

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

FAKULTA PODNIKATELSKÁ
ÚSTAV EKONOMIKY

FACULTY OF BUSINESS AND MANAGEMENT
DEPARTMENT OF ECONOMICS

PODNIKATELSKÝ ZÁMĚR

DIPLOMOVÁ PRÁCE

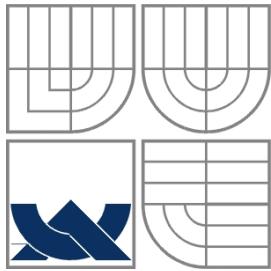
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

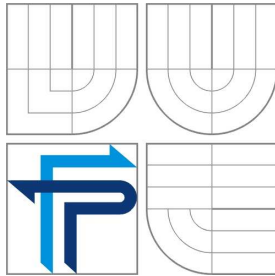
AUTHOR

ALEXANDRA PLÁNSKÁ, BA

BRNO 2007



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA PODNIKATELSKÁ
ÚSTAV EKONOMIKY

FACULTY OF BUSINESS AND MANAGEMENT
DEPARTMENT OF ECONOMICS

PODNIKATELSKÝ ZÁMĚR BUSINESS PROJECT

DIPLOMOVÁ PRÁCE
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

ALEXANDRA PLÁNSKÁ, BA

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. IVANA GROLIGOVÁ, CSc.

BRNO 2007

LICENČNÍ SMLOUVA POSKYTOVANÁ K VÝKONU PRÁVA UŽÍT ŠKOLNÍ DÍLO

uzavřená mezi smluvními stranami:

1. Pan/paní

Jméno a příjmení: Alexandra Plánská, BA
Bytem: Vrchlického 6, 669 02 Znojmo
Narozen/a (datum a místo): 7. 6. 1974, Znojmo

(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 K o c m a n o v á, 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
Vedoucí/ školitel VŠKP: Ing. Ivana Groligová, CSc.
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

Bibliografická citace

PLÁNSKÁ, A. *Podnikatelský záměr*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta podnikatelská, 2006. 120 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Ivana Groligová, CSc.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně na základě uvedené literatury a pod vedením své vedoucí diplomové práce.

V Brně dne 21. května 2007

Podpis autora

Poděkování

Ráda bych poděkovala Ing. Ivaně Groligové, CSc. Za odborné vedení mé diplomové práce, cenné rady a připomínky. Dále bych chtěla poděkovat svému oponentovi Ing. Davidovi Holečkovi taktéž za věcné připomínky, spolupráci a jeho čas.

Anotace:

Předmětem diplomové práce je projekt „Turistické centrum SOLNICE“, jehož obsah tvoří stavební obnova a rekonstrukce dvou historických budov umístěných v Městské památkové rezervaci Znojmo na rodinný penzion kategorie *** standard s celkovou ubytovací kapacitou 51 lůžek a širokou nabídkou doprovodných služeb pro turisty.

Cílem diplomové práce je posouzení realizovatelnosti a smysluplnosti projektu, zhodnocení a zdůvodnění investice do projektu z ekonomického a technického hlediska, tzn. prokázat, zda byla vybrána nejlepší možná varianta, zda byly přesně odhadnuty potřebné finanční prostředky na výstavbu a provoz, prokázat trvalou udržitelnost investice a identifikovat rizika.

Zároveň bude zpracovaná diplomová práce sloužit jako součást dokumentace pro žádost o dotaci v rámci programu SROP.

Anotation:

The subject of the thesis is the „Solnice Tourist Centre“ project. This project involves the reconstruction of 2 historical buildings in the center of Znojmo. This centre is on the national heritage register. The project aims to build a three star pension with a 51 bed capacity and offer value added services to tourists to the area.

The goal of the thesis is to analyse the purpose and realization of this project on the basis of economical and financial indicators. Some key points to be looked at are: best option chosen, were financial requirements correctly defined, risks involved and future of the investment.

This thesis will also be used as basis for documentation to claim a SROP grant.

Klíčová slova:

realizace projektu, náklady, podnikání, analýza proveditelnosti, návštěvnost, služby, ubytování, zhodnocení, prostředky, investice, projektová dokumentace, žádost, dotace

Keywords:

realization of project, costs, development, feasibility analysis, frequency of use, services, accomodation, avaluation, financial resorces, investment, project documentation, request, grant

OBSAH

ÚVOD	11
1 VYMEZENÍ PROBLÉMU A CÍLE PRÁCE	15
2 TEORETICKÁ VÝCHODISKA PRÁCE	22
2.1. REALIZAČNÍ RESUMÉ	23
2.2. CHARAKTERISTIKA FIRMY A JEJÍCH CÍLŮ	23
2.3. ORGANIZACE ŘÍZENÍ A MANAŽERSKÝ TÝM	24
2.4. PŘEHLED ZÁKLADNÍCH VÝSLEDKŮ A ZÁVĚRŮ TECHNICKO-EKONOMICKÉ STUDIE	25
2.5. SHRNUÍ A ZÁVĚRY	26
2.6. PŘÍLOHY	26
2.7. PARAMETRY PODNIKATELSKÉHO PLÁNU	26
2.8. NÁVAZNOSTI PROJEKTU NA SPOLEČNÝ REGIONÁLNÍ OPERAČNÍ PROGRAM A DOKUMENTY STÁTNÍ A REGIONÁLNÍ POLITIKY	27
<i>Soulad projektu se Společným regionálním operačním programem</i>	27
<i>Návaznost projektu na cíle a priority celostátní politiky</i>	27
<i>Návaznost projektu na cíle a priority regionální politiky</i>	28
3 ANALÝZA PROBLÉMU A SOUČASNÉ SITUACE	30
3.1. ANALÝZA POPTÁVKY	32
3.1.1. <i>Analýza návštěvnosti Jihomoravského kraje</i>	32
3.1.2. <i>Odhad koupěschopné poptávky</i>	34
3.2. ANALÝZA NABÍDKY	36
3.2.1. <i>Ubytovací kapacity v regionu</i>	36
3.3. SWOT ANALÝZA PROJEKTU	43
3.4. NABÍDKA TURISTICKÝCH CÍLŮ, ATRAKTIVIT A ZAŘÍZENÍ CESTOVNÍHO RUCHU V NEJBLIŽŠÍM OKOLÍ	45
4 VLASTNÍ NÁVRHY ŘEŠENÍ, PŘÍNOS (EFEKTIVNOST) NÁVRHŮ ŘEŠENÍ	47
4.1. POTŘEBNÉ PROFESE V JEDNOTLIVÝCH FÁZÍCH PROJEKTU	47
4.2. ORGANIZACE PŘÍPRAVY A REALIZACE PROJEKTU	48
4.3. PRACOVNÍ PROSTŘEDÍ	50
5 ZÁVĚR	51
PŘÍLOHA 1: TECHNICKÉ A TECHNOLOGICKÉ ŘEŠENÍ PROJEKTU	59
POPIS TECHNICKÉHO ŘEŠENÍ PROJEKTU	60

ÚVOD

Předkládaná diplomová práce je zpracována pro firmu „Alexandra Plánská“, která zahájila vlastní podnikatelskou činnost počátkem září roku 1996.

Předmětem podnikání Alexandry Plánské je:

-cukrářství,

-hostinská činnost.

Alexandra Plánská již devět let vlastní a provozuje cukrářskou výrobu umístěnou v rodinném prostředí podniku Café u Michala. Po celou dobu činnosti zásobuje produkty cukrářské výroby prodejnu (cukrárnu) a kavárnu, obě umístěné v objektu Café u Michala. V současnosti zaměstnává v cukrářské výrobě čtyři pracovníky.

Od roku 2004 v souvislosti s počátkem přípravy projektu Turistického centra SOLNICE vlastní Alexandra Plánská také živnostenské oprávnění k hostinské činnosti.

Prvotním impulsem, který postupně vedl až k přípravě projektu na vybudování

Turistického centra SOLNICE, byl v roce 1990 nákup jedné poloviny domu u sv.

Michala na Divišově náměstí v historickém centru Znojma paní Stanislavou Lacinovou, maminkou paní Plánské. Ve stejné době byla zahájena rekonstrukce tohoto památkově chráněného a přibližně 400 let starého domu. O rok později, v roce 1991, došlo

k otevření kavárny U Michala v přízemí domu. V roce 1991 pokračovala rozsáhlá

rekonstrukce dalších částí nemovitosti. V roce 1994 paní Lacinová odkoupila další

čtvrtinu domu a rovněž objekt bývalé solnice, který v dvorním traktu sousedí s domem u Michala. V roce 1995 byly rekonstruovány a otevřeny další prostory domu u Michala, v přízemí došlo k otevření cukrárny a existující kavárna byla přestěhována do větších prostor v 1. patře domu. Rovněž pokračovala rekonstrukce dalších částí domu.

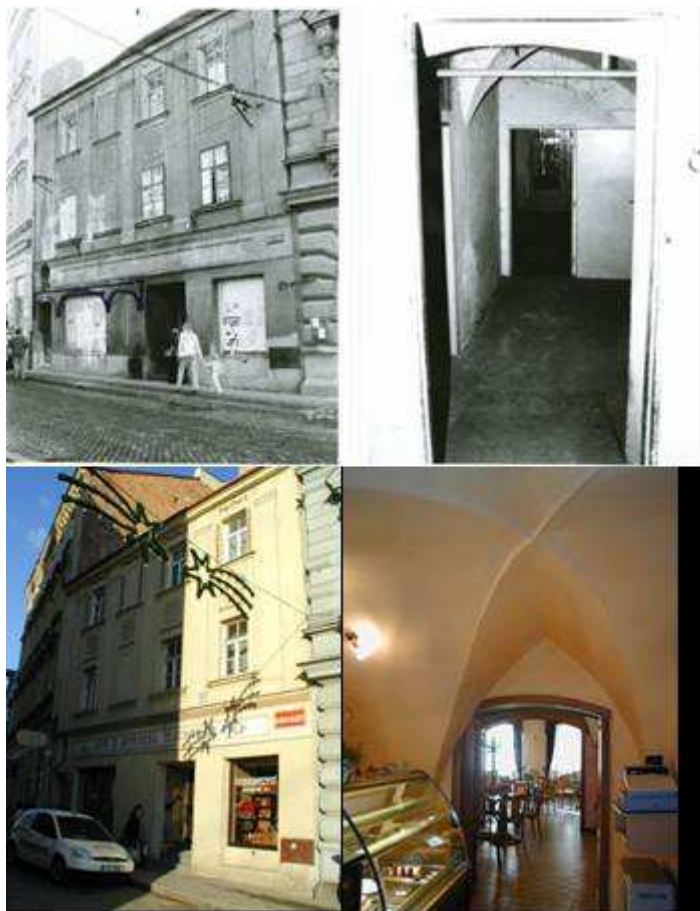
V roce 1996 zahájila Alexandra Plánská v domě u Michala provoz cukrářské výroby,

v roce 1997 došlo paní Lacinová zakoupila dům na ulici Horní Česká 19, tento objekt

sousedí s bývalou solnicí. V roce 1998 byla dokončena rekonstrukce domu u Michala.

V současnosti činí kapacita kavárny v Café u Michala 80 míst (20 stolů), jsou zde dva salonky (nekuřácký a kuřácký). Kromě běžné konzumace se zde konají různé srazy, obchodní jednání a propagace výrobků.

Obrázek 1: Dům u sv. Michala – stejné pohledy z doby před zahájením rekonstrukce a ze současnosti



Projekt vybudování Turistického centra SOLNICE bude realizován v sousedství domu u Michala. Technický stav sousedících objektů (Horní Česká 19 a Solnice), které budou tvořit Turistické centrum SOLNICE, je v současnosti velmi špatný. Obě nemovitosti se nachází v městské památkové rezervaci v centru města Znojma.

Objekt Horní Česká 19 se nachází v řadové zástavbě s půdorysem ve tvaru „L“. Jedná se o třípodlažní objekt o jednom podzemním (částečně podsklepeném) a dvou nadzemních podlažích se sklonitým krovem se střešní krytinou z pálených tašek. Jedná se o starší zděnou budovu, jejíž poslední přestavba se uskutečnila v roce 1844.

V podzemním podlaží objektu se nachází sklepy ve špatném stavu. V prvním nadzemním podlaží se nachází průjezd, nebytové prostory – vzorkovna plastových oken se sociálním zázemím a administrativními prostory. Směrem do dvora a ve druhém nadzemním podlaží se nacházely byty, které nejsou pro špatný technický stav užívány.

Dům je velmi starý, je užíván od roku 1844. Krov s krytinou byl rekonstruován v roce 1962. Byly provedeny pouze udržovací práce a menší modernizace v bytech. Technický stav je špatný, odpovídá zjištěnému stáří 160 let.

V letech 2003 – 2004 byla provedena rekonstrukce přízemí objektu sousedící s ulicí Horní Česká. Rekonstruovanou část objektu má v současnosti v pronájmu společnost Vodín, s.r.o., která zde provozuje výše uvedenou vzorkovnu plastových oken.

Obrázek 2: Současný stav objektu Horní česká



Druhý z objektů, Solnice, byl podle odhadu stávajících vlastníků postaven přibližně na přelomu 18. a 19. století. Po dlouhou dobu byl využíván jako solná sýpka, ve které se za Rakouska – Uherska proclívala a skladovala sůl na císařské cestě Vídeň – Znojmo – Praha. Ve druhé polovině 20. století byl objekt využíván jako sklad domácích potřeb a postupně chátral. V době odkupu paní Lacinovou byla Solnice již v havarijním technickém stavu. Obvodové zdi objektu byly zděné, zbylé konstrukce byly dřevěné. Do objektu dlouhodobě zatékalo, což se projevilo na stavu krovu a stropních dřevěných konstrukcích. Celá tato situace vedla ke zborcení střechy a dřevěných stropů. V letech

2004 – 2005 byla provedena sanace stavby a částečná likvidace demolice. V průběhu prací se ukázalo, že značná část krovů a stropních trámů byla uhnílá.

Obrázek 3: Současný stav objektu Solnice



1 Vymezení problému a cíle práce

Záměrem projektu je rozšířit zavedený a prosperující rodinný podnik – Café u Michala o útulný rodinný penzion s nabídkou ubytovacích služeb, baru, vinárny, informačních služeb, půjčovny kol, informačního stánku, dvou malých prodejen. Rozhodnutí vybudovat Turistické centrum Solnice je také reakcí na značný nedostatek kvalitních ubytovacích služeb přímo v centru města. Tento fakt je konkrétně zmíněn také ve Strategickém plánu rozvoje města Znojma, který byl vypracován v letech 2004 – 2005.

Město Znojmo s městskou památkovou rezervací, polohou ve vinařské oblasti a v bezprostředním kontaktu s Národním parkem Podyjí představuje jeden z významných turistických cílů v regionu jižní Moravy.

Značná část turistů navštěvujících město Znojmo přijíždí za účelem poznání historie, cyklistiky, vína a turistiky v Národním parku Podyjí. Připravované Turistické centrum SOLNICE nabídne ubytování odpovídajícího standardu přímo v historickém jádru města, odkud je nejlepší začátek pro poznání historie města. Necelých 200 m od připravovaného penzionu začínají v romantickém prostředí Karolíniných sadů (navazujících na Gránické údolí a Národní park Podyjí) cyklostezky i turistické trasy, odkud se mohou návštěvníci města vydat na řadu atraktivních míst regionu Znojemska.

Snaha předkladatelky projektu o jeho realizaci je vedena potřebou dovést turisty do historického centra města, které bylo vždy místem nejdůležitějšího dění a vytváří atmosféru celého města a ne nabízí turistům i místním obyvatelům služby a neosobní hypermarkety lokalizované na okraji (nebo i za okrajem) města. Je potřeba znovu oživit centrum, nalákat co nejvíce turistů do vnitřního města dostatečnou nabídkou kvalitních služeb a tím přinést užitek jak samotnému městu, tak i dalším místním živnostníkům. Historické centrum Znojma je natolik zajímavou lokalitou, že není důvod nechávat turisty na půlce cesty v hotelích na jeho okraji, ale naopak přivést je až přímo do středu Znojma.

Potřebu a zdůvodnění realizace projektu vzniku Turistického centra SOLNICE lze výstižně shrnout v následujících bodech:

- Realizací projektu dojde k rozšíření ubytovacích kapacit odpovídajícího standardu přímo v historickém centru Znojma, které zde nyní citelně schází (větší skupiny návštěvníků musí být např. ubytovány ve více zařízeních).
- Turistické centrum SOLNICE hodlá těžit z obrovského potenciálu historických částí města Znojma a nabídnout co nejširší sortiment služeb pro turisty, především zvýšit návštěvnost města v průběhu celého roku.
- Realizací projektu dojde k rekonstrukci (a tím i záchraně) velkého historického objektu přímo v centru města.
- Turistické centrum SOLNICE se hodlá svým klientům poskytnout komplexní plán a rozvrh dovolené šitý každému na míru přímo na místě, rozhodnutí dle počasí, nových možností, okamžitá rezervace vstupenek na kulturní programy atd. a tím se odlišit oproti běžným penzionům poskytujícím pouze ubytovací služby.
- Turistické centrum SOLNICE hodlá v rámci svého provozu plně využít možností, které nabízí znojemský region, např. skloubit putování za dobrým vínem s cyklistikou nebo turistikou, návštěvy řady zajímavých míst, které byly celou řadu let z důvodů uzavřeného pohraničí nedotčeny např. Nový Hrádek, Devět Mlýnů, Ledové Sluje, Hardegská vyhlídka, Braitava, Čížov, Lukov, kde je možné ještě dnes vidět několikametrový pás železné opony...
- Turistické centrum SOLNICE chce umožnit a podělit se s krásami přírodními, historickými a umem místních vinařů turistům především z celé České republiky a Rakouska.
- Realizace projektu pomůže ke snížení vysoké nezaměstnanosti ve znojemském regionu ať již přímou či nepřímou cestou.

Výše jmenované hlediska jsou důvodem k vybudování penzionu s dostatečnou kapacitou a příslušnými službami přímo v centru města Znojma. V rámci poskytování služeb bude Turistické centrum SOLNICE prioritně zaměřeno na rodinnou atmosféru penzionu, vysokou kvalitu veškerých poskytovaných služeb a ceny dostupné pro nejširší veřejnost. Další službou, kterou bude turistické centrum SOLNICE nabídnout a která dosud ve Znojmě spíše chybí, je spolupráce s turisty, doporučení návštěvních míst, naplánování tras, rezervace, doporučení možných aktivit a prodej mapek či letáků 7 dní v týdnu. V případě zájmu bude součástí služeb penzionu zajištění vlastního či externího průvodce po Znojmě i Národním parku Podyjí.

Pro úspěšný provoz Turistického centra SOLNICE jsou velmi důležité vazby na další subjekty poskytujících služby účastníkům cestovního ruchu ve Znojmě a okolním regionu. Turistické centrum SOLNICE bude s ohledem na uvažovanou strukturu poskytovaných služeb spolupracovat s celou řadou subjektů.

Díky realizaci projektu dojde obecně ke zvýšení turistické návštěvnosti historického centra města Znojma, což přispěje k vyššímu využití služeb i jiných podnikatelských subjektů. Vzhledem k zaměření na agroturistiku, vinařskou turistiku, cykloturistiku a poznávací pobyty dojde ke zvýšení návštěvnosti v celém regionu (hradů, zámků, cyklotras, vinných stánků, Národního parku Podyjí, atd.).

Realizací projektu dojde k naplnění následujících hlavních cílů:

- zlepšení úrovně poskytovaných ubytovacích služeb ve městě,
- zvýšení přitažlivosti města pro návštěvníky,
- zvýšení využitelnosti areálu v průběhu celého roku a z toho vyplývající zvýšení pobytové návštěvnosti ve městě a v regionu Znojemska,
- zvýšení příjmů realizátorky projektu, dalších místních podnikatelů i města Znojma města z cestovního ruchu.

Zřízením Turistického centra SOLNICE tak budou vytvořeny vhodné podmínky pro další rozvoj cestovního ruchu ve městě a jeho okolí.

Město Znojmo (k 15. 6. 2006 34 932 obyvatel) se nachází v jihovýchodní části České republiky v těsném sousedství s Rakouskem. Znojmo leží ve vzdálenosti 210 km od hlavního města České republiky Prahy, 68 km od centra Jihomoravského kraje Brna a 90 km od hlavního města Rakouska Vídně. Díky poloze při hranicích s Rakouskem a tomu, že leží na nejkratší dopravní spojnici Vídeň – Praha, má Znojmo strategický význam, který však nelze plně rozvinout vzhledem k zatím nevyhovující kvalitě komunikačního napojení (chybějící přímé napojení na rychlostní komunikaci).

Město Znojmo je přirozenou vstupní branou do národního parku Podyjí a též mnohé návštěvníky láká velké množství historických památek a zajímavostí ve městě i okolí. Neméně zajímavé a vyhledávané jsou vinné sklepy, jež se nachází v obcích jižně od Znojma. Svůj půvab má nejen Znojmo samo, ale i jeho bezprostřední okolí, jehož topografická členitost je ve zdejších převážně spíše rovinnatém regionu až nečekaně překvapivá. Do těsné blízkosti města zasahuje Národní park Podyjí (vyhlášen roku 1992), který se na 62 km² rozkládá od Znojma až po Vranov nad Dyjí. Je tvořen převážně hluboce zaříznutými meandry řeky Dyje, která tak protéká údolím se strmými svahy porostlými hlubokými lesy s řadou teplomilných rostlin a chráněných živočichů.

Obrázek 1-1: Poloha Města Znojma v širším regionu

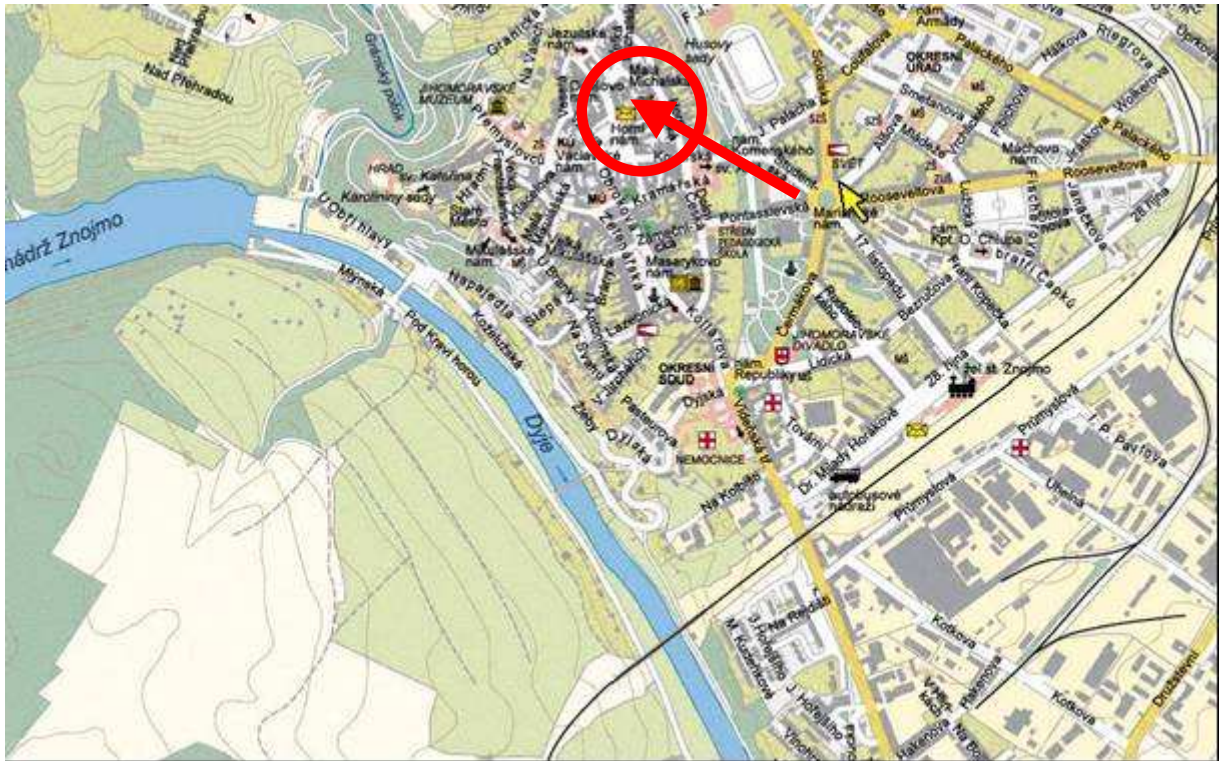


© Geodézie ČS a.s.

Obrázek 1-2: Umístění projektu v rámci intravilánu města Znojma



Obrázek 1-3: Detailní lokalizace projektu



Objekty tvořící budoucí Turistické centrum SOLNICE se nachází v historickém jádru města na ulici Horní Česká 19 v severovýchodní části Městské památkové rezervace Znojmo.

Díky své poloze budou zařízení Turistického centra SOLNICE dobře komunikačně dostupná, a to jak individuální, tak veřejnou autobusovou a vlakovou dopravou.

Z Turistického centra SOLNICE také bude rychle a pohodlně dostupná většina z významných znojemských kulturních památek a dalších turistických atraktivit a zařízení.

2 TEORETICKÁ VÝCHODISKA PRÁCE

Požadavky na zpracování podnikatelských záměrů v ČR vyžadují větší množství informací a větší preciznost než-li je tomu v západních zemích. Jiří Fotr ve své knize Podnikatelský plán a investiční rozhodování uvádí: „V současné době nejsou k dispozici domácí prameny, které by zpracovatelům poskytly vodítko a podporu při jejich přípravě.“(4) Jako vodítko slouží předkládaná zahraniční literatura, která vychází ze světově všeobecně přijímané metodiky přípravy podnikatelských projektů, ale především informace od úředníků patřičného Ministerstva a Kraje.

„Příprava investičních projektů a jejich hodnocení jsou vysoce náročné činnosti, jejich kvalita významně ovlivňuje úspěšnost těchto projektů.“(4) Cílem práce je proto poskytnout základní poznatky, potřebné pro přípravu investičních projektů.

„Základem pro rozhodnutí o tom, zda přijmout daný projekt a realizovat jej, či který z navržených projektů, resp. jejich variant by měl být zvolen k realizaci, je propočet určitých kritérií/ukazatelů ekonomické efektivity. Tato kritéria měří zpravidla výnosnost zdrojů, vynaložených na realizaci projektu. Pro hodnocení ekonomické efektivity investičních projektů se nejčastěji používají tato kritéria:

- rentabilita kapitálu, a to kapitálu vlastního, respektive celkového
- doba úhrady či doba návratnosti
- kritéria založená na diskontování zahrnující čistou současnou hodnotu, index rentability a vnitřní výnosové procento“(6)

„Zpracování podnikatelského záměru, který hodlá firma realizovat slouží zpravidla několika účelům. Jednak je to určitý vnitřní dokument, který slouží jako základ vlastního řízení firmy. Značný význam však má externí uplatnění podnikatelského záměru v případě, že firma hodlá financovat realizaci projektu s využitím cizího kapitálu, případně se uchází o některý druh nenávratné podpory. V tomto případě je totiž třeba přesvědčit poskytovatele kapitálu o výhodnosti a nadějnosti projektu, na jehož financování se tento kapitál použije. Kvalitně zpracovaný podnikatelský záměr může pak významně podpořit získání potřebného kapitálu.“(5)

„Podnikatelský záměr by měl obsahovat tyto základní části:

- realizační resumé
- charakteristiku firmy a jejích cílů
- organizaci řízení a manažerský tým
- přehled základních výsledků a závěrů technicko-ekonomické studie
- shrnutí a závěry
- přílohy“

2.1. Realizační resumé

Součástí realizačního resumé by mělo být:

- název a adresa firmy, číslo telefonu, faxu, kontaktní osoba
- charakteristika produktu, resp. služby, které jsou náplní projektu, jejich specifických vlastností a předností
- popis trhů, na kterých se chce firma uplantnit, dále distribučních cest, kterých hodlá využít k dosažení těchto trhů
- strategické zaměření firmy na období příštích 3-5 let, včetně jejích dlouhodobých cílů, způsobů dosažení těchto cílů i uvedení fáze podnikatelské činnosti, ve které se firma nachází
- zhodnocení manažerských zkušeností a kvality klíčových pracovníků firmy ve vztahu k danému projektu
- finanční aspekty zahrnují odhady zisku v následujících 5 letech, velikost potřebného kapitálu, účel jeho použití a očekávaný roční výnos pro poskytovatele kapitálu.

2.2. Charakteristika firmy a jejích cílů

Tato část podnikatelského záměru by měla postihnout jak minulost firmy, tak i její přítomnost a budoucnost z hlediska základních podnikatelských cílů a strategií jejich dosažení. Součástí této části podnikatelského záměru by měla být:

-historie firmy, zachycující její činnost od založení, výsledky podnikatelské činnosti a dosažené úspěchy, vývoj finanční situace firmy v minulosti i současnosti a způsob jejího financování

-důležité charakteristiky produktů, které jsou náplní projektu. Přitom je třeba specifikovat jejich současnou fázi a dobu životnosti, kdo je či bude jejich uživatelem a jaké výhody mu budou z uplatnění těchto produktů či služeb vznikat, jaké klíčové faktory rozhodují o jejich úspěchu, jaké jsou jejich jedinečné rysy, které rozhodují o konkurenční pozici a srovnání těchto rysů s konkurencí, jaké jsou způsoby ochrany produktů či služeb, jaké nové produkty připravuje konkurence, jedinečné rysy strategie výroby, distribuce a marketingu.

-sledované cíle, zahrnují jednak základní strategické cíle, kterých se firma snaží realizací daného projektu dosáhnout, jednak specifické cíle jednotlivých oblastí firmy, ke kterým patří uspokojení poptávky a postavení firmy na trhu, inovace výrobního programu a technologie, kvalita produkce, efektivnost a finanční stabilita, sociální oblast, rozvoj organizace a řízení, ochrana životního prostředí, prestiž a společenské postavení firmy. Stanovené cíle by měly být reálné, však současně dostatečně motivující a vyjádřené v konkrétní formě. Pokud to je možné, doporučuje se jejich kvantifikace s tím, že by se měly vztahovat k období příštích dvou až pěti let.

2.3. Organizace řízení a manažerský tým

Tato část podnikatelského záměru by měla obsahovat:

-organizační schéma s jasným vymezením pravomoci a odpovědnosti jednotlivých manažerů

-charakteristiku klíčových vedoucích pracovníků

-politiku odměňování

-vymezení dlouhodobých záměrů a cílů

-stanovení klíčových řídicích pozic

-základní přístup k řízení firmy

„Kvalita řízení je jedním z nejdůležitějších faktorů, které poskytovatelé kapitálu zvažují, a často je jedním z prvních aspektů, které posuzují. Důležité je proto

demonstrovat kvalitu, profesionální dovednosti, kompetenci a angažovanost manažerského týmu k danému projektu, které jsou základním předpokladem jeho úspěšné realizace“.(5)

2.4. Přehled základních výsledků a závěrů technicko-ekonomické studie

V této části podnikatelského záměru jsou shrnuty základní výsledky a závěry technicko-ekonomické studie, týkající se:

- výrobního programu, respektive poskytování služeb, tvořících náplň projektu
- analýty trhu a tržní konkurence
- marketingové strategie
- velikosti výrobní jednotky, technologie, výrobního zařízení a základních materiálů
- umístění výrobní jednotky
- pracovních sil
- finančně-ekonomických analýz a finančních záměrů
- analýzy rizika projektu

„Těmto oblastem jsme věnovali značnou pozornost v jednotlivých kapitolách práce, a proto vedem pouze několik doplňujících poznámek k posledním dvěma bodům. Oddíl věnovaný výsledkům finančně-ekonomických analýz a finančním záměrů by měl poskytnout přehledné informace týkající se nejen finančně-ekonomické stránky daného projektu, ale celé firmy.“(4)

Pokud realizuje projekt již existující firma, je třeba integrovat projekt s ostatními aktivitami firmy a kromě výše uvedených aspektů týkajících se pouze daného projektu bude součástí podnikatelského záměru prezentace výsledků hospodaření firmy jako celku. Půjde zde o přehledné informace týkající se:

- výkonnosti firmy v minulém období i současnosti pomocí soustavy základních poměrových ukazatelů včetně jejich srovnání s konkurencí
- základních závěrů plynoucích z výkazu zisků a ztrát, rozvahy a peněžních toků firmy
- specifikace potřebných finančních prostředků, způsobu jejich využití
- zadlužení firmy v rozdělení na krátkodobé a dlouhodobé závazky
- specifikace pohledávek s uvedením podílu pohledávek, které nelze inkasovat
- způsobu sledování a kontroly

„Výše uvedené informace převážně číselné povahy představují základní informace pro hodnocení investiční příležitosti ze strany investora.

Závěrečný oddíl této části podnikatelského záměru, týkající se rizikové stránky projektu by měl charakterizovat základní výsledky analýzy rizika tohoto projektu.“(5)

2.5. Shrnutí a závěry

Podnikatelský plán by měl obsahovat jednak shrnutí aspektů, rozvedených v jednotlivých oddílech tohoto záměru, jednak časový plán realizace projektu:

- celkové strategické zaměření projektu s uvedením koordinace všech jeho aspektů
- zdůvodnění očekávaného úspěchu projektu
- uvedení jedinečných rysů firmy
- stanovení požadavků na kapitálové zajištění projektu
- procentní podíl vlastnictví firmy

Časový záměr realizace projektu by měl poskytovat kapitálu získávat především informace o době výstavby.

2.6. Přílohy

V této části záměru je možno uvést výpis z OR, ŽL, výsledky průzkumů, výkazy zisk a ztrát, rozvahu a peněžní toky, různé analýzy atd...

2.7. Parametry podnikatelského plánu

Zpracovaný podnikatelský záměr musí splňovat tyto parametry:

- stručnost a přehlednost
- jednoduchost
- výhodnost produktu či služby
- orientaci na budoucnost
- věrohodnost a realističnost

- přiměřený optimismus z pohledu tržního potenciálu
- přiměřený pesimismus
- nezakrývat slabá místa a rizika projektu
- schopnost firmy platit úroky a splátky
- formální kvalita

„Kvalitně vypracovaný podnikatelský záměr nezaručuje úspěch projektu. Je třeba ho brát jako živý materiál a neustále ho adaptovat a upravovat vzhledem k měnícím se podmínkám.“(5)

2.8. Návaznosti projektu na Společný regionální operační program a dokumenty státní a regionální politiky

Soulad projektu se Společným regionálním operačním programem

Předkládaný projekt koresponduje s prioritou č. 4 Rozvoj cestovního ruchu, Opatřením 4.2 Rozvoj infrastruktury pro cestovní ruch Společného regionálního operačního programu a plně naplňuje cíle podopatření 4.2.2 Podpora regionální a místní infrastruktury CR, k jehož třetí výzvě je předkládán.

Projekt je v souladu s podopatřením zaměřen na:

- výstavbu či obnovu ubytovacích a stravovacích kapacit podmiňujících rozvoj cestovního ruchu v dané lokalitě či regionu.

Realizace projektu přispěje k naplnění následujících cílů podopatření:

- zlepšení úrovně poskytovaných služeb zařízení cestovního ruchu
- zvýšení příjmů z cestovního ruchu pro veřejné subjekty i soukromé podnikatele
- dosažení lepší nabídky a využití turistického potenciálu regionů a obcí
- zvýšení přitažlivostí regionů a obcí pro návštěvníky

Návaznost projektu na cíle a priority celostátní politiky

Projekt vytvoření Turistického centra SOLNICE plně naplňuje opatření podpora tvorby a realizace turistických produktů zaměřených především na kulturně poznávací turistiku, lázeňství, kongresovou a incentívni turistiku, venkovskou turistiku, cykloturistiku a ostatní šetrné formy cestovního ruchu a opatření podporovat domácí cestovní ruch jako plnohodnotnou součást cestovního ruchu České republiky, které jsou

definované v rámci aktualizované Koncepce státní politiky cestovního ruchu na období 2002 – 2007, přijaté usnesením vlády č 19 ze dne 9. ledna 2003. Realizace projektu přispěje k dosažení hned několika cílů koncepce, konkrétně se jedná o:

- zvyšování příjmů státního a místních rozpočtů,
- stabilizaci, resp. získání nových pracovních příležitostí v regionech,
- podporu aktivit cestovního ruchu v regionech, se zřetelem na rozvoj malého středního podnikání, zejména ve strukturálně postižených a hospodářsky slabých regionech,
- zvyšování devizových příjmů z cestovního ruchu.

Návaznost projektu na cíle a priority regionální politiky

Projekt „Turistické centrum SOLNICE“ je plně v souladu se strategickými rozvojovými dokumenty Jihomoravského kraje. Projekt je plně v souladu s Programem rozvoje Jihomoravského kraje, který byl schválen zastupitelstvem Jihomoravského kraje dne 14.2.2002. Svým charakterem konkrétně plně naplňuje prioritu F Rozvoj cestovního ruchu, opatření F 2.1 *Podpora rozvoje infrastruktury pro cestovní ruch*, které podporuje mimo jiné rozvoj základní turistické infrastruktury - stravovací služby a ubytovací zařízení.

Projekt je rovněž plně v souladu se Strategií rozvoje cestovního ruchu Jihomoravského kraje, ve které je v rámci priority 2.3 Kongresová, kulturní a poznávací turistika definováno Opatření 2.3.1.2 Zlepšení nabídky produktů poznávací turistiky pro cílové skupiny: seniory, juniory apod., které je zaměřeno na vytváření podmínek a nových produktů cílených na určité cílové skupiny v rámci vícedenní poznávací turistiky.

Projekt je také zcela v souladu s čerstvě schváleným Strategickým plánem rozvoje města Znojma, ve kterém konkrétně naplňuje prioritu B: Zlepšení životního prostředí a kvality života, rozvoj cestovního ruchu, opatření B 2: Zkvalitňování infrastruktury cestovního ruchu. V rámci uvedeného opatření projekt „Turistické centrum SOLNICE“ konkrétně naplňuje následující cíle: rozvoj turistické infrastruktury ve městě, zvýšení počtu návštěvníků v průběhu celého roku (v sezóně i mimo turistickou sezónu a vytvoření podmínek pro delší pobyt turistů ve městě. Realizace projektu konkrétně naplní definovanou potřebu vybudování ubytovacího zařízení s vyšším standardem

a kapacitou přibližně 50 lůžek v centru města, aby tak bylo možné ubytovat v centru na jednom místě celý autobus turistů.

A konečně projekt je v souladu s Koncepcí rozvoje cestovního ruchu města Znojma.

3 ANALÝZA PROBLÉMU A SOUČASNÉ SITUACE

Předmětem projektu je vytvoření stavební obnova a rekonstrukce dvou historických budov umístěných v Městské památkové rezervaci Znojmo na rodinný penzion kategorie *** standard s celkovou ubytovací kapacitou 51 lůžek, a širokou nabídkou doprovodných služeb pro turisty.

V následujícím přehledu jsou uvedeny některé z klíčových trendů, které zasáhnou v nejbližších letech také cestovní ruch v Jihomoravském kraji i regionu Znojensko:

- Demografické změny - světové trhy stárnou, podstatně vzroste počet obyvatel ve věku 55-75 let.
- Trh tvořený seniory zároveň přispívá k rozvoji poptávky po vzdělávacích zájezdech a dovolených. Ty lákají hlavně zákazníci s vyšším vzděláním a zcestovalé osoby.
- Změny v chování konzumentů (klientů) - tvoří se takzvaný únikový trh (krátkodobá dovolená). Je odrazem společnosti, která hledá oddech a únik kdykoliv je to možné.
- Zvyšuje se počet kombinovaných cest, které spojují pracovní povinnosti s příjemným odpočinkem a zážitkem.
- Rostoucí zájem o hodnoty jiných kultur - rozšiřuje se možnost nabídky turistických událostí a atrakcí, které by mohly vzbudit zájem turistů.
- Klesá obliba cestování ve velkých skupinách. Taková forma cestování vyžaduje efektivní informační a orientační systém.
- Zvyšuje se důraz na zájmově zaměřený cestovní ruch – jako jsou kulturní, či vzdělávací zájezdy, nebo cesty umožňující profesní růst – mohou velmi posílit a obohatit smysl cesty a zážitky.
- Rostoucí poptávka po kvalitě, pohodlí a bezpečnosti - turisté budou mnohem rychleji reagovat v případě, že nabízený produkt nebude splňovat očekávané standardy.

- Roste stále více popularita aktivní dovolené a rovněž poptávka po všech aktivitách s ní spojených.
- Narůstá průměrná úroveň vzdělanosti. Výsledkem bude rostoucí role umění, kultury a historie při plánování dovolené.
- Poroste potřeba lepšího a tvořivějšího způsobu poskytování informací.
- Poroste poptávka po nových destinacích střední a východní Evropy.
- Zkracování hlavní delší dovolené a její nahrazování větším počtem krátkodobějších dovolených i v obdobích mimo hlavní sezónu.
- Mnohem více utrpí destinace s nepřijatelným standardem služeb.
- Zkušenosti budou stimulovat turisty k návštěvám již navštívených destinací v minulosti, se kterými byli spokojeni.
- Bude více preferována mobilita.
- Poroste preference regionů, které nabízejí širokou, rozmanitou a zcela vyváženou koncepci cestovního ruchu.
- Chování ve volném čase bude více individualizované, poroste poptávka spíše po menších ubytovacích jednotkách (menší rodinné hotely, farmy).
- Posun ve vnímání života a životního stylu způsobí pokles v poptávce po plně doprovázených zájezdech.
- V cestovním ruchu poroste význam vizuálních prezentací.
- Dostupnost turistických informací o destinacích a produktech a složitější systémy vyhledávání způsobí mnohem větší konkurenci na trhu cestovního ruchu.
- Destinace budou více profitovat z jednoduché dostupnosti především v případě krátkodobějších pobytů.
- Lepší dostupnost přímých vlakových a leteckých spojení bude stimulovat poptávku po prodloužených víkendech a krátkodobějších pobytech ve městech v zahraničí.

- Přetížení silniční dopravy bude mít negativní vliv na cesty soukromými vozy, zejména v hlavní sezóně.

Uvedené trendy působí v mnoha případech společně, není tedy možné stanovit u každého z nich přesný následek a období působení.

3. 1. Analýza poptávky

Základním předpokladem pro finančně efektivní provoz Turistického centra SOLNICE je dostatečná poptávka po nabízených službách. Vzhledem k charakteru projektu a jeho realizačních výstupů lze poptávkovou stranu projektu definovat jako poptávku jednotlivců a skupin po ubytování zaručeného středního standardu a na ně vázaných doprovodných službách stravovacích službách. Hodnocení poptávky je spojeno s odhadem tzv. koupěschopné poptávky, tedy s analýzou ochoty jednotlivých cílových skupin vydávat finanční prostředky za nabízené produkty a služby.

3. 1. 1. Analýza návštěvnosti Jihomoravského kraje

Podle oficiálních statistik navštívilo Jihomoravský kraj v roce 2004 345,9 tisíc osob ze zahraničí. Podíl Jihomoravského kraje na celkové zahraniční návštěvnosti České republiky činí 5,7 % a zařazuje se tak za Prahu a Karlovarský kraj na třetí místo mezi kraji v České republice. V období let 2002 – 2004 došlo po předchozím poklesu v roce 2001 ke každoročnímu nárůstu zahraniční návštěvnosti. V roce 2004 byl počet zahraničních návštěvníků na 105,4% návštěvnosti z roku 2001.

Jihomoravský kraj se dlouhodobě z hlediska turistické návštěvnosti řadí k turisticky vyhledávanějším regionům České republiky. V roce 2004 kraj navštívilo podle oficiálních statistických údajů celkem 1 014 514 turistů, z toho 345 930 (34,1%) zahraničních. Na celkovém počtu přenocování zahraničních turistů v České republice se kraj podílí 3,4 %, hodnota ukazatele průměrného počtu přenocování cizinců je však v Jihomoravském kraji nejnižší mezi všemi kraji České republiky a dosahuje průměrné úrovně pouze 1,9 přenocování. Znamená to, že zahraniční hosté na jižní Moravu sice rádi jezdí, doba jejich pobytu je však velmi krátká.

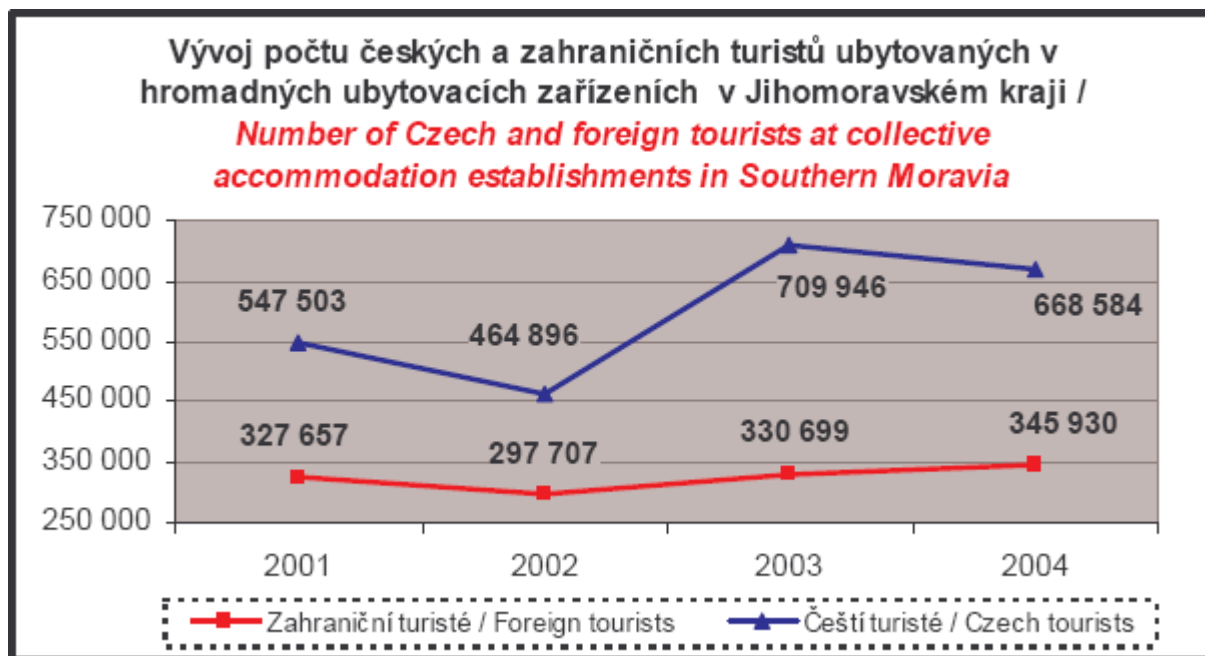
Struktura zahraniční návštěvnosti, jak ji zveřejňuje Český statistický úřad, je uvedena v následující tabulce. Nejvíce turistů (17,2%) pochází z Německa, v nepatrném závěsu se umístili návštěvníci z Polska se 16% (pro srovnání v roce 2003 Poláci představovali více než jedna pětina všech zahraničních návštěvníků). Třetí jsou hosté ze Slovenska (10,7 %), které následují turisté z Rakouska (7,8%, celkem 27 070 hostů). Mezi často zastoupené národnosti dále patří Italové a Nizozemci. Z hlediska průměrné délky pobytu vítězí návštěvníci z Nizozemí (3,8 dne). Mezi turisty z nadprůměrnou délkou pobytu můžeme dále zařadit návštěvníky z Velké Británie (3,6 dne) Španělska (3,5 dne), USA (3,3), Švýcarska a Německa (3,2), Ruska (3,1) a Slovenska (3,0).

Tabulka 3-1: Zahraniční turisté v hromadných ubytovacích zařízeních v Jihomoravském kraji v roce 2004

Jihomoravský kraj / Southern Moravia		2004					
Země / Country	Pořadí Order	Počet turistů / Number of tourists	% podíl / % share	Průměrná doba pobytu / Average length of stay	Pořadí Order	Počet přenocování / Number of nights	% podíl / % share
Zahraniční turisté celkem / Foreign tourists total		345 930	100,0%	2,9		653 748	100,0%
Německo / Germany	1.	59 601	17,2%	3,2	1.	129 997	19,9%
Polsko / Poland	2.	55 481	16,0%	2,4	2.	76 928	11,8%
Slovensko / Slovakia	3.	37 010	10,7%	3,0	3.	75 446	11,5%
Rakousko / Austria	4.	27 070	7,8%	2,5	6.	41 902	6,4%
Itálie / Italy	5.	24 838	7,2%	2,8	4.	45 579	7,0%
Nizozemsko / The Netherlands	6.	15 082	4,4%	3,8	5.	42 031	6,4%
Spoj. král. V. Británie a Sever. Irsko / UK	7.	11 467	3,3%	3,6	7.	30 294	4,6%
Francie / France	8.	10 346	3,0%	2,9	8.	19 389	3,0%
USA / U.S.A.	9.	7 622	2,2%	3,3	9.	17 222	2,6%
Litva / Lithuania	10.	6 013	1,7%	2,3	14.	7 635	1,2%
Maďarsko / Hungary	11.	5 980	1,7%	2,9	10.	11 455	1,8%
Rusko / Russia	12.	4 655	1,3%	3,1	11.	9 688	1,5%
Švýcarsko / Switzerland	13.	3 788	1,1%	3,2	13.	8 337	1,3%
Španělsko / Spain	14.	3 578	1,0%	3,5	12.	9 026	1,4%
Švédsko / Sweden	15.	3 293	1,0%	2,9	15.	6 209	0,9%
OSTATNÍ / OTHERS		70 106	20,3%			122 610	18,8%

Pramen: CzechTourism, 2005

Obrázek 3-4: Vývoj počtu turistů ubytovaných v hromadných ubytovacích zařízeních v Jihomoravském kraji



Pramen: Kompendium statistik cestovního ruchu v České republice, Czechtourism 2005

3. 1. 2. Odhad koupěschopné poptávky

Na základě výsledků již zpracovaných odborných studií lze definovat velikost trhu cestovního ruchu v Jihomoravském kraji podle jeho jednotlivých složek. Rámcovou strukturu trhu cestovního ruchu udává následující tabulka:

Tabulka 3-2: Odhad velikosti a struktury trhu cestovního ruchu v Jihomoravském kraji

složka trhu	Tuzemští turisté (v mil.Kč/rok)	Zahraníční tur. (v mil.Kč/rok)	Celkem (v mil.Kč/rok)
ubytování	268,0	401,4	669,4
stravování	385,8	508,8	894,6
doprava, služby, ostatní	611,1	811,2	1 422,3

celkem	1 264,9	1 721,4	2 986,3
---------------	---------	---------	---------

Pramen: přepočít DHV (2003) na základě podkladů MU Brno (2001)

Na základě údajů organizace CzechTourist lze dále definovat průměrné denní útraty návštěvníků z České republiky a vybraných zemí. Údaje zahrnují výdaje na ubytování (přibližně 32%), stravování (22%), dopravu (12%), nákupy (25%), rekreaci a zábavu (6%) a ostatní (3 %).

Tabulka 3-3: Výdaje zahraničních turistů v České republice v roce 2003

	prům. denní vydání (USD na den)
tuzemský turista	38
zahraniční turista (průměr)	107
Japonsko	147
Rusko	144
Izrael	131
Dánsko	125
Belgie	120
Španělsko	111
Velká Británie	114
USA	103
Kanada	92
Itálie	86
Rakousko	86
Nizozemí	85
Francie	80
Německo	76
Švýcarsko	72
Polsko	68
Slovensko	28

Pramen: Kompendium CR, CzechTourism, 2003

V rámci každoročně prováděného **průzkumu domácí i zahraniční návštěvnosti Jihomoravského kraje** (tzv. turistického barometru), který pro Jihomoravský kraj pořádá Výzkumné centrum regionálního rozvoje při Masarykově univerzitě v Brně, je zkoumána struktura návštěvníků i důvody pobytu na jižní Moravě. Jedním z míst, kde byli vícedenní návštěvníci regionu dotazováni, bylo i město Brno.

Nejčastějším důvodem pobytu oslovených respondentů byla v roce 2003 „rekreace“ (uvedlo 47,7% dotazovaných), druhým nejčastějším důvodem návštěvy a pobytu byla „turistika“ (uvedlo 31,9% respondentů), následovala návštěva měst, sportovní dovolená a služební cesty. Z průzkumu tak vyplývá doporučení zaměřit turistické programy a produkty na odpočinek s významným podílem poznávací turistiky a také sportovně zaměřené rekreace. Velké oblibě se rovněž těší vinařská a gastronomická turistika, které jsou specialitou jižní Moravy. Nejčastější uvedené formy trávení volného času byly návštěva kulturních a historických památek, výlety do okolí, návštěva přírodních zajímavostí, pěší turistika, koupání, plavání, cykloturistika, jen relaxace a návštěva kulturních a společenských akcí.

Nejčastější uváděnou délkou pobytu bylo 4 až 7 nocí. Z hlediska forem komunit jižní Moravu nejvíce navštěvují páry a rodiny s dětmi. Z hlediska způsobu ubytování byl nejčastěji uveden penzion, následovaný ubytováním v kempech (20,7% dotázaných) a hotelech (tento typ vyhledávají především zahraniční návštěvníci).

3. 2. Analýza nabídky

3. 2. 1. Ubytovací kapacity v regionu

Jedním ze základních předpokladů pro rozvoj pobytového cestovního ruchu je poskytování ubytovacích služeb. Jejich úkolem je umožnit přenocování nebo přechodné ubytování účastníkům cestovního ruchu mimo místo jejich trvalého bydliště, včetně uspokojení dalších potřeb, které s přenocováním nebo přechodným pobytem souvisejí. K tradičním ubytovacím zařízením patří hotely, penziony, motely, doplňková ubytovací zařízení tvoří chaty, bungalovy a kempy.

Vzhledem k tomu, že základním výstupem projektu Turistické centrum SOLNICE je ubytovací zařízení v kategorii penzion kategorie ***standard s celkovou kapacitou 51

lůžek, tvoří základ analýzy nabídky zhodnocení současných ubytovacích možností ve městě Znojmě a okolním regionu se zaměřením na hotely a penziony středního a vyššího standardu nabízených služeb.

Podle oficiálních statistických údajů bylo ke konci roku 2004 v Jihomoravském kraji registrováno celkem 485 hromadných ubytovacích zařízení, což představuje 6,2% z počtu těchto zařízení v celé České republice.

Strukturu a základní agregované kapacitní údaje pro hromadná ubytovací zařízení v Jihomoravském kraji přináší následující tabulka. Celkově se na území Jihomoravského kraje ke konci roku 2004 nacházelo 29 904 lůžek v hromadných ubytovacích zařízeních, z toho více než polovina (15 759) v hotelích a penzionech. Na území kraje se nacházelo celkem 258 hotelů a penzionů ve třídě standard a nižší s nabídkou 12 912 lůžek, značná část z nich je lokalizovaná v Brně. Průměrná velikost hotelu nebo penzionu v uvedené kategorii činila 50 lůžek, průměrný počet pokojů na jedno zařízení činil 21 a průměrná cena ubytování dosahovala 384 Kč za lůžko a noc.

Tabulka 3-4: Struktura a počty lůžek v hromadných ubytovacích zařízeních v Jihomoravském kraji k 31. 12. 2004

	Počet zařízení	Počet pokojů					Počet lůžek
		Celkem	v tom				
			jedno-lůžkové	dvou-lůžkové	tří a více-lůžkové	apartmá	
Hromadná ubytovací zařízení celkem	485	11 816	778	6 611	4 025	402	9 904
v tom							
Hotely a podobná ubytovací zařízení celkem	272	7 025	555	4 800	1 359	311	5 759
v tom							
Hotely ****	14	1 509	234	1 183	34	58	2 847
Ostatní hotely a pensiony	258	5 516	321	3 617	1 325	253	2 912
Ostatní hromadná	213	4 791	223	1 811	2 666	91	4 145

ubytovací zařízení celkem							
v tom							
Kempy	37	827	6	215	586	20	2 763
Chatové osady a turistické ubytovny	75	1 454	5	428	988	33	4 820
Ostat. hromad. ubyt. zař. jinde nspecifikov.	101	2 510	212	1 168	1 092	38	6 562

Pramen: Kapacity hromadných ubytovacích zařízení v ČR k 31.12.2004, ČSÚ Praha

V současné době nabízí své služby ve Znojmě sedm hotelů, z toho tři nesou označení **** first class (Hotel Prestige, Hotel N a Hotel Adler). Kvalita služeb, které hotely poskytují, v posledních letech roste, je myšleno i na nabídku sportovního a kulturního vyžití hostů.

Při bližší analýze nabídky ubytování ve městě Znojme regionu však běžný návštěvník s průměrným příjmem naráží na nedostatek ubytovacích příležitostí. Znojmo je schopno mu nabídnout i menší penziony (jedná se především o penziony Kaplanka, Blanka, Austis Garni,...), kvalita těchto zařízení však ve většině případů nedosahuje odpovídající úrovně. Ve většině ubytovacích zařízení chybí jak útulné prostředí penzionu, tak i možnost jakéhokoli vyžití.

Rozsáhlý přehled hotelů a penzionů v kategorii *** standard přináší tabulka 6-5.

Konkurenční srovnání Turistického centra SOLNICE s hotely a penziony v nejbližším okolí:

Penzion Morava – umístění v bezprostřední blízkosti SOLNICE na Horním náměstí ve Znojmě, nízká úroveň kvality ubytování, obdobné ceny jako v případě SOLNICE, možnost stravování v místní restauraci, absence nabídky dalších služeb.

Penzion Austis – umístění v bezprostřední blízkosti SOLNICE na Václavském náměstí ve Znojmě, obdobný standard kvality, podstatně vyšší ceny (850 Kč za lůžko a noc). Nedostatkem je nízká kapacita ubytování - 17 lůžek, možnost stravování v místní restauraci, nenabízí žádné další služby.

Penzion Kaplanka – umístění v historickém jádru Znojma v ulici U branky, rodinná atmosféra, ubytování nižší kategorie, pokoje bez sociálního zařízení, nízká kapacita ubytování, bez možnosti stravování.

Penzion Jezuitská – stejná lokalita - Jezuitská ulice ve Znojmě, vyšší ceny 950,-Kč, ubytování pro 10 lidí, možnost stravování v místní restauraci.

Zbytek nabídky ubytovacích kapacit v centru i širším tvoří pouze nabídka rodinných domů s možností ubytování pro méně než 10 osob.

*Tabulka 3-4: Základní kapacitní údaje hotelů a penziónů v kategorii ***standard ve Znojmě a okolí*

Název	Místo	Počet lůžek
Hotel Prestige*	Znojmo	167
Hotel N*	Znojmo-Přímětice	70
Hotel Adler*	Znojmo	21
Hotel Morava	Znojmo	8
Hotel Kárník	Znojmo	45
Hotel Dukla	Znojmo	273
<i>Hotel U Divadla</i>	<i>Znojmo</i>	<i>16</i>
Motorest E59	Znojmo-Oblekovice	27
Motorest U Benziny	Znojmo	30
Penzion Archa	Znojmo	7
Penzion Austis	Znojmo	17
Penzion Kaplanka	Znojmo	31
Penzion U Mikuláše	Znojmo	22
Penzion Havelka	Znojmo	6
Penzion a restaurant Budweiser	Znojmo	8
<i>M Penzion</i>	<i>Znojmo-Kasárna</i>	<i>12</i>
Penzion – Restaurace Jezuitská	Znojmo	9
<i>Penzion 17</i>	<i>Znojmo</i>	<i>4</i>
Penzion Ida	Znojmo	8

<i>Penzion Inka</i>	Znojmo	9
Penzion KIMEX	Znojmo	12
<i>Penzion Linda</i>	Znojmo	9
<i>Penzion Morava</i>	Znojmo	76
Penzion Zlatá Muška	Znojmo	12
<i>Penzion Arco</i>	Znojmo-Načeratice	20
Penzion Garni	Znojmo	20
<i>Penzion U Parku</i>	Znojmo	19
Penzion Zita	Znojmo	14
<i>Penzion Dana</i>	Znojmo	12
<i>Penzion Sedlák</i>	Znojmo	4
Penzion Znojmo	Znojmo	14
<i>Penzion Na Hrázi</i>	Znojmo	6
<i>Penzion U Houslí</i>	Znojmo	6
<i>Pension Thaya Znojmo</i>	Znojmo	6
Penzion U Tesařů	Bítov	26
Penzion Apartmán Anna	Dobšice	20
Penzion a restaurace ham-ham	Havraníky	20
Hotel Zetocha	Hevlín	60
Hotel HAPPY STAR	Hnanice	52
<i>Penzion Šalamoun</i>	Jevišovice	23
Hotel Club	Kravsko	94
Penzion a restaurace Horse Farm	Lechovice	40
<i>Penzion Sylvie</i>	Lechovice	17
Penzion a restaurace U Hrádku	Lukov	16
Penzion Dyje	Mladoňovice	33
<i>Pension Němčický Dvůr</i>	Střelice	20
Hotel Pod Zámkem	Vranov nad Dyjí	44
Zámecký hotel	Vranov nad Dyjí	65
Penzion Jelen	Vranov nad Dyjí	24
<i>Penzion Anita</i>	Vranov nad Dyjí	50

Penzion Idyla	Vranov nad Dyjí	21
Penzion Kormorán	Vranov nad Dyjí	35
Penzion Procházka	Vranov nad Dyjí	10
<i>Penzion Relax</i>	<i>Vranov nad Dyjí</i>	<i>44</i>

** kategorie **** first class Pramen: MěÚ Znojmo, www.jizni-morava.cz, RIS Jihomoravského kraje, www.penzionhotel.cz
kurzívou jsou zařízení nižšího standardu
tučně vyznačená zařízení jsou lokalizována v Městské památkové rezervaci Znojmo*

Nejvýznamnější konkurence v širším okolí centra města a v jeho okolí:

Hotel Prestige – vysoká kvalita, cena 1 500 Kč za osobu a noc, umístění daleko od centra ve středu sídliště Pražská, nabízí možnost stravování, využití bazénu a jiných služeb, žádné služby spojené s agroturistikou.

Hotel Dukla – hotel panelákového typu z dob socialismu, bez letité rekonstrukce, v okrajové části města na ulici Vídeňská, taktéž uprostřed sídliště, cena ubytování 550 Kč, možnost využití místní restaurace, nulová nabídka dalších služeb.

Motorest u Benziny – okrajová část města na sídlišti Pražská, minimální kapacita ubytování, špatná kvalita služeb i ubytování, možnost stravování v místním motorestu, žádné další služby.

Hotel Happy Star Hnanice – vyšší ceny, 8 km od města Znojma v obci Hnanice, nabízí stravování v místní restauraci, nenabízí jiné služby.

Penzion Blanka – kvalitní ubytování s vyššími cenami za ubytování (od 800 Kč), 6 km od města Znojma ve vesnici Nový Šaldorf, možnost stravování v místní restauraci, nenabízí jiné služby.

Závěrem uvedeného stručného přehledu lze konstatovat že Turistické centrum SOLNICE se soustředí na takovou nabídku, která ve Znojmě ani širším okolí není. Hotel Prestige má vynikající kvalitu ubytování i dalších služeb, ale nazaměřuje se na agroturistiku, na podávání informací o regionu a chybí mu kouzlo historického jádra města. Penzion Kaplanka je velmi útulný rodinný penzion, bohužel s nízkou kapacitou a bez sociálního zařízení na pokoji, což ho podstatně limituje. Penzion Austis je příjemný penzion, ale penzion SOLNICE mu chce konkurovat cenou, která je u tohoto penzionu

850 Kč a kapacitně je taktéž nevyhovující. V Turistickém centru SOLNICE se bude moci ubytovat i autobusový zájezd, což žádné jiné zařízení kromě Hotelu Prestige a Dukla nemůže poskytnout, navíc za velmi příznivou cenu a v příjemném prostředí.

Turistické centrum SOLNICE bude svým zákazníkům nabízet kromě ubytování další specifické služby. Velká část finančních prostředků bude investována i do marketingových aktivit, které umožní propagaci nejen vlastního víceúčelového turistického centra, ale i celé oblasti Znojemska.

Turistické informační centrum

Ve Znojmě existuje doposud jedno turistické informační centrum, jehož provozovatelem je Znojemská Beseda. Informační centrum, které leží v centru města (turista tedy musí od parkoviště město nejprve projít, aby jej našel) poskytuje následující služby:

- turistické informace o městě a okolí,
- informace o dopravních spojích,
- informace o ubytovacích a restauračních zařízeních,
- informace o možnostech kulturního, společenského a sportovního vyžití,
- prodej pohlednic, turistických publikací a průvodců, automap, turistických map a cyklomap, plánu města, vybraných knih, videokazet, kinofilmů, telefonních karet a upomínkových předmětů, kopírování a faxová služba.

Informační centrum propaguje jednotlivé památky, město a region prostřednictvím propagačních materiálů. Jelikož je pro Město Znojmo vydávání takovýchto materiálů značně náročné (materiály jsou poskytovány zdarma), jsou tyto výtisky k dispozici pouze v omezeném vydání.

Informační stánek, který bude součástí Turistického centra SOLNICE, si klade za cíl spolupracovat se stávajícím turistickým centrem města Znojma, zároveň ale i pomoci rozvoji cestovního ruchu doplňkovými aktivitami a turistickými informacemi. Mezi hlavní úkoly patří především:

- přístup k internetu,

- ve spolupráci s městem a dalšími znojemskými společnostmi podporovat rozvoj a vydávání dalších publikačních materiálů o regionu Znojemska,
- zaměstnávat v turistickém informačním centru proškolené pracovníky, kteří budou patřičně jazykově vybavení,

3.3. SWOT analýza projektu

Silné stránky

- rodinné prostředí, útulnost a dojem rodinného krbu
- vysoká kvalita služeb
- přátelské zacházení s hosty
- nabídka speciálních programů a maximální možnost využití volného času v regionu
- penzion SOLNICE bude nejen ubytovacím zařízením, ale i „cestovní kancelář“, tedy místem s maximálními poradenskými službami využití volného času v regionu
- spolupráce s městem Znojmem, spolupráce s pražskou agenturou na využití volného času
- spolupráce s místními vinaři a místními agenturami pro rozvoj cestovního ruchu
- podpora ekoturismu díky spolupráci s dalšími organizacemi cestovního ruchu
- propagační materiály, marketingová podpora
- zvláštní důraz na optimalizaci marketingového mixu
- odbornost a vzdělanost zaměstnanců, jazyková vybavenost

Slabé stránky:

- zkušenost realizátora projektu s ubytovacím zařízením
- poměrně vysoké náklady na renovaci objektu

Příležitosti:

- poloha penzionu v centru Znojma – v městské památkové rezervaci (geografická poloha penzionu)
- orientace na rakouskou klientelu
- využití tržní mezery v kvalitě poskytovaných služeb
- rozvoj nového druhu cestovního ruchu v regionu, podpora ekoturismu

- incentivní cestovní ruch, směr k maximálnímu využití volného času

Hrozby:

- nedostatečná propagace projektu
- nízké využití služeb penzionu (snaha o eliminování uzavřením kooperačních dohod s místními společnostmi, organizujícími cestovní ruch v regionu)

Poptávka, potřeby a vlastnosti cílových uživatelů projektu

Jak vyplývá z výše uvedené SWOT analýzy, současná poptávka potenciálních uživatelů penzionu je směřována především na maximální využití volného času. Zvyšování životní úrovně s sebou přináší poptávku po vyšší kvalitě služeb cestovního ruchu a specifických přání jednotlivých zákazníků. Se zvyšující se platební schopností obyvatelstva roste i poptávka po kvalitě, profesionálním přístupu zaměstnanců a informovanosti v oblasti cestovního ruchu.

Za účelem zjištění poptávky po realizaci projektu víceúčelového objektu cestovního ruchu byly analyzovány následující otázky týkající se identifikace cílových klientů, výše poptávky a alternativních způsobů uspokojení potřeb uživatelů víceúčelového objektu cestovního ruchu.

Analyzovaná otázka	Výsledek výzkumu trhu
Hlavní cílový uživatel	Turista
Uspokojovaná potřeba	Kvalitní ubytování a využití volného času v regionu
Výše poptávky	Na základě jednání vedených se spolupracujícími podnikateli v oblasti cestovního ruchu (Vinotour s.r.o., Vinné sklepy Dobrovolný, Vinařství Barabáš, Vinařství Daněk, Vinařství rodiny Špalkových s.r.o., Vinařství rodiny Svobodovy, Vinařství Písař a synové, Agentura VINSIDE s.r.o.) byla

	zjišťována poptávka po službách provozovaných žadatelkou. Vzhledem k tomu, že jednotlivé skupiny hostů dosahují cca 15 hostů, ubytovací provoz bude svou kapacitou schopen vykrýt stávající poptávku.
Hrozba nedostatečného vykrytí poptávky	Spolupráce s dalšími společnostmi cestovního ruchu v regionu
Možná alternativa uspokojení potřeby	Ubytování v konkurenčních penzionech ve Znojmě či okolí, program pro využití volného času prostřednictvím jiné společnosti v regionu či tvorbou vlastního turistického programu.
Cena za danou službu	Cena bude nabízena ve standardní výši nabídky ubytování ve znojemském regionu. Přidanou hodnotou pro turistu bude nabídka dalších volnočasových aktivit a příjemného rodinného prostředí regionu.

3.4. Nabídka turistických cílů, atraktivit a zařízení cestovního ruchu v nejbližším okolí

Z pohledu mezinárodního turismu mají na území kraje přední postavení krajinné a kulturně historické areály, a to Lednicko-valtický areál, jako jedna z památek UNESCO v České republice, s navazující biosférickou rezervací UNESCO Pálava, dále Moravský kras a Slavkovské bojiště. Podobné postavení se svými kulturními památkami zaujímá i metropole Brno. Mezi přírodními atraktivitami dále vyniká Národní park Podyjí.

V obcích jižně od Znojma nalezneme řadu vinných sklepů. V některých jsou dochovány původní až přes sto let staré lisy k lisování plodů vinné révy, která se zde pěstuje již od 12. století. Díky příznivému klimatu a vhodnému složení půdy se zde pěstují především jakostní odrůdy bílých vín jako je např. Ryzlink vlašský, Veltlínské zelené a zvláště v poslední době stále oblíbenější Sauvignon.

Svůj půvab má nejen Znojmo samo, ale i jeho bezprostřední okolí, jehož topografická členitost je ve zdejších převážně spíše rovinném regionu až nečekaně překvapivá. Do těsné blízkosti města zasahuje Národní park, který se rozkládá od Znojma až po Vranov

nad Dyjí. Je tvořen převážně hluboce zaříznutými meandry řeky Dyje, která tak protéká údolím se strmými svahy porostlými hlubokými lesy s řadou teplomilných rostlin a chráněných živočichů.

Primárním potenciálem pro rozvoj cestovního ruchu jsou přírodní a společenské atraktivita regionu. Znojensko jako turistická destinace vyniká především Národním parkem Podyjí a celou řadou historických památek. Národní park Podyjí má přibližnou rozlohu 62 km² a jeho území je podle kvality rozděleno do tří zón se zvláštním ochranným režimem. Území národního parku je zpřístupněno sítí značených turistických cest o celkové délce přibližně 70 km. Cyklistické trasy, částečně souběžné s turistickými, měří kolem 400 km. Komunikačně jsou napojeny na systém příslušných cest jak u nás tak i v rakouské části Podyjí. Národní park vyhledávají zájemci o pěší turistiku i cykloturistiku. Velký význam má i vinařská turistika, v rámci které se v posledních letech výrazně rozšířila nabídka služeb pro turisty – vinařské stezky, turistický vyhlídkový vláček, klášter Louka. Vinařská turistika je podpořena existencí známé vinice Šobes v Národním parku Podyjí. Tato jedna z nejstarších a patrně nejlepších vinic evropských vinařských poloh s jedinečným mikroklimatem je osázena nejkvalitnějšími odrůdami, zejména Ryzlinkem rýnským, Rulandským bílým, Rulandským šedým a Ryzlinkem vlašským. Vinice je přístupná pěšky i na kole. Zvláštním druhem turistiky je nakupování v příhraničním pásmu – bývalé prodejny Duty free. Kulturní akce pořádané na Znojensku významně podporují rozvoj kulturní turistiky. Nejvýznamnější kulturní akcí je z tohoto pohledu Znojenská vinobraní. Ale i v průběhu celého roku se ve Znojmě konají významné kulturní akce. Příkladem je např. výstava stavebnictví a bydlení v areálu Louckého kláštera For Arch., mezinárodní soutěž ve společenském tanci Znojenský hrozen, Slavnosti piva Hostan – kulturní akce pořádaná na nádvoří pivovaru a v areálu znojenského hradu.

V oblasti nabídky kulturních a historických památek pro turisty nezůstává historické město Znojmo nic dlužno. Pro návštěvníky historických památek nabízí Znojmo prohlídku národní kulturní památky, románské rotundy sv. Kateřiny, znojenského hradu, radniční věže, znojenského podzemí, minoritského či Louckého kláštera, za shlédnutí stojí i kostely sv. Mikuláše či sv. Michala, raritou je i dvoupodlažní gotická Svatováclavská kaple.

4 VLASTNÍ NÁVRHY ŘEŠENÍ, PŘÍNOS (EFEKTIVNOST) NÁVRHŮ ŘEŠENÍ

4.1. Potřebné profese v jednotlivých fázích projektu

1. V předinvestiční fázi vyžaduje akce při zpracování přípravné a projektové dokumentace následující profese:

- projektová příprava:
 - a. zodpovědný projektant
- manažer - koordinátor projektu
- technický konzultant 2x
- konzultant zabezpečení provozu
- účetní a daňový poradce

V předinvestiční fázi jsou dodavatelsky řešeny profese zodpovědného projektanta. Pozici koordinátora přípravy projektu zajišťuje Alexandra Plánská, ostatní pozice členové řídicího a realizačního týmu projektu - pozici technických konzultantů Ing. Jaroslav Plánský a Ing. arch. Petr Klier, konzultanta provozních aspektů Stanislava Lacinová, účetního a daňového poradce Ing. Jaromír Kmec

2. Při realizaci investiční fáze akce budou zapotřebí následující profese:

- a. řízení stavby - dodavatel
- b. veškeré profese potřebné pro zajištění realizace stavebních prací - dodavatel
- c. manažer – koordinátor projektu
- d. stavební a inženýrský dozor (technický manažer projektu)
- e. účetní a daňový poradce

Ve fázi realizace projektu budou dodavatelsky zajištěny veškeré profese související s dodávkou stavby hlavním dodavatelem vzešlým z výběrového řízení. Ostatní pozice budou ze strany realizátora projektu zajištěny týmem fundovaných odborníků - členů projektového týmu (viz kapitola 7.1) s mnoha lety praxe při přípravě a realizaci investičních projektů.

3. Provozní část projektu budou zajišťovat pracovníci následujících profesí:

- a. provozní (vedoucí) penzionu
- b. účetní
- c. recepční
- d. pokojská
- e. údržbář
- f. servírka
- g. *prodavačka v prodejnách, které budou součástí Turistického centra SOLNICE*

V provozní fázi budou veškeré profese s výjimkou účetního a daňového poradce zajištěny zaměstnanci předkladatele projektu, Alexandry Plánské. Všichni zaměstnanci potřební pro zajištění provozu penzionu budou zaměstnáni na plný pracovní úvazek.

4.2. Organizace přípravy a realizace projektu

Nezbytným předpokladem pro úspěšnou přípravu a realizaci uvažovaného projektu je pečlivě a podrobně naplánovaná organizace přípravy a vlastní realizace, v rámci které je stanoven rozsah činností a stupeň zodpovědnosti jednotlivých zúčastněných subjektů.

Projektový tým odpovídá zejména za:

- zajištění veškerých podkladů potřebných k podání žádosti o podporu a podání žádosti,
- plánování projektu, dohled nad ním a řízení,
- vedení projektu,
- vedení koordinačních schůzek projektu,
- rozdělení prací v rámci projektového týmu,
- komunikaci se zadavatelem,
- projektovou dokumentaci,
- podávání informací o stavu projektu,
- kontrolu plnění smlouvy,

- kontrolu nákladů,
- termínové řízení projektu,
- řízení změn,
- rizikový management,
- administraci smluv,
- prezentaci projektu,
- vyhodnocení projektu.

Hlavní nástroje řízení projektu:

Před zahájením realizace

- kvalitní projektová dokumentace,
- podrobné rozpočty jednotlivých částí projektu,
- reálný časový harmonogram realizace projektu.

V průběhu realizace

- kvalitní systém komunikace a informačních kanálů mezi všemi účastníky realizace,
- systém pravidelných kontrolních dnů,
- úzká spolupráce mezi všemi účastníky realizace,
- pravidelná kontrola plnění finančního a časového plánu.

V průběhu provozu

- zajištění bezproblémového provozu výstupu projektu.

4. 3. Pracovní prostředí

Pracovní povinnosti budou zaměstnanci vykonávat především v prostorách Turistického centra SOLNICE. Ze strany provozovatele budou respektovány zásady bezpečnosti a ochrany zdraví při práci podle platných právních předpisů. Noví pracovníci projdou vstupní instruktáží o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci.

Pracovní doba bude pro jednotlivé zaměstnance osmihodinová.

5 ZÁVĚR

Záměrem projektu je rozšířit zavedený a prosperující rodinný podnik – Café u Michala o útulný rodinný penzion s nabídkou ubytovacích služeb, baru, vinárny, informačních služeb, půjčovny kol, informačního stánku, dvou malých prodejen. Rozhodnutí vybudovat Turistické centrum Solnice je také reakcí na značný nedostatek kvalitních ubytovacích služeb přímo v centru města. Tento fakt je konkrétně zmíněn ve Strategickém plánu rozvoje města Znojma, který byl vypracován v letech 2004 – 2005.

Město Znojmo s městskou památkovou rezervací, polohou ve vinařské oblasti a v bezprostředním kontaktu s Národním parkem Podyjí představuje jeden z významných turistických cílů v regionu jižní Moravy.

Značná část turistů navštěvujících město Znojmo přijíždí za účelem poznání historie, cyklistiky, vína a turistiky v Národním parku Podyjí. Připravované Turistické centrum SOLNICE nabídne ubytování odpovídajícího standardu přímo v historickém jádru Znojma, odkud je nejlepší začátek pro poznání historie města. Necelých 200 m od připravovaného penzionu začínají v romantickém prostředí Karolíniných sadů (navazujících na Gránické údolí a Národní park Podyjí) cyklostezky i turistické trasy, odkud se mohou návštěvníci města vydat na řadu atraktivních míst regionu Znojemska.

Snaha projektu o jeho realizaci je vedena potřebou dovést turisty do historického centra města, které bylo vždy místem nejdůležitějšího dění a vytváří atmosféru celého města a ne nabízet turistům i místním obyvatelům služby a neosobní hypermarkety lokalizované na okraji (nebo i za okrajem) města. Je potřeba znovu oživit centrum, nalákat co nejvíce turistů do vnitřního města dostatečnou nabídkou kvalitních služeb a tím přinést užitek.

Předkládaný projekt „Turistické centrum SOLNICE“ významně přispěje k rozšíření možností pobytu návštěvníků zvyklých trávit svou dovolenou a pobyt v ubytovacím zařízení garantovaného středního standardu ubytovacích služeb s širokou nabídkou doplňkových služeb a pobytových programů a rozšíří tak nabídku ubytovacích služeb v turisticky atraktivním regionu Znojemska. Realizací projektu dojde ke zvýšení vícedenní pobytové návštěvnosti v regionu minimálně o 2 700 osob.

Předmětem projektu je stavební obnova a rekonstrukce dvou historických budov umístěných v Městské památkové rezervaci Znojmo na rodinný penzion kategorie *** standard s celkovou ubytovací kapacitou 51 lůžek a širokou nabídkou doprovodných služeb pro turisty. Turistické centrum SOLNICE v sobě bude dále zahrnovat vinný sklípek s prodejem vín a vinnými kójiemi pro archivaci vín, dva bary, informační stánek s možností využití internetu pro ubytované hosty a další příchozí návštěvníky města, půjčovnu kol, školící místnost, relaxační vyhlídkovou terasu a dvě prodejny. K těmto standardním službám budou pro jednotlivé hosty na základě jejich přání a potřeb připravovány individuální podpůrné programy a balíčky doplňujících služeb. Svým charakterem a nabídkou poskytovaných služeb a strukturou návštěvníků bude mít areál SOLNICE výrazný regionální dosah.

Pro řízení a realizaci projektu má žadatel sestaven tým složený z osob s rozsáhlými praktickými zkušenostmi. Je tak zaručeno kvalitní řízení projektu i následného provozu. Vytvoření Turistického centra SOLNICE bude mít pozitivní socioekonomický dopad pro hospodářsky slabý region s výrazně nadprůměrnou nezaměstnaností. Realizací projektu dojde k vytvoření celkem 9 kvalifikovaných pracovních míst (7 v provozu penzionu a 2 v prodejnách zdravé výživy a bistru). Na provozu Turistického centra SOLNICE budou profitovat také ostatní podnikatelské subjekty zejména ve službách vázaných na cestovní ruch, čímž dojde nepřímo k vytvoření nejméně dalších pěti dalších pracovních míst.

Velice důležitým rysem projektu je jeho návaznost na ostatní aktivity předkladatele projektu i dalších subjektů v regionu, čímž dojde k významným synergickým efektům, které s sebou přinesou zvýšení příjmů regionální ekonomiky.

Rizika, kterým může žadatel v průběhu realizace či užívání výstupů projektu čelit, nikterak nevybočují z těch, která jsou pro daný typ projektu běžná. I zkušenosti žadatele a dalších členů projektového týmu s obdobným typem projektů napovídají tomu, že jejich vznik je málo pravděpodobný, a že je žadatel schopen je zvládnout bez závažnějších dopadů na realizaci a kvalitu výstupů projektu.

Základním předpokladem pro efektivní provoz Turistického centra SOLNICE je dostatečná poptávka po nabízených službách. Vzhledem k charakteru projektu a jeho realizačních výstupů lze poptávkovou stranu projektu definovat jako poptávku jednotlivců a skupin po ubytování zaručeného středního standardu a na ně vázaných doprovodných službách. Hodnocení poptávky je spojeno s odhadem tzv. koupěschopné poptávky, tedy s analýzou ochoty jednotlivých cílových skupin vydávat finanční prostředky za nabízené produkty a služby.

Vzhledem k zaměření na agroturistiku, vinařskou turistiku, cykloturistiku a poznávací pobyty dojde ke zvýšení návštěvnosti v celém regionu (hradů, zámků, cyklotras, vinných stánků, Národního parku Podyjí, atd.).

Turistické centrum SOLNICE bude svým zákazníkům nabízet kromě ubytování další specifické služby. Velká část finančních prostředků bude investována i do marketingových aktivit, které umožní propagaci nejen vlastního víceúčelového turistického centra, ale i celé oblasti Znojemska.

Posláním projektu je vytvoření nových ubytovacích kapacit v rodinném prostředí penzionu SOLNICE podpořených speciálními turistickými programy pro využití volného času a turistickým informačním centrem penzionu SOLNICE.

Hlavním strategickým cílem projektu je zvýšení podílu cestovního ruchu na hospodářské prosperitě regionu jižní Moravy, zvýšení objemu přímých investic pro rozvoj cestovního ruchu a tvorba nových pracovních příležitostí v hospodářsky slabém regionu Znojemska.

Zvolenou strategií dosažení cíle je rekonstrukce stávajícího objektu, dostatečná propagace celého projektu (ubytování, turistické informační centrum, bezbariérový přístup, doplňkové turistické aktivity regionu).

Vizí Turistického centra SOLNICE je nenabízet jen ubytování, ale i nevšední zážitek z pobytu v historickém centru Znojma. Cílem je, aby se i obyčejný zážitek z dovolené i v důsledku kvalitní péče personálu a rodinné atmosféry proměnil v neopakovatelný prožitek, který neovlivní ani nepříznivé počasí.

Hlavním cílem projektu výstavby Turistického centra SOLNICE je rozšíření a zvýšení kvality poskytovaných ubytovacích služeb v historickém centru města Znojma, což umožní přilákat větší množství zejména vícedenních návštěvníků do města Znojma a dalších turisticky atraktivních lokalit v okolním regionu Znojemska.

Marketingová strategie projektu je zaměřena na realizaci poslání projektu, hlavního strategického cíle a zvolené strategie.

Závěrem uvedeného stručného přehledu lze konstatovat že Turistické centrum SOLNICE se soustředí na takovou nabídku, která ve Znojmě ani širším okolí není.

6. Seznam použitých zdrojů:

- (1) BLACKWEL, E. *Podnikatelský plán*. 1.vyd. Praha: Readers International Prague, 1993. 134 s. ISBN 80-901454-1-8.
- (2) DUCHA, R. *Finanční analýza podniku*. 2. vyd. Praha: VOX Consult, 1996. 221 s. ISBN 80-902111-2-7.
- (3) FOTR, J. *Jak připravit optimální podnikatelský projekt*. 1. vyd. Praha: Euronovia, 1992. 117 s. ISBN 80-901186-0-7.
- (4) FOTR, J. *Podnikatelský plán a investiční rozhodování*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 1999. 220 s. ISBN 80-7169-812-1.
- (5) FOTR, J., SOUČEK, I. *Podnikatelský záměr a investiční rozhodování*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2007. 356 s. ISBN 80-247-0939-2.
- (6) GRUNWALD, R., HOLEČKOVÁ, J. *Finanční analýza a plánování*. 1. vyd. Praha: VŠE, 1997. 197 s. ISBN 80-7079-257-4.
- (8) KONEČNÝ, M. *Finanční analýza a plánování*. 4. vyd. Brno: PC-DIR Real, 1999. 64 s. ISBN 80-214-1279-8.
- (9) KEŘKOVSKÝ, M., VYKYPĚL, O. *Strategické řízení – teorie pro praxi*. 1.vyd. Praha: C. H. Beck, 2002. 172 s. ISBN 80-7179-578-X.
- (10) KONEČNÝ, M. *Podniková ekonomika*. 3. přepracované vydání Brno: VUT, 2001. 254 s- ISBN 80-214-1908-3.
- (11) NĚMEČEK, P. *Podnikový management*. 8. vyd. Brno: Novotný, 2002. 86 s. ISBN 80-86510-54-9.
- (12) PORTER, M., E. *Konkurenční strategie*. 1. vyd. Praha: Victoria Publishing, 1994. 403 s.
- (13) STRUCK, U. *Přesvědčivý podnikatelský plán*. 1. vyd. Praha: Management Press, 1992. 136 s. ISBN 80-85603-12-8.

- (14) Česká agentura na podporu obchodu – O CzechTrade,
URL: <http://www.czechtrade.cz/cz/o_czechtrade/o_czechtrade.htm>
[cit.2005-4-20].
- (15) Český statistický úřad – Inflace,
URL: <[http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/inflace inflace inflace](http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/inflace_inflace_inflace)>
[cit. 2005-4-20].
- (16) Ministerstvo pro místní rozvoj,
URL: <<http://www.mpo.cz> – Úplné znění programu na podporu cestovního ruchu
v rámci Jihomoravského kraje> [cit.2005-4-24].

7. SEZNAM TABULEK:

<u>Tabulka 3-1: Zahraniční turisté v hromadných ubytovacích zařízeních v Jihomoravském kraji v roce 2004</u>	31
<u>Tabulka 3-2: Odhad velikosti a struktury trhu cestovního ruchu v Jihomoravském kraji</u>	32
<u>Tabulka 3-3: Výdaje zahraničních turistů v České republice v roce 2003</u>	33
<u>Tabulka 3-4: Struktura a počty lůžek v hromadných ubytovacích zařízeních v Jihomoravském kraji k 31. 12. 2004</u>	35

8. SEZNAM OBRÁZKŮ:

Obrázek 1: Dům u sv. Michala – stejné pohledy z doby před zahájením rekonstrukce a ze současnosti	12
Obrázek 2: Současný stav objektu Horní česká.....	13
Obrázek 3: Současný stav objektu Solnice	14
Obrázek 1-1: Poloha Města Znojma v širším regionu	18
Obrázek 1-2: Umístění projektu v rámci intravilánu města Znojma	19
Obrázek 1-3: Detailní lokalizace projektu	20
Obrázek 3-1: Vývoj počtu turistů ubytovaných v hromadných ubytovacích zařízeních v Jihomoravském kraji	32

9. Přílohy:

**Příloha 1: Technické a technologické řešení
projektu**

1 TECHNICKÉ A TECHNOLOGICKÉ ŘEŠENÍ PROBLÉMU

Vlastní technické a technologické řešení projektu „Turistické centrum SOLNICE“ je řešeno v projektové dokumentaci pro stavební povolení zpracované společností Run Projekt s.r.o. – Ing. Jaroslav Dvořák. Následující texty jsou převzaty nebo čerpají z uvedené dokumentace.

POPIS TECHNICKÉHO ŘEŠENÍ PROJEKTU

Předkládaný projekt řeší pro realizaci přestavby bývalého skladu soli a domu na ulici Horní Česká č.19 na penzion se zázemím, barem a doplňkovým prodejem. Uvedená stavba bude realizována na p.č. 310, k.ú. Znojmo - město. Stavba bude rozdělena na dva stavební objekty, SO 01 – Horní Česká a SO 02 – Solnice, součástí projektované akce bude také rekonstrukce pasáže tj. rekonstrukce zpevněných ploch.

Obestavěný prostor: SO 01 – Horní Česká - 2680 m³

SO 02 – Solnice - 3620 m³

Zastavěná plocha: SO 01 – Horní Česká - 235 m²

SO 02 – Solnice - 314 m²

Pasáž - 180 m²

Stavba bude umístěna v centru města Znojma, vedlejší parcely jsou zastavěné a přestavba bude provedena pouze na již zastavěném území stávajícími stavbami.

Objekt SO 01 je podsklepený, se dvěma nadzemními podlažími a podkrovím.

Objekt SO 02 je nepodsklepený, se třemi nadzemními podlažími a střešní terasou na kterou je vyústěno centrální schodiště.

Oba objekty si zachovávají původní ráz zástavby, objekt SO 02 bude doplněn schodištěm na střešní terasu, v části pasáže bude provedena jen dostavba patra části

objektu SO 01 a doplnění krovu, jež logicky doplní stávající sousední konstrukce a vhodně architektonicky oba objekty zapadnou do okolní zástavby.

Dispoziční řešení

Hlavní vstup do objektu je situován v uličním průčelí ulice Horní Česká a logicky navazuje na stávající zástavbu.

Objekt SO 01 – HORNÍ ČESKÁ obsahuje:

Sklep

Číslo místnosti	Účel místnosti	Plocha [m ²]
501	Vinárna	27,97
502	Vinotéka	33,94
503	Bar	6,62
504	Chodba	5,13
505	Schodiště	2,40

1. NP

Číslo místnosti	Účel místnosti	Plocha [m ²]
601	Pasáž	221,73
602	Informace - turist. služby	31,16
603	Potraviny	30,70
604	WC	4,75
605	Prodejna	31,14
606	Chodba a WC	19,11
607	Schodiště	7,39

2. NP

Číslo místnosti	Účel místnosti	Plocha [m ²]
701	Chodba se schodištěm	24,08
702	WC	1,50
703	Úklidová místnost	1,47
704	Pokoj 704	14,59
705	Pokoj 705	24,32
706	Pokoj 706	19,21

707	Pokoj 707	28,44
708	Chodba	11,60
709	Sklad	4,72
724	Koupelna a WC	3,87
725	Koupelna a WC	3,97
726	Koupelna a WC	3,35
727	Koupelna a WC	6,35
734	Předsíň	1,69
735	Předsíň	2,36
736	Předsíň	4,49
737	Předsíň	5,75
738	Chodba	5,52
744	Šatna	3,09
745	Šatna	2,95

3. NP

Číslo místnosti	Účel místnosti	Plocha [m ²]
801	Pokoj	28,40
802	Pokoj	19,31
803	Kuchyň a jídelna	14,27
804	Koupelna a WC	7,55
805	Šatna	6,56
806	Chodba	6,61
807	Chodba se schodištěm	20,69
808	Kotelna, prádelna, sušárna	48,41
809	Sklad prádla a čisticích prostředků	23,67

001	Společenská místnost	113,63
002	Bar	40,18
003	Schodiště	13,28
004	Recepce	11,81
005	Zázemí baru	15,47
006	Sklad	2,43
007	Chodba	28,78
008	WC ženy	6,29
009	WC muži	10,16
010	Šatna ženy	7,20
011	Šatna muži	6,15
012	Úklidová místnost (sklad)	1,99

1. NP

Číslo místnosti	Účel místnosti	Plocha [m ²]
101	Pokoj 101	24,00
102	Pokoj 102	25,35
103	Pokoj 103	22,32
104	Pokoj 104	17,63
105	Pokoj 105	14,72
106	Pokoj 106	15,18
107	Pokoj 107	23,03
108	Chodba se schodištěm	38,96
109	WC	1,67
110	Úklidová místnost (sklad)	7,11
121	Koupelna a WC	4,71
122	Koupelna a WC	3,93
123	Koupelna a WC	7,88
124	Koupelna a WC	7,92
125	Koupelna a WC	4,07
126	Koupelna a WC	4,07
127	Koupelna a WC	4,17

131	Předsíň	4,45
132	Předsíň	2,93
133	Předsíň	3,88
134	Předsíň	9,05
135	Předsíň	2,98
136	Předsíň	2,98
137	Předsíň	3,83

2. NP

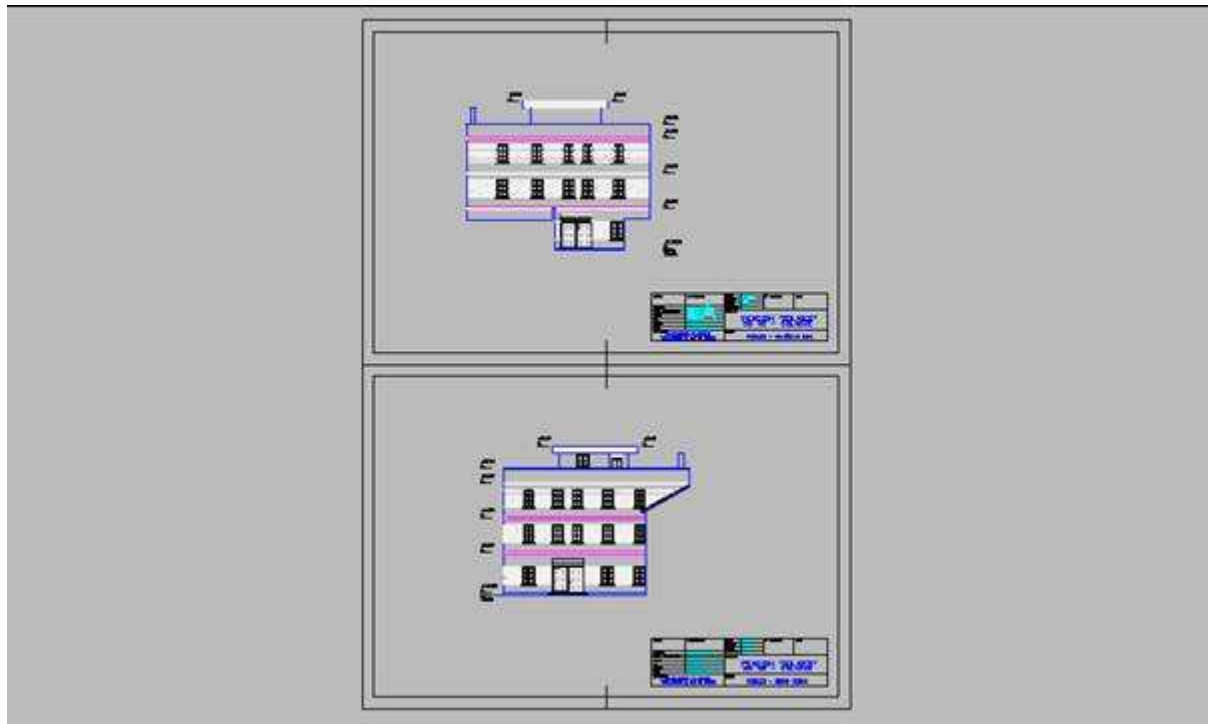
Číslo místnosti	Účel místnosti	Plocha [m ²]
201	Pokoj 201	24,00
202	Pokoj 202	25,35
203	Pokoj 203	22,32
204	Pokoj 204	17,63
205	Pokoj 205	14,72
206	Pokoj 206	15,18
207	Pokoj 207	23,03
208	Chodba se schodištěm	38,96
209	WC	1,67
210	Úklidová místnost (sklad)	7,11
221	Koupelna a WC	4,71
222	Koupelna a WC	3,93
223	Koupelna a WC	7,88
224	Koupelna a WC	7,92
225	Koupelna a WC	4,07
226	Koupelna a WC	4,07
227	Koupelna a WC	4,17
231	Předsíň	4,45
232	Předsíň	2,93
233	Předsíň	3,88
234	Předsíň	9,05
235	Předsíň	2,98

236	Předsíň	2,98
237	Předsíň	3,83

3. NP

Číslo místnosti	Účel místnosti	Plocha [m ²]
301	Letní terasa	263,90
302	Schodiště	16,80
303	Bar	12,25

Obrázek P-2: Pohledy na objekt Solnice



Konstrukce řešení

Bourací práce

SO 01 – Bude provedeno vybourání konstrukcí krovů se střešními krytinami postupným rozebráním, v části pasáže bude zbourán přístavek, který již nevyhovuje ze statického hlediska neboť je vlivem zatékající vody ze střechy byl silně narušen. Vzhledem k tomu, že základy pod tímto objektem nejsou známy bude provedena sonda a případně budou i tyto vybourány a nahrazeny novými.

SO 02 – Bude provedeno vybourání již téměř zcela zřícených dřevěných konstrukcí stropů a střechy.

Výkopy, základy

Výkopové práce budou provedeny malým mechanismem s ručním dočištěním. Základová spára je navržena tak, aby byla vždy cca 1 200 mm pod stávajícím terénem.

Horní úroveň základových pasů bude jednotná, a to 200 mm pod úrovní podlahy.

V případě výskytu zeminy horších vlastností v základové spáře, bude tato odebrána a nahrazena zhutnělou vrstvou šterkopísku, kterým bude také proveden zásyp mezi základy.

Základové pasy jsou navrženy z prostého betonu B 15, budou prováděny do terénu a zčásti do bednění. Prostý beton bude prokládán kameny.

Základová spára je v nezámrazné hloubce.

Základové pasy u vnějších stěn budou z vnější strany lícovat s nosným zdivem.

Svislé konstrukce

Horní úroveň základového pasu bude natřena penetračním nátěrem a bude natavena 1x izolace proti zemní vlhkosti Penefol. Značka lepenky Penefol splňuje požadavky ochrany objektu při středním stupni výskytu radonu.

Nové obvodové stěny jsou navrženy v tl. 400 mm z cihel pálených Porotherm na MVC 5,0 MPa. Bude použita značka Porotherm, která splňuje nejnovější požadavky technických norem. U vnitřních nosných stěn se předpokládá použití cihel téže značky pro tloušťku zdiva 300 mm.

Příčky v objektu jsou navrženy v tl. 100 mm, 115 mm a 150 mm se zavázáním do nosných stěn, vhodným materiálem pro zhotovení příček je rovněž značka Porotherm, resp. porobetonových tvárnic Ytong v příslušných šířkách příček .

Okenní a dveřní otvory budou překlenuty překlady z ocelových nosníků nebo z betonových Prefa překladů, alternativně z překladů Porotherm 23,8 a 11,5 cm.

Komínové zdivo je navrženo firmy Schiedel pro krbové těleso s keramickou vložkou prům. 200 mm.

Stropy, schodiště

Zastropení je navrženo z keramobetonového systému Porotherm Miako. Nosníky POT jsou kladeny přímo na nové zdivo, ocelové průvlaky I 300 mm vájemně svařených nebo jsou zasekány do stávajícího zdiva z cihel plných a jsou podepřeny tak, aby vzdálenost mezi sousedními podporami, nebo mezi podporou a nosným konstrukčním prvkem byla maximálně 1,8 m. Délka uložení na nosný prvek musí být minimálně na každé straně 125 mm doporučuje se více. Po osazení jednotlivých stropních vložek se provede provázání výztuže věnce s prostorovou příhradovinou POT nosníků, osazení věncovek a tepelného izolantu. Betonáž se provádí na navlhčenou konstrukci. Obecně je nutno dbát montážně technických předpisů a doporučení firmy Porotherm.

Schodiště je navrženo oboustranně podporované ocelovou konstrukcí vevařenou do nosných prvků jednotlivých podlaží. Železobetonová schodišťová deska bude provedena do atypického dřevěného bednění. Deska bude při spodním i horním líci silně vyztužena Kari sítí s oky 100x100 mm průměr drátu min 10 mm. V horní části budou osazeny trny. Dodatečně dobetonované stupně budou těmito zajištěny proti posunu. Ve schodišťové desce i dobetonovaných stupních budou vynechány otvory pro ukotvení zábradlí.

Střecha

SO 01 - Zastřešení bylo zvoleno s ohledem na velikost objektu a nutnosti vzniku daného prostoru.

Konstrukce krovu je dřevěná, sedlová střecha s hambálkovým krovem a vyzděnými štíty vhodně architektonicky zapadá do okolní zástavby.

Pozednice jsou uloženy přímo na půdním zdivu a jsou kotveny ocelovým opásáním do stropní konstrukce ocelovými pásnicemi do stropní konstrukce příčkách a u štítových stěn. Krokve jsou na tyto osedlány a jsou v úrovni 2,5 m nad podlahou svázány každá dvěma hambálky. Zavětrování je provedeno jednak v roviny hambálku a dočasně také v šikmé střešní rovině.

Na horní úroveň krokví bude položena difúzní folie Tyvek s pečlivým provedením všech spojů, připevněna bude kontralatí na kterou bude provedeno řídké laťování pro pálenou střešní krytinu. Tepelná izolace v tloušťce 160 mm bude provedena z interiérové části. Je nutné zajistit provedení větrané vzduchové mezery mezi horním lícem tepelné izolace.

Podhled bude proveden z dřevěných palubek na dřevěném roštu.

Spád střechy je 40° a 25°.

Střešní prostor bude odvětrán u hřebene, jedna odvětrávací taška na max. 10m², takže bude v každém poli po 1 kuse. Přívod vzduchu bude u okapu přes větrací mřížky.

SO 02 – Zastřešení bude provedeno na novou konstrukci stropu. Bude provedena tepelná izolace stropu z desek Orsil, spádový beton se spádem min 1,5 % k střešním vpustím na který bude natavena asfaltová hydroizolace krytá vrstvou betonové mazaniny. Na tuto vrstvu bude provedena armoaná štěrková izolace Mapei. Povrch bude tvořit keramická nenasákavá mrazuvzdorná dlažba na tmel Mapei, se spárami vyplněnými tmelem stejné značky.

Podlahy, výplně otvorů

Na stávající terén bude mezi základy proveden zhutněný násyp sutí nebo štěrkopískem až do úrovně 200 mm pod podlahu. V případě násypu štěrkopísku bude tento zhutněn. Podkladní betonová mazanina tl. 100 mm bude provedena na zhutněnou vrstvu štěrkopísku nebo na zhutněná násyp jiný. Pod příčkami bude vložena v pruhu širokém 1 m ztužující Kari síť oka 100x100 mm průměr drátu min 8 mm.

Povrch bude opatřen penetračním nátěrem a poté natavena izolace proti zemní vlhkosti s napojením na izolaci pod stěnami. Opět bude použita lepenka Penefol. Je nutné, aby byla vždy napojena izolace podlah na izolaci pod stěnami.

Vrchní konstrukce podlahy tl. 120 mm.

Rekonstrukce podlahy pasáže - bude provedena výměna stávající betonové dlažby za dlažbu keramickou na betonovou mazaninu s Kari sítí, případně zámkovou dlažbu do betonu.

Vhodnou alternativou je rovněž provedení dlažby Klinker.

Výplně otvorů jsou ve styku s exteriérem dřevěné, požít EURO profily se zasklením izolačními skly 4-16-4 Ditherm, vnitřní výplně otvorů a doplňkové konstrukce jsou dřevěné.

Dokončující a řemeslné práce

Izolace proti zemní vlhkosti je navržena z lepenky Penefol.

U provádění izolace proti zemní vlhkosti je třeba dbát na pečlivé propojení fólií. V každém případě je nutná izolace zdiva.

Tepelná izolace z polystyrenových desek bude vložena do podlahové konstrukce.

Vnitřní omítky budou provedeny štukové, hladké pouze pod keramické obklady.

Obklady na vnitřních stěnách budou bělinové, alternativně možno použít obklady keramické.

Vnější omítky budou štukové s nátěrem silikátovou barvou v barevném provedení dle návrhu.

Pohled u okapu bude obložen palubkami s nátěrem lazurovací barvou, odstín světlý.

Klempířské výrobky budou z měděného plechu, u lemování střešních oken je použito doplňků firmy Velux.

Vytápění bude teplovodní se spádem 70-90 °C.

Kotel na plyn bude umístěn v kotelně objektu SO 01, odtah spalin bude vyveden nad střešní rovinu. Kotelna bude současně sloužit i pro vytápění objektu SO 02. Otopná desková tělesa

Korado s termostatickými ventily, topné rozvody podlahou.

Stejným způsobem bude řešen i ohřev teplé užitkové vody.

Zdravotechnika –s napojením na stávající přípojku, vnitřní rozvody KG a HT potrubí.

Dešťová voda bude dtto.

Vodovod – s napojením na novou přípojku, vnitřní rozvody Geberit, příp. Hostalen.

Elektroinstalace bude provedena dle platných norem a předpisů.

Napojení na síť

Kanalizace

Odpadní potrubí bude plastové, ležaté DN 200 bude napojeno na stávající přípojku.

Vodovod

Nové vodovodní rozvody budou provedeny od vodoměru ve sklepě objektu SO 01.

Vodovodní přípojka je nová, materiál PP 2“.

Elektro

Elektro přípojka bude navazovat na stávající rozvod dle platných norem a předpisů.

Plyn

Nová NTL přípojka je ukončena, zaslepena a ponechána ve sklepe SO 01. V samostatné části vnitřní instalace plynu bude řešeno i dokončení plynovodní přípojky.