně protipožární dveře s obložkovou zárubní	19,00	komplet	11 500,00 Kč	218 500,00 Kč
18 vnitřní dveře s obložkovou zárubní a kováním	31,00	komplet	6 500,00 Kč	201 500,00 Kč
19 vnitřní dveře dvoukřídlé s obložkovou zárubní a kováním	1,00	komplet	25 000,00 Kč	25 000,00 Kč
20 vnitřní dveře do ocelové zárubně s kováním	4,00	komplet	4 750,00 Kč	19 000,00 Kč
21 vnitřní malby obvodové	2 780,00	m ²	45,00 Kč	125 100,00 Kč
22 keramické stupně schodiště tl. 1200 mm	34,00	kus	5 500,00 Kč	187 000,00 Kč
23 dřevěné zábradlí schodiště	12,00	m ²	5 500,00 Kč	66 000,00 Kč
24 dřevěné zábradlí schodiště	565,00	m ²	1 080,00 Kč	610 200,00 Kč
25 úklid střešních a konstrukčních zábradlím z porobetonu tl. 100 mm, lešení	740,00	m ²	30,00 Kč	22 200,00 Kč
26 vstupy lešení	740,00	m ²	65,00 Kč	48 100,00 Kč
27 úklid střešních, lešení, přešluny tmel	3,00	%	46 867,00 Kč	140 801,00 Kč
celkem bez DPH				4 718 598,50 Kč

3 PROFESNÍ CELKY UBYTOVÁNÍ

1 instalace, citulace TUV, ohřev TUV	1,00	komplet	185 000,00 Kč	185 000,00 Kč
2 kanalizace s osepjením na stavěcí vnitřní rozvody	1,00	komplet	85 000,00 Kč	85 000,00 Kč
3 umyvadla s pádovou baterií	35,00	komplet	3 790,00 Kč	132 650,00 Kč
4 zvláště WC s podomítkovou hadičkou	31,00	komplet	6 190,00 Kč	191 100,00 Kč
5 zvláště bidet s pádovou baterií	1,00	komplet	7 790,00 Kč	7 790,00 Kč
6 sprchový kout s hadičkovou sprchovou baterií	24,00	komplet	8 500,00 Kč	204 000,00 Kč
7 vana s hadičkovou vanaovou baterií	3,00	komplet	10 790,00 Kč	32 370,00 Kč
8 vylevka s omyvadlovou	2,00	komplet	4 300,00 Kč	8 600,00 Kč
9 pasiva s fotočernými ovládacím	2,00	komplet	9 300,00 Kč	18 600,00 Kč
10 elektronizace sinoproudů	1,00	komplet	580 000,00 Kč	580 000,00 Kč
11 elektronizace sinoproudů	1,00	komplet	135 000,00 Kč	135 000,00 Kč
12 vzduchotechnická úprava střešních prostor	1,00	komplet	85 000,00 Kč	85 000,00 Kč
13 topný a chladicí systém s podtlakovými topnými	1,00	komplet	585 000,00 Kč	585 000,00 Kč
14 topný systém s radiátory a koupelnovými žebíky	1,00	komplet	245 000,00 Kč	245 000,00 Kč
15 tepelné čerpadlo systému vzduch/voda	0,70	komplet	625 000,00 Kč	437 500,00 Kč
16 výtahy	1,00	komplet	85 000,00 Kč	85 000,00 Kč
celkem bez DPH				2 970 050,00 Kč

DOKONČENÍ UBYTOVACÍ ČÁSTI

celkem bez DPH **7 925 408,50 Kč**

s touto klasikou pokojů hotelového typu

6 340 329,00 Kč

s touto pokojem pro osoby se sníženou mobilitou a určenou schopností orientace a pohybu v prostoru

1 585 080,00 Kč

PŘÍLOHA P VI: DOTAZNÍK

Vážená paní, Vážený pane,

do rukou se Vám dostal dotazník, který Vaším vyplněním přispěje k dokonalejšímu vyhodnocení situace cestovního ruchu v lokalitě sportovního areálu Osvětimany. Cílem je zjistit a popsat současnou situaci vzhledem k záměru výstavby penzionu. Účastník je seznámen se základními informacemi týkajícími se realizovaného projektu.

1. Váš věk:
 - a. 0 – 18 let
 - b. Nad 18 let

2. Ze kterého jste kraje?
 - a. Zlínský
 - b. Jihomoravský
 - c. Jiný

3. Vyrazíte alespoň 1x ročně na vícedenní tuzemský pobyt?
 - a. ANO
 - b. NE

4. Jaké formě ubytování byste dali přednost?
 - a. **
 - b. ***
 - c. ****

5. Jaké doplňkové aktivity byste v místě ubytování nejradši využili?
 - a. Ping pong, stolní fotbal, kulečnick
 - b. Wellness, fitness
 - c. Knihovna, internetová místnost

6. Využili byste ubytování u sportovního areálu Osvětimany?
 - a. Určitě bych využil/a
 - b. Možná bych využil/a
 - c. Spíš bych nevyužil/a
 - d. Určitě bych nevyužil/a

7. V případě, že byste určité využili ubytování, byste se ubytovali na následující počet dnů (zakroužkujte).

1 2 3 4 5 6 7

8. V případě, že byste určité využili ubytování, zvolili byste:

- a. víkend, prázdniny, nebo státní svátek
- b. ostatní

9. Využili byste návštěvy wellness a fitness za cenu 250,- Kč – jednorázový vstup?

- a. Určitě bych využil/a
- b. Možná bych využil/a
- c. Spíš bych nevyužil/a
- d. Určitě bych nevyužil/a

10. Jaká forma stravování Vám nejvíce vyhovuje?

- a. Polopenze
- b. Plná penze

11. Ohodnoťte oblast sportovního areálu Osvětimany z hlediska atraktivity pro vícedenní pobyty v případě, že by tu bylo ubytovací zařízení. (známkování jako ve škole)

1 2 3 4 5

12. Jaké cenové rozmezí je podle Vás odpovídající za služby zahrnující ubytování standardu *** spojené s odpovídajícím stravováním?

- a. 300 – 450 Kč
- b. 450 – 600 Kč
- c. 600 – 750 Kč

Výsledky projektu se budete moci dozvědět na webové stránce

www.skiosvetimany.cz.

Děkujeme za Vaši ochotu.

PŘÍLOHA P VII: ČASOVÁ ANALÝZA – GANTŮV DIAGRAM

