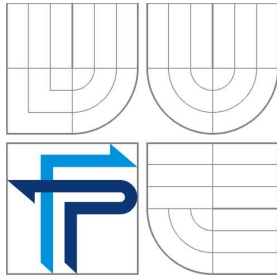




**VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ**  
**BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY**



**FAKULTA PODNIKATELSKÁ**  
**ÚSTAV EKONOMIKY**

**BUSINESS AND MANAGEMENT**  
**INSTITUTE OF ECONOMICS**

**PODNIKATELSKÝ ZÁMĚR ZALOŽENÍ PENZIONU**  
**BUSINESS PROJECT FOR ESTABLISHMENT OF THE PENSION**

**DIPLOMOVÁ PRÁCE**  
MASTER'S THESIS

**AUTOR PRÁCE**  
AUTHOR

**BA JANA PROKOPOVÁ**

**VEDOUcí PRÁCE**  
SUPERVISOR

**Ing. PETR MANDELÍK, Ph. D.**

BRNO 2007

**LICENČNÍ SMLOUVA**  
**POSKYTOVANÁ K VÝKONU PRÁVA UŽÍT ŠKOLNÍ DÍLO**  
uzavřená mezi smluvními stranami:

**1. Pan/paní**

Jméno a příjmení: Jana Prokopová

Bytem: Gen. Píky 850/16, Olomouc

Narozen/a (datum a místo): 30. 3. 1982 v Šumperku

(dále jen „autor“)

a

**2. Vysoké učení technické v Brně**

**Fakulta podnikatelská**

se sídlem **Kolejní 2906/4, 612 00 Brno**

jejímž jménem jedná na základě písemného pověření děkanem fakulty:

doc. Ing. Alena Kocmanová, Ph.D., ředitelka Ústavu ekonomiky

(dále jen „nabyvatel“)

**Čl. 1**  
**Specifikace školního díla**

1. Předmětem této smlouvy je vysokoškolská kvalifikační práce (VŠKP):

- disertační práce
- diplomová práce
- bakalářská práce
- jiná práce, jejíž druh je specifikován jako

.....

(dále jen VŠKP nebo dílo)

Název VŠKP: Podnikatelský záměr založení penzionu  
Vedoucí/ školitel VŠKP: Ing. Petr Mandelík, Ph. D.  
Ústav: Ústav ekonomiky  
Datum obhajoby VŠKP: červen 2007

VŠKP odevzdal autor nabyvateli v \* :

- tištěné formě – počet exemplářů 1
- elektronické formě – počet exemplářů 1

---

\* hodící se zaškrtněte

2. Autor prohlašuje, že vytvořil samostatnou vlastní tvůrčí činností dílo shora popsané a specifikované. Autor dále prohlašuje, že při zpracovávání díla se sám nedostal do rozporu s autorským zákonem a předpisy souvisejícími a že je dílo dílem původním.
3. Dílo je chráněno jako dílo dle autorského zákona v platném znění.
4. Autor potvrzuje, že listinná a elektronická verze díla je identická.

## **Článek 2**

### **Udělení licenčního oprávnění**

1. Autor touto smlouvou poskytuje nabyvateli oprávnění (licenci) k výkonu práva uvedené dílo nevýdělečně užít, archivovat a zpřístupnit ke studijním, výukovým a výzkumným účelům včetně pořizování výpisů, opisů a rozmnoženin.
2. Licence je poskytována celosvětově, pro celou dobu trvání autorských a majetkových práv k dílu.
3. Autor souhlasí se zveřejněním díla v databázi přístupné v mezinárodní síti
  - ihned po uzavření této smlouvy
  - 1 rok po uzavření této smlouvy
  - 3 roky po uzavření této smlouvy
  - 5 let po uzavření této smlouvy
  - 10 let po uzavření této smlouvy(z důvodu utajení v něm obsažených informací)
4. Nevýdělečné zveřejňování díla nabyvatelem v souladu s ustanovením § 47b zákona č. 111/ 1998 Sb., v platném znění, nevyžaduje licenci a nabyvatel je k němu povinen a oprávněn ze zákona.

## **Článek 3**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních s platností originálu, přičemž po jednom vyhotovení obdrží autor a nabyvatel, další vyhotovení je vloženo do VŠKP.
2. Vztahy mezi smluvními stranami vzniklé a neupravené touto smlouvou se řídí autorským zákonem, občanským zákoníkem, vysokoškolským zákonem, zákonem o archivnictví, v platném znění a popř. dalšími právními předpisy.
3. Licenční smlouva byla uzavřena na základě svobodné a pravé vůle smluvních stran, s plným porozuměním jejímu textu i důsledkům, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.
4. Licenční smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

V Brně dne: .....

.....  
Nabyvatel

.....  
Autor

### **Čestné prohlášení**

Tímto prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci vypracovala samostatně. Prohlašuji, že veškerý citovaný text je řádně označen dle norem a neporušila jsem autorská práva.

V Brně dne 24. května 2007

## **Poděkování**

Tímto bych chtěla poděkovat vedoucímu diplomové práce panu Ing. Petru Mandelíkovi Ph. D., za odborné vedení a pomoc při vypracování této práce. Dále bych chtěla poděkovat Ing. Evě Slezákové za provedení oponentury a respondentům za ochotné vyplnění dotazníků.

## **Anotace**

Cílem této diplomové práce je sestavení podnikatelského záměru pro založení horského penzionu, který bude nabízet kvalitní ubytování a přitom bude šetrný k životnímu prostředí tím, že bude získávat energii potřebnou k provozu z obnovitelných zdrojů.

## **Annotation**

The aim of this Master's Thesis is creating Business project for establishment mountain pension, which will be providing quality accomodation services together with environmental approach. This approach will be provided by using renewable resources energy.

## **Klíčová slova**

Dotace, finanční plán, hodnocení rizika, kořenová čistírna, marketingové cíle a záměry, marketingový mix, marketingový plán, podnikání, podnikatelský plán, solární systém, tepelné čerpadlo.

## **Key words**

Business plan, entrepreneurship, financial plan, grant, heating pump, marketing goals and objectives, marketing mix, marketing plan, solar system, risk assessment, roots waste treatment plant.

PROKOPOVÁ, J. *Podnikatelský záměr založení penzionu*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta podnikatelská, 2007. 80 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Petr Mandelík, Ph.D.

## OBSAH

1	Úvod	10
2	Vymezení problému a cíle práce	11
3	Podnikatelský plán	12
3.1	Hlavní chyby při psaní podnikatelského plánu	14
3.2	Standardní části podnikatelského plánu	16
3.3	Podnikání a podnikatel	19
3.3.1	Definice malého a středního podnikání	20
3.3.2	Vnější podnikatelské prostředí	21
4	Marketingový plán	24
5	Dotace ČR a EU	25
5.1	Programy za Státního fondu životního prostředí ČR	25
5.2	Programy Ministerstva pro místní rozvoj	26
5.3	Dotace EU	28
5.3.1	Operační program Životní prostředí	28
5.3.2	Regionální operační programy	30
6	Charakteristika podnikatelského záměru	31
6.1	Charakteristika místa	31
6.2	Stavba penzionu	35
6.2.1	Energetická náročnost objektu	38
6.2.1.1	Ohřev teplé vody	39
6.2.1.2	Vytápění objektu	40
6.2.2	Čistírna odpadních vod	42
6.2.3	Další úsporná opatření	44
6.3	Forma a předmět podnikání	46
6.4	Analýza obecného okolí – SLEPT	47
6.5	SWOT analýza	49
6.6	Průzkum trhu	50
6.7	Analýza konkurence	53
6.7.1	Konkurence v místě	53

6. 7. 2	Konkurence v ČR	56
6. 8	Strategie vzniku a rozvoje	59
6. 8. 1	Marketingový plán	59
6. 9	Zaměstnanci podniku	64
7	Finanční aspekty podnikání	65
7. 1	Analýza bodu zvratu	72
8	Harmonogram a realizace	73
9	Analýza rizik a možnosti jejich zamezení	74
10	Financování podnikatelského záměru	75
11	Závěr	78
12	Použité zdroje	79

# 1 Úvod

Cílem této diplomové práce je vypracování podnikatelského záměru pro založení penzionu v horské oblasti Jeseníků, která je pro turisty velmi atraktivní.

Tento penzion však nebude jako ostatní ubytovací zařízení, bude se lišit už samotnou stavbou objektu. Penzion bude postaven jako srubový dům, při jehož stavbě bude kladen největší důraz na jeho energetickou úspornost. Budou zde použity přírodní materiály v co možná největší možné míře a také alternativní zdroje pro vytápění objektu a ohřev vody.

Smyslem penzionu je ukázat všem lidem, že i ekologické bydlení je příjemné a hlavně přátelské k okolnímu prostředí, mnohdy na lepší úrovni než bydlení tradiční.

## 2 Vymezení problému a cíle práce

Nejdříve si musíme uvědomit, jak by měl takový podnikatelský projekt vypadat, jaké by měl mít náležitosti a co všechno musí obsahovat, aby splnil svůj účel. Tuto problematiku řeším v první části této diplomové práce. Informace jsem čerpala z literatury a z internetových stránek, to vše zde prolínám se svými znalostmi a zkušenostmi z praxe.

Problematiku možného financování řeším v části následující. Tento projekt je finančně velmi náročný, zejména v počáteční fázi, kdy je zapotřebí nemalých finančních prostředků na samotnou výstavbu penzionu. Existují možnosti čerpání dotací jak z rozpočtů ČR, tak ze strukturálních fondů Evropské unie, které podporují rozvoj cestovního ruchu, ale i využívání alternativních zdrojů energií. Největší množství informací týkajících se tohoto tématu jsem získala z webových stránek.

Dále zde zpracovávám podnikatelský záměr jako takový. V rámci charakteristiky podnikatelského projektu se zabývám především jeho výjimečností, alternativními zdroji energie a ekologickým způsobem čištění odpadních vod. Také zde popisuji okolí penzionu, jehož atraktivita bude velmi důležitá pro potencionální zákazníky.

Následuje tradiční struktura podnikatelského záměru včetně analýz a strategií.

V závěru se zabývám analýzou rizik a možným způsobem financování tohoto podnikatelského záměru.

**Cílem této diplomové práce je tedy navrhnout ucelený podnikatelský projekt, který bude možné zrealizovat a na jehož výstavbu bude možné čerpat finanční prostředky formou dotací ze strukturálních fondů Evropské unie.**

### 3 Podnikatelský plán [9]

*„Investování bez důkladného průzkumu je jako hrát poker a nikdy se nedívat na karty.“ (Peter Lynch)*

Podnikatelský záměr nebo-li business plan by měl být podkladem každého dlouhodobě úspěšného plánování. Podnikatel si v něm ujasňuje své podnikatelské nápady a záměry, vyjasní si svou pozici v již existujícím podnikatelském prostředí, tím lze výrazně snížit riziko neúspěchu v podnikání.

Úspěšnému podnikání tedy nepředchází jen jedinečný nápad, ale i řádná rozvaha, o tom, zda je vůbec uskutečnitelný a reálný.

V podnikatelském plánu by si měl podnikatel odpovědět na následující otázky:

- ✓ Kde vzít nápady?
- ✓ Kolik peněz bude k realizaci projektu potřebovat?
- ✓ Je reálné se s daným výrobkem/službou na daném trhu, v daném období a s danými náklady uživit?
- ✓ Jaká bude forma podnikání?
- ✓ Budu podnikat sám, s rodinou, se společníky?
- ✓ Budu na vše stačit sám nebo budu zaměstnávat pracovníky?

*Každá z těchto otázek, která nebude zodpovězena předem nebo bude zodpovězena špatně, může ovlivnit záporně vývoj našeho podnikání, zvyšuje se tím riziko neúspěchu.*

Někteří podnikatelé mají zažitou představu, že podnikatelský plán je třeba vypracovat jen pokud chci získat finanční prostředky od banky. Podle toho také vypadá vypracování jejich plánu. Tento dokument pak slouží pouze jako příloha k žádosti o úvěr.

Podnikatelský plán je však určitou formou jízdního řádu, podle nějž by se mělo řídit celé podnikání. Plnohodnotný podnikatelský plán je založen na věrohodných analýzách, jasně definuje podnikatelské cíle a vytyčuje jejich plánovanou realizaci.

Je tedy jasné, že podnikatelský plán potřebujeme, i když o žádnou půjčku nežádáme. Je to nástroj, se kterým by se mělo pracovat, po celou dobu podnikání. Slouží většinou nám samotným – podnikatelům.

Bez řádně propracovaného podnikatelského záměru se neobejde nikdo, kdo chce svou firmu úspěšně řídit. Jedině podle plánu může srovnávat své reálně dosažené výsledky, včas měnit své strategie, změní-li se vnitřní či vnější prostředí a tím předcházet podnikatelským rizikům, které mohou být zásadními v jeho podnikání.

Hlavním účelem podnikatelského plánu při získávání financí je prodat náš podnikatelský záměr. Měl by možné investory přesvědčit, že pokud budou investovat do našeho podniku, tak jim dáme jedinečnou příležitost podílet se na zhodnocování jejich vložené investice.

Podnikatelský plán by měl být považován za základní dokument pro vlastníky a management podniku, pro formální posouzení potřeb trhu a konkurence, vyhodnocení silných a slabých stránek podniku a stanovení kritických faktorů pro úspěšnost podniku a dosažení růstu jeho zisku. Také může sloužit i k posouzení a změně interního financování a stanovení cílů jak pro samotného podnikatele, tak i pro všechny zaměstnance.

Podnikatelský plán musí být pravidelně vyhodnocován a upravován dle situace. Odpovědnost za jeho obsah nese vždy vlastník či jednatel firmy. Podnikatelský plán je dokument, který stanovuje náročné, ale splnitelné cíle, k jejichž dosažení se všichni zavazují. Součástí by mělo být také zdůvodnění, proč jsme přesvědčeni, že náš podniku bude úspěšný a v čem tkví jeho jedinečnost a originalita.

### **3.1 Hlavní chyby při psaní podnikatelského plánu [9]**

Chyby, kterých bychom se měli vyvarovat, můžeme shrnout do několika základních bodů:

#### ***Čas***

Většinou není reálné, aby se lidské chování změnilo ze dne na den. To znamená, že uvedení nového produktu nebo nové služby na trh nezpůsobí změnu chování zákazníků tak, aby produkty či služby začaly ihned kupovat. Časový horizont nesmí být uspěchaný. Realita je důležitá, zvláště pro investory.

#### ***Nová technologie versus stávající technologie***

Málokdo z těch, jež mají významný podíl na trhu, se bude vzdávat bez boje – naopak, bude bojovat jak reklamou, tak snižováním marže, a to může mít vliv i na podnikatelský plán, který počítá pouze se stávající situací, nikoli s reakcí konkurence a okolí.

#### ***Je trh připraven na tak změnu?***

Investor bude bedlivě sledovat, zda prezentovaná novinka může fungovat v současných podmínkách. Jestli jsou na ni lidé připraveni a zda infrastruktura, kterou plán předpokládá, skutečně existuje.

#### ***Přidaná hodnota projektu***

Investora zajímá přidaná hodnota projektu. Nejde o to vytvořit kopii jiného projektu v „jiném balení“, ale jde o to, aby byl projekt něčím jedinečný a nový.

#### ***Příliš peněz může také zabít projekt***

Pro investora je důležitý také objem peněz, které podnikatel v plánu žádá. Nejde o to nasadit si vysokou cenu, a pak o ni smlouvat. Jde o to si reálně spočítat, kolik bude projekt a jeho vybudování stát, a tuhle cenu umět správně obhájit před investorem.

Jednou z velkých chyb při sestavování podnikatelského plánu je podcenění nezbytné výše nového kapitálu. Mnoho projektů proto zanikne, protože nemá dostatek kapitálu. Je ale možné tomu díky dobré přípravě a s dobrým podnikatelským plánem zamezit.

Při sestavování podnikatelského plánu se vyhneme též zbytečným podrobnostem, aby nebyl příliš rozsáhlý.

Investoři se zaměřují na předpoklady příjmů – odkud přicházejí, jak jsou reálné, jaké výkyvy lze očekávat atd. Zajímá se budou také o to, zda je cena produktů a služeb tržně dosažitelná a ob stojí-li proti cenám konkurence, která bude hájit svůj stávající tržní podíl.

**Kvalitní podnikatelský záměr je základem každého dlouhodobě úspěšného podnikání a jako takový představuje zdaleka nejúčinnější způsob snižování podnikatelského rizika.**

Několik rad na závěr:

- Nedávejme zbytečně šanci konkurenci a držme svůj nápad v tajnosti, dokud to jen bude možné.
- Mějme na paměti, že ani sebelepší podnikatelský záměr není důležitější než my sami.
- Počítáme-li s budováním značky, musíme požádat o registraci ochranné známky hned, jakmile se rozhodneme pro její definitivní znění či podobu.
- Promysleme si postupné uskutečňování podnikatelského záměru tak, abychom začali tím nejdůležitějším, co bude tvořit jádro našeho podnikání

### ***Podnikatelský záměr v praxi***

Jak již bylo uvedeno výše, málokdy je podnikatelský záměr naplněn zcela. Proto je dobré podržet jeho dosud nerealizovanou část v tajnosti a postupně z ní čerpat další inovace. Záměr také průběžně upravujeme a jednou za dva až tři roky provedeme jeho celkovou revizi, při které jej osvěžíme novými nápady a zároveň odstraníme vše, co není nadále reálné. Tato neustálá modernizace je užitečná zejména dnes, kdy se ekonomika rychle mění.

### **3. 2 Standardní části podnikatelského plánu [1]**

- Analýza historie podniku, jeho výkonnost a finanční situace v průběhu let
- Poslání(důvod) existence podniku, popis krátkodobých a dlouhodobých cílů, odrážející poptávku nebo obchodní příležitosti včetně strategie, umožňující podniku dosahovat blízkých i vzdálených cílů, a její harmonogram
- Popis předmětu podnikání, marketingovou analýzu trhu, konkurence, určení místa podnikání, provozních prostor a jiných zařízení, managementu včetně současných a plánovaných lidských zdrojů
- Provozní plán a rozpočet, který obsahuje prognózy budoucích provozních výsledků, současnou finanční situaci včetně odhadu jejího vývoje včetně plánu cash-flow alespoň 5 let dopředu
- Předpokládané zdroje financování vyžadované podnikem k uspokojení jeho potřeb pro dosažení cílů

#### **Úvod a shrnutí**

- Obchodní příležitosti a strategie
- Cílový trh a předpoklady jeho vývoje
- Konkurenční přednosti
- Ekonomika, ziskovost a potenciál obchodního úspěchu
- Tým společnosti
- Nabídka finančních příležitostí

#### **Popis podniku**

- Předměty podnikání
- Společnost a její záměr
- Výrobky a služby
- Strategie vzniku a rozvoje

### **Průzkum a analýza trhu**

- Zákazníci
- Rozsah a trendy trhu
- Konkurence a její omezení
- Předpokládaný podíl na trhu a objem prodeje
- Průběžné hodnocení trhu

### **Ekonomika podniku**

- Celkový a provozní zisk
- Ziskový potenciál a předpoklad trvání ziskovosti
- Pevné, proměnné a poloproměnné náklady
- Doba do dosažení bodu zvratu

### **Marketingový plán**

- Celková tržní strategie
- Cenová politika
- Inzerování a reklama
- Distribuce

### **Plánování a technická příprava rozvoje**

- Výchozí stav a úkoly rozvoje
- Obtíže a rizika
- Zdokonalování výrobků a služeb
- Náklady (investice, struktura financování)
- Problémy vlastnických práv

### **Výroba a provozní plán**

- Provozní cyklus
- Zeměpisné umístění
- Objekty a venkovní zařízení
- Strategie a plány
- Předpisové a právní normy

## **Řídící tým – management**

- Organizace
- Zaměstnanci
- Platy a odměny
- Profesionální poradci a ostatní služby

## **Harmonogram realizace**

### **Finanční analýza**

- Současná výsledovka a rozvaha
- Plánovací výsledovky
- Plánovací rozvahy
- Analýzy hotovostního toku
- Finanční vnitřní míra návratnosti
- Přehledné shrnutí závěr

### **Ekonomická analýza**

- Soulad se strategií programu
- Zdůvodnění projektu
- Cíle a vymezení projektu
- Ekonomická vnitřní míra návratnosti

### **Analýza rizik**

### **Financování projektu**

### **Přílohy**

### 3. 3 Podnikání a podnikatel

**Podnikání** je soustavná činnost prováděná samostatně podnikatelem vlastním jménem a na vlastní odpovědnost za účelem dosažení zisku.

Podnikání je:

- prostředek uspokojování lidských potřeb (výrobou zboží, služeb)
- uspokojení cizí potřeby, přičemž se snažíme dosáhnout zisk a uspokojit i potřeby vlastní
- riskování
- realizace inovací

Podstata podnikání

*1. účel podnikání*

- v jaké oblasti podnikat, jaké potřeby, skupiny zákazníků, zdroje, předpoklady, zkušenosti

*2. cíl podnikání*

- zhodnocení vloženého kapitálu
- dílčí cíle
- proniknout na trh, přežít [1]

**Podnikatel**

1. osoba zapsaná v obchodním rejstříku
2. osoba, která podniká na základě živnostenského oprávnění
3. osoba, která podniká na základě jiného než živnostenského oprávnění podle zvláštních předpisů
4. fyzická osoba, která provozuje zemědělskou výrobu a je zapsána do evidence podle zvláštního předpisu

### 3. 3. 1 Definice malého a středního podnikání [10]

Základním kritériem pro posouzení velikosti podnikatele je počet zaměstnanců, velikost ročního obrátu a bilanční suma roční rozvahy (velikost aktiv).

Údaje, které se mají použít pro stanovení počtu zaměstnanců a finančních veličin, jsou údaje vztahující se k poslednímu uzavřenému zdaňovacímu období vypočtené za období jednoho kalendářního roku.

- Za **drobného, malého a středního podnikatele** se považuje podnikatel, pokud
  - a. zaměstnává méně než 250 zaměstnanců
  - b. jeho aktiva nepřesahují korunový ekvivalent částky 43 milionů EUR nebo má obrat nepřesahující korunový ekvivalent částky 50 milionů EUR.
  
- Za **malého podnikatele** se považuje podnikatel, pokud
  - a) zaměstnává méně než 50 zaměstnanců
  - b) jeho aktiva nebo obrat nepřesahující korunový ekvivalent částky 10 milionů EUR.
  
- Za **drobného podnikatele** se považuje podnikatel, pokud
  - a) zaměstnává méně než 10 zaměstnanců
  - b) jeho aktiva nebo obrat nepřesahující korunový ekvivalent částky 2 milionů EUR.

### 3. 3. 2 Vnější podnikatelské prostředí [2]

Je to prostředí, které působí na podnikání a podnikatel jej nemůže v zásadě moc ovlivnit. Při přípravě podnikatelského plánu by mu však měl věnovat nemalou pozornost, protože tyto vnější vlivy mohou jeho podnikání významně ovlivnit, jak kladně tak i záporně.

#### *Ekonomické vlivy*

Kapitál – všechny druhy organizací potřebují kapitál. Peněžní zdroje mohou být vytvářeny v rámci dané organizace anebo jsou závislé na kapitálu z vnějšího prostředí.

Pracovní síla - dalším důležitým vstupem z ekonomického prostředí je pracovní síla. Zejména její disponibilita, její jakost a v neposlední řadě její cena. V některých organizacích může být nadbytek nekvalifikované běžné pracovní síly, někde se můžeme setkat s nadbytkem inženýrů.

Cenová hladina – Vstupy do podniku jsou významně ovlivňovány změnami cenové úrovně. Pokud nastane prudký růst cen, bude to způsobovat nemalé problémy, jak na vstupní tak i na výstupní straně podniku. Inflace je z obchodního hlediska nežádoucí.

Vládní finanční a daňová politika – Vláda svojí finanční politikou ovlivňuje disponibilitu úvěrů (výše úrokových sazeb), daňový systém dané země ovlivňuje příchod investorů, rozvoj podnikání atd.

Zákazníci – Nejdůležitější faktor, jež přímo ovlivňuje úspěšnost podniku. Bez zákazníků by byl veškerý obchod a podnikání zbytečný. Je zřejmé, že očekávání a požadavky zákazníků jsou ovlivňovány jak ekonomickými, tak i neekonomickými faktory, ve větší či menší míře. Z dlouhodobého hlediska každá firma uspokojuje různé a měnící se potřeby zákazníků.

## Technologické

Jeden z nejrozšířenějších faktorů ve vnitřním prostředí je technologie. Zahrnuje veškeré informace o tom, jak věci dělat. Technologické vlivy se nejvíce projevují na nových výrobcích a nových službách. Hlavními znaky jsou zvýšení produktivity, zvýšení životní úrovně, více volného času a více druhů výrobků – větší škála. Je však nezbytné podporovat takový přístup, který využívá užitky plynoucí z technologií, ale zároveň potlačuje jejich nežádoucí vedlejší účinky, jak jsou: Znečištění životního prostředí, zvýšená spotřeba energií atd.

## Sociální postoje, víra a hodnoty

Existují různé postoje, různé víry, ale lidé mají také různé hodnoty a pro manažery je velmi těžké najít způsob, který by byl přijatelný pro všechny sociální skupiny. Ačkoli je na tyto síly velmi těžké reagovat, musíme je brát v úvahu při našem rozhodování.

## Politické a legislativní prostředí

Politické prostředí se mění přílivem a odlivem sociálních požadavků a postojů. Vláda nepřímo ovlivňuje každý podnik a každou stránku života. Vláda stimuluje ekonomickou expanzi, podporuje malé a střední podnikání stejně tak jako poskytuje daňové úlevy v různých situacích. V neposlední řadě je vláda také významným zákazníkem pro velké množství firem. Legislativní prostředí má za úkol regulační činnost podniků pomocí zákonů a nařízení. Jelikož je náš právní systém značně komplikovaný, spousta firem má vlastní právní oddělení či alespoň svého vlastního právníka, který tyto změny bedlivě sleduje.

Legislativní změny mohou mít zásadní vliv na naše podnikání, proto bychom se jimi měli zabývat.

Ve zkoumaném hospodářském prostoru působí na podnik také tyto faktory:

### Konkurence

Téměř všichni podnikatelé jsou ohrožováni konkurencí, které na ně vyvíjí tlak a nechce je pustit na trh, jsou to zejména větší společnosti, které zabírají na trhu největší pozici. Podnikatel však musí být připraven a vědět, jak této konkurenci čelit.

Měl by mít k dispozici marketingový plán, ve kterém bude uvedena strategie, je konkurenci setřást. [4]

### Dodavatelé

Podnikatel by měl s klíčovými dodavateli udržovat úzký vztah, protože jsou pro něj velmi důležití, pokud mu přestanou dodávat objednané zboží a on nebude moci vyrábět, vznikne velký problém. Měl by mít také v záloze další dodavatele dodávající stejný typ zboží. Své dodavatele vybíráme podle několika faktorů: ceny, dodacích a platebních podmínek, kvality a referencí. [1]

### Zákazníci

Jsou nejdůležitější složkou vnitřního podnikatelského prostředí, bez zákazníků by bylo naše podnikání zbytečné. Svých zákazníků si musíme vážit, každý odchod, byť jednoho z nich, může mít pro firmu nedozírnou ztrátu, zejména pokud je to zákazník klíčový. Je tedy lépe mít více malých zákazníků, než jen malé množství velkých. Měli bychom dělat analýzy spokojenosti zákazníků a dle jejich výsledků upravovat marketingové a strategické plány.

## 4 Marketingový plán

Marketingový plán tvoří pevnou základnu pro podnikatele, ze které vychází ve svých každodenních marketingových rozhodnutích. Jsou zde uspořádány všechny prvky **marketingového mixu**. Marketingový plán může zmírnit dopady překvapení, které vyplynou z náhlých změn v prostředí. Je odrazem podnikatelského přiklonění k určité strategii. Marketingový plán je vlastně nástrojem, který nás v našem podnikání směřuje, kam vlastně jít a jakým způsobem. V plánu je nutné definovat cíle a záměry, které ovšem musí být reálné a dopodrobna propracované.

Zásadní kroky vedoucí k vytvoření marketingového plánu:

- I. situační analýza nám odpoví na otázku, kde se nacházíme
- II. definice tržních segmentů a identifikace příležitostí
- III. definice cílů a záměrů
- IV. definice marketingové strategie a taktiky

### *Marketingový mix*

Aneb 4 P je souhrn čtyř hlavních proměnných veličin jakými jsou: produkt či služba, cena, distribuce a propagace.

Produkt/služba – charakterizuje nabízený výrobek či službu, podrobně jej specifikuje.

Služby jsou nehmotné, neodlučitelné, proměnlivé a pomíjivé.

Cena - jedním z nejtěžších úkolů je stanovení té správné ceny. Ceny můžeme stanovit různými způsoby, např. dle konkurence, dle nákladů atd. Je důležité aby cena nebyla zbytečně nízká, ale ani příliš vysoká.

Distribuce – způsob, jakým se daný výrobek či služba dostane k zákazníkovi. Může být přímá, či přes různý počet distribučních článků.

Propagace – způsob, jakým způsobem budeme náš produkt/službu nabízet zákazníkům, zda pomocí reklamy v TV či na internetu. [1]

## 5 Dotace ČR a EU

### 5.1 Programy za Státního fondu životního prostředí ČR [16]

Podpora ze Státního fondu životního prostředí ČR je poskytována v rámci jednotlivých vyhlášených programů, které jsou vymezeny technickými a ekologickými podmínkami. V každém z programů je prováděn samostatný výběr a hodnocení akcí. Základní přístupy k poskytování finančních prostředků ze SFŽP ČR jsou definovány v dokumentu směrnice Ministerstva životního prostředí.

#### **Programy na podporu investičních projektů na využívání obnovitelných zdrojů energie**

- ❖ Investiční podpora environmentálně šetrných způsobů vytápění a ohřevu vody pro byty a rodinné domy pro fyzické osoby :
  - kotle na biomasu
  - Solární systémy na celoroční ohřev vody
  - Solární systémy na přitápění a ohřev teplé vody
  - Systémy pro výrobu elektřiny
- ❖ Investiční podpora environmentálně šetrných způsobů zásobování energií v obcích a částech obcí, včetně bytových domů.
- ❖ Investiční podpora environmentálně šetrných způsobů vytápění a ohřevu vody nebo výroby elektřiny ve školství, zdravotnictví a objektech sociální péče
- ❖ Investiční podpora vytápění bytů a rodinných domů tepelnými čerpadly pro fyzické osoby
- ❖ Investiční podpora výstavby zařízení pro společnou výrobu elektrické energie a tepla z biomasy a bioplynu
- ❖ Investiční podpora environmentálně šetrných způsobů vytápění a ohřevu vody v účelových zařízeních

## **Podpora vybraných neinvestičních projektů v oblasti využívání obnovitelných zdrojů energie**

- ❖ Podpora vzdělávání, propagace, osvěty a poradenství v rámci celostátní strategické kampaně na podporu využívání obnovitelných zdrojů energie
- ❖ Podpora vydávání knižních publikací a odborných periodik

Byl dne 7. března 2007 odeslán a přijat Evropskou komisí k formálnímu hodnocení. Tímto datem začíná tříměsíční projednávání dokumentu a **po schválení Evropskou komisí** bude zveřejněna finální verze a předpokládaný termín spuštění výzvy k podávání žádostí.

## **5. 2 Programy Ministerstva pro místní rozvoj [14]**

Státní program podpory cestovního ruchu – je zaměřen především na vytváření ekonomických podmínek k iniciaci a podpoře aktivit, které budou řešit situaci v cestovním ruchu, na zajištění uvolnění skrytého potenciálu v cestovním ruchu, dosažení růstu podílu cestovního ruchu na prosperitě regionů a zvyšování příjmů státního a místních rozpočtů, zvyšování devizových příjmů z cestovního ruchu, získávání nových pracovních příležitostí v regionech, podporu rozvoje zejména malého a středního podnikání a zkvalitnění infrastruktury.

Dílčí programy jsou zaměřeny na:

### **Rozvoj lázeňství**

- podprogram je zaměřen na rekonstrukci a vybudování lázeňské infrastruktury v majetku měst a obcí. Podpora je poskytována formou systémové investiční dotace, která může dosáhnout max. 50% celkových způsobilých výdajů akce

## **Vybudování doprovodné infrastruktury cestovního ruchu pro sportovně-rekreační aktivity**

- podprogram je zaměřen na podporu budování doprovodné infrastruktury cestovního ruchu pro sportovně-rekreační aktivity. Příjemcem dotace může být občanské sdružení nebo podnikatelský subjekt (právnícká i fyzická osoba). Podpora je poskytována formou systémové investiční dotace, která může dosáhnout max. 50% celkových způsobilých výdajů akce.

## **Podpora prezentace ČR jako destinace cestovního ruchu**

- podprogram je zaměřen na realizaci marketingových aktivit podporujících prezentaci ČR jako destinaci cestovního ruchu. Příjemcem dotace může být obec, svazek obcí, kraj, podnikatelský subjekt (právnícká i fyzická osoba), občanské sdružení a obecně prospěšná společnost. Podpora je poskytována formou systémové neinvestiční dotace, která může dosáhnout také max. 50% celkových způsobilých výdajů akce jako v předchozích programech.

Příklady projektů, na které se mohou dotace čerpat:

- Vybudování, oprava a rekonstrukce cyklostezek v rámci sportovně-rekreačních aktivit
- Rekonstrukce a vybudování parkoviště a odpočívárny pro cykloturistiku
- Rekonstrukce a vybudování infrastruktury pro rekreační a sportovní plavby
- Rekonstrukce a vybudování víceúčelového nezastřešeného hřiště pro míčové sporty u ubytovacího zařízení cestovního ruchu (mimo fotbalové hřiště)
- Rekonstrukce a vybudování tenisového hřiště u ubytovacího zařízení cestovního ruchu
- Rekonstrukce a vybudování bazénu, koupaliště (včetně sauny u těchto zařízení)
- Rekonstrukce a vybudování jezdecké stáje a jízdárny
- Vybudování technického zasněžování
- Pořízení techniky na úpravu běžeckých a sjezdových tratí
- Pořízení odbavovacího systému u lyžařských vleků
- Rekonstrukce a vybudování lyžařských vleků, večerního osvětlení lyžařských tratí

- Vybudování infrastruktury pro adrenalinové sporty (např. lanové centrum pro výcvik horolezectví)
- Rekonstrukce a vybudování veřejného WC a sportovně-rekreačního zařízení
- Rekonstrukce a vybudování dalších zařízení sloužících rozvoji cestovního ruchu

### 5.3 Dotace EU

Čeká nás rozpočtové období EU 2007 – 2013, kdy se dotace EU určená pro ČR vyšplhá k částce **752 miliard korun**. Je to velká příležitost pro všechny, kteří by měli o případné dotace zájem. Každý však musí být se svým projektem připraven, aby mohl o takovou dotaci požádat.

#### 5.3.1 Operační program Životní prostředí [13]

Tento program je zaměřen na zlepšování kvality životního prostředí a tím i zdraví obyvatelstva jako nutného předpokladu atraktivnosti a konkurenceschopnosti státu a jeho regionů při využití inovačních efektů politiky životního prostředí pro udržitelný rozvoj.

Dotace budou poskytnuty na:

- *Snížení znečištění vod* – dotace na výstavbu, rekonstrukci a intenzifikaci ČOV
- *Zlepšení jakosti pitné vody* – dotace na výstavbu a rekonstrukci úpraven vody a zdrojů pitné vody
- *Omezení rizika povodní* – dotace na vybudování, rekonstrukci a modernizaci vybavení informačního systému předpovědní povodňové služby
- *Zlepšení kvality ovzduší* – dotace na pořízení spalovacího zdroje (ekologicky šetrný výrobek), dotace na rekonstrukci výměňkových stanic, dotace na přestavbu vozidel MHD včetně vybudování doprovodné infrastruktury – plnirny plynu atd.
- *Omezování emisí* – dotace na snižování emisí Nox

- *Výstavba nových zařízení a rekonstrukce stávajících zařízení s cílem zvýšení využívání obnovitelných zdrojů energie pro výrobu tepla, elektřiny a kombinované výroby tepla a elektřiny – dotační podpora větrné a vodní energie, podpora kotlů na biomasu atd.*
- *Realizace úspor energie a využití odpadního tepla – dotace na zateplovací systémy budov, na zrušení tepelných mostů, na výměnu oken, na instalaci zařízení na využití odpadního tepla, apod.*
- *Enviromentálně šetrné systémy vytápění a přípravy teplé vody pro FO – jedná se o dotace na solární systémy, kotle na biomasu, tepelná čerpadla ( veškerá náhrada za spalování fosilních paliv).*
- *Zkvalitnění nakládání s odpady – dotace na budování systémů nakládání s odpady, podpora odděleného sběru odpadu, budování sběrných dvorů, rekultivace starých skládek*
- *Omezování průmyslového znečištění*
- *Podpora biodiverzity – posílení populací ohrožených druhů rostlin a živočichů*
- *Obnova krajinných struktur – zakládání a obnova krajinných prvků*
- *Optimalizace vodního režimu krajiny – náprava v minulosti nevhodně upravených toků, nevhodných odvodnění, zvyšování retenční schopnosti krajiny*
- *Podpora regenerace urbanizované krajiny – podpora je zaměřena na zakládání a obnovu parků, stromořadí, hřbitovů, školních zahrad atd.*
- *Rozvoj infrastruktury pro realizaci enviromentálních vzdělávacích programů, poskytování enviromentálního poradenství – rekonstrukce stávajících objektů center a poraden, výstavba objektů za účelem vzniku nových center a poraden atd.*

Dále je možné získat dotaci prostřednictvím **Operačního programu Podnikání a inovace (OPPI)**, v rámci tohoto programu je možné získat také bezúročný úvěr do výše 90% celkové investice. Upřesnění účelu, na který je možné dotaci či úvěr čerpat, bude uvedeno v rámci jednotlivých výzev.

### 5. 3. 2 Regionální operační programy (ROP) [15]

Regionální operační programy navazují na systém sektorových programů a své podpory směřují k řešení problémů vázaných na konkrétní region ČR. Podporují tak využití potenciálu daného území a přispívají k jeho vyváženému rozvoji.

Hlavním cílem ROP je urychlení rozvoje regionů ČR, zvýšení jejich konkurenceschopnosti a atraktivity pro investice, ale také posílení kvality života obyvatel, při respektování vyváženého a udržitelného rozvoje regionů vycházející z využití jejich potenciálu.

**Pro programové období 2007-2013 je připraveno 7 Regionálních operačních programů – pro každý region soudržnosti viz. tabulka.**

<b>Region soudržnosti NUTS II</b>	<b>Kraj (NUTS III)</b>
Střední Čechy	Středočeský
Jihozápad	Plzeňský a Jihočeský
Severozápad	Ústecký a Karlovarský
Severovýchod	Liberecký, Královéhradecký a Pardubický
Jihovýchod	Vysočina a Jihomoravský
Střední Morava	Olomoucký a Zlínský
Moravskoslezsko	Moravskoslezský

Důraz je v rámci ROP kladen na podporu vyváženého a udržitelného ekonomického rozvoje regionů, který bude vycházet z iniciativ veřejného, neziskového a soukromého sektoru. Program bude založen na eliminaci faktorů, které překážejí rozvoji potenciálu regionu a na využití výhod, které poskytují příležitosti pro ekonomický růst.

## **6 Charakteristika podnikatelského záměru**

Jak již bylo uvedeno výše, tento podnikatelský záměr se bude zabývat založením „eko-penzionu“. Tento penzion se bude nacházet v oblasti Hrubého Jeseníku, v malé horské vesnici jménem Vernířovice.

Bude to penzion malého typu, který bude poskytovat ubytování a stravu pro max. 15 osob. Penzion bude postaven jako srubový dům, který bude ke svému provozu používat obnovitelné přírodní zdroje, tak aby byl co nejmenší zátěží pro okolní životní prostředí.

Penzion bude poskytovat tyto služby: ubytování, stravování, půjčovnu kol, lyží a ostatního sportovního vybavení. Zdarma bude podávat informace o využívání obnovitelných zdrojů k výrobě tepla a energie. Bude postaven s využitím moderních technologií, které se používají při stavbách pasivních domů.

### **6.1 Charakteristika místa**

Horská obec Vernířovice (517 m n.m.) leží v malebném údolí říčky Merty, které je z obou stran obklopeno horami Hrubého Jeseníku. Na severozápadě vévodí vesnička Rudná (914 m n.m.), na severovýchodě Mravenečník (1343 m n.m.), na východě Břidličná (1355 m n.m.) a na jihu Suchý Vrch (824 m n.m.).

Příznivé horské klima a množství turistických stezek je předpokladem klidné rodinné rekreace v jednom z ekologicky nejčistších míst v České republice.

Vernířovice jsou svým umístěním v centrální části Hrubého Jeseníku významným výchozím místem k podnikání různých výletů do Chráněné krajinné oblasti Jeseníky. Kostru tvoří horské skupiny Keprníku, Pradědu, Orlíku a Mravenečníku. Nejvyšším místem je Praděd (1491 m.n.m.). V blízkém i vzdálenějším okolí se nachází mnoho přírodních, kulturních i historických zajímavostí.

Zde jsou uvedeny jen ty nejvýznamnější a turisticky nejatraktivnější.

**Klepáčov (3 km)** - nachází se zde dřevěný roubený kostelík sv. Jana Nepomuckého. Klepáčov je rekreačním střediskem s lyžařskými vleky a sjezdovkami s umělým zasněžováním.

**Břidličná hora (4 km)** - travnatý vrchol (1358 m) tvořený bílým devonským kvarcitem. Velmi náročný výstup, za který je odměnou nádherný kruhový rozhled po okolí.

**Skřítek (4 km)** - široké sedlo (877 m) na rozhraní Hrubého Jeseníku a Hraběšické hornatiny. U silnice je plastika "skřítko" od sochaře Jiřího Jílka. Východisko hřebenové trasy na Ovčárnu a Praděd. V blízkosti se nachází sedlové rašeliniště přechodného typu mezi vrchovištěm a slatinou. Připomíná severský tundrový les.

**Sobotín (4 km)** - stará hutnická a hornická osada. Dolovala se tu železná ruda. V 17. století zde vznikly železárny, vysoké pece a strojírna, které dosáhly evropské proslulosti. Nachází se zde Sobotínský zámek v romantickém historizujícím pojetí s parkem se vzácnými dřevinami. Zámecký rybník je upraven jako koupaliště. Od železniční stanice vychází Mineralogická stezka Sobotín - Maršíkov.

**Ztracené kameny (4 km)** - skála z devonského kvarcitu s kamenným mořem (1179 m). Výhled na Hrubý Jeseník a na Hraběšickou vrchovinu. Ke kamennému moři se vztahuje pověst, podle které tyto kameny vysypal čert ze svých bot, když honil místního sedláka.

**Dlouhé stráně (5 km)** – turistická rarita - přečerpávací vodní elektrárna. Horní nádrž (1350 m) je spojena s dolní nádrží (800 m) dvěma přiváděcími tunely o průměru 3 m. Vlastní elektrárna je krytá v nitru hory. Toto monumentální dílo stojí určitě za shlédnutí.

**Velké Losiny (6 km)** - nacházejí se zde lázně se sirnými prameny. Léčí se zde nemoci ústředního nervstva a následky prudské dětské obrny. Zajímavou památkou je papírna založená v 16. století jako jediná ve střední Evropě, která vyrábí ruční papír. Ruční způsob výroby je zachován dodnes. Při papírně je založeno papírenské muzeum. V obci

je lovecký zámek, který patří k nejzachovalejším renesančním památkám u nás. Lázně i zámek je obklopen rozsáhlým parkovým komplexem, který láká k procházkám.

**Petrovy kameny (8 km)** - jsou dominantou území. Jedná se o významnou svědeckou skálu z fylitických a chloritických břidlic a rul s vzácnými rostlinnými druhy. Se skalami je spjata řada pověstí, zejména o čarodějnicích.

**Ovčárna (9 km)** - vznikla na místě seníku v roce 1863. O rok později zde byla zřízena salaš - ovčinec. Výhled na Praděd a Petrovy kameny. Východisko na Praděd a Švýcárnu a přes hřeben na Skřítek. Zimní lyžařské středisko, které se vyznačuje vynikajícími sněhovými podmínkami až do začátku jara.

**Červenohorské sedlo (10 km)** - důležité turistické a rekreační středisko (1010 m). Východisko turistických a lyžařských tras především směrem po hřebeni na Keprník a Šerák a na druhou stranu na Praděd. Zimní lyžařské středisko s velkým počtem upravovaných sjezdových tratí.

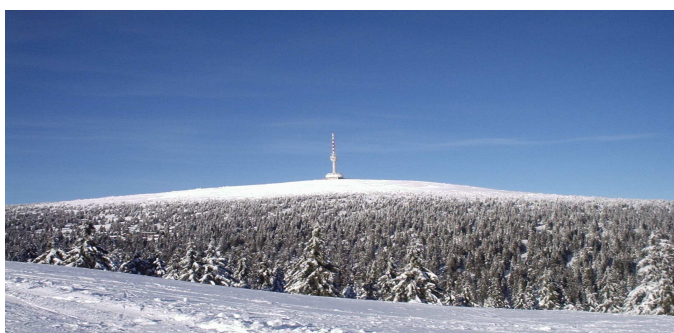
**Šumperk (11 km)** - město označované jako "Brána Jeseníků" s historickým jádrem. V centru města dominuje radnice a v létě přístupná vyhlídková radniční věž. Vedle ní je barokní morový sloup. Hrádek byl přebudován v pozdně gotický zámek s renesančními prvky. Dalšími památkami jsou kostel sv. Jana Křtitele, kostel Zvěstování P. Marie, kostel sv. Barbory, Pavlinin dvůr, Klapperothova manufaktura.

**Karlova Studánka (13 km)** - klimatické a železitouhličitě lázně, místo s velice čistým vzduchem. Léčí se zde nemoci dýchacích cest, srdeční, cévní choroby, choroby krevní, silikóza. V lázeňském parku se nachází geologická expozice a umělý vodopád.

**Ramzovské sedlo (16 km)** - vysoké (760 m) ploché sedlo, které odděluje Hrubý Jeseník od Rychlebských hor. Je střediskem zimních sportů a východiskem na Šerák a Keprník. Je zde umístěna dolní stanice sedačkové lanovky Ramzová - Šerák s přestupní stanicí na Černavě. Nachází se zde sjezdová dráha pro horské minikáry s vlekem. Železnice vedoucí tímto sedlem byla postavena v roce 1888.

**Lázně Jeseník (23 km)** - založeny v roce 1822 jako první vodoléčebný ústav na světě Vincencem Priessnitzem. V areálu se nachází jeho rodný dům s bustou. V lázeňském parku se nachází několik pomníků národů. Z centra lázní vychází četné kondiční lázeňské okruhy končící u lázeňských pramenů. Léčí se zde choroby duševní, netuberkulózní onemocnění plic a cest dýchacích, poruchy činnosti štítné žlázy.

**Praděd (9 km)** – nejvyšším vrcholem Hrubého Jeseníku a celé Moravy. Vynikající kruhový rozhled. Na vrcholu je postaven televizní vysílač vysoký 162 m na místě bývalé kamenné rozhledny vysoké 32.5 m, která se v roce 1959 zřítla.



Obr. č. 1 – Nevyšší vrchol Jeseníků Praděd 1492 m.n.m.



Obr. č. 2 Stavební parcela pro výstavbu nového penzionu bude mít rozlohu 5 000 m<sup>2</sup>.

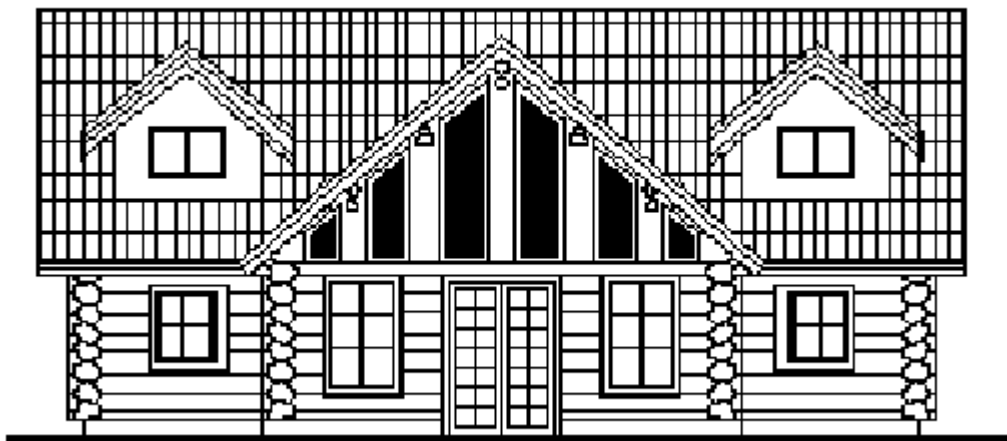
## 6. 2 Stavba penzionu [7]

Srubový dům typu KAREL je určený k rekreačním účelům až 17-ti osob. V přízemí jsou obvodové stěny i vnitřní příčky tvořeny ze smrkové kulatiny, které svou přirozenou křivostí překrásně vyzdvihují teplo domova. Pouze příčky v koupelně u WC a ložnice jsou tvořeny z Ytongu. Vstup do domu je možný jak do chodby z boku domu, nebo z čela přímo do obývacího pokoje,

který je svou velikostí a otevřenou vrchní galerií nejpůsobivější dominantou domu. V podkroví se nachází malé WC s malou místností a dvěma velkými pokoji. Příčky u malého pokoje a WC jsou tvořeny z palubkové (sádkartonové) konstrukce.

Terasa bude v našem případě zasklená, s možností otevření v letních měsících, a bude využívána jako společenská místnost a zimní zahrada v jednom, bude nasměrována na světovou stranu, kde je v zimním období největší množství slunečního světla.

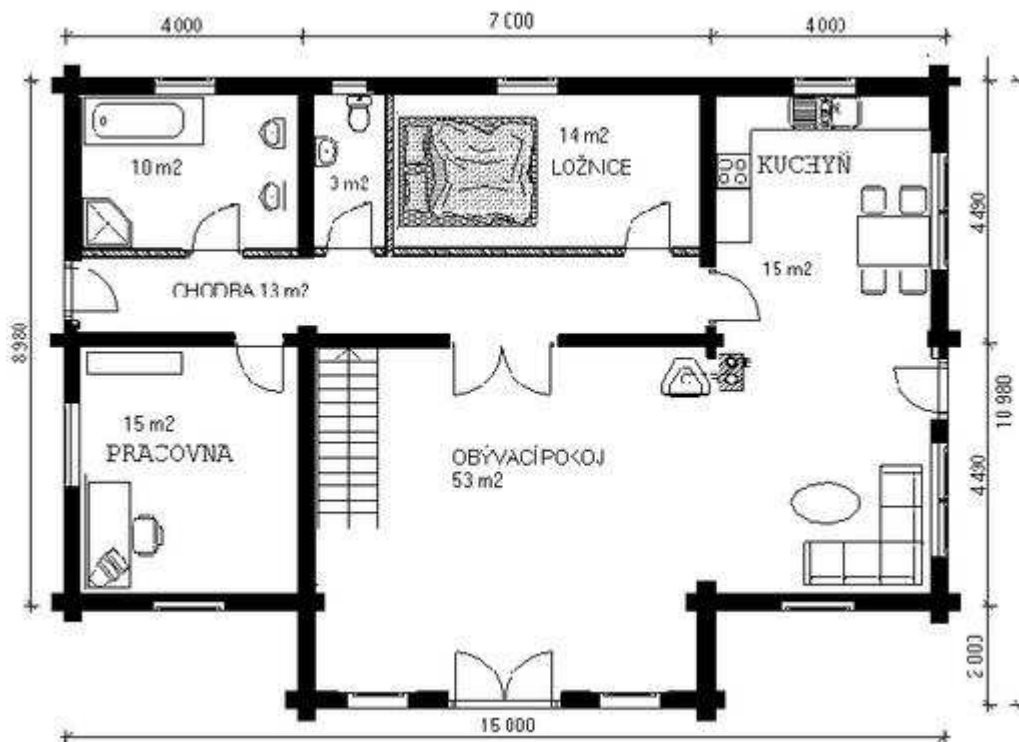
Krytý přístřešek bude sloužit k uskladnění dřeva, které bude sloužit v zimních měsících jako doplňkové palivo do krbových kamen a v letních měsících k přípravě táboráků.



**zastavěná plocha: 149 m<sup>2</sup>**

**celková užitková plocha: 194 m<sup>2</sup>**

**celková obytná plocha: 173 m<sup>2</sup>**

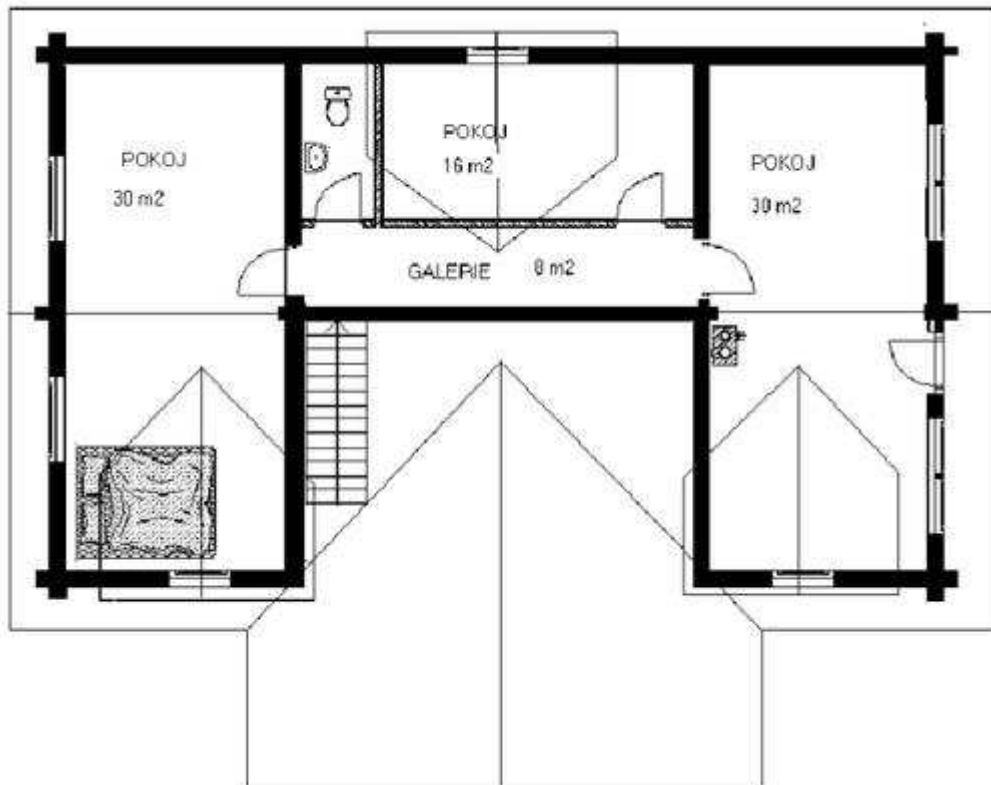


**Obr.: Plán přízemí**

**přízemí:** obývací pokoj s kuchyní a jídelním koutem, ložnice, pracovna, schodiště, koupelna s WC, WC, venkovní terasa.

Přízemí bude oproti stávajícímu projektu upraveno takto:

Pracovna bude sloužit jako ložnice pro 2 osoby + přistýlka, původní ložnice bude taktéž jako ložnice pro 2 osoby + přistýlka, venkovní terasa bude zasklená, jinak vše zůstane zachováno.



**Obr.: Plán podkroví**

**podkroví:** 3 ložnice, galerie, WC

Úpravy oproti stávajícímu plánu:

Velké pokoje se trochu zmenší, tím se vytvoří prostor pro koupelnu s WC. Velké pokoje budou pro 4 osoby, menší pokoj pro 2 osoby + přistýlka.

Těmito úpravami původního projektu nám tedy vzniknou tyto místnosti: 5x ložnice ( 2x pro 4 osoby, 3x 2 osoby + přistýlka – celkem tedy ubytování pro 17 osob, 1x obývací pokoj s kuchyňským koutem a jídelnou, zde možné projít do prosklené verandy, která může sloužit také jako obývací prostor, dále pak 2 x samostatné WC, 2 x koupelna s WC, venku bude přistavěna ještě technická místnost, která bude sloužit jako kolárna a lyžárna.

**Cena této stavby na klíč bude do 3 000 000 Kč včetně základové desky.**

## 6. 2. 1 Energetická náročnost objektu



Tepelně izolační problematice se věnuje již při výrobě srubové stavby velká pozornost. Hlavní faktory, jež mohou ovlivnit tepelně-izolační vlastnosti stavby jsou výběr a síla použitého materiálu, dodržení výrobních procesů, přesné zpracování a způsob utěsnění vodorovné drážky srubové stěny.

Nově postavené srubové stavby splňují tepelně izolační podmínky požadované platnou normou.

Pro co největší zajištění akumulace tepla ve vnitřním prostoru srubové stavby se doporučuje zvolit takové konstrukční řešení interiéru, které zajistí co největší akumulaci tepla (vyzděné vnitřní přičky, krb apod.)

Pro vytápění srubového domu zvolíme dva samostatné nezávislé systémy vytápění. Jako hlavní vytápěcí systém zvolíme centrální vytápění podle dostupného zdroje, v našem případě tepelné čerpadlo. Pro rozvod tepla je výhodné použít podlahové vytápění, které pomáhá zajistit tepelnou rovnováhu v interiéru. Jako záložní zdroj tepla který zajistí rychlý náběh tepelné pohody lze použít krb či krbová kamna.

Otevřený oheň je též velmi vhodným doplňkem interiéru pro zajištění rovnoměrného sesychání a sesedání srubu se doporučuje po dokončení srubové stavby pomalý a pozvolný náběh vytápění. Hlavně po dobu prvního roku kdy jsou ve dřevě změny největší se uvádí dodržovat co nejnižší teplotu vytápění interiéru srubového domu.[5]



### 6. 2. 1. 1 Ohřev teplé vody

Jak bylo již několikrát zmíněno, tento penzion bude postaven jako ekologicky nenáročný, to znamená, že se jeho systém vytápění a ohřevu vody se bude lišit od ostatních staveb.

Ke svému provozu bude využívat obnovitelné zdroje energie. Jedná se o zdroje, které jsou v podstatě nevyčerpatelné a stále se obnovují. Jsou to slunce, voda, vítr a biomasa. Zásoby fosilních paliv nejsou bezedné a jejich používání má negativní vliv na životní prostředí, logicky z toho vyplývá nutnost snižování jejich spotřeby a současné zvýšení využití obnovitelných zdrojů.

Mezi nejvyužívanější obnovitelné zdroje v ČR patří solární energie, ta se využívá především pro ohřev teplé užitkové vody a přitápění pomocí solárních kolektorů, ale v některých případech také k výrobě elektrické energie. [11]

Solární energii lze dobře využívat nejen v oblastech s dlouhým slunečním svitem, ale i s vyšší nadmořskou výškou, což je náš případ. Při dobré účinnosti solárního systému lze z poměrně malé plochy získat poměrně velký výkon.

Sluneční záření se přeměňuje na teplo pomocí solárních kolektorů. Takto získané teplo se bude v našem penzionu využívat pouze k ohřevu teplé užitkové vody. V zimních měsících, kdy nebude sluneční záření stačit na ohřev teplé vody, bude se voda ohřívat pomocí tepelného čerpadla. Slunce budeme využívat také prostřednictvím prosklené terasy, která nám umožní předání přebytečného tepla do ostatních obytných prostor. [3]

**S náklady na využití solární energie bychom se měli vejít do částky 200 tis. Kč a to jak za systém solárních kolektorů, tak i za zasklení terasy. Návratnost takto vložené investice je 10-12 let, při dnešním růstu cen však může být i kratší.**

**Důležitá není však jen cena, ale především přátelský přístup k přírodě, který bychom, alespoň v horských oblastech, měli udržet za každou cenu.**

### 6. 2. 1. 2 Vytápění objektu [3]

Vytápění penzionu bude řešeno dvěma vytápěcími systémy. Základním systémem bude tepelné čerpadlo, doplňkovým systémem bude vytápění pomocí krbových kamen, obzvlášť v tuhém zimním počasí. Můžeme zde uvést také teplo získané z prosklené terasy.

**Tepelné čerpadlo** je určeno především jako tepelný zdroj pro vytápění domů. Stejně jako vodní čerpadlo přečerpává vodu z nižší hladiny na vyšší, tak i tepelné čerpadlo dělá totéž, ale s teplem.

Základním principem je uzavřený okruh, obdobně jako u chladničky, jímž se teplo na jedné straně odebírá a na druhé předává. Zatímco chladnička odebírá teplo vnitřnímu prostoru a potravinám, tepelné čerpadlo ho odebírá z okolního prostředí. Toto teplo, jehož přímé využití je s ohledem na nízkou teplotu teplotonosné látky nemožné, je nazýváno jako nízkopotenciální teplo. Zdrojem tohoto tepla může být například voda, vzduch, země nebo odpadní teplo. Stejně tak jako chladnička předává odebrané teplo kondenzátorem na zadní straně do místnosti, tak tepelné čerpadlo ho předává do topného systému. Aby mohlo být toto teplo využito k vytápění objektu, je třeba ho převést na teplotu vyšší. K tomuto účelu využívá tepelné čerpadlo fyzikálních jevů spojených se změnou skupenství v závislosti na tlaku pracovní látky – chladiva.

Běžně používaná tepelná čerpadla dokáží vyrobit třikrát až čtyřikrát více tepla nežli spotřebují elektrické energie. Aby tepelné čerpadlo mělo co nejmenší spotřebu pohonné energie je zapotřebí používat jako zdroj nízkopotenciálního tepla látky s co nejvyšší teplotou a používat tepelné čerpadlo v kombinaci s nízkoteplotním otopným systémem, nejlépe podlahovým systémem vytápění.

Z hlediska roční spotřeby tepla **tepelné čerpadlo dodává asi 80 % celkového tepla** a pouhých 20 % doplňuje v nejchladnějším období druhý zdroj, v našem případě krbová kamna.

Krbová kamna se dnes opět stávají běžnou součástí obytných objektů. Umístí se v hlavní pobytové místnosti, která bývá situována v přízemí. Vzhledem k úzké vazbě na uživatele z hlediska obsluhy krbu bývá nezávislým druhým zdrojem tepla.

Navrhovala bych do našeho penzionu použít typ čerpadla země-voda. V plastovém zemním kolektoru cirkuluje voda v podobě nemrznoucí směsi, která se průchodem zemním kolektorem "ohřívá" o několik stupňů Celsia. Poté putuje do výměníku tepelného čerpadla, který ji ochladí, v podstatě z ní odebere teplo. Tento cyklus se neustále opakuje.

U tepelných čerpadel a země/voda platí v našich klimatických a ekonomických podmínkách racionální pravidlo, instalovat výkon tepelného čerpadla na cca 70 % tepelných ztrát objektu. Zbytek tepelných ztrát je při nejnižších teplotách kryt doplňkovým zdrojem tepla.

Upřednostňovala bych variantu vrtu, ten má tu výhodu, že nepotřebuje téměř žádný pozemek, ale vrtné práce z něj činí nejnákladnější variantu tepelného čerpadla.

Jedná se o zemní tepelný výměník ve tvaru dvojitého U, který je umístěn v zemním vrtu. Maximální hloubka jednoho vrtu je 100m. Tento typ čerpadla získává ze země ty nejvyšší teploty i v zimním období.

**Náklady na pořízení tepelného čerpadla a jeho instalaci, včetně vrtů budou činit cca 500 000 Kč, tato cena je i včetně podlahového topení a bojleru na ohřev teplé vody v zimních měsících. Návratnost této investice by měla být v rámci deseti let.**

## 6. 2. 2 Čistírna odpadních vod [6]

### **Kořenová čistírna**

Za určitých podmínek jsou výhodné tzv. kořenové čistírny odpadních vod, zvané též vegetační čistírny. Voda se zde čistí procesy blízkými přírodním samočisticím procesům. Tato zařízení působí v krajině velmi nenápadně a "přírodně", proto se u ekologicky orientovaných staveb dává zpravidla těmto typům čistíren přednost.

**Výhodou** kořenových čistíren jsou nízké pořizovací a hlavně provozní náklady, jakož i velmi jednoduchá obsluha a údržba. Kromě toho se mohou snadno zapojit do okolní krajiny natolik, že s ní téměř splývají a mohou plnit i některé ekologické funkce. Mají i další obrovskou přednost: jde snad o jediné čistírny, kterým nevadí nárazové znečištění, a jsou tedy ideální pro případy, kdy jsou objekty využívány sezónně nebo jen občas (chatové osady, kempy, penziony apod.), zkrátka všude, kde dochází k nárazovému nátoku splašků. Po obnovení přítoku splašků začnou velice rychle normálně fungovat, zatímco u běžné biodiskové čistírny trvá náběh na běžný provoz jeden až dva týdny.

**Nevýhodou** kořenových čistíren je větší náročnost na plochu, proto jsou ideální pro malé a střední zdroje znečištění.

Kořenová čistírna je vlastně umělý mokřad s podpovrchovým horizontálním tokem odpadní vody. Znečištěná voda pomalu protéká propustným substrátem, který je osázen mokřadními rostlinami. Při tom se z vody odstraňují organické a nerozpustné látky, mikrobiální znečištění a částečně i dusík a fosfor.

Odpadní vody je nejprve třeba předčistit. K tomu se zpravidla používá septik nebo sedimentační nádrž, podrcené tuhé látky se pak mineralizují v tělese čistírny na humus. Vlastní filtrační pole je od podloží oddělené nepropustnou vrstvou, obvykle plastovou fólií, případně jílem. Jako substrát se dnes většinou užívá štěrk se zrnitostí 3 - 10 mm, méně často písek.

Hlavní čisticí pochody zajišťuje mikrobiologická činnost různých druhů mikroorganismů, které žijí na kořenech vyšších rostlin. Používají se běžné mokřadní rostliny, nejčastěji rákos obecný, ale též lesknice rákosovitá, orobinec, sítiny, zblochan vodní, skřípinec, kosatce a další. Kromě toho vyšší rostliny čistírnu zateplují, což je důležité především v chladnějším klimatu, jaký u nás panuje.

Nezanedbatelný je samozřejmě i estetický účinek - čistírna osázená rostlinami vypadá pěkně a snadno se zapojuje do okolní krajiny. Nicméně hlavní čisticí procesy probíhají uvnitř filtračního lože a vyšší rostliny v nich mají jen doplňkovou úlohu. Tím je vysvětleno, proč kořenové čistírny fungují i v zimě, kdy jsou rostliny ve stavu vegetačního klidu.

Kořenové čistírny vyžadují poměrně velkou plochu - na jednoho ekvivalentního obyvatele je to minimálně 5 m<sup>2</sup>.

Kořenové čistírny čistí velmi dobře splaškové odpadní vody, ale i splachy z ulic, parkovišť a dalších zpevněných ploch. Dobře postavené kořenové čistírny jsou co do účinnosti srovnatelné s klasickými čistírnami. Vysokou účinnost mají zvláště při odstraňování fekálního znečištění, ale dokáží si poradit i s detergenty z myček a praček a s běžným znečištěním.

Jednou či dvakrát týdně je třeba vyregulovat hladinu vody v čistírně a případně jednou za rok posekat rostliny.

Důležité pro rozhodování o výstavbě jsou samozřejmě investiční a provozní náklady. Vzhledem ke sále stoupající ceně zemních prací, filtračního materiálu, rostlin a jejich dopravy se dnes cena za 1 m<sup>2</sup> filtračních polí vyšplhala už na 1 000 - 1 500 a cena na jednoho ekvivalentního obyvatele na 4 - 6 000 Kč. Obecně platí, že investiční náklady jsou zhruba stejné nebo jen o něco nižší než u klasické čistírny. Náklad na její provoz jsou však mnohonásobně nižší než u obyčejné čistírny odpadních vod.

### Důvody pro zřízení kořenové čistírny odpadních vod:

- Příznivá pořizovací cena
- Nízké náklady na provoz a údržbu
- Snadné zvětšení kapacity
- Vhodné pro sezónní a přerušovaný provoz
- Dlouhá životnost
- Výrazný estetický a krajinný prvek
- Ekologické řešení
- Minimální poruchovost, vysoká spolehlivost
- Snadná likvidace

**Čistírna odpadních vod zaujme plochu 100 m<sup>2</sup> , což je z našeho pětitisícového pozemku zanedbatelná část. S náklady na výstavbu kořenové čistírny odpadních vod bychom se měli vejít do částky 170 tis. Kč.**

### **6. 2. 3 Další úsporná opatření**

Již při projektování domu musíme upozornit architekta, že máme zájem o nízkoenergetický dům. Jeho úkolem je dům vhodně zasadit do prostředí tak, aby byl schopen co nejefektivnějším způsobem získávat energii ze slunečního záření a aby přitom byl dům co nejlépe chráněn před úbytkem energie např. vlivem severních větrů.

#### ***Kontrolované větrání domu***

Větrání domu je nezbytností, jelikož provoz penzionu (především obyvatelé) vyprodukuje velké množství vlhkosti, která musí být domem absorbována a přebytek odveden do exteriéru. Jestliže dům tuto funkci neplní, zákonitě se to musí projevit ve zhoršených životních podmínkách v době např. tvorbou plísní. Je třeba mít možnost regulovaného větrání dle aktuální potřeby. Odměnou za to je úspora energie a příjemné vnitřní klimatické prostředí. Ideální je, když kontrolované větrání přenecháme

rekuperační jednotce, která nám navíc drtivou většinu tepelné energie, která odchází se znečištěným vzduchem, vrací zpět do domu s čerstvým vzduchem. [3]

Dále pak bude veškeré osvětlení v penzionu zabezpečeno pomocí úsporných žárovek. Vodovodní baterie v koupelnách a na WC budou vybaveny pohybovými čidly, aby se zbytečně neplýtvalo vodou. Dodávka vody pro celý objekt bude pokryta vodou studniční.

V penzionu se bude třídit veškerý odpad na papír, plasty, sklo, organický odpad a ostatní odpad. Každé patro penzionu bude vybaveno speciálními nádobami pro toto třídění. Při nákupu elektrospotřebičů budeme největší důraz klást na jejich energetickou náročnost, jak při spotřebě elektrické energie, tak při spotřebě vody.

### 6.3 Forma a předmět podnikání

Rozhodli jsme se, že budeme podnikat jako obchodní společnost formou s. r. o.

Založená firma bude mít 3 společníky. Jana Prokopová bude vlastnit 50% společnosti, Ivo Hloušek ml. Bude vlastníkem 40% podílu firmy a zbývajících 10% bude vlastnit Ivo Hloušek st.

#### Údaje o zakládané společnosti:

Obchodní firma: Ekopen, s. r. o.

Sídlo: Vernířovice 212, Velké Losiny 788 15

Předmětem podnikání této obchodní společnosti jsou:

1. ubytovací služby - řadí se mezi živnosti koncesované, z hlediska předmětu podnikání je to živnost poskytující služby. Zvláštní podmínkou provozování této živnosti musí být mimo všeobecných také odborná způsobilost což, v mém případě není problém.

2. hostinská činnost

3. pronájem a půjčování věcí movitých

Základní kapitál společnosti bude činit 200 000 Kč a bude tvořen peněžitými vklady společníků. Společníci splatí 100% svého vkladu před podáním návrhu na zápis společnosti do obchodního rejstříku. Společenská smlouva je přiložena v zadní části této práce jako příloha č. 1.

Pro začátek jsme se rozhodli nebýt plátcí DPH.

#### *Nabízené služby*

Penzion bude nabízet ubytovací a stravovací služby, dále pak bude sloužit jako půjčovna sportovního vybavení. Ubytovaní bude nabízet v létě pro turisty a cyklisty, v zimě pak především pro lyžaře, kteří mohou využít lyžařského vleku vzdáleného od penzionu asi 100 m anebo nedaleko se nacházejících lyžařských středisek jako jsou Klepáčov, Červenohorské sedlo či nově vznikající centrum v Loučné nad Desnou – Přemyslově, které bude vybaveno i sedačkovou lanovkou. Toto centrum bude vzdáleno cca 20 km od místa penzionu.

## **6. 4 Analýza obecného okolí – SLEPT**

### **Ekonomické prostředí**

Ekonomické prostředí v dnešní době našemu podnikání bude jen prospívat. Snadná dostupnost financí prostřednictvím úvěrů pro podnikatele s ne příliš vysokou úrokovou mírou.

Nízká inflace, která se už delší dobu pohybuje na normální hladině, je pro podnikání také příznivá.

Vysoké procento nezaměstnanosti, společně s velmi nízkými platy v Olomouckém kraji nám bude plusem při výběru zaměstnance, který bude ochoten pracovat za nižší mzdu a bude si své práce vážit.

A v neposlední řadě reforma veřejných financí, která by měla mít na firmy dopad v podobě snižující se daně z příjmu právnických osob.

### **Technologické prostředí**

Věda jde mílovými kroky neustále dopředu a v našem penzionu to bude znát. I když na jednu stranu se budeme snažit být v co největším souladu s přírodou, bez moderní technologie žít ekologicky prostě příliš nejde, zejména co se týče čerpání z obnovitelných zdrojů energie.

Na vysoké úrovni bude jak solární systém a tepelné čerpadlo, ale i veškeré elektrické spotřebiče.

### **Společenské prostředí**

Také společenské prostředí se mění. Vystávají velké rozdíly mezi příjmy obyvatelstva, tím se nachází v různých sociálních vrstvách a liší se i jejich potřeby. My se budeme zaměřovat na střední a vyšší příjmovou skupinu. Moderní začíná být jak zdravá výživa, ale i zdravý způsob života. Čím dál více lidí začíná aktivně provozovat sport. To je pro nás dobré, protože to bude skupina našich potenciálních zákazníků. My

jim budeme nabízet ekologické ubytování, zdravou výživu z biopotravin a možnost sportovního vyžití na čerstvém vzduchu.

### **Demografické prostředí**

Demografické prostředí v této republice se zásadně mění. Stále klesající porodnost a zvyšující se úmrtnost má za následek snižování počtu obyvatelstva v rámci celé ČR. Běžná rodina má dnes většinou jedno nebo dvě děti, větší počet je dnes velkou raritou. To má za následek tzv. stárnutí obyvatelstva. Nejhůře jsou na tom mladé rodiny s malými dětmi, které se nacházejí mnohdy ve špatné finanční situaci, i díky stále rostoucím nákladům na bydlení a základní životní potřeby. Proto bychom se měli zaměřit na střední až starší skupinu obyvatelstva, kterých je momentálně v této zemi nejvíce.

### **Politiko-právní prostředí**

V České republice existuje rozsáhlá soustava zákonů, vyhlášek, předpisů a omezení, kterými stát upravuje podnikání a které musíme znát a řídit se jimi. Tyto zákony jsou výkonnými orgány státu kontrolovány, proto jim musíme přikládat velký význam a všechny změny pozorně sledovat a posléze pak aplikovat v praxi. V ČR však vzniká příznivější podnikatelské klima díky neustále se snižující dani z příjmu PO.

### **Mezinárodní prostředí**

V posledních letech jezdí do naší země čím dál víc zahraničních turistů, do naší oblasti zejména turisté z Polska, kteří jsou velmi dobře finančně zajištěni. Zejména v zimních měsících jsou Jeseníky plné polských a německých lyžařů.

Je to pro nás velmi dobrá příležitost, proto bychom neměli zapomínat na reklamu a propagační materiály i v jiných světových jazycích, alespoň v těch základních: v němčině, angličtině, polštině a francouzštině. Stále se sem vyplatí jezdit i turistům z ostatních zemí Evropské unie a to díky nízkým cenám za ubytování, stravování v podstatě za veškeré služby vůbec.

## 6. 5 SWOT Analýza

Přehledné zhodnocení slabín a výhod pomůže při návrhu strategie naší vznikající firmy k orientaci na slabé články a rozvoj silných stránek.

### Silné stránky:

- zkušenosti s ubytovacími a stravovacími službami (vzdělání a praxe v oboru)
- znalost místního okolí
- sžití s ekologickým, zdravým a sportovním způsobem života
- krásné okolí
- osobní vlastnictví pozemku
- novostavba
- penzion rodinného typu

### Slabé stránky:

- malé množství základního kapitálu
- malé zkušenosti v oblasti reklamy a získávání zákazníků
- špatná dopravní dostupnost (dráha není, autobusy jezdí zřídka)

### Příležitosti:

- získání ekologické značky
- získání zákazníků, kteří budou navštěvovat nedaleké, nově vznikající lyžařské středisko v Koutech nad Desnou
- získání dotací z fondů EU

### Hrozby:

- sezónnost
- slabé zimy, deštivá léta
- konkurence
- nezískání dotace
- nezískání úvěru

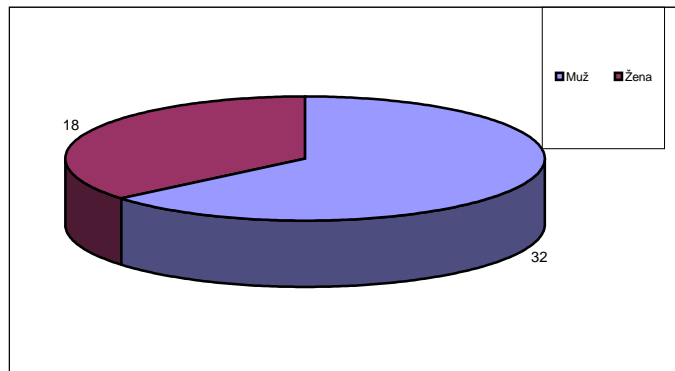
## 6.6 Průzkum trhu

V rámci analyzování tržního prostředí jsem vytvořila následující dotazník, který byl zaměřen na průzkum trhu.

Formou dotazníků bylo dotázáno celkem 50 respondentů různých věkových kategorií a různého pohlaví. Průzkum probíhal v krajském městě – Olomouci, vzdálenost tohoto města od penzionu je 75 km.

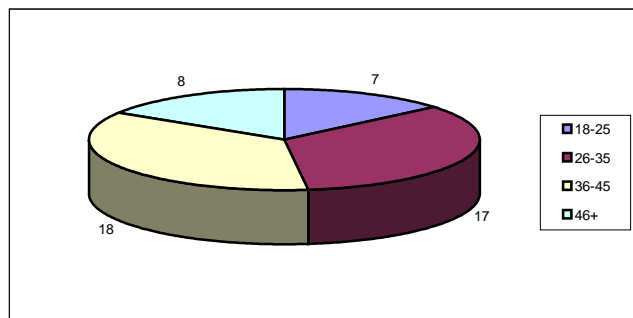
1. Jaké je vaše pohlaví?

- Muž
- Žena



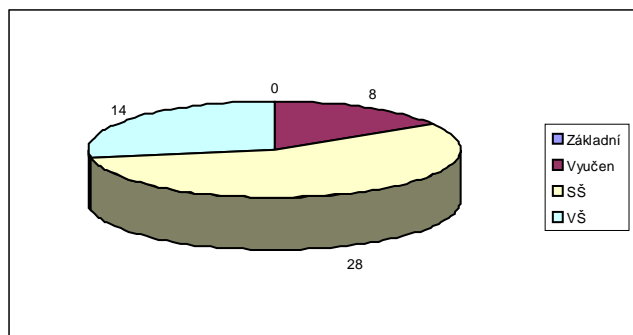
2. Do jaké věkové kategorie se můžete zařadit?

- 18-25 let
- 26-35 let
- 36-45 let
- více



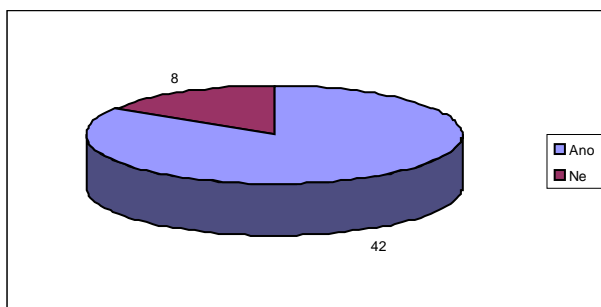
3. Jaké je Vaše nejvyšší dosažené vzdělání?

- Základní
- Vyučen
- SŠ
- VŠ



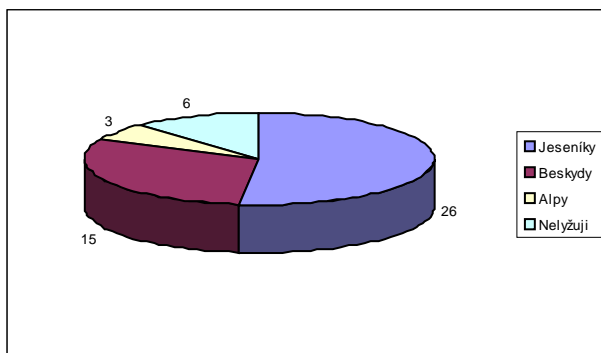
4. Jezdíte na letní dovolenou v rámci ČR?

- Ano
- Ne



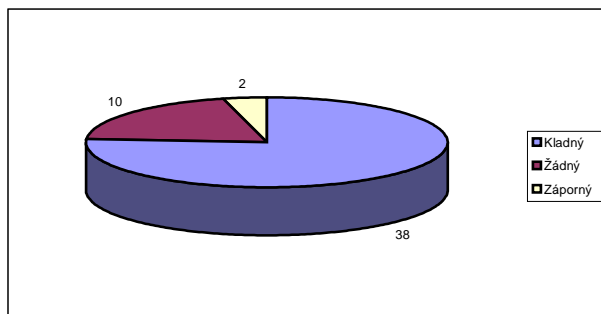
5. Do jakých hor jezdíte lyžovat nejčastěji?

- Jeseníky
- Beskydy
- Alpy
- nelyžuji



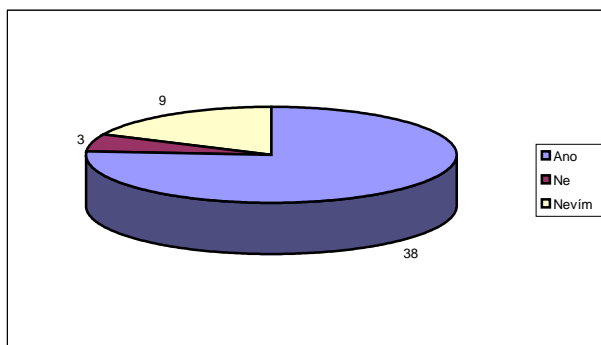
6. Jaký máte vztah k ochraně životního prostředí?

- Kladný
- Žádný
- Záporný



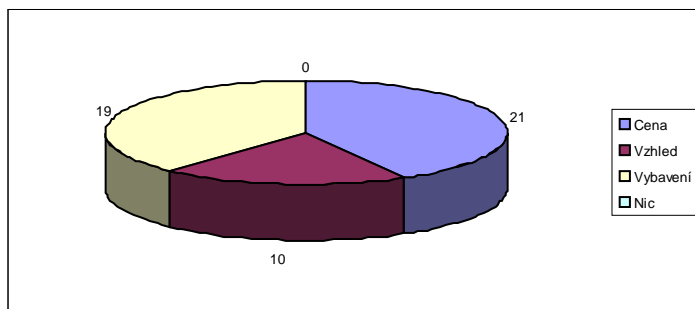
7. Ubytovali byste se v „eko-penzionu“ (používá k provozu alternativních zdrojů energií)?

- Ano
- Ne
- Nevím



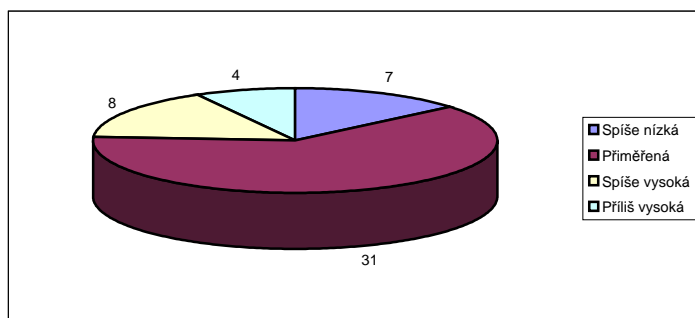
### 8. Co by vás přesvědčilo?

- Cena
- Vzhled penzionu
- Vybavení
- Nic



### 9. Cena 300 Kč/noc/osoba je:

- Spíše nízká
- Přiměřená
- Spíše vysoká
- Příliš vysoká



Tento průzkum pomocí dotazníků ukázal, že mezi dotázanými respondenty byl největší počet mužů středoškolského vzdělání ve věkovém rozpětí 36-45 let, kteří dávají přednost dovolené v ČR a jezdí lyžovat do Jeseníků, velká část z nich by se v našem penzionu ubytovala, nejvíce by je v rozhodování přesvědčila cena, která se jim zdá být přiměřená.

Navrhovala bych tedy zaměření na skupinu obyvatel ve věkovém rozpětí 30-50 let. Na zákazníky středoškolského a vyššího vzdělání, kteří mají zájem o ochranu životního prostředí a také kladný vztah ke sportu a turistickým aktivitám, které mohou v okolí našeho penzionu provozovat. Musíme však najít vhodný způsob oslovení této cílové skupiny našich potenciálních zákazníků. Tím se budu zabývat v kapitole propagace.

V dnešní době začíná být zdravý způsob života velmi populární, stále větší množství obyvatel ČR začíná provozovat aktivně nějaký sport, v posledních letech prožívá cyklistika obrovský boom, stejně tak běžecké lyžování, vysokohorská turistika a horolezectví. Pro všechny tyto lidi jsme tu právě my s nabídkou ubytovacích a stravovacích služeb.

## 6. 7 Analýza konkurence

V našem případě je vhodné rozdělit tuto analýzu na dvě části. První analýzu provést v místě poskytování služeb, tudíž analýzu konkurence v obci Vernířovice a druhou analýzu vypracovat podle druhu ubytovacího zařízení obdobného jako je to naše v rámci celé ČR. Protože může existovat skupina lidí, které nezáleží na tom, kam pojedou, ale bude si vybírat v jakém objektu se ubytuje. Bude to skupina lidí zaměřena ekologicky.

### 6. 7. 1 Konkurence v místě

V rámci první analýzy jsem osobně prozkoumala všechny ubytovací zařízení v rámci obce a výsledky shrnula následovně:

#### Horská chata Brněnka

Nachází se na samotném konci obce, daleko od civilizace v těsné blízkosti lesů. Je to budova staršího typu, která nabízí dvou až čtyř – lůžkové pokoje, některé jsou vybaveny vlastní sociální zařízení. Vybavení penzionu je spíše zastaralé. Navíc je odtud velmi vzdálené centrum obce, asi 5 km. Na druhou stranu provozovatel ubytování zde provozuje i 2 menší lyžařské vleky. Toto ubytování nepovažuji za přílišnou konkurenci pro náš penzion, je vhodné spíše pro pořádání lyžařských výcviků či jiných hromadných rekreačních aktivit.

Za nadstandardní služby můžeme považovat půjčovnu čtyřkolek, kterou tato chata poskytuje, avšak dle mého vkusu za příliš vysoké ceny. Např: 15 min/100Kč.

Následující ceny jsou lákavě nízké, svědčí to však o nabízeném nižším standartu.

<b>Zima</b>	<b>dospělí</b>	<b>děti 5-10 let</b>	<b>děti do 5let</b>
Ubytování + snídaně	260,- Kč	210,- Kč	190,- Kč
Ubytování + polopenze	320,- Kč	260,- Kč	230,- Kč
Ubytování + plná penze	370,- Kč	300,- Kč	260,- Kč

<b>Jaro, léto, podzim</b>	<b>dospělí</b>	<b>děti 5-10 let</b>	<b>děti do 5let</b>
Ubytování + snídaně	180,- Kč	160,- Kč	130,- Kč
Ubytování + polopenze	220,- Kč	190,- Kč	150,- Kč
Ubytování + plná penze	270,- Kč	220,- Kč	180,- Kč

Pokoje s vlastním sociálním zařízením s příplatkem 30 Kč/osoba/den

Děti do 3 let bez nároku na stravu a lůžko zdarma

### **Penzion U čarodějnice**

Penzion se nachází v samotném středisku obce, hned vedle obchodu a naproti hotelu Reoneo. Budova je také staršího typu a ne příliš pěkným vzhledem k ubytování neláká. Na druhou stranu ceny zde jsou také velmi levné, vzhledem k většímu vybavení oproti předchozí chatě Brněnce.

### **Vybavení**

**Ubytování:** pokoje jsou standardně vybaveny s vlastním soc. zařízením (WC, sprchový kout, umyvadlo), TV/SAT. K dispozici je plně vybavená kuchyně (lednice, mikrovlnka, varná konvice, elektrická kamna se sklo keramickou deskou), TV, rádio, elektronické šipky. V letním období je přichystáno posezení na zahrádce, kde je možnost opékání. V blízkosti se nachází restaurace s možností celodenního stravování. Parkovat můžete na soukromém pozemku vedle objektu.

***Kapacita:*** 13 osob , 3x 3 lůžkový, 1x 4 lůžkový pokoj, sociální zařízení na pokoji, stravování vlastní.

Ceny za ubytování (v sezóně i mimo sezónu):

**250 Kč/osoba/noc**

**300 Kč/osoba/pouze 1 noc**

**200 Kč/děti do 10ti let/noc**

**děti do 3 let 50 Kč za celkový pobyt**

## **Hotel Reoneo**

Hotel se nachází v samotném středu obce Vernířovice. Z těchto tří ubytovacích zařízení, je toto asi v té nejlepší kategorii, i když milovníky soukromí a menších penzionů asi velikost hotelu nenadchne.

Ubytovací kapacita hotelu činí 75 lůžek, které jsou rozděleny do dvou, tří a čtyřlůžkových pokojů s vlastním sociálním zařízením.

Hotel je vybaven restaurací s jídelnou, společenskou místností s barem, salonky a učebny.

### **Vybavení:**

Hotel je vybaven restaurací s TV a šipkami, která sloužící i jako jídelna pro rekreanty (možnost snídaní, polopenzí nebo plných penzí). V letním období hosté mohou posedět na prostorné venkovní terase. Dále je k dispozici společenská místnost s TV a kulečnickem, místnost se stolním tenisem a lyžárna. Vlastní parkoviště zdarma.

Ceny uváděné v tomto ceníku jsou za osobu a den včetně DPH.

Slevy pro děti od 3 do 11 let. Dítě do 3 let zdarma bez nároku na služby.

	<b>Se snídaní</b>	<b>S polopenzí</b>	<b>S plnou penzí</b>
<b>Léto: 1.5.-31.10.</b>	<b>310,-/260,- Kč</b>	<b>380,-/320,- Kč</b>	<b>450,-/380,- Kč</b>
<b>Zima: 1.11.-30. 4.</b>	<b>350,-/300,- Kč</b>	<b>420,-/360,- Kč</b>	<b>490,-/420,- Kč</b>
	-	<b>470,-/400,- Kč</b>	<b>540,-/460,- Kč</b>

**Dospělý/dítě 3-11 let**

**Dítě do 3 let zdarma**

Tento hotel je pro nás z hlediska konkurence nejvíc nebezpečný, musíme tedy dále sledovat jeho cenovou politiku a rozšiřování nabízených služeb. Má strategickou polohu v centru obce, nabízí ubytovací a stravovací služby na velmi slušné úrovni a je zde také možnost sportovního vyžití.

## 6. 7. 2 Konkurence v ČR

Analýzu konkurence v rámci celé ČR jsem neprováděla osobním průzkumem, nýbrž prostřednictvím webových stránek. Zaměřila jsem se na ekologické farmy a ekologické ubytování v různých koutech naší země.

### Hotel Adalbert v Praze [12]

**Je to první ekologický hotel** - jako první se rozhodl uspořit teplo, vodu, elektrickou energii a třeba i čisticí prostředky. Evropský certifikát získal v dubnu 2006. Hotel musí alespoň 22 % energie čerpat z obnovitelných zdrojů, k vytápění by nemělo sloužit uhlí. V pokojích nechybějí koše na tříděný odpad, hosté pijí filtrovanou vodu.

Celková kapacita hotelu je 44 lůžek - 20 x jednolůžkových a dvoulůžkových pokojů, 2 x apartmá a 1 x bezbariérový pokoj.

- akceptují domácí zvířata
- kuřácké a nekuřácké pokoje
- hotel je vybaven výtahem

#### *Pokoje jsou vybaveny:*

- komfortně vybavené koupelny – sprcha, WC, bidet
- dětská postýlka na vyžádání
- fén na vlasy
- minibar
- satelitní TV
- radio
- telefon
- WiFi připojení
- trezor

	Mimo sezóna	Hlavní sezóna
<b>JEDNOLŮŽKOVÝ</b>	2.300 Kč	2.600 Kč
<b>DVOULŮŽKOVÝ</b>	3.000 Kč	3.600 Kč
<b>PŘISTÝLKA</b>	1.050 Kč	1.050 Kč
<b>APARTMÁN</b>	4.250 Kč	4.700 Kč

#### *Ceny včetně snídaně, parkovné zdarma*

##### **MIMO SEZÓNA**

05.04. - 20.06., 17. 08. - 31. 10.

##### **HLAVNÍ SEZÓNA**

02.01. - 04.04., 21.06. - 16.08., 01.11. - 27.12.

Provedená opatření vyplývající z podmínek pro udělení **eko značky Evropské Unie** a českého označení „**ekologicky šetrná služba**“

- ✓ Průtok vody v kohoutku ani ve sprše nepřesahuje 12 litrů za minutu.
- ✓ Mušle splachují pouze po použití.
- ✓ Oddělené odpadkové koše na papír, plasty a sklo.
- ✓ Veškerý odpad vzniklý při hotelovém provozu je zpracováván a recyklován v nejvyšší možné míře.
- ✓ Výrobky určené k jednomu použití se snaží odebírat co nejméně.
- ✓ Všechna okna v hotelu jsou tepelně izolována.
- ✓ Hotel nepoužívá žádnou vzduchotechniku.
- ✓ Většina světel na chodbách je opatřena pohybovým čidlem a vypíná se automaticky.
- ✓ V celé budově hotelu jsou namontovány úsporné žárovky
- ✓ Topení je regulováno zvlášť v každém pokoji.
- ✓ Používání výhradně ekologicky šetrné čisticí prostředky.
- ✓ Vyřazené textilie a nábytek věnují na charitativní účely.
- ✓ Kancelářský papír recyklují teprve, je-li popsán z obou stran.
- ✓ Upřednostňují místní dodavatele potravin.

***Ekologická značka a prestiž s ní spojená není zadarmo. Za licenci na značku EU zaplatí hoteliéři 9000 korun, česká značka je ještě o tisícikorunu dražší. Každý rok pak musí hotel odvádět 5000 korun.***

I když je tento hotel čistě zaměřen na ekologický provoz, pro nás přílišnou hrozbu v podobě konkurence nepředstavuje. Jednak je to úplně jiný druh ubytovacího zařízení a navíc jeho poloha v Praze naši skupinu zákazníků příliš nezaujme.

## **Polosamota Buchov [8]**

Nachází se mezi Vlašimí a Benešovem. Přední část objektu obývá majitel, v zadní části, se zcela samostatným vchodem i zahradou, je vybudováno ubytování pro hosty. Součástí usedlosti je malé hospodářství na principech agroturistiky. Ubytování je provozováno v rámci ekologicky šetrného cestovního ruchu v místě s mnoha realizovanými rozvojovými projekty.

V přízemí se dále nachází ložnice, dvě samostatné toalety a koupelna se sprchovým koutem. Ze společenské místnosti vedou schody na galerii nad touto místností. Z té jsou přístupné další tři ložnice.

K objektu patří rozlehlá zahrada, ve které jsou dva rybníčky (jeden z nich vhodný ke koupání, oba k rybolovu) a rozložitě stromy, které stíní před letním sluncem. Hosté zde mohou výborně relaxovat a využít dřevěné zahradní posezení včetně přenosného grilu. Na zahradě je také ohniště s lavicemi.

### ***Stravování***

Vlastní vybavená kuchyňka - kuchyňská linka, plynový sporák, lednice, toustovač, mikrovlnná trouba, rychlovarná konvice

### ***Aktivita***

Relax u vody, procházka po nové naučné stezce do Nesper, skvělé terény pro pěší i cykloturistiku s množstvím značených tras, rybaření, mnoho turistických cílů.

**Cena za osobu, lůžko a den je 270,- Kč.**

Děti do 2 let zdarma.

Poplatek za psa/den = 60,- Kč.

Tento druh ubytovacího zařízení pro nás může znamenat určitou hrozbu především v letních měsících. Zákazníci, kteří preferují hory se však v tomto zařízení neubytují.

## **6. 8 Strategie vzniku a rozvoje**

Pro založení penzionu takového typu jsme se rozhodli, protože v České republice existuje pouze malé množství podobných zařízení. Budeme tedy sázet na jedinečnost celého objektu a v tom bude tkvět naše strategie. Zaměříme se především na cílovou skupinu zákazníků, která má ekologické myšlení, žije zdravým způsobem života a sportuje.

### **6. 8. 1 Marketingový plán**

Na otázku, kde se nacházíme si můžeme odpovědět prostě. Na začátku. Tudíž se nacházíme v nejdůležitější fázi celého marketingového procesu. Sestavení správného marketingového plánu je pro naše podnikání zásadním krokem.

Pouze se správnou definicí cílového tržního segmentu a správnou identifikací všech příležitostí můžeme v tvrdém konkurenčním boji uspět.

Tržní segmenty jsme si definovali v předchozí kapitole, zaměřím se tedy na skupinu ve středním věku, která bude mít kladný vztah k přírodě a aktivní přístup ke sportu. Naší obrovskou příležitostí je budování dvou lyžařských center alpského typu v nedaleké obci Loučná nad Desnou. Tím se tato oblast stane více atraktivní a stávající ubytovací kapacity nebudou stačit. Naším cílem bude tedy získání zákazníků, kteří budou tyto lyžařská střediska navštěvovat, to se bude týkat zimního období. V letním období zákazníkům můžeme nabídnout rozsáhlé množství značených cyklotras, na které mohou nejít hned z penzionu a širokou škálu turistických cest.

Naše marketingová strategie bude tedy nabízení kvalitních ubytovacích a stravovacích služeb za přijatelné ceny a s minimálními dopady na okolní životní prostředí. Budeme prosazovat individuální přístup ke každé skupině zákazníků a budeme se snažit plnit každé jejich přání tak, aby byli spokojeni a stále se k nám vraceli. Vždy se budeme snažit být krok vpřed před konkurencí.

## *Marketingový mix*

### **Služba**

Budeme nabízet ubytovací služby ve srubovém penzionu, které budou doplněny stravovacími službami v omezené míře a to buď formou snídaní či formou polopenze, jak pro běžné zákazníky, tak pro vegetariány. Jídlo bude připravováno pokud možno z bio potravin. Zákazníkům bude k dispozici také vlastní kuchyně, kde si mohou připravit své vlastní jídlo a použít k tomu ovoce a zeleninu rostoucí v přilehlé zahrádce v letním období.

Dále bude penzion nabízet k půjčení horská kola, okolí nabízí velké množství cyklostezek, jak v terénu tak i na silnicích.

V zimním období bude pro návštěvníky připravena půjčovna lyžařského vybavení především sjezdových lyží, běžkařských setů, snowboardů a ostatních včetně sáněk a bobů pro děti. V případě zájmu není problém zajistit instruktora z lyžařské školy pro výuku sjezdového lyžování či snowboardingu.

### **Cena**

Jedním z nejtěžších a zároveň nejdůležitějších úkolů je stanovení té správné ceny. Jelikož budeme nově vzniklý penzion, budeme muset nastavit naši cenu níž než by bylo zapotřebí, ale musíme si získat zákazníky a pak si získanou klientelu udržet. Budeme sledovat cenu konkurence v místě, abychom se příliš nelišili a tím potenciální zákazníky neodradili.

### **Ceník poskytovaných služeb**

**Ubytování:** Letní sezóna: 1. 5. – 30. 9. – **300 Kč/osoba**

- **200 Kč/dítě** do 12-ti let

Zimní sezóna: 1. 12. – 30. 4. – **350 Kč/osoba**

- **200 Kč/dítě** do 12-ti let

Říjen, listopad – **250 Kč/osoba**, děti zdarma

**Dítě do 2 let bez nároku na lůžko zdarma.**

**Poplatek za psa 100 Kč/noc.**

***Stravování:*** Snídaně **60 Kč**

Večeře **60 Kč**

Polopenze **100 Kč**

***Půjčovna sportovního vybavení:***

Horské kolo – **180 Kč/den**

Lyžařské komplety – **220 Kč/den**

Snowboardový komplet – **250 Kč/den**

Ostatní sportovní vybavení k dispozici zdarma.

### **Distribuce**

Zpočátku bych byla pro distribuci našich služeb přímo zákazníkům, pouze nabízením našich služeb prostřednictvím webových stránek, inzerce a reklamních letáků.

Pokud by však byla v prvních několika měsících nízká ubytovanost, přemýšlela bych o možnosti prodeje ubytování prostřednictvím cestovních kanceláří za určitou provizi. V tomto případě bych uzavírala smlouvy s většími cestovními kancelářemi, které mají dobré jméno a rozsáhlou síť poboček. Výše provize by však při výběru byla také důležitá.

### **Propagace**

Jak získat co největší množství zákazníků, co nejlevnějším způsobem. To je otázka, kterou si pokládá nemalé množství nejen začínajících podnikatelů a firem. Můžeme si dát reklamu do televize, tu uvidí velké množství obyvatelstva, avšak kde máme tu jistotu, že je osloví, že je zaujme a že naše služby skutečně využijí? Jistotu nemáme a ani ji nikdy mít nebudeme, leda bychom naše služby nabízeli zdarma a to věru nehodláme. Televize ale ani tak nebude prostředkem naší reklamy, je totiž velmi nákladná a mohou si ji skutečně dovolit jen velmi silné firmy. Pro náš penzion bude nejvhodnější propagace pomocí webových stránek a prostřednictvím inzerce

v novinách. Při zahájení provozu bych nechala vytisknout reklamní materiály, které by nabízely naše služby. Provoz webových stránek bych nechala na odborníkovi z této oblasti.

#### ***Výhody prezentace penzionu na internetu:***

- Dostupnost 365 dní v roce, 24 hodin denně
- Nízké náklady
- Možnost barevné prezentace s využitím 3D
- Možnost přenosu audio i video záznamu
- Interaktivní prostředí
- Možnost sledování návštěvnosti našich webových stránek
- Široké obsáhnutí různých trhů
- Možnost rychlé úpravy, změny
- Možnost komunikace se zákazníky

Vytvořené webové stránky by samozřejmě obsahovaly rezervační systém, přes který by bylo možné požadované množství pokojů v daném termínu rezervovat.

Dále bych nabízela ubytování v našem penzionu na webových stránkách [www.kudyznudy.cz](http://www.kudyznudy.cz)

Je to jedinečný katalogu patnácti rekreačních regionů České republiky. Vydala ho státní organizace, Česká centrála cestovního ruchu, právě pro podporu domácí turistiky.

Na rozdíl od běžných katalogů se tento liší v tom, že představuje především místa, která splňují vysoké nároky návštěvníků na nejrůznější aktivity. A to jak pro sportovně laděné klienty, tak i pro zvědavé rodiny, či starší a pokročilé turisty.

Jmenovaný katalog nám nabízí kontaktní adresy a základní informace, včetně telefonních čísel a e-mailových adres, rozdělených do čtyř základních skupin a čtrnácti témat. Zájemce si vybere zábavu podle svých zájmů, kapsy a chuti, sám si domluví rezervaci a délku pobytu s provozovatelem. Šetří tak na zprostředkovateli, a vyhne se případným nedorozuměním, které čas od času vzniknou i v té nejsolidnější cestovní

agentuře. Členění katalogu je dle etap lidského života s respektováním požadavků na naplňování volného času.

Námi vybranou cílovou skupinu zákazníků je vhodné oslovit také prostřednictvím inzerce v různých odborných časopisech zaměřených na ekologii, životní prostředí či sportovní aktivity zejména lyžování, turistiku a cyklistiku. Největší podíl zákazníků však budeme získávat prostřednictvím internetu.

Na cestě mezi Šumperkem a Vernířovicemi bude umístěna reklamní tabule, která bude propagovat služby našeho penzionu společně s mapkou místa, kde se penzion nachází. Dále pak šipky v obci, které budou svým směrem navádět přímo k penzionu.

Náklady na propagaci v 1. roce:

Náklady na tvorbu webových stránek:	40 000 Kč
Náklady na výrobu reklamní tabule:	15 000 Kč
Náklady na inzerci:	20 000 Kč
Náklady na tisk letáků:	15 000 Kč
Ostatní náklady na propagaci:	10 000 Kč
Celkové náklady na propagaci:	<u>100 000 Kč</u>

V rámci propagační kampaně budou zákazníci našeho penzionu dostávat slevu 20% na nákup celodenní permanentky na lyžařské vleky, které se nacházejí naproti našemu penzionu. Tuto slevu bude poskytovat majitel vleků. My mu na oplátku zapůjčíme náš pozemek, který bude využívat jako parkoviště pro své zákazníky lyžařských vleků

## 6.9 Zaměstnanci penzionu

Penzion bude zaměstnávat jednoho zaměstnance, který bude zastávat kumulovanou funkci. Bude mít na starosti ubytování hostů, přípravu pokrmů, úklid pokojů, správu objektu a také půjčování sportovních potřeb. Dále bude vystavovat veškeré doklady za ubytování a půjčovné a přijímat peníze od zákazníků, bude mít tedy hmotnou odpovědnost. Hmotná odpovědnost je uvedena v příloze této diplomové práce.

Tento zaměstnanec bude zaměstnán na plný úvazek a jeho mzda bude činit 10 000 Kč. Ostatní práce budou zastávat majitelé penzionu dle potřeby a vytíženosti pokojů, případně v zimní sezóně přijmutí pomocné síly na dobu určitou či formou brigády, to však dle situace.

<b>Mzdové náklady zaměstnavatele:</b>	<b>Hrubá mzda zaměstnance</b>	<b>10 000 Kč</b>
	<b>Náklady na sociální pojištění</b>	<b>2 600 Kč</b>
	<b>Náklady na zdravotní pojištění</b>	<b>900 Kč</b>
	<b>Celkové náklady</b>	<b>13 500 Kč</b>

Pokud se zaměstnanec osvědčí, bude mít nárok po půl roce na 5 % z tržby přesahující 100 000 Kč měsíčně. Takže pokud bude tržba 120 000 Kč za měsíc, jeho odměna bude 5 % z 20 000 Kč tj. 1 000 Kč. Z toho vyplývá, že přibližné roční mzdové náklady budou činit 170 000 Kč.

Zaměstnanec bude vybírán formou osobního pohovoru, důležité bude jeho vystupování, předchozí zkušenosti z oboru, částečná znalost jednoho světového jazyka a kladný a zodpovědný přístup k práci. Zkušební doba bude sjednána na 3 měsíce, pracovní poměr bude sjednán na dobu určitou 6 měsíců, s pozdější změnou na dobu neurčitou.

Výhodu budou mít uchazeči z blízkého okolí.

## 7 Finanční aspekty podnikání

### Varianta I. - optimistická

#### Předpokládané roční tržby – ubytování

Měsíc	Max.tržba Kč	Předp.ubytovanost%	Předp. Tržba Kč
Leden	184 450,00	90	166 005,00
Únor	166 600,00	80	133 280,00
Březen	184 450,00	80	147 560,00
Duben	178 500,00	60	107 100,00
Květen	158 100,00	55	86 955,00
Červen	153 000,00	65	99 450,00
červenec	158 100,00	80	126 480,00
Srpen	158 100,00	80	126 480,00
Září	153 000,00	45	68 850,00
Říjen	105 400,00	30	31 620,00
Listopad	102 000,00	30	30 600,00
Prosinec	184 450,00	70	129 115,00
<b>Celkem</b>			<b>1 253 495,00</b>

#### Předpokládané roční tržby - stravování

Měsíc	Max.tržba Kč	Předp.% strážníků	Předp. Tržba Kč
leden	52 700,00	80	42 160,00
únor	47 600,00	70	33 320,00
březen	52 700,00	70	36 890,00
duben	51 000,00	50	25 500,00
květen	52 700,00	45	23 715,00
červen	51 000,00	55	28 050,00
červenec	52 700,00	70	36 890,00
srpen	52 700,00	70	36 890,00
září	51 000,00	35	17 850,00
říjen	52 700,00	20	10 540,00
listopad	51 000,00	20	10 200,00
prosinec	52 700,00	60	31 620,00
<b>Celkem</b>			<b>333 625,00</b>

#### Předpokládané roční tržby – půjčovní

Tuto položku je velmi těžké odhadnout po měsících, proto ji vyčíslíme celkovou sumou v odhadu 35 000 Kč za rok.

**Celková suma všech druhů tržeb je tedy 1 622 120 Kč.**

## Varianta II. – pesimistická

### Předpokládané roční tržby – ubytování

Měsíc	Max.tržba Kč	Předp.ubytovanost%	Předp. Tržba Kč
leden	184 450,00	60	110 670,00
únor	166 600,00	50	83 300,00
březen	184 450,00	50	92 225,00
duben	178 500,00	40	71 400,00
květen	158 100,00	35	55 335,00
červen	153 000,00	25	38 250,00
červenec	158 100,00	30	47 430,00
srpen	158 100,00	30	47 430,00
září	153 000,00	20	30 600,00
říjen	105 400,00	10	10 540,00
listopad	102 000,00	10	10 200,00
prosinec	184 450,00	40	73 780,00
<b>Celkem</b>			<b>671 160,00</b>

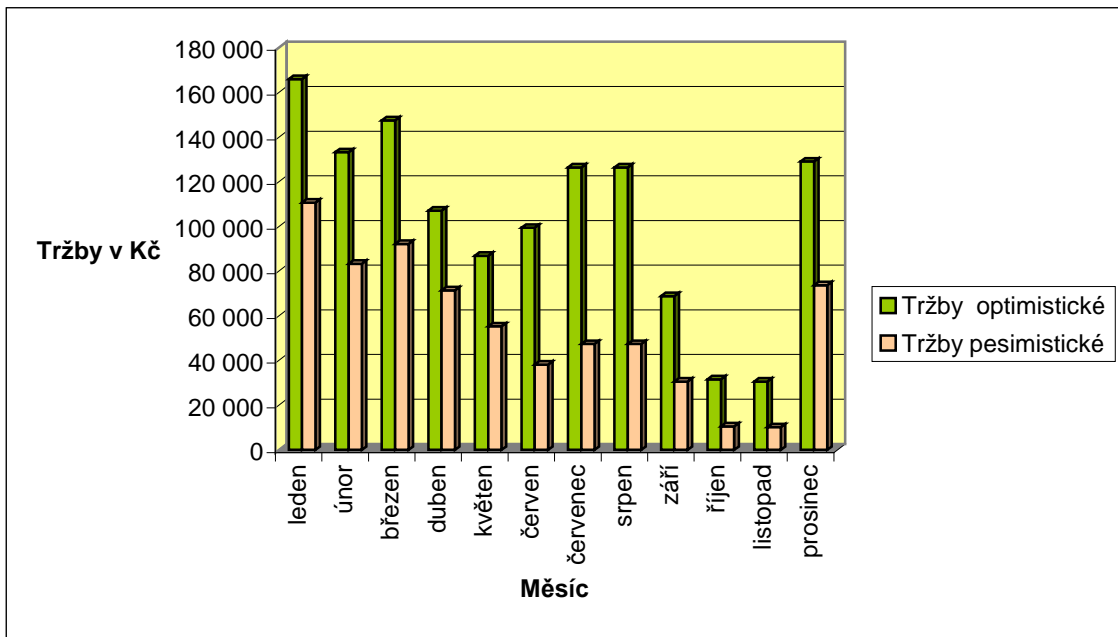
### Předpokládané roční tržby - stravování

Měsíc	Max.tržba Kč	Předp.% strážníků	Předp. Tržba Kč
leden	52 700,00	50	26 350,00
únor	47 600,00	40	19 040,00
březen	52 700,00	40	21 080,00
duben	51 000,00	30	15 300,00
květen	52 700,00	25	13 175,00
červen	51 000,00	25	12 750,00
červenec	52 700,00	25	13 175,00
srpen	52 700,00	25	13 175,00
září	51 000,00	15	7 650,00
říjen	52 700,00	10	5 270,00
listopad	51 000,00	10	5 100,00
prosinec	52 700,00	30	15 810,00
<b>Celkem</b>			<b>167 875,00</b>

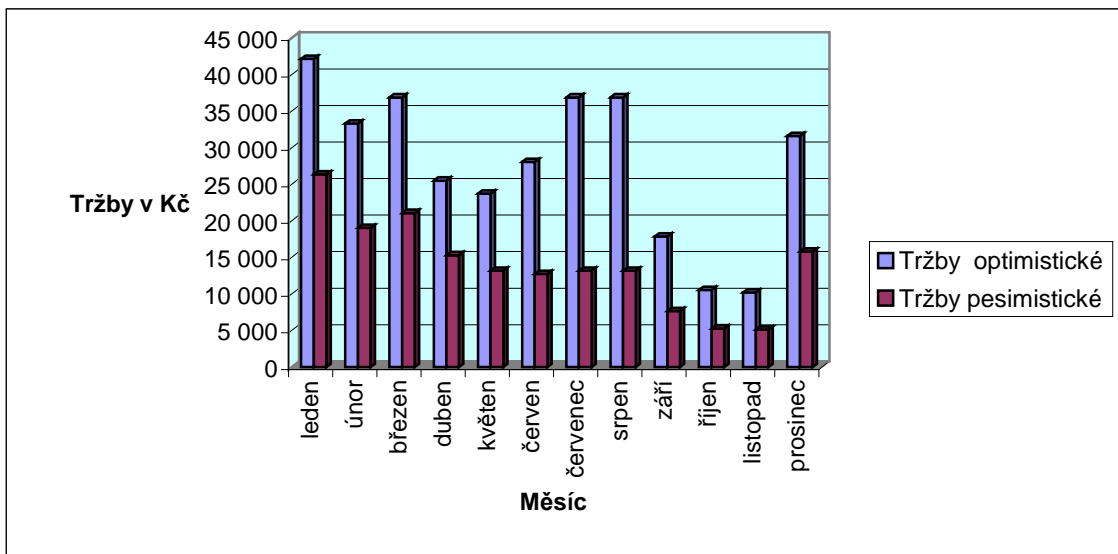
### Předpokládané roční tržby – půjčovní

Tyto tržby odhadneme v této pesimistické variantě na výši 12 000 Kč.

**Celková suma všech druhů tržeb této pesimistické varianty je tedy 851 035 Kč.**



Obr: Graf optimistické versus pesimistické odhady tržeb za ubytování



Obr: Graf optimistické versus pesimistické odhady tržeb za stravování

### Předpokládané náklady - vybavení penzionu

Dřevěná postel s matrací	14 ks	3 500,-	49 000,-
Rozkládací pohovka	3 ks	4 000,-	12 000,-
Dřevěná kuchyňská linka včetně spotřebičů			100 000,-
Jídelní stůl s židlemi			20 000,-
Konferenční stolek			5 000,-
Dřevěná šatní skříň	7 ks	2 000,-	14 000,-
Noční stolek-zamykatelný	7 ks	500,-	3 500,-
Stůl	5 ks	800,-	4 000,-
Rohová pohovka			20 000,-
Židle	10 ks	800,-	8 000,-
Ložní prádlo	40 ks	500,-	20 000,-
Přikrývka+polštář	20 ks	1 000,-	20 000,-
Ručníky	40 ks	150,-	4 500,-
Nádobí do kuchyně			20 000,-
Suma celkem			<u><b>300 000,-</b></u>

Nábytek uvedený v tomto soupisu bude evidován jako drobný hmotný majetek, bude evidován pod inventárním číslem a bude jím řádně označen. Díky nízkým pořizovacím cenám bude účtován přímo do nákladů, nebude se odepisovat.

### Předpokládaná rozvaha – získáme-li dotaci

AKTIVA		PASIVA	
<b>Stálá aktiva</b>		<b>Vlastní kapitál</b>	
Budova	3 870 000,-	Základní kapitál	200 000,-
DHM	300 000,-	Vlastní kapitál	2 550 000,-
Ostatní aktiva	300 000,-		
<b>Oběžná aktiva</b>		<b>Cizí kapitál</b>	
Zásoby	10 000,-		1 750 000,-
Krátk. pohledávky	-		
BÚ	-		
Pokladna	20 000,-		
<b>Celkem</b>	<b>4 500 000,-</b>	<b>Celkem</b>	<b>4 500 000,-</b>

### Předpokládaná rozvaha – nezískáme-li dotaci

AKTIVA		PASIVA	
<b>Stálá aktiva</b>		<b>Vlastní kapitál</b>	
Budova	3 870 000,-	Základní kapitál	200 000,-
DHM	300 000,-	Vlastní kapitál	300 000,-
Ostatní aktiva	300 000,-		
<b>Oběžná aktiva</b>		<b>Cizí kapitál</b>	
Zásoby	10 000,-		4 000 000,-
Krátk. pohledávky	-		
BÚ	-		
Pokladna	20 000,-		
<b>Celkem</b>	<b>4 500 000,-</b>	<b>Celkem</b>	<b>4 500 000,-</b>

Předběžně spočítáme naše budoucí výnosy i náklady, pro všechny možné varianty.

### Předpokládaný výkaz zisků a ztrát – *optimistické tržby, úvěr 1 750 000 Kč*

Výkaz zisků a ztrát	1. rok	2. rok	3. rok
Výnosy z ubytování	1 253 495,-	1 378 845,-	1 516 730,-
Výnosy ze stravování	333 625,-	366 988,-	403 687,-
Výnosy z půjčovného	35 000,-	38 500,-	42 000,-
<b>Výnosy celkem</b>	<b>1 622 120,-</b>	<b>1 784 333,-</b>	<b>1 962 417,-</b>
Vybavení	300 000,-	-	-
Mzdové náklady	170 000,-	180 000,-	200 000,-
Spotřeba potravin	83 500,-	91 800,-	101 700,-
Energie	40 000,-	41 000,-	42 000,-
Odpisy	278 000,-	278 000,-	278 000,-
Propagace a reklama	100 000,-	50 000,-	40 000,-
Úrok z úvěru	112 000,-	100 800,-	89 600,-
Ostatní var. náklady	120 000,-	150 000,-	170 000,-
<b>Náklady celkem</b>	<b>1 203 500,-</b>	<b>891 600,-</b>	<b>921 300,-</b>
<b>Zisk</b>	<b>418 620,-</b>	<b>892 733,-</b>	<b>1 041 117,-</b>

**Předpokládaný výkaz zisků a ztrát – optimistické tržby, úvěr 4 000 000 Kč**

<b>Výkaz zisků a ztrát</b>	<b>1. rok</b>	<b>2. rok</b>	<b>3. rok</b>
Výnosy z ubytování	1 253 495,-	1 378 845,-	1 516 730,-
Výnosy ze stravování	333 625,-	366 988,-	403 687,-
Výnosy z půjčového	35 000,-	38 500,-	42 000,-
<b>Výnosy celkem</b>	<b>1 622 120,-</b>	<b>1 784 333,-</b>	<b>1 962 417,-</b>
Vybavení	300 000,-	-	-
Mzdové náklady	170 000,-	180 000,-	200 000,-
Spotřeba potravin	83 500,-	91 800,-	101 700,-
Energie	40 000,-	41 000,-	42 000,-
Odpisy	278 000,-	278 000,-	278 000,-
Propagace a reklama	100 000,-	50 000,-	40 000,-
Úrok z úvěru	256 000,-	230 400,-	204 800,-
Ostatní var. náklady	120 000,-	150 000,-	170 000,-
<b>Náklady celkem</b>	<b>1 347 500,-</b>	<b>1 021 200,-</b>	<b>1 036 500,-</b>
<b>Zisk</b>	<b>274 620,-</b>	<b>763 133,-</b>	<b>925 917</b>

**Předpokládaný výkaz zisků a ztrát – pesimistické tržby, úvěr 1 750 000 Kč**

<b>Výkaz zisků a ztrát</b>	<b>1. rok</b>	<b>2. rok</b>	<b>3. rok</b>
Výnosy z ubytování	671 160,-	738 276,-	812 104,-
Výnosy ze stravování	167 875,-	184 663,-	203 129,-
Výnosy z půjčového	12 000,-	13 200,-	14 520,-
<b>Výnosy celkem</b>	<b>851 035,-</b>	<b>936 139</b>	<b>1 029 753,-</b>
Vybavení	300 000,-	-	-
Mzdové náklady	170 000,-	180 000,-	200 000,-
Spotřeba potravin	41 900,-	46 170,-	50 700,-
Energie	20 000,-	21 000,-	22 000,-
Odpisy	278 000,-	278 000,-	278 000,-
Propagace a reklama	100 000,-	50 000,-	40 000,-
Úrok z úvěru	112 000,-	100 800,-	89 600,-
Ostatní var. náklady	50 000,-	60 000,-	70 000,-
<b>Náklady celkem</b>	<b>1 071 900,-</b>	<b>735 970,-</b>	<b>750 300,-</b>
<b>Zisk</b>	<b>- 220 865,-</b>	<b>200 169,-</b>	<b>279 453,-</b>

**Předpokládaný výkaz zisků a ztrát – pesimistické tržby, úvěr 4 000 000 Kč**

<b>Výkaz zisků a ztrát</b>	<b>1. rok</b>	<b>2. rok</b>	<b>3. rok</b>
Výnosy z ubytování	671 160,-	738 276,-	812 104,-
Výnosy ze stravování	167 875,-	184 663,-	203 129,-
Výnosy z půjčovního	12 000,-	13 200,-	14 520,-
<b>Výnosy celkem</b>	<b>851 035,-</b>	<b>936 139</b>	<b>1 029 753,-</b>
Vybavení	300 000,-	-	-
Mzdové náklady	170 000,-	180 000,-	200 000,-
Spotřeba potravin	41 900,-	46 170,-	50 700,-
Energie	20 000,-	21 000,-	22 000,-
Odpisy	278 000,-	278 000,-	278 000,-
Propagace a reklama	100 000,-	50 000,-	40 000,-
Úrok z úvěru	256 000,-	230 400,-	204 800,-
Ostatní var. náklady	50 000,-	60 000,-	70 000,-
<b>Náklady celkem</b>	<b>1 215 900,-</b>	<b>865 570,-</b>	<b>865 500,-</b>
<b>Zisk</b>	<b>-364 865,-</b>	<b>-70 569,-</b>	<b>164 253,-</b>

## 7. 1 Analýza bodu zvratu

V případě analýzy bodu zvratu je cílem najít takový objem poskytnutých služeb, při kterém bude podnik dosahovat nulové výše zisku z této činnosti. K tomu je třeba náklady rozčlenit podle jejich fixní či variabilní povahy.

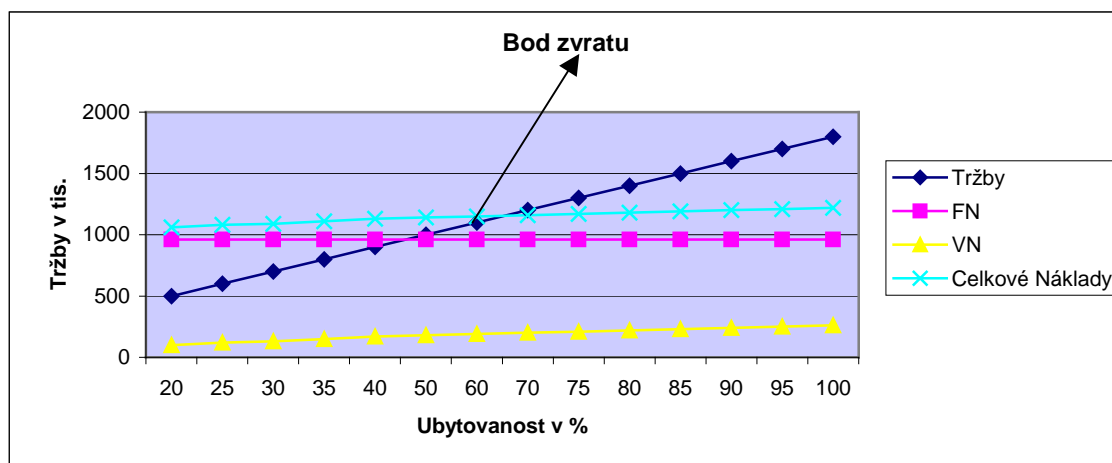
**Fixní náklady:** vybavení, mzdové náklady, odpisy, propagace, úrok z úvěru

**Variabilní náklady:** energie, potraviny, ostatní variabilní náklady

### Analýza bodu zvratu v 1. roce

Ubytovanost %	Tržby	FN	VN	Celkové náklady
20	500	960	100	1060
25	600	960	120	1080
30	700	960	130	1090
35	800	960	150	1110
40	900	960	170	1130
50	1000	960	180	1140
60	1100	960	190	1150
70	1200	960	200	1160
75	1300	960	210	1170
80	1400	960	220	1180
85	1500	960	230	1190
90	1600	960	240	1200
95	1700	960	250	1210
100	1800	960	260	1220

\*uvedeno v tis. Kč.



Bodu zvratu dosáhneme při 65 % ubytovanosti. Je to velmi vysoká hodnota, protože v prvním roce jsou velmi vysoké náklady na vybavení a náklady na propagaci. V dalších letech budeme bodu zvratu dosahovat již při nižší ubytovanosti.

## 8 Harmonogram a realizace

Tento podnikatelský záměr bude možné realizovat pouze pokud získáme finanční prostředky z dotačních programů ČR a EU. V opačném případě je realizace téměř nemožná, díky nízkému vlastnímu kapitálu. Budeme-li však s projektem úspěšní a dotaci získáme, bude aktuální následující harmonogram.

<b>Věc</b>	<b>Termín</b>
Sestavení podnikatelského záměru	Květen 2007
Založení společnosti s.r.o	Červen 2007
Podání žádostí o dotace	Červen-červenec 2007
Žádost o úvěr	Červen-červenec 2007
Schválení žádostí	Září 2007
Získání stavebního povolení	Říjen 2007
Objednání tepelného čerpadla	Říjen 2007
Stavba základové desky	Říjen 2007
Stavba srubu	Jaro 2008
Výstavba kořenové čistírny	Jaro 2008
Zahájení reklamní kampaně	Léto 2008
Výstavba parkoviště, hřiště a pergoly	Léto 2008
Zprovoznění internetových stránek	Léto 2008
Nákup vybavení penzionu	Říjen 2008
Úprava okolí penzionu	Listopad 2008
Výběr zaměstnance	Konec listopadu 2008
Zkušební provoz penzionu	Prosinec 2008
Plný provoz penzionu	Leden 2009
Nápravy v provozu	Únor 2009
Získávání zákazníků	Celoročně

## 9 Analýza rizik a možnosti jejich zamezení

V naší podnikatelské činnosti se můžeme setkat s různými druhy rizik, které mohou více či méně poškodit naše podnikání. Měli bychom o těchto rizicích vědět a být na ně připraveni. Provedla jsem tedy následující analýzu možných rizik a způsob jejich zamezení či předcházení.

- ❖ **dluhy** – budeme mít úvěr od banky s velmi výhodnou fixní úrokovou sazbou, ten bude zajištěn nemovitými věcmi, musíme dbát na včasné splácení úvěrových splátek, v začátku podnikání je možnost splátky úvěru až o pět měsíců posunout. To můžeme využít v případě finančních problémů spojených s nedostatkem zákazníků v době zahájení provozu.
- ❖ **nedostatek klientů** – zpočátku musíme udělat větší reklamní kampaň, abychom své klienty nalákaly, ale udržet je můžeme pouze kvalitou poskytovaných služeb a útulným prostředím.
- ❖ **problémy mezi společníky** – tyto rizika jsou ošetřeny ve společenské smlouvě, velmi často se stávají problémy, proto je lepší je hned zpočátku ošetřit.
- ❖ **konkurence** – musíme si uvědomit, že konkurence je naším největším nepřítelem, musíme ji tedy neustále sledovat a být o krok napřed, jak v cenách tak v kvalitě poskytovaných služeb. Jedině tak můžeme v dnešním tržním prostředí přežít.
- ❖ **sezónní vlivy** – musíme předpokládat, že největší zájem o ubytování v našem penzionu bude především v zimních a letních měsících. Pokud chceme, aby byla poptávka po ubytování v našem penzionu i v ostatních měsících, musíme použít vhodnou prodejní strategii. Navrhovala bych nabízet pobyty v tomto období pro malé firmy pro konání teambuildingů a jiných podobně zaměřených akcí. Ceny by byly samozřejmě stanoveny domluvou. Lepší prodat pokoj za nižší cenu než vůbec.

## 10 Financování podnikatelského záměru

Náš podnikatelský záměr bude potřebovat nemalé množství kapitálu.

<b>Pozemek – vlastní -</b>	<b>0 Kč</b>
<b>Srub</b>	<b>3 000 000 Kč</b>
<b>Solární systém</b>	<b>200 000 Kč</b>
<b>Tepelné čerpadlo</b>	<b>500 000 Kč</b>
<b>Kořenová čistírna</b>	<b>170 000 Kč</b>
<b>Vybavení</b>	<b>300 000 Kč</b>
<b>Parkoviště, hřiště, pergola</b>	<b>230 000 Kč</b>
<b>Ostatní náklady</b>	<b>100 000 Kč</b>
<b>Celkem</b>	<b><u>4 500 000 Kč</u></b>

Budeme tedy potřebovat 4 500 000 Kč. Vlastní zdroje budou ve výši 500 000 Kč, ostatní prostředky se budeme snažit získat finanční prostředky z uvedených dotačních programů ČR a EU.

Budeme neustále sledovat výzvy pro podání žádostí o tyto dotace, na rozpočtové období 2007-2013 žádné výzvy, na které bychom se mohli přihlásit, neproběhly.

Jsou zde tedy možnosti získání nevratné dotace nebo účelového bezúročného úvěru. Budeme-li splňovat všechny podmínky dané výzvy, okamžitě se budeme o tyto dotace či úvěry ucházet.

Předpokládejme, že nám budou schváleny dotace ve výši jedné poloviny celkově vynaložených nákladů, tj. 2 250 000 Kč. Ostatní finanční zdroje ve výši 1 750 000 Kč se budeme snažit získat prostřednictvím níže uvedeného úvěru.

## **Investiční úvěr 5 PLUS s garancí Evropského investičního fondu**

Tento úvěr je určen pro podnikatele a malé firmy, včetně začínajících klientů, kteří nemají uzavřena ani jedno 12-ti měsíční období, není však určen pro klienty podnikající v oblasti zemědělství a pro klienty zaměstnávající více než 100 zaměstnanců.

Tento investiční úvěr je určen na financování hmotného a nehmotného majetku s částečnou garancí Evropského investičního fondu (EIF).

Jedná se o účelový termínovaný úvěr se stanoveným plánem čerpání a splácení. Jeho splatnost je omezena na 3 až 10 let.

Výhody tohoto úvěru:

- 5 % z celkových nákladů na investici bude stačit jako spoluúčast na financování
- 5 dokladů předloží k žádosti o úvěr
- 5 dnů trvá, než bude sděleno rozhodnutí o úvěru
- 5 měsíců je doba, o kterou si lze odložit zahájení splácení jistiny úvěru
- max. částka je 5 mil. Kč.

Doklady nutné k předložení společně s žádostí o úvěr:

- Doklady o právní subjektivitě
- Podnikatelský záměr
- Doklad o potvrzení bezdlužnosti vůči orgánům státní správy
- Doklady o vlastnictví majetku, jímž se bude ručit
- Výkaz Cash-flow

Kriteria tohoto úvěru bychom měli bez problémů splňovat.

Částečná záruka Evropského investičního fondu znamená nižší nároky na zajištění.

Je zde možnost využít garantovanou pevnou úrokovou sazbu. Úvěr se splácí dle dohodnutého splátkového kalendáře, který tvoří přílohu k této práci. Tento úvěr je nabízen klientům České spořitelny.

Garantovaná pevná sazba na období 10 let činí 6,4%. Tuto sazbu si zvolíme.

**Ručení je formou movitých i nemovitých věcí v rozsahu 70% půjčené částky.**

Tz.:Půjčíme-li si částku 1 750 000 Kč – ručíme věcmi v hodnotě 1 225 000 Kč.

V tomto případě by stačila nemovitost, kterou má ve vlastnictví jednatelka společnosti a to je cihlový byt v novostavbě v Olomouci. Odhadní cena bytu cca. 1 300 000 Kč.

V případě neschválení dotace by bylo nutné zažádat o úvěr s celkovou hodnotou 4 000 000 Kč, což by bylo v našem případě ručení movitými a nemovitými věcmi v hodnotě 2 800 000 Kč.

Pro firmu by to znamenalo ručení výše uvedeným bytem v hodnotě 1 300 000 Kč a rodinným domem, který se nachází v obci Vernířovice a jeho odhadní cena se pohybuje okolo 2 000 000 Kč. Vlastníkem je jeden ze společníků.

## 11 Závěr

Cílem této diplomové práce bylo sestavení celistvého podnikatelského záměru založení penzionu, který bude atypický svým ekologickým provozem.

V teoretické části jsem uvedla, jak by takový plán měl vypadat a co všechno by měl obsahovat, dále jsem zde rozebrala problematiku čerpaní dotací jak z fondů ČR tak i v rámci fondů EU, ze kterých bych chtěla výstavbu penzionu částečně financovat.

V části praktické podrobně jsem popsala podnikatelský záměr, charakterizovala alternativní metody vytápění a ohřevu vody, prováděla analýzy vnějšího okolí, vyhodnocovala dotazníky a sestavila marketingový plán a strategii.

V závěrečné části jsem se zaměřila na finanční aspekty podnikání, jsou zde podrobně rozebrány výnosy a náklady a uvedeny předpokládané finanční výkazy, zabývala jsem se zde také analýzou možných podnikatelských rizik.

V samotném závěru jsem popsala financování celého podnikatelského záměru.

**Cílem celého projektu však není jen podnikání za účelem tvoření zisku, tak jako u většiny podnikatelských záměrů, ale snahou vlastníků penzionu je, aby si co největší množství obyvatel této planety uvědomilo, jak křehké je životní prostředí, jak snadno jej lze nenávratně ničit, ale hlavně to, že lze žít tak, abychom s ním byli v souladu a zbytečně jej neničili. To je hlavní vize celého našeho podnikání a tomu budou veškeré aktivity tohoto penzionu podřizovány i do budoucna.**

## 12 Použité zdroje

1. HISRIC, R. D., PETERS, M. P. *Založení a řízení nového podniku*. 1. vyd. Praha: Victoria Publishing, 1996. 503 s. ISBN 80-85865-07-6.
2. KOONTZ, H., WEINHRICH, H. *Management*. 10. vyd. Praha: Victoria Publishing, 1993. 659 s. ISBN 80-85605-45-7.
3. POČINKOVÁ, M., ČUPROVÁ, D. *Úsporný dům*. 1. vyd. Brno: ERA, 2004. 183 s. ISBN 80-86517-96-9.
4. PORTER, M. E. *Konkurenční strategie*. 1. vyd. Praha: Victoria Publishing, 1994. 403 s. ISBN 80-85605-11-2.
5. ŠKODA, J. Na samotě u lesa a navíc ve srubu. *Rodinný dům*, 2004, 11. listopadu 2004, č. 5, s. 8-12. ISSN 1214-5181.
6. Voda a krajina: přírodní způsoby čištění odpadních vod: kořenová čistírna odpadních vod v Hostětíně. Hostětín: Centrum Hostětín, Veronica, 2001. 8 s. ISBN 80-239-5388-5.
7. ANTEE s.r.o[online]. 2007, [cit. 2007-04-14].  
Dostupné z: <<http://www.srubovedomy.cz>>
8. BUCHOV [online]. 2007, [cit. 2007-05-08].  
Dostupné z: <<http://www.buchov-chalupa.cz>>
9. CZECHINVEST [online]. 2007, [cit. 2007-05-10]. Dostupné z:  
<<http://www.czechinvest.org/data/files/podnikatelsky-plan-48-cz.pdf>>
10. CZECHINVEST [online]. 2007, [cit. 2007-05-11]. Dostupné z:  
<<http://www.czechinvest.org/data/files/definice-msp-296.pdf>>

11. CZECH RE AGENCY [online]. 2007, [cit. 2007-04-28].  
Dostupné z: <<http://www.czrea.org/index.php?CLANEK=19>>
12. INTERCATERING s.r.o. [online]. 2007, [cit. 2007-05-02].  
Dostupné z: <<http://www.hoteladalbert.cz>>
13. KÖNIG, P. OP životní prostředí, [online]. 2007, [cit. 2007-05-20].  
Dostupné z: <<http://www.strukturalni-fondy.cz/opzp>>
14. MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČESKÉ REPUBLIKY. [online]. 2007, [cit. 2007-05-02].  
Dostupné z: <<http://www.mmr.cz/index.php?show=001027>>
15. MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. [online]. 2007, [cit. 2007-05-02].  
Dostupné z: <<http://www.strukturalni-fondy.cz/regionalni-op>>
16. STÁTNÍ FOND ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ. [online]. 2007, [cit. 2007-05-12].  
Dostupné z: <<http://www.sfzp.cz/cs/op-zivotni-prostredi/obecne-informace/>>

## **Seznam příloh**

- Příloha č. 1 Smlouva o založení společnosti s ručením omezeným
- Příloha č. 2 Žádost o investiční úvěr
- Příloha č. 3 Splátkový kalendář úvěru
- Příloha č. 4 Reklamní leták
- Příloha č. 5 Týdenní jídelní lístek
- Příloha č. 6 Kalkulace teplých jídel
- Příloha č. 7 Dohoda o hmotné odpovědnosti

Příloha č. 1    **Smlouva o založení společnosti s ručením omezeným**

**Ekopen, s. r. o.**

Sídlo společnosti: Vernířovice 212, Velké Losiny 788 15

Uzavřená podle ust. § 110 obchodního zákoníku mezi zakladateli jimiž jsou:

1. BA Jana Prokopová

Gen. Píky 850/16, Olomouc

Rodné číslo: 825330/4532

2. Ivo Hloušek

Gen. Píky 850/16, Olomouc

Rodné číslo: 790716/1298

3. Ivo Hloušek

Vernířovice 212, Velké Losiny

Rodné číslo: 571021/3426

**I.**

**ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ**

**§1**

**Založení společnosti**

Shora označení zakladatelé zakládají touto společenskou smlouvou společnost s ručením omezeným podle příslušných ustanovení zákona č. 513/1991 Sb., v platném znění.

**§ 2**

**Firma a sídlo společnosti**

1. Obchodní jméno společnosti zní: Ekopen, s. r. o.

2. Sídlo společnosti je na adrese: Vernířovice 212, Velké Losiny 788 15

### **§ 3**

Předmětem podnikání této společnosti je:

1. ubytovací služby
2. hostinská činnost
3. pronájem a půjčování věcí movitých

### **§ 4**

#### **Základní kapitál**

Základní kapitál společnosti činí 200 000 Kč, slovy dvěsetetic korun českých a je tvořen peněžitými vklady společníků. Společníci se zavazují splatit 100% svého vkladu před podáním návrhu na zápis společnosti do obchodního rejstříku.

### **§5**

#### **Výše vkladů**

1. Zakladatelé upisují ve prospěch zakládané společnosti a na její základní kapitál tato peněžité vklady:

- a) BA Jana Prokopová – vklad ve výši 100 000 Kč, slovy jednototísíc korun českých
- b) Ivo Hloušek ml. – vklad ve výši 80 000 Kč, slovy osmdesátísíc korun českých
- c) Ivo Hloušek st. – vklad ve výši 20 000 Kč, slovy dvacetísíc korun českých

2. Vklady zakladatelů podléhají splacení takto:

- a) každý zakladatel splatí na úhradu svého upsaného vkladu částku 10 000 Kč, slovy desetísíc korun českých, do tří dnů od podpisu této společenské smlouvy k rukám správce vkladů
- b) zbývající část upsaného vkladu, splatí každý zakladatel a společník společnosti nejpozději do dne podání návrhu na zápis společnosti do obchodního rejstříku

### **§ 6**

#### **Správce vkladů**

Výkonem funkce správce vkladů je pověřena zakladatelka BA Jana Prokopová. Ta toto pověření podpisem této smlouvy přijímá a zavazuje se jednat ve shodě s ním

## § 7

### **Založení a vznik společnosti**

1. Společnost je založena podpisem společenské smlouvy všemi společníky – zakladateli, vyhotovené ve formě notářského zápisu.
2. Společnost vznikne dnem, ke kterému bude zapsána do obchodního rejstříku.
3. Společnost se zakládá na dobu neurčitou. Do vzniku společnosti jednajících ve věcech souvisejících se vznikem společnosti, jejím jménem všichni zakladatelé.

## II.

### **POSTAVENÍ SPOLEČNÍKŮ**

## § 8

### **Práva a povinnosti společníků**

1. Každý ze společníků má práva a povinnosti uvedené v zákoně. Jedná se zejména o právo k účasti a hlasování na valné hromadě, právo na podíl na zisku a o právo na podíl na likvidačním zůstatku při zrušení společnosti s likvidací.
2. Valná hromada je oprávněna uložit společníkům povinnost přispět ve smyslu ustanovení § 121 obch. zák. na vytvoření vlastního kapitálu příplatkem mimo základní kapitál peněžitým plněním nad výši vkladu až do poloviny základního kapitálu podle výše svých vkladů.

## § 9

### **Převody a přechody obchodních podílů**

1. K převodům obchodních podílů mezi společníky i k jejich převodům ze společníka na osobu, která společníkem dosud není, uděluje svůj souhlas valná hromada.
2. V případě, že některý společník zemře, přechází jeho obchodní podíl na dědice.

**III.**  
**ORGÁNY SPOLEČNOSTI**

**§ 10**

**Jednatel**

1. Statutárním orgánem společnosti je jednatel. Společnost má jednoho jednatele.
2. Jednatel jedná jménem společnosti samostatně a za společnost podepisuje tak, že k její napsané nebo vytištěné firmě připojí svůj vlastnoruční podpis.
3. Prvním jednatelem společnosti je BA Jana Prokopová, Gen. Píky 850/16, Olomouc, Rodné číslo: 825330/4532.

**§ 11**

**Valná hromada**

1. Nejvyšším orgánem společnosti je valná hromada společníků.
2. Valnou hromadu svolává zpravidla jednatel společnosti, a to nejméně jedenkrát ročně k projednání a schválení roční účetní závěrky, vždy nejpozději do 15. května běžného roku.

**IV.**

**HOSPODAŘENÍ SPOLEČNOSTI**

**§ 12**

**Účetní období**

1. První účetní období společnosti začíná dnem jejího vzniku a končí 31. prosince roku, v němž společnost vznikla.
2. Další účetní období jsou shodná s příslušnými kalendářními roky.

**§ 13**

**Rezervní fond**

1. Společnost vytvoří rezervní fond z čistého zisku vykázaného v řádné účetní závěrce za rok, v němž poprvé zisk vytvoří, a to ve výši nejméně 10% z čistého zisku, avšak ne více než 5% z hodnoty základního kapitálu.

2. Takto vytvořený fond bude ročně doplňován o částku 5% z čistého zisku a do dosažení výše fondu v objemu odpovídajícímu 10% základního kapitálu.

**V.**

**ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

**§ 14**

1. Vznik, právní forma, vnitřní poměry, zánik společnosti, veškerá z toho vyplývající práva a povinnosti, jakož i otázky touto smlouvou výslovně neupravené, se řídí právním řádem České republiky.

2. Společníci prohlašují, že tato společenská smlouva je uzavřena podle svobodné vůle a vážné vůle všech společníků. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V..... dne.....

.....  
BA Jana Prokopová

.....  
Ivo Hloušek ml.

.....  
Ivo Hloušek st.

Příloha č. 2 **Žádost o úvěr**

<b>Žádost o investiční úvěr 5 PLUS</b>					
Datum převzetí	Převzal	Evidenční číslo	Vyřizuje		
<b>1. Identifikační údaje žadatele</b>					
Ekopen, s.r.o, Vernířovice 212, Velké Losiny, 788 15					
Sídlo/bydliště/místo podnikání					
<b>PSČ</b>	<b>Obec</b>	<b>Ulice</b>	<b>Č. p.</b>	<b>Č. or.</b>	<b>Okres</b>
788 15	Vernířovice	Vernířovice	212		Šumperk
Adresa pro doručování listinné korespondence					
<b>PSČ</b>	<b>Obec</b>	<b>Ulice</b>	<b>Č. p.</b>	<b>Č. or.</b>	<b>Okres</b>
788 15	Vernířovice	Vernířovice	212		Šumperk
b) Osoba (osoby) pověřené jednáním s Českou spořitelnou					
jméno	Jana Prokopová		tel.	585 750127	fax 585 750127
adresa	Gen. Píky 850/16, 779 00 Olomouc				
c) Oblast podnikání					
					OKEČ
Ubytovací služby, hostinská činnost, pronájem a půjčování věcí movitých					
<b>2. Charakteristika projektu</b>					
a) Místo realizace projektu					
<b>PSČ</b>	<b>Obec</b>	<b>Ulice</b>	<b>Č. p.</b>	<b>Č. or.</b>	<b>Okres</b>
788 15	Vernířovice	Vernířovice	212		Šumperk
b) Název projektu vyjadřující zaměření projektu					
<b>Výstavba ekopenzionu</b>					
<b>3. Prohlášení a závazky žadatele</b>					
a) Žadatel prohlašuje, že při zahrnutí údajů za všechny podniky partnerské nebo spojené je drobným podnikatelem ve smyslu Nařízení Komise (ES) č. 70/2001 ze dne 12. ledna 2001 o použití článků 87 a 88 Smlouvy o ES na státní podpory malým a středním podnikání					
b) Žadatel prohlašuje, že v této části a dalších částech žádosti, které jsou její nedílnou součástí, uvedl úplně a pravdivě všechny údaje jemu známé o skutečnostech a záměrech, k jejichž sdělení byl v rámci této žádosti vyzván.					
c) Žadatel se zavazuje v době posuzování žádosti oznamovat ČS, a. s., neprodleně změny v údajích uvedených v této žádosti.					
d) Žadatel souhlasí s tím, aby ČS, a. s., v rámci mezibankovního styku sdělovala údaje charakterizující žadatele z hlediska jeho organizačně právní formy, vybraných údajů bonity a sjednaného rozsahu závazků z bankovních obchodů.					

e) Žadatel potvrzuje, že byl v souladu s § 11 zákona č. 101/2000 Sb. o ochraně osobních údajů informován a souhlasí s tím, aby jeho osobní údaje byly shromážděny na nosičích vnitřního informačního systému banky a uchovány, případně archivovány po dobu 10

f) Žadatel souhlasí s tím, že v případě negativního vyřízení žádosti budou předané podklady uloženy v dokumentaci ČS a.s.

g) Žadatel prohlašuje, že je oprávněn k podnikání na území České republiky odpovídajícímu podporované činnosti, k jejímuž uskutečňování je realizován projekt.

h) Žadatel prohlašuje, že nemá nedoplatky vůči finančnímu úřadu, Fondu národního majetku, Státnímu fondu životního prostředí, Pozemkovému fondu, Celní správě ČR, České správě sociálního zabezpečení, zdravotním pojišťovnám, Státnímu fondu rozvoje bydlení,

i) Žadatel prohlašuje, že

- není na jeho majetek prohlášen konkurs,
- mu nebylo povoleno vyrovnání s věřiteli,
- nebyl zamítnut návrh na prohlášení konkursu na jeho majetek pro nedostatek majetku,
- soud nevydal usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí na jeho majetek,
- není v likvidaci.

Výše úvěru	Měna
1 750 000 / 4 000 000	Kč

#### 4. Přehled příloh

**Společné přílohy** (předkládá se v listinné podobě)

P	projekt - příloha PZ
Z	prohlášení žadatele - právnické osoby o statutárních orgánech, o většinovém společníkovi a ovládající osobě (vyplňuje žadatel pouze v případě, že požadované údaje nejsou uvedeny v aktuálním výpisu z Obchodního rejstříku) - příloha S
Z	<b>živnostenský list, koncesní listina, výpis z obchodního rejstříku ne starší než 3 měsíce nebo jiné oprávnění k podnikání</b>
Z	<b>potvrzení o registraci k dani z příjmu na finančním úřadě podle § 33, odst. (1) zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků v platném znění</b>
P	<b>doklady o majetkoprávních vztazích k místu podnikání (nájemní smlouva, výpis z katastru nemovitostí, kupní smlouva s potvrzením o vkladu do katastru nemovitostí)</b>

V příslušných polích uveďte

P – přiloženo

Z - bude dodáno dodatečně

N - nepřikládá se

**U tučně vtištěných příloh je vyžadován originál (k pořízení fotokopie a její ověření pracovníkem banky) nebo ověřená kopie originálu.**

**Datum zpracování žádosti**

15. Června 2007

**Jméno zpracovatele**

Jana  
Prokopová

Příloha č. 3   **Splátkový kalendář úvěru**

*Úvěr 1 750 000 Kč.*

<b>Roky</b>	<b>úrok</b>	<b>úmor</b>	<b>splátka úvěru</b>	<b>zůstatková cena</b>
0	0	0	0	<b>1 750 000</b>
1	112 000	175 000	287 000	1 575 000
2	100 800	175 000	275 800	1 400 000
3	89 600	175 000	264 600	1 225 000
4	78 400	175 000	253 400	1 050 000
5	67 200	175 000	242 200	875 000
6	56 000	175 000	231 000	700 000
7	44 800	175 000	219 800	525 000
8	33 600	175 000	208 600	350 000
9	22 400	175 000	197 400	175 000
10	11 200	175 000	186 200	0

*Úvěr 4 000 000 Kč.*

<b>Roky</b>	<b>úrok</b>	<b>úmor</b>	<b>splátka úvěru</b>	<b>zůstatková cena</b>
0	0	0	0	<b>4 000 000</b>
1	256 000	400 000	656 000	3 600 000
2	230 400	400 000	630 400	3 200 000
3	204 800	400 000	604 800	2 800 000
4	179 200	400 000	579 200	2 400 000
5	153 600	400 000	553 600	2 000 000
6	128 000	400 000	528 000	1 600 000
7	102 400	400 000	502 400	1 200 000
8	76 800	400 000	476 800	800 000
9	51 200	400 000	451 200	400 000
10	25 600	400 000	425 600	0

# fixní úroková sazba po celou dobu splácení úvěru 6,4 %

## **NOVĚ POSTAVENÝ EKOLOGICKÝ PENZION V JESENÍKÁCH**



# ***PENZION NA KONCI SVĚTA***

***Srubový Penzion nabízí ekologické ubytování v krásném horském prostředí***

**Ceny od 200 Kč/noc  
Výborná strava**

**Parkování u objektu ZDARMA, půjčovna sportovního vybavení.**

**Více informací na:**

**[www.nakoncisveta.cz](http://www.nakoncisveta.cz)**

**tel: 583 127 111**

**Skype: nakoncisveta**

## Příloha č. 5 Týdenní jídelní lístek

**Snídaně:** 1 ks paštika, 1 ks tavený sýr, 1 ks džem, 1 ks máslo, 1 ks med, 3 ks pečivo, 150 g zeleninový talíř s hermelínem

**Večeře I.:** 100g - Kuřecí špíz sypaný sýrem, bramborová kaše, zeleninová přízdoba

**Večeře II.:** 300g - Letní těstovinový salát

**Snídaně:** 1 ks paštika, 1 ks tavený sýr, 1 ks džem, 1 ks máslo, 1 ks med, 3 ks pečivo, 100 g jemné párky, hořčice

**Večeře I.:** 100g - Roštěná na houbách, dušená rýže, rajčatový salát

**Večeře II.:** 100g - Smažený sýr v bramboráku, zeleninová obloha nebo brambor

**Snídaně:** 1 ks paštika, 1 ks tavený sýr, 1 ks džem, 1 ks máslo, 1 ks med, 3 ks pečivo, 3 ks míchaná vejce na cibulce, okurek

**Večeře I.:** 100g - Smažený vepřový řízek, šťouchaný brambor s cibulkou, okurek

**Večeře II.:** 200g - Buchtičky s krémem

**Snídaně:** 1 ks paštika, 1 ks tavený sýr, 1 ks džem, 1 ks máslo, 1 ks med, 3 ks pečivo, 200 g jogurt s müsli

**Večeře I.:** 100g - Hovězí guláš, houskový knedlík

**Večeře II.:** 300g - "Penne Alfredo" (Penne těstoviny s petrželkou a sýrovou omáčkou)

**Snídaně:** 1 ks paštika, 1 ks tavený sýr, 1 ks džem, 1 ks máslo, 1 ks med, 3 ks pečivo, 120 g hemenex

**Večeře I.:** 100g - Přírodní kuřecí kapsa (vejce, šunka), rýže, okurek

**Večeře II.:** Zeleninový salát s kukuřicí a jogurtovým dressingem

Příloha č. 6    **Kalkulace teplých jídel**

**10136 – Zelná polévka s klobásou** ( 1 porce 0,33 l)

<i>Druh potravin</i>	<i>Hmotnost (g)</i>	<i>Cena (Kč)</i>
Zelí kysané	53,3	2,13
Sádlo škvařené	6,7	0,23
Cibule	6,7	0,03
Paprika ml.	1,3	0,42
Bobkový list	0,007	0,03
Pepř mletý	0,07	0,03
Vepřový bůček uzený	3,3	0,26
Mouka hl.	10	0,07
Smetana 12%	3,3	0,13
Česnek	1	0,06
Sůl	1,3	0,007
Moravská klobása	13,3	1,06
Polévkové koření	1,3	0,1
<b>Cena surovin celkem:</b>		<b>4,56</b>
<b>Režie:</b>		<b>1,-</b>
<b>Celkem:</b>		<b><u>5,56</u></b>

**11101 – Hovězí guláš** (1 porce 166 g)

<i>Druh potravin</i>	<i>Hmotnost (g)</i>	<i>Cena (Kč)</i>
Hovězí ořez	75	6,-
Sádlo škvařené	12	0,42
Paprika ml.	3	0,96
Sůl	2,5	0,01
Rajčatový protlak	5	0,5
Pepř mletý	0,01	0,005
Kmín	0,2	0,05
Mouka hl.	8	0,05
Česnek	1	0,06
Majoránka	0,01	0,016
<b>Cena surovin celkem:</b>		<b>8,13</b>
<b>Režie:</b>		<b>2,50</b>
<b>Celkem:</b>		<b><u>10,63</u></b>

Příloha č. 7    **Dohoda o hmotné odpovědnosti**

**Ekopen, s. r. o.**

Sídlo společnosti: Vernířovice 212, Velké Losiny 788 15

a

Zaměstnanec:

uzavírají tuto

**dohodu o hmotné zodpovědnosti za svěřené hodnoty**

**I.**

Zaměstnanec přijímá odpovědnost za svěřené hodnoty, které je povinen vyúčtovat.

**II.**

Zaměstnanec se zavazuje činit ze své strany vše, aby bylo zabráněno schodku na svěřených hodnotách a provést všechna předepsaná opatření k jejich uchování a zabezpečení. Hrozí-li škoda, je povinen na ni zaměstnanec bezodkladně upozornit svého nadřízeného.

**III.**

Společnost se zavazuje, že zajistí zaměstnanci takové pracovní podmínky, aby mohl řádně plnit své pracovní úkoly spojené s hmotnou odpovědností za hodnoty. Zjistí-li společnost závady, je povinna učinit opatření k nápravě. Zjistí-li zaměstnanec, že nemá vytvořeny potřebné pracovní podmínky, je povinen oznámit závadu nadřízenému.

**IV.**

Zjištěný schodek na hodnotách, které zaměstnanec převzal k vyúčtování, je zaměstnanec povinen nahradit v plné výši, pokud neprokáže, že schodek vznikl zcela nebo zčásti bez jeho zavinění.

## V.

Obě smluvní strany prohlašují, že v době podpisu této dohody jim nejsou známy závady, jež by zabraňovaly zaměstnanci v řádném plnění jeho pracovních povinností nebo vedly k ohrožení ochrany majetku nebo zdraví. Zjistí-li zaměstnanec tyto závady dodatečně, je povinen je neodkladně oznámit svému nadřízenému a zaměstnavatel je povinen přijmout opatření k jejich odstranění.

## VI.

Zaměstnanec potvrzuje, že je seznámen s příslušnými předpisy a opatřeními, které se týkají bezpečnosti při manipulaci se svěřenými hodnotami, jejich úschovy a přesunů.

## VII.

Tato dohoda nabývá účinnosti dnem jejího podepsání. Zaniká dnem skončení pracovního poměru a dnem odstoupení od ní ve smyslu paragrafu 177 Zákoníku práce.

## VIII.

Tato dohoda byla sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž jedno převzal zaměstnanec, druhé zaměstnavatel.

Ve Vernířovicích dne

Za zaměstnavatele: BA Jana Prokopová

Za zaměstnance:

















