

STUDIE EKONOMICKÉHO HODNOCENÍ PROJEKTU

„Vybudování penzionu se zázemím v Martinicích“

Program: **Regionální operační program (ROP) NUTS II Severovýchod**

Prioritní osa: **3 Cestovní ruch**

Oblast podpory: **3.1 Rozvoj základní infrastruktury a doprovodných aktivit
v oblasti CR**

Předkladatel projektu (žadatel): **Eastern Star, s.r.o.**

Zpracovatel:



Březen 2008

1. Obsah

1. Obsah	2
2. Úvodní informace	5
2.1. Účel zpracování studie ekonomického hodnocení projektu.....	5
2.2. Identifikační údaje o zadavateli studie	5
2.3. Identifikační údaje o zpracovateli studie.....	5
3. Analýza trhu – prostředí, odhad poptávky a potřeb, marketingová strategie	6
3.1. Výchozí situace a zdůvodnění potřebnosti realizace projektu	6
3.2. Cílové skupiny.....	8
3.3. Průzkum nabídky obdobných služeb v okolí	9
3.4. Analýza poptávky po nabízených službách.....	11
3.5. Zajímavá místa a turistické cíle v mikroregionu Touloucovy Maštale a blízkém okolí	14
3.6. Marketingový mix investice	15
3.6.1. Produkt	15
<i>Ubytovací služby</i>	15
<i>Stravovací služby</i>	16
<i>Doplňkové služby</i>	16
3.6.2. Price	18
3.6.3. Place	19
3.6.4. Promotion	19
3.7. Zhodnocení projektu z hlediska veřejné podpory	21
4. Technické a technologické řešení projektu, odůvodnění zvolené technologie a investic plánovaných v projektu	21
4.1. Dokumentace stávajícího stavu	22
4.2. Členění stavby na stavební a inženýrské objekty a technologické provozní soubory...	22
4.3. Podrobný popis technického a technologického řešení projektu	23
4.3.1. SO 01 – Penzion	23
<i>Architektonické, funkční a dispoziční řešení penzionu</i>	23
<i>Rekapitulace kapacity, plochy a obestavěných prostor</i>	24
<i>Technické a konstrukční řešení objektu</i>	24
<i>Stavebně konstrukční část</i>	27
<i>Technologická část</i>	27
4.3.2. SO 02 Stáj	30
4.3.3. SO 20 Příprava území	30
4.3.4. SO 21 Hrubé terénní úpravy	30
4.3.5. SO 22 Čisté terénní úpravy	30
4.3.6. SO 26 Komunikace a parkoviště	30
4.3.7. SO 27 Chodníky	31
4.3.8. SO 31 Sadové úpravy	31
4.3.9. SO 36 Hřiště	31
4.3.10. SO 41 Kanalizace dešťová	31
4.3.11. SO 46 Kanalizace splašková	31
4.3.12. SO 47 Čistírna odpadních vod	31
4.3.13. SO 51 Vodovod	31
4.3.14. SO 71 Areálové rozvody 1kV.....	32
4.3.15. SO 76 Areálové osvětlení	32

4.3.16. SO 91 Drobná architektura	32
4.4. Napojení stavby na dopravní a technickou infrastrukturu	32
4.5. Řešení bezbariérového využívání.....	32
4.6. Vliv stavby na životní prostředí	33
4.7. Harmonogram projektu a aktivity projektu	33
4.8. Management projektu a řízení lidských zdrojů	35
5. Potřeba a zajištění oběžného majetku a investic (dlouhodobého majetku).....	39
5.1. Zajištění oběžného majetku a investic v rámci výstavby penzionu (investiční fáze projektu)	39
5.1.1. Zajištění oběžného majetku	39
5.1.2. Zajištění investičního majetku	39
5.2. Zajištění oběžného majetku a investic v provozní fázi penzionu.....	44
5.2.1. Zajištění oběžného majetku	44
Koloběh zásob určených k zajištění provozu ubytovacích služeb	45
Koloběh zásob (spotřební materiál) určených k zajištění provozu restaurace a kuchyně	45
Koloběh zásobování potravin nutných k zajištění stravovací služby penzionu	45
Koloběh zásob určených pro provoz doplňkových služeb	46
5.2.2. Zajištění investičního majetku	46
6. Finanční plán.....	47
6.1. Základní předpoklady finanční analýzy	47
6.1.1. Časový horizont.....	47
6.1.2. Předrealizační výdaje.....	47
6.1.3. Přehled výdajů investiční fáze.....	47
6.1.4. Zdroje financování	48
6.2. Plán průběhu nákladů a výnosů.....	49
6.3. Plánované stavy majetku a zdrojů krytí	54
6.4. Plán průběhu cash flow (příjmů a výdajů) – hotovostní tok	57
7. Hodnocení efektivity a udržitelnosti projektu	61
7.1. Současná hodnota	61
7.2. Čistá současná hodnota	61
7.3. Vnitřní výnosové procento	62
7.4. Index rentability (NPV/I)	62
7.5. Doba návratnosti	62
7.6. Shrnutí	62
8. Popis očekávaného společenského (socioekonomického) přínosu	64
9. Řízení rizik	65
9.1. Rizika definovaná v investiční fázi projektu.....	66
9.1.1. Rizika časová.....	66
9.1.2. Finanční rizika	66
9.1.3. Právní rizika	66
9.1.4. Kvalitativní rizika	67
9.1.5. Rizika negativních vlivů na životní prostředí	67
9.2. Rizika definovaná v provozní fázi projektu	67
9.2.1. Personální rizika	67
9.2.2. Finanční rizika	67
9.2.3. Obsazenost penzionu, využití služeb penzionu	67

9.3. Řízení rizik	68
10. Citlivostní analýza.....	68
11. Podrobné závěrečné hodnocení projektu.....	69
12. Seznam příloh, tabulek a použitých zkratk	70

2. Úvodní informace

2.1. Účel zpracování studie ekonomického hodnocení projektu

Tato studie je zpracována jako požadovaná příloha k žádosti o spolufinancování projektu „Vybudování penzionu se zázemím v Martinicích“ z Regionálního operačního programu NUTS II Severovýchod. Studie ekonomického hodnocení projektu byla zpracována podle oficiální metodiky doporučené pro zpracování ekonomických studií pro projekty předkládané v rámci **Regionální operačního programu NUTS II Severovýchod 2007 – 2013** (zkráceně ROP NUTS II Severovýchod).

Předkládaný projekt svým zaměřením odpovídá typovým aktivitám vymezeným v oblasti podpory **3.1 Rozvoj základní infrastruktury a doprovodných aktivit v oblasti cestovního ruchu** v rámci **prioritní osy 3 Rozvoj cestovního ruchu** a přispívá k naplnění globálního i operačních cílů oblasti podpory.

Na základě identifikace projektu byla zvolena osnova typu C pro projekty v oblasti podpory 3.1 zakládající veřejnou podporu bez ohledu na výši celkových nákladů.

Tato studie ekonomického hodnocení projektu byla zpracována v březnu roku 2008. Obsahuje celkem 12 kapitol, které jsou dále podrobněji členěny na dílčí podkapitoly. Celkový počet stran studie je 72 (bez příloh). Studie obsahuje celkem 5 příloh a 34 tabulek, jejichž přehled se nachází v kapitole č. 12 – Seznam příloh, tabulek a použitých zkratk.

2.2. Identifikační údaje o zadavateli studie

Zadavatelem této studie je podnikatelský subjekt Eastern Star, s.r.o. (nově založený subjekt – zapsán do OR ke dni 22. 1. 2008 – s předmětem podnikání převážně v ubytovacích službách, hostinské činnosti, a dalších).

Základní údaje o zadavateli:

Název: **Eastern Star, s.r.o.**

[Redacted address information]

Pověřenou kontaktní osobou v záležitosti žádosti o spolufinancování projektu z ROP NUTS II Severovýchod je jednatelka společnosti, paní Eva Klapalová – 605 823 971, klapal01@volny.cz. Společnost s ručením omezeným Eastern Star byla založena dne 22. 1. 2008 za účelem vybudování a následného provozu penzionu se zázemím v Martinicích třídy *** Standard. Žadatel je plátcem DPH, svou charakteristickou se řadí mezi malé podniky, nejedná se o podnikatelský subjekt, který provozuje zemědělskou výrobu či prvovýrobu. Zároveň bude předkládaný projekt realizován v obci Proseč (místní část Martinice) - v obci s více než 2000 obyvateli (ke dni 1. 1. 2007 – 2 103 obyvatel) – tudíž lze konstatovat, že společnost Eastern Star, s.r.o. je **způsobilým žadatelem o dotaci z ROP NUTS II Severovýchod** (prioritní osa 3, oblast podpory 3.1).

2.3. Identifikační údaje o zpracovateli studie

[Redacted information]

Základní údaje o zpracovateli studie:



3. Analýza trhu – prostředí, odhad poptávky a potřeb, marketingová strategie

3.1. Výchozí situace a zdůvodnění potřebnosti realizace projektu

Předkládaný projektový záměr „Vybudování penzionu se zázemím v Martinicích“ bude realizován v obci Proseč, která se nachází na jihu Pardubického kraje. Z administrativního hlediska lze Proseč zařadit do okresu Chrudim, z hlediska cestovního ruchu, jehož rozvoj je hlavním cílem projektu, spadá obec Proseč do turistické oblasti Českomoravské Pomezí (v rámci turistického regionu Východní Čechy). Obec je aktivním členem sdružení obcí Toulavcovy Maštale a zároveň je ještě členem mikroregionu Litomyšlsko. V rámci obce Proseč lze rozlišit celkem 6 místních částí – Záboří, Podměstí, Martinice, Paseky, Česká Rybná a Miřetín. Předkládaný projekt bude realizován v místní části Martinice – na JZ obce Proseč. Celkový počet obyvatel obce ke dni 1. 1. 2007 je 2 103 obyvatel.

Předmětem předkládaného projektu je vybudování penzionu se zázemím (v podobě vysoce rozvinutých doplňkových služeb) v Martinicích. Za účelem vybudování penzionu byly zakoupeny v průběhu let 2004 – 2007 stavební parcely č. 369/1, 369/2 a 368 (budova bývalého kravína, která bude přestavěna k novému využití v oblasti cestovního ruchu – ubytovacího zařízení kategorie penzion třídy *** Standard), stavební parcela č. 132 (budoucí stáje) a pozemkové parcely č. 855, 856, 858, 876/3, 863, 2572/2, 876/1, 2990/1, 2571. V průběhu těchto let došlo k odkupu celkem 85 000 m² pozemků (louky a lesní porosty). Tyto pozemky byly nakoupeny fyzickými osobami –

_____, kteří se v roce 2007 rozhodli realizovat projektový záměr týkající se vybudování penzionu v Martinicích prostřednictvím využití možnosti získání dotace ze SF EU, konkrétně z ROP NUTS II Severovýchod. Za tímto účelem byla dne 9. 11. 2008 založena společenskou smlouvou výše zmíněnými FO (

_____) společnost s ručením omezeným Eastern Star – za účelem výstavby a následného provozu penzionu Martinice. Veškeré pozemky, které jsou dotčeny v rámci předkládaného projektu vč. budovy bývalého kravína byly vloženy formou nepeněžních vkladů do nově založené

společnosti a ke dni podání žádosti jsou již zapsány v Katastru evidence nemovitostí ve prospěch společnosti s ručením omezeným. Vlastnické vztahy v rámci předkládaného projektu jsou tedy vyřešeny a společnost s ručením omezeným je vlastníkem všech pozemků a budov, kterých se projekt dotýká. Výjimku tvoří tři minoritní parcely: parcela č: 369/2 o výměře 89 m², parcela č: 2572/2 o výměře 1185 m² a parcela č 876/3 o výměře 91 m², vše v katastrálním území Martinice, [REDAKCE]

[REDAKCE] Nákup těchto pozemků byl proveden dodatečně od obce Proseč. Jednalo se o bývalé hnojiště a polní cestu. Tyto parcely budou prodány společnosti Eastern Star za pořizovací cenu 13 650 Kč na základě Smlouvy o uzavření budoucí smlouvy o převodu nemovitosti. Tato smlouva je součástí kompletní dokumentace. Budova bývalého kravína, ze které bude prostřednictvím předkládaného projektu vybudován penzion třídy *** Standard se v současné době nachází v dezolátním stavu a v případě nerealizace projektu by vlastníkově této budovy a pozemků k ní přilehlých – společnosti Eastern Star, s.r.o. – vznikaly pouze náklady spojené s údržbou budovy v takovém stavu, aby její stav neohrožoval své okolí. Za předpokladu, že by předkládaný projekt nebyl realizován, musel by žadatel zvolit variantu demolice budovy a roční údržby přilehlých pozemků. Náklady na demolici budovy byly odborníkem stanoveny na 4 000 000 Kč a roční údržba pozemku na 20 000 Kč ročně. Z toho důvodu došlo v roce 2007 k formulaci projektového záměru, který využívá výše zmíněné pozemky k vybudování penzionu s velmi kvalitním zázemím, tedy projektového záměru, který v daném mikroregionu a v dané turistické oblasti získá své opodstatnění a přispěje k rozšíření a zkvalitnění základní infrastruktury v oblasti cestovního ruchu, která je v tuto chvíli nedostatečná (viz kapitola č. 3.3. SEH – Průzkum nabídky obdobných služeb v okolí).

Vybudování penzionu s vysokým standardem poskytovaných služeb je v oblasti mikroregionu Touloucovy Maštale (přírodní rezervace s vysokým potenciálem využití v cestovním ruchu vzhledem k jejím přírodním atraktivitám) více než nutné z hlediska nedostatečné kapacity ubytovacích kapacit s tímto standardem v obci Proseč a celém mikroregionu Touloucovy Maštale.

V obci Proseč je v tuto chvíli provozováno celkem 5 ubytovacích zařízení, z toho dvě v soukromí s malou ubytovací kapacitou a bez možnosti jakýchkoliv doplňkových služeb, jedno v kategorii ubytovna s nízkým standardem poskytovaných služeb, jedno v kategorii penzion a jedno v kategorii hotel. Ubytovací zařízení v kategorii penzion a hotel nacházející se v obci Proseč nabízejí také nižší standard poskytovaných služeb (ubytování v turistické třídě – sociální zařízení na chodbě, apod.), proto se jeví jako velmi nutné vybudování takového ubytovacího zařízení v obci, které pojme větší množství turistů a zároveň jim poskytne vysoký standard poskytovaných služeb vč. náležitého zázemí. Penzion v Martinicích bude stavebně i vybaveností koncipován takovým způsobem, aby splňoval požadavky třídy *** Standard a ihned po uvedení penzionu do provozu, mohlo být provozovatelem (žadatelem) požádáno o oficiální certifikace Asociací hotelu a restaurací České republiky. Tím se penzion v Martinicích zařadí ke čtyřem oficiálně certifikovaným penzionům na území celého Pardubického kraje (resp. turistického regionu Východní Čechy) a přispěje výrazně k zvýšení a zkvalitnění základní infrastruktury cestovního ruchu v regionu.

Realizace předkládaného projektu přispěje tedy k eliminaci jedné z hlavních slabých stránek Pardubického kraje v oblasti cestovního ruchu, kterou je nedostatečná kvalitativní úroveň ubytovacích kapacit, především pak ubytovacích kapacit třídy standard a vyšší. Právě tento nedostatek má za příčinu nepříznivé statistiky týkající se návštěvnosti kraje ve spojení s přenocováním návštěvníků (turistů) a zatím velmi slabé zastoupení atraktivit regionu a s nimi spojených zájezdů v katalozích českých i zahraničních cestovních kanceláří. Vybudování penzionu třídy standard *** se zázemím v podobě restaurace, solária, sauny, možnosti vodoléčby a masáží, krytého venkovního bazénu, tenisového kurtu, lanového centra,

půjčovny kol a běžek, farmy penzionu s domácími zvířaty, stáje s koňmi a možnosti využití služby au-pair dojde ke zvýšení kvality infrastruktury cestovního ruchu v regionu, zlepšení image Pardubického kraje a zvýšení kvality služeb cestovního ruchu v Pardubickém kraji. Přeneseně dojde ke zvýšení přínosů plynoucích z cestovního ruchu nejenom pro provozovatele penzionu, ale také pro další podnikatele v okolí.

3.2. Cílové skupiny

Předmět tohoto projektu – ubytovací zařízení kategorie penzion třídy *** Standard – bude vybudován v Proseči – místní část Martinice, obci s 2 103 obyvateli. Z hlediska cestovního ruchu, lze Proseč zařadit do turistického regionu Východní Čechy¹, dále do turistické oblasti Českomoravské Pomezí a zároveň je aktivním členem Sdružení obcí Toulouvcovy Maštale a mikroregionu Litomyšlsko. Aktivněji je Proseč i svou geografickou polohou zapojena do mikroregionu Toulouvcovy Maštale. Obec Proseč a především přírodní rezervace Toulouvcovy Maštale představují z hlediska cestovního ruchu obrovský potenciál co se týče přírodních atraktivit, míst k navštívení a možností ke strávení dovolené (viz kapitola č. 3.5. SEH - Zajímavá místa a turistické cíle v mikroregionu Toulouvcovy Maštale a blízkém okolí).

Cílového zákazníka lze tudíž charakterizovat takto:

- **tuzemský turista zaměřený na aktivní dovolenou** – cykloturistika, hippoturistika, běžecké lyžování, turistika;
- **tuzemský turista** hledající místo ke strávení klidné dovolené s kumulací veškerých potřebných služeb na jednom místě (senioři);
- **rodiny s dětmi** hledající výchozí místo pro aktivní dovolenou a zároveň kvalitní zázemí v podobě velkého množství doplňkových služeb přímo v místě ubytování, které zajistí kvalitní a zábavný program pro děti i jejich rodiče;
- **zahraniční turista**, který obecně očekává větší komfort služeb než-li tuzemský turista;
- **pracovní kolektivy**, které spojí pracovní záležitosti s poznáním nových míst, relaxací v podobě využití doplňkových služeb (tenisové kurty, sauna, solárium, lanové centrum, vyjížďky na koni a další) a večerním vyžitím;
- **jednodenní návštěvník** města/mikroregionu, který při své návštěvě obce, přírodní rezervace Toulouvcovy Maštale využije doplňkové služby penzionu (restaurace, farma, projížďka na koni, lanové centrum, a další).

Z předchozího vymezení vyplývá, že realizací projektu „Vybudování penzionu se zázemím v Martinicích“ dojde k oslovení celkem šesti důležitých cílových skupin z hlediska cestovního ruchu – **tuzemský turista zaměřený na aktivní dovolenou; tuzemský turista hledající místo ke strávení klidné dovolené s využitím doplňkových služeb; rodiny s dětmi; zahraniční turista; pracovní kolektivy; jednodenní návštěvník města/mikroregionu.**

Z obecného hlediska lze vzhledem k množství přírodně-turistických cílů v oblasti jako hlavního cílového zákazníka určit **aktivního turistu**, který využije nejlépe cyklistické a turistické trasy v okolí, hippostezky, bežecké stezky a zároveň také využije kvalitního zázemí penzionu v podobě poskytovaných služeb – sauna, solárium, bazén, masáže, tenisový kurt a další. **Rodiny s dětmi** jsou další důležitou cílovou skupinou a právě pro tuto cílovou skupinu jsou poskytovány specifické služby penzionu – farma se zvířaty, lanové centrum, služba au-pair, stáj s koňmi, krytý venkovní bazén a další.

¹ Pozn. autora – turistický region Východní Čechy = Pardubický kraj – TR VČ se z hlediska cestovního ruchu člení na TO Chrudimsko-Hlinecko, TO Pardubicko, TO Orlické hory a Podorlicko, TO Českomoravské pomezí a TO Králický Sněžník.

3.3. Průzkum nabídky obdobných služeb v okolí

Obec Proseč spadá v rámci dělení území z hlediska cestovního ruchu do turistického regionu Východní Čechy a do turistické oblasti Českomoravské pomezí. V obci Proseč se v současné době nacházejí pouze dvě ubytovací zařízení vyšší kategorie – penzion Na staré lékárně a hotel Hornička. Obě tyto ubytovací zařízení jsou ovšem zařízení nejnižší třídy – turistické – poskytující služby omezené kvality a rozsahu (sociální zařízení jsou pouze na chodbě, apod.). Kapacita těchto dvou zařízení je celkem 35 lůžek, což je vzhledem k oblíbenosti lokality u aktivních turistů a rodin s dětmi, velmi nedostačující. Když rozšíříme analýzu nabídky v obci Proseč na další kategorie ubytovacích zařízení, můžeme dále rozlišit dvě ubytování v soukromí a jednu turistickou ubytovnu Toulavec s kapacitou 33 lůžek v celkem 4 pokojích. Jedná se tedy o ubytování využitelné hlavně školními kolektivy, hledající skromné ubytování za levnou cenu.

V rámci analýzy nabídky obdobných aktivit v okolí došlo k zmapování ubytovacích zařízení kategorie penzion a hotel v mikroregionu Toulavcovy Maštale²:

Název ubytovacího zařízení	Kategorie	Adresa	Počet lůžek
Penzion Pen Klub	Penzion	Budislav 27, 569 65	21
Penzion Hostinec Na Skalách	Penzion	Budislav 48, 569 65	20
Chata Polanka	Hotel	Nové Hrady 107, 539 44	30
Penzion Holland	Penzion	Nové Hrady 33, 539 45	20
Hotel Hornička	Hotel	Náměstí 97, 539 44 Proseč	18
Penzion Na Staré lékárně	Penzion	Náměstí 66, 539 44 Proseč	17

Tabulka 1 – Hotely a penziony v mikroregionu Toulavcovy Maštale

Zdroj: [REDAKCE]

V rámci celého mikroregionu Toulavcovy Maštale se nachází pouze 6 ubytovacích zařízení kategorie hotel a penzion. Vše to jsou ale ubytovací zařízení nižší třídy a u většiny z nich nejsou poskytovány žádné doplňkové služby (s výjimkou snídaní) a sociální zařízení se nachází ve většině případů na chodbě. Celková kapacita lůžek činí 126, což je vzhledem k nízkému standardu poskytovaných služeb (ubytovací zařízení nejsou zdaleka všechna využitelná pro naše cílové skupiny) a turistické oblíbenosti oblasti Toulavcových Maštálí velmi málo.

V celém mikroregionu se zároveň nenachází žádný oficiálně certifikovaný penzion, což by zaručovalo vyšší kvalitu poskytovaných služeb. Na území celého Pardubického kraje se nachází pouze 4 oficiálně certifikované penziony a 5 oficiálně certifikovaných hotelů Asociací hotelů a restaurací České republiky. Z toho jeden penzion (Pension Petra *** - Litomyšl) a dva hotely (Hotel Sofia *** - Litomyšl a Hotel Zlatá Hvězda *** - Litomyšl) se nachází v turistické oblasti Českomoravské Pomezí:

² Mikroregion Toulavcovy Maštale je geograficky vymezen následujícími obcemi: Bor u Skutče, Budislav, Hluboká, Jarošov, Leština, Nová Ves, Nové Hrady, Perálec, Poříčí, Proseč, Zderaz.

Název hotelu/penzionu	Kategorie/třída	Adresa	TO	Kapacita lůžek
BIRDIE – restaurant a penzion	Pension/****	Hlaváčova 392, 530 02 Pardubice	Pardubicko	44
Pension PETRA	Pension/****	B. Němcové 166, 570 01 Litomyšl	Českomoravské pomezí	10
Penzion LA POSADA MEXICANA	Pension/****	Za Pasáží 149, 530 02 Pardubice	Pardubicko	15
Penzion MARTINA	Pension/****	Nám. J. M. Marků 95, 563 01 Lanškroun	Orlické hory a Podorlicko	11
Hotel EURO	Hotel/****	Jiráskova 2781, 530 02 Pardubice	Pardubicko	128
Hotel SOFIA	Hotel/****	Lidická 113/1, 570 01 Litomyšl	Českomoravské pomezí	26 + 8
Hotel UNO	Hotel/****	T.G.Masaryka 897, 562 01 Ústí nad Orlicí	Orlické hory a Podorlicko	100
Hotel Veselý ***	Hotel/****	Masarykovo nám. 6, 533 41 Lázně Bohdaneč	Pardubicko	203
Hotel Zlatá Hvězda	Hotel/****	Smetanovo nám. 84, 570 01 Litomyšl	Českomoravské pomezí	27 + 3

Tabulka 2 – Oficiálně certifikované penziony a hotely v Pardubickém kraji

Zdroj: [REDAKCE]

V rámci turistické oblasti Českomoravské pomezí lze identifikovat pouze jeden oficiálně certifikovaný penzion Asociací hotelů a restaurací. Počet lůžek v Pensionu Petra nacházejícím se ve městě Litomyšl je 10, z toho dvě lůžka v rámci dlouhodobě pronajmutého apartmánu (na celý rok 2008). Pension Petra je navíc vzdálen 15 km od východního cípu mikroregionu Toulouvcovy Maštale a téměř 25 km od obce Proseč, které lze nazvat centrem Toulouvcových Maštálí. Z takto provedeného šetření jednoznačně vyplývá, že vybudováním penzionu s kvalitním zázemím v obci Proseč dojde k rozšíření a zkvalitnění v tuto chvíli nedostatečné a chybějící základní infrastruktury v mikroregionu Toulouvcovy Maštale a turistické oblasti Českomoravské pomezí zaměřené na námi definované cílové skupiny.

Na území mikroregionu Toulouvcovy Maštale se dále nachází další ubytovací zařízení nízké kategorie a nízké kapacity ubytovaných turistů. Jedná se především o ubytování v soukromí (Bor u Skutče, Budislav, Jarošov, Proseč, Zderaz) a kempy a chatové osady (Budislav, Hluboká, Poříčí u Litomyšle, Proseč). Jedná se o ubytovací zařízení, které není určené a ani jejich služby nejsou vyhovující pro naši cílovou skupinu.

V rámci analýzy nabídky došlo také k zmapování gastronomických zařízení v mikroregionu Toulouvcovy Maštale. Jednou důležitou cílovou skupinou, která navštíví mikroregion, jsou jednodenní návštěvníci (cykloturisté, turisté, běžkaři, apod.), kteří při své návštěvě mikroregionu vyhledávají místa ke stravování a odpočinku. V obci Proseč se v tuto chvíli nachází dvě stravovací zařízení – jedno v rámci Hotelu Hornička a druhé s názvem Restaurace Škvárovna. V mikroregionu se nachází dalších 10 gastronomických zařízení, u kterých je ale velkým problémem tzv. mezisezóna – zimní sezóna, kdy je většina stravovacích zařízení zavřena, nebo otevírá pouze na část dne – především ve večerních hodinách. Jejich služby jsou tudíž určeny především pro obyvatele obce a ne pro návštěvníky, kteří by ocenili denní – především polední provoz.

Název gastronomického zařízení	Adresa	Obec
Hotel Hornička	Náměstí 97, 539 44	Proseč
Restaurace Škvárovna	Proseč 9, 539 44	Proseč
Hospoda u Vávrů	Bor u Skutče 6, 539 44	Bor u Skutče
Ubytovací hostinec Na Skalách	Budislav 48, 569 65	Budislav
Hospoda u Zvoničky	Jarošov 96, 569 66	Jarošov
Hospoda Ve statku	Nová Ves u Jarošova, 570 01	Nová Ves u Jarošova
Chata Polanka	Nové Hrady 107, 539 44	Nové Hrady
Nové Hrady	Čp. 1, 539 45	Nové Hrady
Hospoda Na Ranči	Poříčí u Litomyšle 96, 569 64	Poříčí u Litomyšle
Hotel Renospond	Zderaz 119, 539 44	Zderaz
Restaurace Na rozcestí	Zderaz 106, 539 44	Zderaz
Stará hospoda	Zderaz 38, 539 44	Zderaz

Tabulka 3 – Gastronomická zařízení v mikroregionu Toulouvcovy Maštale

Zdroj: [redacted]

Na základě provedeného průzkumu nabídky obdobných služeb v mikroregionu Toulouvcovy Maštale a v turistické oblasti Českomoravské pomezí lze konstatovat, že vybudováním penzionu se zázemím v Martinicích třídy *** Standard dojde ke zkvalitnění základní infrastruktury, rozšíření poskytovaných služeb vysokého standardu v tomto mikroregionu / této turistické oblasti a přeneseně v celém regionu, ale v žádném případě **nepůjde o „dublování“ aktivit, které již v oblasti existují takovým způsobem, že by došlo k převisu nabídky nad poptávkou.**

3.4. Analýza poptávky po nabízených službách

Analýza poptávky po nabízených službách vychází ze dvou důležitých zdrojů. Prvním zdrojem jsou podklady poskytnuté informačním centrem Maštale (**statistika návštěvnosti turistického informačního centra Maštale za rok 2007**), které si eviduje počet návštěvníků informačního centra a druhým důležitým zdrojem, ze kterého analýza vychází je zrealizovaný monitoring návštěvníků v turistickém regionu Východní Čechy, který byl proveden v létě 2006 (v měsících červen – září) a v zimě na přelomu roku 2006 – 2007 (v měsících prosinec 2006 – březen 2007).

Tato analýza poptávky nemá za úkol a ani nemůže dokázat, že vybudovaný penzion bude mít celoročně 100% obsazenost, ale může dokázat, že turistický region Východní Čechy, turistická oblast Českomoravské pomezí, mikroregion Toulouvcovy Maštale jsou navštěvovány turisty, kteří se v regionu chtějí a potřebují ubytovat, stravovat se a pobavit se prostřednictvím doplňkových služeb.

Na základě statistiky návštěvnosti turistického informačního centra Maštale v roce 2007 vyplývá, že informační centrum navštívilo celkem 4 535 návštěvníků. Největší nápor návštěvníků byl zaznamenán v letních měsících (červen – září), nejmenší naopak v měsících listopad – leden. Jiná statistika návštěvnosti mikroregionu Maštale bohužel není k dispozici, nelze však předpokládat, že informační centrum navštíví 100% návštěvníků či turistů a naopak, že 100% osob, které navštívily informační centrum představuje ubytované turisty obcí či mikroregionu. Ze statistiky vedené informačním centrem Maštale lze ale vypočítat trend návštěvnosti města, mikroregionu a turistické oblasti a přenést tento trend na penzion. Největší návštěvnost lze předpokládat v letních měsících (červen – září), následováno měsíci jarními a podzimními, naopak je potřeba počítat s měsíci „útlumu“ – listopad – leden. Další informace poskytnutá informačním centrem, ze které lze při analýze poptávky vycházet, je

návštěvnost tří rozhleden v mikroregionu. Na území mikroregionu Toulouvcovy Maštale se nachází celkem tři rozhledny – rozhledna Borůvka na SZ mikroregionu, Toulouvcova rozhledna na V mikroregionu a rozhledna Terežka na J mikroregionu. Roční návštěvnost těchto tří rozhleden činí 13 400 osob. Na základě těchto informací nelze odhadovat, jestli se jedná především o jednodenní návštěvníky mikroregionu či turisty, kteří tráví v oblasti svou dovolenou, ale tento údaj svědčí o velmi vysoké návštěvnosti mikroregionu.

Měsíc	Počet návštěvníků
Leden	96
Únor	118
Březen	205
Duben	224
Květen	405
Červen	593
Červenec	730
Srpen	904
Září	621
Říjen	355
Listopad	182
Prosinec	102
Celkem	4535
Průměr/měsíc	378

Tabulka 4 – Statistika návštěvnosti TIC Maštale v roce 2007

Zdroj: [REDAKCE]

Na území mikroregionu se každoročně koná (v roce 2008 již 8. ročník) závod horských kol pod názvem Author cyklo Maštale aneb za Toulouvcem na kole. Centrem závodů je obec Proseč (start na prosečském náměstí) a pořadatelem je Sdružení obcí Toulouvcovy Maštale. Jedná se o sportovně-společenskou akci nadregionálního významu s účastí závodníků z celé České republiky i ze zahraničních států. Ročně se závodu účastní 700 závodníků a velká řada návštěvníků – obecnstva.

Následující tabulka zobrazuje počet návštěvníků u památek a v případě konání společenských akcí, u kterých probíhá jejich evidence:

Památky/společenská akce	Počet návštěvníků
Rozhledny v mikroregionu (Borůvka, Terežka a Toulouvcova)	13 400
Zámek Nové Hradky	20 000
Muzeum cyklistiky Nové Hradky	10 000
Muzeum Dýmek – Proseč	1 000 (za dva měsíce, kdy bylo muzeum otevřeno)
Author cyklo Maštale	700 závodníků + 2 000 návštěvníků
Celkem rok	47 100

Tabulka 5 – Počet návštěvníků u monitorovaných památek a akcí

Zdroj: [REDAKCE]

Druhým zdrojem, na který se tato analýza odkazuje, je monitoring návštěvníků turistického regionu Východní Čechy, který proběhl ve dvou šetřeních – léto 2006 a zima 2006/2007. Výzkum pro agenturu Czechtourism zpracovala agentura Stemmark. Turistický region Východní Čechy je zde vymezen 3 turistickými oblastmi Královéhradeckého kraje (Podzivíčsko, Kladské Pomezí a Hradecko) a 4 turistickými oblastmi Pardubického kraje (Pardubicko, Chrudimsko-Hlinecko, Českomoravské pomezí a Orlické hory a Podorlicko – tato TO zde ještě nezahrnuje nově definovanou turistickou oblast v roce 2007 – TO Králický Sněžník). Z důvodu kvalitního zpracování výzkumu lze ale pečlivě odlišit odpovědi turistů, kteří navštívili Pardubický kraj, tudíž výsledky nejsou zkresleny nesourodostí dvou krajů (Královéhradeckého a Pardubického) v rámci jednoho turistického regionu. Průzkum mapoval návštěvnost turistického regionu Východní Čechy a profil návštěvníků. Zaměřoval se na zjištění jejich skladby, způsobu trávení volného času, spokojenosti s nabídkou cestovního ruchu, vybavením regionu a kvalitou poskytovaných služeb.

Průzkum byl proveden u 6 607 respondentů, z toho 2 051 z turistické oblasti Českomoravské pomezí. Z realizovaného průzkumu vyplynulo následující (jsou uvedeny pouze údaje využitelné v rámci analýzy poptávky – za turistickou oblast Českomoravské pomezí):

- **skladba návštěvníků:** 90,05% tuzemští návštěvníci, 9,95% zahraniční návštěvníci
- **země původu zahr. návštěvníků:** 22,55% Velká Británie; 16,18% Slovenská republika; 14,71% Německo; 13,24% USA; 7,35% Holandsko,
- **délka pobytu v regionu:** 52,61% - jednodenní návštěvník; 19,55% - 1-2 noclehy; 18,38% - 3-7 noclehů; 9,07% více dní,
- **využitý typ ubytování:** 46,95% nebylo ubytováno; 14,77% u známých a příbuzných; 8,73% jiná hromadná ubytovací zařízení; 8,58% hotel*** a více; 7,02% penzion; 5,75% kemp/tábořiště; 4,44% pronajatý pokoj/apartmán/chata; 2,93% hotel*/**/motel,
- **využití stravování v restauračním zařízení:** částečně/jak kdy – 46,27%; ano, téměř vždy – 29,21%; ne, téměř nikdy – 24,09%,
- **převažující důvody návštěvy:** poznání – 40,47%; práce – 16,33%; relaxace – 10,53%; návštěvy příbuzných a známých – 9,41%; turistika a sport – 7,75%; zábava – 5,56%; nákupy – 4,83%; tranzit – 3,46%; zdraví – 1,46%,
- **nejlákavější aktivita:** pěší turistika – 31,79%; poznávací turistika – 27,89%; cykloturistika/horská cyklistika – 11,31%; koupání/vodní sporty – 8,48%; návštěvy kulturních akcí – 5,95%; společenský život a zábava – 4,97%; péče o fyzickou a duševní kondici – 3,36%; jiný aktivní sport – 2,39% a další,
- **plán zopakovat návštěvu regionu:** ano, ale někdy později – 42,27%; ano v brzké době (do 1/2 roku) – 36,23%; nevím, nedokážu říct – 16,87%; spíše ne – 4,63%.

Z hlediska zaměření projektu na cílové skupiny definované v rámci kapitoly č. 3.2. SEH – Cílové skupiny, je pro předkládaný projekt důležitá informace týkající se délky pobytu v regionu, využití typu ubytování, využití stravování. Z těchto bodů vyplývá, že nejvíce navštěvuje turistickou oblast Českomoravské pomezí jednodenní návštěvník a téměř 18,5% návštěvníků stráví v oblasti více než 3 noci. Z využívaných ubytovacích zařízení turisty se nachází penzion na třetím místě po jiných hromadných ubytovacích zařízeních, hotelu *** a více. Většina návštěvníků oblasti využije při své návštěvě stravovacích služeb v regionu. Nejlákavější aktivitou při návštěvě turistické oblasti je pěší turistika, poznávací turistika a cykloturistika, tudíž tři aktivity, které může mikroregion Toulouvcovy Maštale nabídnout svým návštěvníkům opravdu ve vysoké míře (viz kapitola č. 3.5. SEH – Zajímavá místa a turistické cíle v mikroregionu Toulouvcovy Maštale a blízkém okolí). Téměř 80% dotázaných návštěvníků počítá v budoucnu s další návštěvou této oblasti.

Z provedeného průzkumu vyplývá zájem návštěvníků o turistickou oblast Českomoravské pomezí, jejíž markantní součástí je mikroregion Toulouvcovy maštale.

3.5. Zajímavá místa a turistické cíle v mikroregionu Toulouvcovy Maštale a blízkém okolí

Na území mikroregionu se nacházejí přírodní rezervace Maštale, přírodní park Údolí Krounky a Novohradky, přírodní památka Pivnická rokle a Střítežská rokle. Největší atraktivitou přírodní rezervace Maštale je soustava pískovcových skalních útvarů a skalnatých údolí, tzv. Budislavské skály. Místy jsou patrné náznaky skalních měst, např. v oblasti Toulouvcových a Městských Maštálí.

Mikroregion Toulouvcovy Maštale je známý především díky skvělým podmínkám k cykloturistice. V mikroregionu bylo vyprojektováno 156 km cyklotras určených převážně pro horská a treková kola. Cyklotrasy jsou zahrnuty do devíti okruhů, které mají vedle identifikačního čísla i příslušnou barvu. Jedná se o následující cyklotrasy:

- Maštalská stezka (30,5 km),
- Všivická stezka (31,4 km),
- Posekanecká stezka (31,3 km),
- Voštická stezka (28,2 km),
- Martinická stezka (25,3 km),
- Polanská stezka (24,6 km),
- Zámecká stezka (25,2 km),
- Pivnická stezka (22,4 km),
- Tereziánská stezka (25,7 km).

Velkou atraktivitou v regionu jsou tři rozhledny – rozhledna Borůvka, Tereзка a Toulouvcova rozhledna.

Nejvýznamnější památkou Proseče je kostel ze 13. století. Zajímavostí této oblasti je specializovaná výroba dýmek s počátky v 18. století, již je věnována expozice zdejšího muzea. Mimo to, je zde ke shlédnutí i sklářská expozice z doby, kdy bylo sklářství v tomto kraji jedním z tradičních řemesel. V Nových Hradech lze navštívit část rokokového zámeckého areálu ve stylu francouzských letních sídel, jediné muzeum cyklistiky v Čechách a romanticky působící křížová cestu z 18. století. Obec Zderaz je kromě přírodních atraktivit v okolí zajímavá tím, že se zde zachovaly některé staré zvyky a tradice jako např. stavění máje, pouťové a posvícenské zábavy a návštěvy Tří králů.

Turisticky zajímavá místa v okolí oblasti Toulouvcovy Maštale

Místo	Vzdálenost	Atraktivita
Litomyšl	20 km	Zámek, muzeum, historický střed města
Předhradí	7 km	Hrad Rychmburk – stálá expozice o historii hradu a okolí
Skuteč	12 km	Muzeum historie kamenictví a obuvnictví
Luže-Košumberk	12 km	Zřícenina hradu Košumberk, barokní kostel Chlumek
Hlinsko	20 km	Skanzen
Polička	20 km	Pamětní síň B. Martinů, muzeum, krytý plavecký bazén
Vysoké Mýto	20 km	Muzeum, krytý plavecký bazén
Slatiňany	30 km	Zámek s ojedinělou sbírkou hippologického muzea, hřebčín
Chrudim	35 km	Mezinárodní muzeum loutkářských kultur, muzeum, krytý bazén
Veselý Kopec	35 km	Skanzen

Tabulka 6 – Turisticky zajímavá místa okolo oblasti Toulouvcovy Maštale

Zdroj: [REDAKCE]

3.6. Marketingový mix investice

Tato kapitola představí plánovanou investici jako soubor taktických marketingových nástrojů – výrokové, cenové, distribuční a komunikační politiky, které umožní investorovi připravit takovou nabídku, aby vyhovovala přání cílového zákazníka, který byl již v předchozím textu definován následovně: **tuzemský turista zaměřený na aktivní dovolenou, tuzemský turista hledající místo ke strávení klidné dovolené s využitím doplňkových služeb, rodiny s dětmi, zahraniční turista, pracovní kolektivy, jednodenní návštěvník města/mikroregionu.**

3.6.1. Produkt

Projekt s názvem „Vybudování penzionu se zázemím v Martinicích“ je založen na poskytování služeb návštěvníkům obce Proseč, mikroregionu Toulouvcovy Maštale a turistické oblasti Českomoravské pomezí. V rámci projektu dojde tedy k vybudování ubytovacího zařízení kategorie penzion třídy *** Standard, které bude poskytovat návštěvníkům následující služby:

Ubytovací služby

Penzion bude mít celkovou kapacitu 74 lůžek rozdělených do 27 pokojů. V rámci penzionu budou rozlišeny dva druhy pokojů: dvoulůžkové (17) a čtyřlůžkové tzv. mezonetové (10), které se skládají z dvou pokojů, jeden vždy v 2. nadzemním podlaží s dvěma lůžky a druhý ve 3. nadzemním podlaží také s dvěma lůžky. Dvoulůžkové pokoje jsou určeny pro dvě osoby bez možnosti přistýlky a dvoulůžkové – mezonetové pokoje jsou určeny pro čtyři osoby bez možnosti další přistýlky. Obytné místnosti – pokoje jsou v rámci penzionu navrženy v 1., 2. a 3. nadzemním podlaží. V 1. nadzemním podlaží je umístěno 5 pokojů pro hosty vč. jednoho přizpůsobeného pro pobyt osob se sníženou schopností pohybu, v 2. nadzemním podlaží je umístěno 22 pokojů pro hosty (12 dvoulůžkových a 10 čtyřlůžkových – mezonetových) a ve 3. nadzemním podlaží je umístěno 10 rozšířených pokojů hostů s dvěma lůžky přístupných schodišti v rámci pokoje v 2. NP. Každý pokoj má hygienické zázemí a zádveří s možností ukládacích prostor. Pokoje jsou po stavební stránce i po stránce vybavenosti koncipovány takovým způsobem, aby vyhovovaly standardu penzionu třídy *** (viz Oficiální jednotná

klasifikace ubytovacích zařízení České republiky). Stručná charakteristika pokojů penzionu vč. jejich vybavenosti:

Minimální velikost pokojů:

- dvoulůžkový 17,22 m², čtyřlůžkový - mezonetový 29,83 m² (bez WC a předsíně)

Vybavení pokoje:

- základní informace, visačka NERUŠIT, desky s prospektem, lůžko s polštářem a přikrývkou, noční stolek, konferenční stůl, křeslo, psací stůl, židle, lampička u psacího stolu, zrcadlo, TV stolek, televize, rádio, telefon, lůžkoviny, rezervní deka, stojan na zavazadla, šatní skříň, ramínka, kartáč na šaty, odpadkový koš, sklenka, otvírák, závěs, záclona, věšáková stěna,

Hygienický komfort:

- 100% pokojů vybaveno koupelnou s umyvadlem, sprchou/vanou a WC,

Vybavení koupelny a WC:

- froté ručník, froté osuška, zrcadlo nad umyvadlem, odkládací prostor/polička, předložka před umyvadlem nebo před sprchou/vanou, krytý odpadkový koš, 1 pohárek na osobu,

Bezplatný drobný artikl:

- hygienický pytlík, šampon, 1 mýdlo na hosta, šití, korespondenční desky, psací potřeby, hotelová dokumentace, papírové kapesníčky,

Doplňkový artikl:

- lžice na obuv, kartáč na oděv, kartáč/hadřík na obuv, 1 nápojové sklo na hosta, otvírač lahví.

Při plném obsazení penzionu lze tedy předpokládat 74 hostů, v rámci projektu je ale počítáno reálně s **45%** obsazeností (byla vzata v úvahu tzv. slabá (listopad – leden) a tzv. silná sezóna (červen – září)) – viz kapitola č. 3.4. SEH – Analýza poptávky po nabízeních službách. Reálně lze tedy počítat s **34** ubytovanými hosty denně.

Stravovací služby

Stravovací služby budou zajišťovány prostřednictvím restaurace, která bude určena pro stravování hostů penzionu a také pro veřejnost. Z důvodu jejího využití pro veřejnost má restaurace vchod zvenčí určený pro veřejnost a přístup z penzionu určený pro jeho hosty. K restauraci je připojena kuchyň s plným předepsaným vybavením, hygienickou zónou přípravy potravin včetně jejich skladování. Restaurace má kapacitu celkem 71 míst (včetně 9 barových míst). K dispozici je dále salonek s 16 místy. Restaurační zázemí penzionu se samozřejmě nachází v 1. nadzemním podlaží (v severní části objektu) spolu s prostory recepce, vodoléčby a masáže, skladových a technických prostor a 5 pokoji pro hosty (jižní část objektu).

Doplňkové služby

Penzion v Martinicích je zaměřen na poskytování velkého množství doplňkových služeb vysoké kvality:

- V 1. nadzemním podlaží se nachází tzv. relaxační zázemí – prostory pro vodoléčbu s 2 vířivými vanami, saunou a prostorami pro masáže. Dále je zde možnost využití salonku pro potřeby rodinných či firemních oslav.
 - Ve venkovních prostorách penzionu bude vybudováno jedno tenisové hřiště, lanové centrum, venkovní krytý bazén, stáje pro koně a jejich výběhy, farma s domácími zvířaty, dětské hřiště.
 - Mezi další služby poskytované v rámci penzionu Martinice patří půjčovna kol a běžek (vč. nutného doplňkového vybavení – helmy, mapa, GPS), půjčovna nordic walking a poskytování služby au-pair.
 - Samozřejmostí jsou povinné služby v rámci kategorie penzion třídy ***: možnost zapůjčení samoobslužného zavazadlového vozíku, zapůjčení vysoušeče vlasů na recepci, zapůjčení žehličky s žehlícím prknem na recepci a zapůjčení společenských her.
- Součástí penzionu bude samozřejmě také parkoviště – 28 míst pro osobní automobily, z toho 2 pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace a 1 stání pro autobus. Parkoviště je umístění podél smyčky areálové komunikace, ze které bude objekt penzionu i hospodářsky zásobován.

3.6.2. Price

Při oceňování jednotlivých služeb poskytovaných v rámci penzionu bylo vzato v potaz to, na jakého cílového zákazníka jsou služby zaměřeny.

Služba		Cena/jednotka	K dispozici pro	Součást ceny	Vytíženost
Ubytování	1 lůžko/noc	650 Kč/noc	Host penzionu	Snídaně	50%
Stravování	Oběd	75 Kč/oběd	Host penzionu + veřejnost	-	50% ubytovaných hostů 25% kapacity restaurace pro veřejnost
	Večeře	100 Kč/večera	Host penzionu + veřejnost	-	50% ubytovaných hostů 25% kapacity restaurace pro veřejnost
Půjčovna kol – 10 ks		290 Kč/den	Host penzionu	Přilba, mapa mkg	6 měsíců (květen-říjen) – 100% využití
Půjčení GPS – 10 ks		50 Kč/den	Host penzionu	-	6 měsíců (květen-říjen) – 100% využití
Půjčovna běžek – 10 ks		200 Kč/den	Host penzionu	Lyže, hůlky boty, mapa mkg	3 měsíce (prosinec-únor) – 100% využití
Projížd'ky na koni – 4 koně		290 Kč/projízďka	Host penzionu + veřejnost	Vybavení k projížd'ce	3 projížd'ky denně
Ustájení koně		250 Kč/noc	Host penzionu + veřejnost	Krmení	V průměru 1 kůň/noc
Tenisový kurt		180 Kč/hodina	Host penzionu + veřejnost	Tenisové rakety + míčky	6 měsíců (květen – říjen) – 3 hodiny denně
		100 Kč/hodina	Host penzionu + veřejnost	-	6 měsíců (květen – říjen) – 3 hodiny denně
Krytý venkovní bazén		zdarma	Host penzionu	-	-
	Půjčení lehátka	60 Kč/den	Host penzionu	-	15 lehátek denně – letní sezóna (5 měsíců)
Vodoléčba		200 Kč/hodina	Host penzionu	Ručník	50% z obsazenosti penzionu
Sauna		80 Kč/hodina	Host penzionu + veřejnost	Prostěradlo	50% z obsazenosti penzionu
Solárium		10 Kč/minuta	Host penzionu + veřejnost	-	30 min. denně
Nordic walking		30 Kč/den	Host penzionu	Mapa mkg	50% z obsazenosti penzionu
Farma s domácími zvířaty – prohlídka, možnost krmení		zdarma	Host penzionu	Krmení	-
Masáže		60 Kč/osoba	Host penzionu	Prostěradlo	50% z obsazenosti penzionu
Služba Au-pair		60 Kč/hodina	Host penzionu	-	2 hodiny denně
Lanové centrum		150 Kč/aktivita	Host penzionu + veřejnost	Úvazek, karabiny	20 návštěvníků denně (100 dní v roce)
Dětské venkovní hřiště		Zdarma	Host penzionu	Prolézačka, pískoviště	-

Tabulka 7 – Cenová politika penzionu a nastavená vytíženost služeb

Zdroj: [REDACTED]

Cena a vytíženost jednotlivých služeb je stanovena na základě kvalifikovaného odhadu a zkušeností jiných, podobně zaměřených penzionů. Cena za ubytování byla určena takovým způsobem, aby byla adekvátní nabízené kvalitě a komfortu a zároveň přiměřená pro cílového zákazníka, pro kterého je tato investice v převážné míře uvažována. V případě stravování, služby Au-pair a masáže není uvažována cena služby jako taková, ale pouze marže pro provozovatele penzionu (v případě stravování – **50% marže pro penzion**, 40% nákup surovin, 10% energie).

Služby Au-pair a masáže budou zajišťovány dodavatelsky z obce Proseč či blízkého okolí a budou na vyžádání a objednání hosta penzionu. Lanové centrum, farmu s domácími zvířaty a stáj s koňmi bude obsluhovat osoba přijatá na plný úvazek – obsluha farmy – která bude vyškolená pro práci u lanového centra (zajištění bezpečnosti, jištění zákazníků, apod.). Další služby poskytované v rámci penzionu nevyžadují žádné jiné speciální dovednosti, schopnosti či vyškolení personálu penzionu (personál penzionu je řešen v rámci kapitoly č. 4.7. SEH – Harmonogram projektu a aktivity projektu).

3.6.3. Place

V rámci tohoto bodu bude vysvětlen proces, kterým se služby poskytované penzionem v Proseči dostanou k cílovému zákazníkovi.

Místem, kde bude výsledný produkt (ubytovací, stravovací a doplňkové služby penzionu třídy *** Standard) nabízen zákazníkům, je místo realizace projektu, tedy obec Proseč. K tomu, aby se nově vybudovaný penzion a jeho služby dostaly k zákazníkovi, budou využity tyto distribuční cesty:

- ještě před uvedením penzionu do provozu budou zhotoveny webové stránky penzionu (ve více cizojazyčných mutacích, které budou odpovídat struktuře zahraničních turistů nejčastěji navštěvující region Východní Čechy – německá, anglická, polská, holandská a ruská jazyková mutace),
- webové stránky budou umístěny na veškeré přístupné české i zahraniční vyhledávače,
- dojde k zaevidování nově vybudovaného penzionu na turistickém portálu www.vychodni-cechy.info mezi oficiálně certifikovaná ubytovací zařízení Pardubického kraje (o certifikaci bude zažádáno ihned po uvedení penzionu do provozu),
- dojde k vytvoření letáků o penzionu ve více jazykových mutacích (německá, anglická, polská, holandská a ruská jazyková mutace) a k jejich distribuci do informačních center na území Pardubického kraje,
- dojde ke zkontaktování tuzemských cestovních kanceláří zaměřených na incoming zahraničních turistů do České republiky příp. na domácí cestovní ruch, které ve své nabídce mají již Pardubický kraj zahrnut (upřednostňovány budou CK zaměřené především na ubytování – např.: Interhome, INVIA CZ, ...),
- na hlavních příjezdových tazích do mikroregionu Toulavcovy Maštale budou umístěny billboardy zvoucí návštěvníky k ubytování v nově vybudovaném penzionu (5 ks billboardů),
- a jiné aktivity spojené s oslovením potenciálních zákazníků.

3.6.4. Promotion

Cílem propagace vybudované investice bude především informovat o její existenci - v první řadě vytvořit jistý stupeň známosti, který bude postupem času udržován či v případě potřeby zvyšován. V další řadě se bude jednat o vytvoření zákaznických preferencí a vybudování pozitivní image na trhu, které bude v dalších letech upevňováno. Za tímto účelem byla navrženy a budou zrealizovány následující propagační aktivity:

1) Investiční fáze projektu (fáze rekonstrukce budovy na penzion, vybavení penzionu až do fáze zahájení jeho provozu)

V rámci investiční fáze projektu proběhne hlavní masová kampaň určená k vytvoření hlavního povědomí o novém penzionu s vysokým standardem poskytovaných služeb v mikroregionu.

V první řadě dojde k vyhotovení webových stránek nově vybudovaného penzionu v obci Proseč – místní část Martinice a umístění jeho odkazu ve všech důležitých českých i zahraničních vyhledávačích. Pension bude také zanesen do databáze ubytovacích zařízení na turistickém portálu www.vychodni-cechy.info (důležitý portál zaměřený na cestovní ruch v turistickém regionu Východní Čechy, který se postupně stává hlavním výchozím bodem pro turisty při plánování dovolené v Čechách). Zároveň dojde k vyhotovení informačních letáků (v 6-ti jazykových mutacích) se základními údaji o penzionu, kontaktními údaji, popisem služeb a odkazem na webové stránky penzionu. Tento leták bude následně distribuován do turistických informačních center v turistickém regionu Východní Čechy. Poslední marketingovou aktivitou investiční fáze určenou k propagaci investice bude výroba 5 ks informačních cedulí (billboardů) s hlavními údaji o penzionu (image billboard), které budou umístěny na hlavních příjezdových tazích do mikroregionu Touloucovy Maštale.

Promotion – investiční fáze

Aktivita	Počet ks	Distribuční cesty spojené s aktivitou
Zhotovení webových stránek penzionu	1 ks (min. 6 jazykových mutací – ČJ, NJ, AJ, HJ, RU, PJ)	- umístění do vyhledávačů do českých i zahraničních vyhledávačů
Zhotovení informační letáků o penzionu	1 ks (min. 6 jazykových mutací – ČJ, NJ, AJ, HJ, RU, PJ)	- distribuce do turistických informačních center v Pardubickém kraji, - direct mailing cestovním kancelářím zaměřeným na incoming příp. domácí cestovní ruch
Umístění billboardů na příjezdových místech do mikroregionu	5 ks (česky a anglicky)	- pronájem ploch

Tabulka 8 – Propagace penzionu v investiční fázi

Zdroj: Žadatel a zpracovatel studie

2) Provozní fáze projektu

Náklady na propagaci ve fázi provozu penzionu jsou určeny v tuto chvíli fixní částkou (200 000 Kč) ročně a každý rok bude min. za tuto částku zrealizována jistá aktivita v rámci propagace investice. Může se jednat o aktivity typu aktualizace webových stránek, aktualizace a dotisk letáků, PR články, nová výroba billboardů, výroba pohlednic, propagačních materiálů a další.

Jednotlivé aktivity v rámci propagace investice budou zajišťovány formou nákupu služeb od zkušených marketingových agentur. Zajištění distribučních cest (distribuce směrem penzion – cílový zákazník) si bude naopak již penzion řešit sám v rámci svých vnitřních personálních zdrojů.

3.7. Zhodnocení projektu z hlediska veřejné podpory

Zpracovatel této studie posoudil projekt „Vybudování penzionu se zázemím v Martinicích“ dle čl. 87 odst. 1 Smlouvy o založení ES. Hodnocený projekt byl identifikován jako projekt zakládající veřejnou podporu, protože současně naplňuje všechny 4 znaky veřejné podpory neslučitelné se společným trhem:

1. poskytování veřejných prostředků,
2. zvýhodňování podnikání či odvětví výroby,
3. narušení nebo hrozba narušení hospodářské soutěže,
4. ovlivnění obchodu mezi členskými státy EU.

V rámci tohoto projektu bude tudíž aplikována bloková výjimka dle Nařízení Komise č. 1628/2006 ze dne 24. října 2006 o použití článku 87 a 88 Smlouvy o vnitrostátní regionální investiční podpoře. Dle regionální mapy intenzity veřejné podpory schválené pro Českou republiku na období 2007 – 2013 nepřesáhne maximální intenzita poskytnuté podpory 40% způsobilých výdajů pro velké podniky, 50% pro střední podniky a 60% pro malé podniky. V případě žadatele – společnosti Eastern Star, s.r.o., která jako nově založený podnikatelský subjekt splňuje podmínku a definici malého podniku, může tudíž intenzita poskytnuté podpory dosáhnout až 60%. Žadatel se na základě těchto skutečností rozhodl požadovat podporu ve výši **60%**.

4. Technické a technologické řešení projektu, odůvodnění zvolené technologie a investic plánovaných v projektu

Údaje týkající se technického a technologického řešení projektu byly převzaty z projektové dokumentace zpracované dle vyhlášky č. 499/2006 Sb..

V rámci stavebního řízení na projekt „Vybudování penzionu se zázemím v Martinicích“ je nutné rozlišit dva druhy stavebního řízení – **stavební řízení na vodní díla** (SO 41, 46, 47 a 51) a **stavební řízení na ostatní objekty** (SO 01, 02, 20, 21, 22, 26, 27, 31, 36, 52, 71, 76, 91).

Zhotovitelem projektové dokumentace (na hlavní stavební objekty) [REDACTED]

Kontakt na zpracovatele projektové dokumentace:

[REDACTED]
[REDACTED]
gama@arch.cz
[REDACTED]

Zhotovitelem projektové dokumentace (na vodní díla) [REDACTED]

Kontakt na zpracovatele projektové dokumentace:

[REDACTED]
[REDACTED]
ekomonitor@ekomonitor.cz
[REDACTED]

Kompletní projektová dokumentace ke stavebnímu řízení včetně výkresů je součástí příloh k žádosti o dotaci. Navrhované technické a technologické řešení je pouze jednovariantní a

nemá v podstatě jinou alternativu. Podrobný postup technického provedení všech stavebních prací bude odpovídat postupům navrženým v projektové dokumentaci a bude respektovat všechny podmínky, které stanoví místně příslušný stavební úřad, případně jiný regulující orgán. Na realizaci všech stavebních prací bude dohlížet autorský dozor projektanta a oprávněný stavební dozor.

Vlastní způsob organizačně technické realizace bude záviset na podmínkách, možnostech a zvyklostech vybrané dodavatelské firmy, která bude vybrána ve výběrovém řízení vypsaném dle zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách.

4.1. Dokumentace stávajícího stavu

Obsahem tohoto projektu je vybudování penzionu se zázemím v Martinicích (obec Proseč) třídy **** Standard z objektu bývalého kravína. Pozemky v okolí objektu v minulosti sloužily pro zemědělskou výrobu, dnes jsou pozemky i objekt bez užitku. V prostorách stávajícího nevyužívaného kravína budou tedy umístěny prostory veřejného stravování, recepce, vodoléčby s vířivou vanou a masážemi, skladové a technické vybavení a 5 pokojů pro hosty. V bývalém podkrovním skladu sena (2. NP) bude umístěno dalších 22 pokojů pro hosty. Do současného krovu bývalého kravína bude vložena 3. NP, které bude představovat 10 rozšířených pokojů hostů přístupné schodišti v rámci pokojů v 2 NP, zároveň zde bude umístěna strojovna vzduchotechniky pro kuchyňsky a stravovací provoz. Na pozemcích, které v minulosti sloužily k zemědělské výrobě bude vybudována příjezdová cesta k penzionu, parkoviště, krytý venkovní bazén, tenisový kurt, lanové centrum, stáj maximálně pro 4 koně a garáž hospodářských strojů.

4.2. Členění stavby na stavební a inženýrské objekty a technologické provozní soubory

Veškeré stavební aktivity projektu Vybudování penzionu se zázemím v Martinicích lze rozdělit do následujících objektů:

SO 01	Penzion
SO 02	Stáje
SO 20	Příprava území
SO 21	Hrubé terénní úpravy
SO 22	Čisté terénní úpravy
SO 26	Komunikace a parkoviště
SO 27	Chodníky
SO 31	Sadové úpravy
SO 36	Hřiště
SO 41	Kanalizace dešťová zásaky
SO 46	Kanalizace splašková
SO 47	Čistírna odpadních vod
SO 51	Vodovod
SO 52	Letní vodovod (závlahový systém pro zeleň kolem penzionu)
SO 71	Areálové rozvody 1kV
SO 76	Areálové osvětlení
SO 91	Drobná architektura

Stavební objekty SO 41, SO 46, SO 47 a SO 51 jsou řešeny v rámci dokumentace k vodnímu řízení. Na nakládání s podzemními vodami (k jejich odběru), k nakládání s vodami (vypouštění odpadních vod do vod povrchových) a ke stavbě vodního díla (SO 41, SO 46, SO 47 a SO 51) bylo provedeno vlastní správní řízení o územním rozhodnutí a stavebním povolení. Stavební povolení s pravomocným rozhodnutím k těmto vodním dílům je přílohou žádosti o dotaci (příloha č. 7 žádosti).

Ostatní stavební objekty jsou řešeny v rozsahu stanoveným zákonem v dokumentaci ke stavebnímu povolení (příloha č. 10 žádosti).

4.3. Podrobný popis technického a technologického řešení projektu

Tato kapitola se snaží popsat technické, technologické a dispoziční řešení projektu. Investiční náklady projektu jako celku jsou stanoveny následujícím způsobem (podrobněji je to řešeno v rámci kapitoly č. 6 SEH – Finanční plán):

- 1) náklady stavební/technické a technologické části projektu – 56 420 413,31 Kč,
- 2) náklady nestavební části projektu (vybavení penzionu) – 9 720 098,41 Kč.

Fyzická životnost předmětu projektu (budovy penzionu) byla stanovena kvalifikovaným odhadem na 50 let. V případě studie ekonomického hodnocení bude počítáno s morální životností projektu, která byla na základě Metodiky Evropské komise stanovena na 15 let. V průběhu těchto 15 let je vhodné počítat s reinvesticí do vybavení penzionu – kvalifikovaným odhadem byla stanovena částka 10 000 000 Kč. Po uplynutí 25 let od zahájení provozu penzionu je nutné počítat také s reinvesticí do budovy penzionu (tzv. generálka baráku) – náklady na tuto reinvestici jsou v tuto chvíli odhadovány na 30% pořizovací ceny (cca 17 000 000 Kč). Vzhledem k vytvoření finančního plánu investice na základě morální životnosti – 15 let od zahájení provozu, nás v tuto chvíli nutná reinvestice do budovy penzionu nemusí zajímat. Na základě kvalifikovaného odhadu bylo také stanoveno, že po uplynutí 18 let se začnou zvyšovat provozní náklady budovy vzhledem k nákladům na opravy. Veškeré tyto aspekty jsou zohledněny ve finančním plánu, který je podrobněji řešen v kapitole č. 6 SEH – Finanční plán a je zpracován na dobu 15 let od zahájení provozu investice.

4.3.1. SO 01 – Penzion

Architektonické, funkční a dispoziční řešení penzionu

Navržená stavba je penzion s ubytováním, veřejným stravováním a sportovně rekreačními aktivitami vzniklý přestavbou stávajícího kravína. Budova penzionu využívá plně objem stávajícího kravína.

Budova je třípodlažní a dispozičně řešena následujícím způsobem:

1. nadzemní podlaží

V 1. nadzemním podlaží jsou umístěny prostory veřejného stravování (restaurace a salónek – severní část budovy, kuchyně s potřebným zázemím), recepce a vchod do penzionu (západní část budovy), prostory pro vodoléčby s 2 vířivými vanami a masážemi, skladové a technické vybavení a 5 pokojů hostů včetně 1 přizpůsobeného pro pobyt osob se sníženou schopností pohybu (jižní část budovy penzionu). Pokoje v 1. nadzemním podlaží jsou dvoulůžkové o rozloze 24,38 m² (obytná část, předsíň, koupelna). Pокoj přizpůsobený pro pobyt se sníženou schopností pohybu má rozlohu 32,58 m² (obytná část, předpokoj a koupelna). Restaurační část penzionu je určena celkem pro 87 osob (včetně barových míst a salonku). Vchod pro návštěvníky restaurace neubytované v penzionu je zajištěn samostatně ze severozápadní části budovy.

2. nadzemní podlaží

V 2. nadzemním podlaží je umístěno celkem 22 pokojů pro hosty, z toho 12 dvoulůžkových a 10 pokojů – mezonetů (2 lůžka v 2. NP), které dále prostřednictvím schodiště pokračují do 3. nadzemního podlaží vloženého do krovu (2 další lůžka).

3. nadzemní podlaží

V 3. NP vloženém do krovu je umístěno 10 rozšíření pokojů pro hosty s přistýlkami přístupnými v rámci pokoje v 2 NP. V tomto podlaží je dále umístěna strojovna vzduchotechniky pro kuchyňský a stravovací provoz.

Rekapitulace kapacity, plochy a obestavěných prostor

Kapacita penzionu: 27 pokojů (74 lůžek)

Kapacita parkoviště: 26 stání, 2 imobilní a 1 autobus

Užitková plocha pokojů: 1 666 m²

Počet dvoulůžkových pokojů: 22

Počet čtyřlůžkových pokojů (2 lůžka + 2 přistýlky): 10

Podlahová plocha budovy: 2 464 m²

Obestavěný prostor domu: 7 550 m²

Orientace budovy: JZ, JV, SZ, SV

Osvětlení: denní přirozené

Oslunění: není požadováno

Technické a konstrukční řešení objektu

Zemní práce

Bude provedeno sejmutí ornice tl. 250 mm. V rámci provádění zemních prací musí dodavatel zajistit odvodnění pozemku formou drenáží po obvodě stávající budovy tak, aby nedošlo k narušení základové spáry. Stavební jáma bude rozšířena o 1650 mm od modulové osy obvodových vertikálních konstrukcí objektu a stěny výkopu budou provedeny ve spádu 3:1. Výkopové rýhy příčných, podélných a obvodových pásů budou v šířce 2 100 mm s vnějším svahováním 3:1.

Základy

Základy tvoří příčné, podélné a obvodové železobetonové pasy, pod stávajícím kravínem, budou případně posíleny na základě průzkumu provedeného před zahájením prací na projektu pro provedení stavby.

Izolace proti zemní vlhkosti a radonu

Izolace pro zemní vlhkosti bude prováděna na betonovou podkladní mazaninu se sítí tl. 100 mm a na ní bude provedena ochranná betonová mazanina tl. 50 mm (horizontální konstrukce) a u obvodových vertikálních konstrukcí bude chráněna extrudovaným polystyrenem. Izolace proti zemní vlhkosti může být provedena ve formě Np + 2xSklobit S nebo fólií, která bude po obou stranách chráněna textilií min. 300g/m².

Svislé nosné konstrukce

Nosná konstrukce objektu je tvořena stávajícími obvodovými cihelnými stěnami tl. 375 mm a železobetonovými sloupy 300 x 300 mm. Obvodové zdivo bude doplněno kontaktním zateplovacím systémem, aby splňovalo požadavky ČSN 73 05 40. Mezi pokojové stěny jsou tl. 300 mm a musí splňovat dostatečnou zvukoizolační ochranu a to $R \geq 51$ dB.

Příčky

Příčky budou vyzděny z děrovaných cihel tl. 150 mm a tl. 100 mm oboustranně omítnuté. U bytové příčky tl. 150 mm bude splněn normový požadavek vzduchové neprůzvučnosti dle ČSN 730532 pro příčky oddělující ložnice $R_w=42$ dB (příčky bez dveří). Také budou provedeny úpravy kolem výtahové šachty.

Vodorovné konstrukce

Stávající stropní deska je provedena jako železobetonová o tl. 200 mm s doplňujícím věnci a viditelnými trámy. Před zahájením prací na projektu pro provedení stavby bude proveden její průzkum a na jeho základě případně navržena posilovací opatření a úpravy u nově zřizovaných otvorů.

U obvodových stěn je věnec snížen o 100 mm oproti spodnímu líci desky. U zděných konstrukcí stěn navazujících na železobetonovou konstrukci věnců bude provedeno přebandážování se ztužující mřížkou v rámci vnitřní povrchové úpravy stěn.

Schodiště

Hlavní dvouramenné schodiště z 1. NP do 2 NP bude ocelové včetně zábradlí. Ocelové schodnice budou uchyceny do železobetonové stropní konstrukce patrových podest a ocelových sloupků na protilehlé straně. Povrch stupňů je navržen z prefabrikovaných teracových obkladových prvků.

Vedlejší schodiště budou opět ocelová, schodnicová, s povrchem z desek z drobných ostrohranných kamínků.

Tepelné, zvukové, kročejové a protiotřesové izolace

Tepelná izolace

Izolace nosných obvodových stěn tl. 375 mm bude z vnější strany provedena minerální vatou tl. 100 mm se stěrkovou omítkou (s výztužnou mřížkou). Střešní krytina je navržena jako cembritová na latě s tepelně izolační vrstvou desek ORSIL S tl. 200 mm. Izolace bude chráněna zvenčí pojistnou průdušnou izolací na plném podbití prkny o tloušťce 25 mm a zevnitř parotěsnou zábranou.

Zvukové izolace

Zvukové izolace v rámci objektu musí být řešeny s respektováním ČSN 730531-2. Mezipokojové příčky tl. 300mm budou zděné z cihel AKU. Stropní konstrukce bude železobetonová deska tl. 200 mm.

Kročejová izolace

Její požadavky budou splněny použitím izolace ORSIL tl. 30 mm do podlahových konstrukcí objektu.

Protiotřesová izolace

Tento druh izolace se vyskytuje pouze pod základy výtahových strojů s rozvaděči. Jedná se o pryžové podložky, které jsou zajištěny v rámci kompletní dodávky osobních výtahů spolu s dalšími odhlučňovacími prvky vlastního výtahového stroje.

Hydroizolace

Návrh počítá s Np+2xSklobit S, který je chráněn podkladní betonovou mazaninou se sítí tl.100mm, horní povrch je chráněn min.50mm cementovým potěrem u obvodových stěn extrudovaným polystyrénem.

U střechy je skladba střešní krytina navržena na bázi Cembritových desek. U střešních vikýřů je uvažováno s jejich oplechováním měděným plechem a tepelnou izolací.

Úprava vnitřních povrchů

Vstupní a schodišťové prostory budou omítnuty tvrdou omítkou s drobným kamenivem. U prostor pokojů jsou navrženy pro cihlové zdivo omítky vápenné štukové, betonové povrchy stropů a věnců budou upraveny sěrkovou omítkou.

Úpravy vnějších povrchů – fasády

Tvrdá soklová omítka bude provedena do úrovně 1. nadzemního podlaží. Venkovní omítky budou prováděny na tepelnou izolaci – polystyrén, bude sěrková s výztužnou mřížkou. U spodního líce sníženého železobetonového věnce o 100mm oproti spodnímu líci stropní železobetonové desky (jednotná úroveň horní hrany rámců oken, dveří i spodního líce konzolových balkónů).

Nátěry, malby

Jedná se převážně o nátěry olejové, dvojnásobné. U parterových stěn z ALU profilů je povrchová úprava z COMAXITU barvy bílé RAL 9010. Ocelové zábradlí, schodiště vnitřní se zábradlím bude proveden finální nátěr (nástrík) kvalitní bílou barvou polomat odstín č.1000. U venkovních prvků bude použita mrazuvzdorná a vodě odolná barva. Truhlářské výrobky – dřevěné dveře s ocelovou zárubní. Dveřní křídla budou mít nátěr bílý mat odstín č.1000, zárubně rovněž s kvalitní matovou barvou. Odstín barev vstupních dveří dezén světlý dub. Ocelové dveře budou mít nástrík bílý mat dle zvyklostí výrobce.

Obklady a dlažby

V rámci pokojů i zázemí penzionu se jedná o standard a keramické obklady u WC a koupelen budou provedeny ke stropu. U kuchyňských prostorů bude obklad do výšky 2 100 mm. Pro přístup k sifonům (vana, sprcha) budou použita vyjímatelná dvířka na magnetech s nalepeným obkladem v barevném odstínu obložených stěn.

Dlažby jsou navrženy ve společných prostorách vstupů předsíní a chodeb.

V pokojích je dlažba navržena ve vstupní části, dále je v pokojích navržena dlažba ve vstupní hale, chodbě, WC, lázni, komoře.

Podhledy

Sádrokartonové tepelně izolační a požárně odolné podhledy krovu v 2. a 3. nadzemním podlaží objektu budou uchyceny na sodní líc krovu pomocí vrutů a pásků. Jedná se o ORSIL tl. 200mm.

Truhlářské výrobky a fasádní prvky

Jedná se o dveře vnitřní a vnitřní parapety. Vnitřní parapety jsou navrženy z dřevotřísky s polystyrénovým nátěrem - bílý mat. Okna jsou předpokládána plastová rozměry 1500/1650, 900/1650. Prosklené plastové balkónové dveře 900/2300, 2100/2300, prosklená plastová stěna na terasu s dvoukřídlovými dveřmi 3850/775/2300. Vstupní ALU stěny s jednokřídlovými dveřmi 4100/2600.

Zámečnické výrobky

Jedná se o atypické a typové zámečnické výrobky. Zábradlí balkónů, teras, schodiště, dělicí stěny teras, světlík nad schodištěm, výlez na střeche.

Klempířské práce

Veškeré klempířské práce jsou navrženy z měděného plechu. Oplechování je navrhováno u lemování zdí, komínu, prostupů a střešních svodů.

Střechy, terasy, balkóny

Střechy jsou s izolační fólií min. spád cca 2%. Jedná se o ploché jednoplášťové střešní konstrukce s betonovou mazaninou ve spádu na které je navržena fóliová parozábrana a tepelná izolace ve formě desek XPE tl. 200mm dále hydroizolační fólie (např.SARNAFIL) a separační textilie (např.IZOCHRAN). Hydroizolační fólie bude přikotvena k železobetonové konstrukci stropu. Atika bude opatřena měděným plechem, který lemuje atiku po celém jejím obvodu.

Podlahy

Podlahy budou v celém objektu v tl.100mm. Veškeré přečnívající stropní konstrukce objektu, které mají temperované prostory budou chráněny tepelnou izolací s odpovídající tloušťkou splňující tepelný odpor konstrukcí dle ČSN 730540 a ostatních souvisejících norem.

Komíny

Bude zřízen trojsložkový komín krbu v hale penzionu.

Odvodnění střech, teras a balkónů

Odvodnění šikmých střech bude provedeno standardními podokapními žlaby se svody na povrchu budovy.

Stavebně konstrukční část

Pro předkládaný projekt Vybudování penzionu se zázemím v Martinicích byly navrženy následující výrobky, materiály a hlavní konstrukční prvky:

Základy jsou provedeny z železového betonu, třída a dimenzování výztuže budou ověřeny dle statického průzkumu provedeného v rámci DPS.

Stěny nosné budou provedeny z cihelného materiálu. Stěny obvodové budou o tloušťce 375 mm. Pevnost zdiva a zdící malta nosných cihlových stěn budou prověřeny dle statického průzkumu provedeného v rámci DPS.

Sloupy a stropní desky budou provedeny z železového betonu, třída a dimenzování výztuže budou ověřeny dle statického průzkumu provedeného v rámci DPS.

Technologická část

Zařízení pro vytápění staveb

Zdrojem tepla pro vytápění, vzduchotechniku a ohřev TV jsou tepelná čerpadla, a jako bivalentní zdroj je elektrická energie. Tepelná čerpadla vzduch-voda využívají nízkopotenciální teplo ze vzduchu a pomocí elektrické energie jej převádí na tepelnou energii. Topný výkon tepelných čerpadel je vždy vyšší, než jeho elektrický příkon.

Pro pokrytí potřeby tepla pro vytápění, vzduchotechniku a ohřev teplé vody jsou ve strojovně VČ umístěny čtyři komplety tepelných čerpadel BUDERUS Logafix WPL 220 IR – vnitřní provedení. Tepelná čerpadla budou dodaná včetně vzduchovodů typu 800 o rozměru 820x820 mm, protidešťových žaluzií a těsnících manžet. Spodní hrana vzduchovodů je 762 mm nad čistou podlahou strojovny. V místě postupu zdí budou vzduchovody obloženy polyuretanovou tvrdou pěnou s Al fólií, tl. 25 mm – dodávka stavby.

Topná voda pro vytápění a vzduchotechniku bude přivedena do akumulčních nádrží PSP 500 o objemu 500 l.

Měření a regulace

Řídicí systém zdroje tepla, regulace WPM 2004 plus bude součástí dodávky tepelných čerpadel, který umožní dokonalou optimalizaci chodu tepelných zařízení dle zadaných

parametrů a následné doladění za provozu podle požadavku provozovatele. Systém měření a regulace zajistí v plném rozsahu požadavky ČSN 060830.

Topný systém

Navržený topný systém bude nízkotlaký, teplovodní s nuceným oběhem vody, dvoutrubkový. Z rozdělovače osazeného v kotelně budou vedeny pro vytápění objektu dvě topné větve pro radiátory rozdělené podle způsobu využití a topné větve pro podlahové vytápění v 1 NP. Pro zaregulování topných větví je každá větev opatřena ručním regulačním ventilem s přednastavením.

Ústřední topení – radiátory

Pro krytí potřeby tepla pro vytápění jsou navržena otopná desková tělesa. V místnostech koupelen a sprch budou osazeny koupelňové trubkové radiátory. Otopná tělesa budou opatřena regulačními ventily s ruční nebo termostatickou hlavici a uzavíracím šroubením s vypouštěním.

Ústřední topení – podlaha

V 1. NP objektu je pro temperování místností navrženo podlahové vytápění se systémovou deskou NP s povrchovou úpravou tepelným šokem. Materiálem pro rozvod topné vody bude síťovaný polyetylén (průměr 17x2 mm s kyslíkovou bariérou RAUTHERM S. Potrubí bude uloženo na polystyrénových deskách s výstupky, které jsou v dodávce podlahového vytápění. Konstruktivní výška pro podlahové topení je min. 89 mm. Tepelná a kročejová izolace pod systémovou desku podlahového topení je dodávka stavební části. Jednotlivé okruhy podlahového topení budou připojeny na rozdělovače podlahového vytápění, které budou opatřeny uzavíracími, regulačními a odvzdušňovacími armaturami.

Vzduchotechnika

Samostatná přípojka neregulované topné vody bude přivedena ke vzduchotechnickým ohřívačům. Před každým ohřívačem bude umístěna sestava armatur s trojcestným ventilem a s oběhovým čerpadlem. Potrubí topné vody k ohřívačům bude připojeno dle označení výrobce výměníku. Topná voda bude pro každý vzduchotechnický ohřívač kvalitativně regulovaný v závislosti na teplotě výfukového vzduchu trojcestným regulačním ventilem a směšovacím čerpadlem. Chod oběhových čerpadel bude závislý na chodu VZT ventilátoru a zároveň budou zajišťovat protimrazovou ochranu VZT ohřívače na straně vody. Bude zajištěn přístup pro kontrolu a opravu sestavy armatur.

Zařízení pro ochlazování staveb

Zařízení pro ochlazování staveb bude v budově instalováno u zařízení kuchyně a je popsáno v projektové dokumentaci v části týkající se VZT.

Zařízení vzduchotechniky

V budově bude instalováno odsávání znečištěného vzduchu z WC a koupelen v pokojích, z digestoří kuchyně. V místnostech i digestořích budou umístěny jednotlivé ventilátory se zpětnou klapkou, které budou zaústěny do VZD potrubí, která budou ukončena na střeše budovy nad střechou nad nejvyšším podlažím.

Zařízení pro měření a regulaci

V elektrokotelně a u tepelných čerpadel bude použito systémové zařízení, u vzduchotechniky jsou zařízení popsána v projektové dokumentaci u VZT zařízení.

Zařízení zdravotně technických instalací

Odpadní vody splaškové budou odváděny navrženou kanalizací od všech zařizovacích předmětů svislými odpady do ležaté kanalizace, která bude napojena do venkovní kanalizace.

Vnější dešťové svody budou opatřeny kotlíky a lapači střešních nečistot. Stoupačky budou opatřeny čistícími kusy a budou odvětrány nad střechu budovy. Ležatá část vnitřní kanalizace je navržena z trub PVC systém KG. Svislé odpadní potrubí včetně přípojovacího z trub PP-HT.

Odvodnění podlah je řešeno podlahovými vpustěmi s protizápachovým uzávěrem PRIMUS systém HL. Pitná, teplá voda a cirkulace teplé vody bude přivedena ke všem zařizovacím předmětům. Hlavní rozvod vedený pod stropem 1.NP bude proveden z trub ocelových závitových pozinkovaných. Rozvody k zařizovacím předmětům budou navrženy z trub plastových HOSTALÉN PN 20. Ohřev teplé vody bude přednostně zabezpečován ze solárního systému. Dohřev teplé vody bude zabezpečován z nepřímotopného zásobníkového ohříváče.

Z protipožárního hlediska bude v každém podlaží osazen nástěnný hydrant D 19/20 s tvarově stálou hadicí. Průtok vody z hydrantu umístěného na nejvzdálenějším místě musí být 0,3 l/s při tlaku 0,2 MPa. Přívody vody k vnitřním nástěnným hydrantům budou provedeny z trub ocelových závitových pozinkovaných.

Volně vedené rozvody budou tepelně izolovány trubicovou izolací TUBOLIT DG. Rozvody vedené pod omítkou budou tepelně izolovány návlekovou izolací TUBOLIT S.

Plynová zařízení

V budově nejsou žádná plynová zařízení.

Zařízení silnoproudé elektrotechniky

Domovní rozvod je veden kabely CYKY z hlavního rozvaděče RHL vedením v podhledu 1. NP a do stoupacích vedení do jednotlivých podružných rozvaděčů v 1. a 2. nadzemním podlaží. Použití proudových chráničů vychází z ČSN 33 2000 a norem souvisejících.

Veškeré vnitřní silnoproudé rozvody budou provedeny kabely CYKY, uloženými pod omítkou případně v podhledu a podlaze, přívody ke světelným vývodům budou vedeny v podlaze horního patra. Instalace bude provedena systémem bez odbočných krabic, kabely budou svorkovány v instalačních krabicích pod přístroji. Od hořlavých podkladů musí být vedení a el. přístroje odděleny nehořlavou podložkou tl. 6 mm. El. instalace v koupelnách musí odpovídat ČSN 33 2000-7-701.

Osvětlení společných prostor, t.j. schodiště, chodby je navrženo na min. hladinu 100lx, pokud není uvedeno jinak. Nouzové osvětlení bude umístěno na schodištích a na chodbách.

Uzemnění a hromosvod

Budou navrženy dle ČSN 341390 a ČSN 332000-5-54. Jímací soustava bude hřebenová, doplněná pomocnými jímači. Svody budou vedeny v trubkách PVC pod omítkou. Budou uzemněny na společnou zemnicí síť – základový zemnič. Na tuto společnou zemnicí síť bude napojena i hlavní ochranná přípojnice. Zemní odpor společné zemnicí sítě musí být do 5 Ohmů.

Zařízení slaboproudé elektrotechniky

VNITŘNÍ SLABOPROUDÉ ROZVODY zahrnují telefon, společnou televizní anténu a kabelovou televizi, elektrický vrátný a domovní zvonek.

ROZVOD TELEFONU bude veden ze skříně, ve které bude ukončena přípojka telefonu. Bude proveden kabely SYKFY v trubkách PVC pod omítkou, ukončen bude telefonními zásuvkami v hlavních obytných místnostech. Telefon bude zaveden také do výtahové šachty.

ROZVOD STA bude proveden koaxiálními kabely v trubkách PVC pod omítkou. Trubkování bude vedeno od místa napojení kabelové televize stoupacím vedením do půdního prostoru, takže bude možnost volby mezi kabelovou televizí a příjmem přes antény, pokud nebude v dalším projektovém stupni a při stavbě stanoveno jinak.

V pokojích budou rozvody ukončeny v účastnických zásuvkách.

ELEKTRICKÝ VRÁTNÝ – u vstupu bude osazeno hlasité dorozumívací zařízení spojené s recepcí, v hlavních vstupních dveřích bude el. zámek.

DOMOVNÍ ZVONEK – tlačítka budou na chodbě před vstupem do domu, zvonek bude v recepci.

Zařízení vertikální dopravy osob

Výtah je navržen KONE Eurostar rozměr výtahové šachty 1600/2100mm s průchozí kabinou, jednostranně posuvné dveře nosnost 630 kg, osobní lanový výtah bez strojovny, rozměr klece 1100/1400/2100. Bezbariérový výtah s 3 stanicemi – 1.nadzemní podlaží až 2. nadzemní podlaží s jednou stanicí na mezipodestu mezi 1. a 2. podlažím. Jedná se o standardní provedení klece – nerezový odstín plastem laminovaného plechu. Výtah bude vybaven pro pohyb osou se sníženou možností pohybu a orientace tzv. provedení pro invalidy.

4.3.2. SO 02 Stáj

Navržená stavba je stáj pro 4 koně s garáží pro hospodářské stroje. Budova je postavena na ploše bývalého domu na pozemku .132. Stáj má formu běžného venkovského stavení, přízemního se sedlovou střechou o sklonu 45 stupňů s nadezděným podkrovím. Materiálově a barevně bude odpovídat hlavní budově penzionu. Technické a konstrukční řešení objektu, stavebně konstrukční část a technologické řešení SO 02 je podrobněji popsáno v technické zprávě SO-02 Stáj, která je součástí projektové dokumentace ke stavebnímu řízení (příloha č. 10 žádosti).

4.3.3. SO 20 Příprava území

Před zahájením stavebních prací na stavebních objektech, komunikacích, parkovacích stáních a dalších zařízení pro realizaci stavby budou hranice odsouhlaseného záboru ZPF vyznačeny v terénu a bude provedena skrývka kulturní vrstvy půdy do hloubky 15 cm o celkové kubatuře cca 845 m³, převezena na mezideponii na místě SO-36 hřiště a tam bude ošetřována v množství potřebném pro pozdější zpětné ohumusování ploch určených v rámci stavebního objektu Č.T.Ú. k zatravnění.

4.3.4. SO 21 Hrubé terénní úpravy

V rámci tohoto SO bude provedeno hrubé srovnání stávajícího terénu na úroveň pláně zpevněných ploch, tj. komunikací, chodníků, hřišť a na úroveň pláně ploch určených k ohumusování.

4.3.5. SO 22 Čisté terénní úpravy

V rámci SO 22 budou provedeny terénní úpravy ve smyslu dosypání výkopového materiálu kolem penzionu, stájí, komunikací a chodníků; dále ohumusování všech ploch určených k ozelenění v tl. min. 20 cm; úprava vstupů do jednotlivých objektů a osazení prvků drobné architektury.

4.3.6. SO 26 Komunikace a parkoviště

Nové komunikace jsou navrženy dle ČSN 736110 – projektování místních komunikací, jako komunikace funkční třídy D1 – zklidněná komunikace. Návrh této komunikace je v souladu s technickými podmínkami ministerstva dopravy a spojů. Šířka ulice je 6,00 m, jednosměrná – komunikace 4,00m, chodník v šířce 2,00m.

Parkovací stání je navrženo dle ČSN 736056 – Odstavné a parkovací plochy silničních vozidel, jako stání kolmé pro vozidla skupiny 1, podskupiny 02 – velké osobní automobily, karavany o velikosti stání 2,50/6,00 m průjezdná komunikace 6,00m, stání pro invalidy 3,50/6,00 m, celkový počet stání je 28 tj. o 1 více než je počet pokojů (27).

4.3.7. SO 27 Chodníky

Šířka chodníku je plánována 2,00m, příčný spád chodníku 2,00% a podélný spád chodníků max. 8,33% (lokálně). Šířkové uspořádání vozovky, parkovacích ploch i chodníků je vyznačeno v situaci, která je součástí Souhrnné, technické zprávy.

4.3.8. SO 31 Sadové úpravy

Sadové úpravy vycházejí z geobotanických vlastností území. Z hlediska geomorfologické typologie přísluší uvedené území k typu horskému. Konkrétní nadmořská výška staveniště je 600 – 610 m.n.m. V rámci sadových úprav budou proto pouze doplněny stávající skupiny stromů buky lesními, v prostoru parkoviště a předpolí penzionu bude umístěno několik solitérních jedlí bělokorych a budou zřízeny živé ploty podél objektu penzionu z tvarovaného budku lesního.

4.3.9. SO 36 Hřiště

V rámci stavebního objektu hřiště se provede jeden kurt pro tenis standardních rozměrů a jedna sada lanových sestav na ploše o velikosti tenisového kurtu.

4.3.10. SO 41 Kanalizace dešťová

Dešťová kanalizace bude odvádět srážkovou vodu ze střechy navrhovaného objektu, přilehlých vozovek a parkovišť pod areál na zasakovací drén. Na trase kanalizace je osazena akumulární nádrž (polypropylenová o objemu cca 8 m³) pro klopení zeleně v letním období. Nádrž bude vybavena mobilním ponorným čerpadlem. Uliční vpusti na komunikacích budou řešeny v realizační dokumentaci, budou součástí SO 26 – Komunikací a parkovišť.

4.3.11. SO 46 Kanalizace splašková

Předmětem řešení tohoto objektu je podchycení přípojek splaškové kanalizace plánovaného penzionu – sběrač „S2“ PP K2 DN 250 odvádějící splaškovou vodu na plánovanou ČOV (viz SO 47 – ČOV) a odvedení vyčištěné vody z ČOV (přepad) přes výustný objekt do místní vodoteče (Martinický potok) – sběrač S1 PP K2 DN 250. jedná se o oddílnou kanalizaci, podchycení přípojek dešťové kanalizace je předmětem řešení SO 41 – Kanalizace dešťová.

4.3.12. SO 47 Čistírna odpadních vod

Předmětem řešení tohoto stavebního objektu je likvidace a vyčištění odpadních vod z plánovaného penzionu. Pro tento účel byla vybrána čistírna odpadních vod typu SBR 2x D50 (dvoulinková s kalojemem, dodavatel EKONA Liberec). Tento typ (dvojlinka) byl doporučen po konzultaci projektanta s výrobcem, důvodem instalování tohoto typu je kvalitní čištění odpadních vod v období možných sezónních výkyvů obsazenosti penzionu.

Tato ČOV je vhodná pro hotely, penziony, apod., jedná se o balenou čistírnu s gravitačním nátokem a čerpaným odtokem vyčištěné vody, jednobublinnou aerací a cyklickým provozem. Dmychadlo (zdroj stlačené vzduchu) a řídicí jednotka ČOV budou osazeny vedle ČOV v plastovém pilíři. ČOV bude vybavena signalizací poruchy, vyžaduje kontrolu obsluhy 0,5 hod/denně (kontrola čerpadla a dmychadla) a 1x týdně kontrolu množství kalu.

Vlastní ČOV se sestává z rozdělovací šachty před nátokem, 2 ks nádrží, prostoru separace hrubých nečistot, aktivace, kalojemu a technologického vybavení.

4.3.13. SO 51 Vodovod

Předmětem řešení tohoto objektu je zásobování pitnou vodou navrhovaný penzion s veřejným stravováním a sportovně rekreačními aktivitami – řad „1“ rPE DN 25, vystrojení a úprava stávající vrtané studny, která bude zdrojem pitné vody pro tento penzion a zásobování pitnou vodou stájí – řad „1-1“ rPE DN 50. Přívod pitné vody od vrtané studny – řad „1“ a přívod pitné z penzionu do stájí – řad „1“ budou napojeny na vnitřní rozvody pitné vody penzionu.

4.3.14. SO 71 Areálové rozvody 1kV

Nová kabelová přípojka z distribuční stanice č. 273 (Martinice ZD), provedená na náklady investora, bude ukončena v pojistkové skříni do přední části objektu SO.01, současně bude opojena stávající kabelová přípojka. Přípojka bude provedena 2x kabelem AYKY 3x120 + 70 ukončeným v pojistkové skříni STA Ivančice SR 302/NKW 2 s jištěním 400 A. Přejítok cesty bude řešen protlakem, ve volném terénu bude kabel uložen ve výkopu 35/80. V pojistkové skříni bude napojen hlavní rozvaděč v objektu SO 01. Kolem komunikací budou vedeny areálové rozvody 1kV pro propojující SO-01 s hlavním rozvaděčem RHL a SO-02 a objekty čistírny odpadních vod a studny.

4.3.15. SO 76 Areálové osvětlení

Komunikace budou vybaveny AO. Systém bude autonomní bez napojení na VO obce. Na parkovišti před penzionem bude osazeno 6 nových osvětlovacích bodů. Stožáry budou bezpaticové pozinkované 6m, svítidla Schreder Safir 1, 100 W. Rozvod bude kabelem AYKY 4Bx10 v trubce KSY-PEG50, ve výkopu 35/80. Pospojování stožárů bude zemnicím vodičem FeZn 10 mm. Kolem dalších cest v areálu budou nízka zahradní svítidla.

4.3.16. SO 91 Drobná architektura

V rámci tohoto SO bude řešeno rozmístění a ukotvení venkovních laviček, dřevěné besídky na zahradě penzionu a venkovního bazénu penzionu.

4.4. Napojení stavby na dopravní a technickou infrastrukturu

Přípojky technických sítí vodohospodářských budou provedeny dle dokumentace k vodoprávnímu řízení zpracovávané a projednávané jako samostatná akce téhož investora.

Přípojka elektrické energie bude stávající, upravovaná s výměnou stávajícího transformátoru, výměnou jističe a úpravou rozvaděče. Včetně položení nového kabelu. Investorem bude provozovatel rozvodné sítě. Stavba bude provedena na náklady investora.

Dopravní obsluha a to jak pěší, tak automobilová bude ze silnice III/354 10 v km cca 0,500. Parkoviště pro penzion (28, tj. 1 na jeden pokoj a 1 pro potřeby penzionu, z toho 2 pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace a 1 stání pro autobus) budou umístěna podél smyčky areálové komunikace, ze které bude objekt penzionu i hospodářsky zásobován, bude vybaveno u vjezdu značkami D7 s IP 12.

Hospodářský provoz zařízení pro koně, ohospodařování pozemku a obsluha čistírny odpadních vod bude vedena po rekonstruované stávající komunikaci č. kat. 2572/2 zaústěné na silnici III/354 10 v km cca 0,600 na stávající upravené křižovatce se značkou P6.

4.5. Řešení bezbariérového využívání

Dle vyhlášky 369/2001 Sb., o technických požadavcích zabezpečujících užívání osobami s omezenou schopností pohybu a orientace je projekt penzionu a jeho zázemí řešen jako bezbariérový. Návrh klade důraz především na komunikační prostory chodeb, vstupů, výtah, venkovních chodníků a parkoviště a bezbariérový pokoj.

Parkoviště budou vybavena dvěma parkovacími stáními pro invalidy o rozměrech 4 x 5,5 m budou označena vodorovným i svislým značením. Vstup do objektu bude s minimálním prahem do 15 mm netvořícím překážku. V objektu bude pro spojení vstupu a jednotlivých komunikací v 1., a 2. nadzemním podlaží standardní výtah o nosnosti 630 kg, o rozměrech kabiny 1 100 x 1 400 mm s teleskopickými dveřmi o minimální světlosti 800 mm. Kabina bude provedena tak aby splňovala podmínky provozu pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace. V 1. np bude jeden pokoj vybaven pro pobyt osob se sníženou schopností pohybu a orientace a to tak, že hygienické zařízení bude vybaveno WC mísou pro invalidy s

madly, bude instalováno umyvadlo pro invalidy a sprcha o rozměrech 1 600 x 1 600 mm bude zapuštěna do podlahy a vybavena sklopnou sedačkou. Rozměry hygienického zařízení, předsíně i pokoje umožní umístění nábytku tak, aby byl zajištěn pohyb osoby na vozíku.

Ve společenské části bude u WC hostů zřízena WC kabina pro invalidy o minimální hloubce 1 800 mm a šířce 1 600 mm vybavené WC mísou pro invalidy s madly a umývadlem pro invalidy.

4.6. Vliv stavby na životní prostředí

Stavba penzionu se zázemím v Martinicích má minimální vliv na životní prostředí, přiměřený běžné obytné budově, vliv chování koní vzhledem k malému počtu bude malý.

Zásadním problémem, který je schopen negativně ovlivnit okolí stavby je přítomnost stavebních materiálů na bázi azbestu v některých konstrukcích stavby, které budou odstraňovány. Nakládání s odpady při odstraňování staveb se bude řídit legislativními předpisy uvedenými dále, stejně jako podrobnosti o způsobu nakládání s odpady, vznikajícími při odstraňování staveb. V souladu s §21 nařízením vlády č. 361/2007 Sb. je nutno provést odstranění azbestu a materiálů obsahujících azbest před odstraňováním stavby nebo její části. Odpad obsahující azbest bude sbírán a odstraňován z pracoviště co nejrychleji a ukládán do neprodyšně utěsněného obalu opatřeného štítkem obsahujícím upozornění, že obsahuje azbest. Při nakládání s azbestem, respektive s odpady, které obsahují azbest, bude dále též postupováno v souladu s §40 a §41 zákona MZ č. 258/2000 Sb. v platném znění a §5 vyhlášky MZ č. 432/2003 Sb. V souvislosti s používáním strojů a zařízení při odstraňování staveb bude dále postupováno v souladu s §38, odst. 1 zákona č. 185/2001 Sb.

Při odstraňování konstrukcí stávající stavby v lokalitě Martinice vzniknou odpady z odstraňování konstrukcí stavby. Tyto odpady, které splní podmínky §12 vyhlášky č. 294/2005 Sb. pro využití na povrchu terénu budou zpracovány na recyklát. Demoliční odpady, zeminy a navážky, které nesplní podmínky pro využití na povrchu terénu dle §12 vyhlášky č. 294/2005 Sb. budou ukládány na skládku příslušné skupiny S-IO nebo S-OO dle přílohy č. 2 a č. 4 vyhlášky č. 294/2005 Sb. o podmínkách ukládání odpadů na skládky a jejich využívání na povrchu terénu.

Podrobný vliv stavby na životní prostředí vč. výčtu všech druhů odpadu a způsobu naložením s ním je popsán v Souhrnné technické zprávě, která je součástí přílohy č. 10 žádosti.

4.7. Harmonogram projektu a aktivity projektu

Aktivity projektu lze rozdělit do tří základních fází.

- 1) **Přípravná fáze** (duben 2007 – únor 2009)
- 2) **Realizační fáze** (březen 2009 – květen 2010)
- 3) **Provozní fáze** (fáze udržitelnosti projektu: červen 2010 – května 2015)

V rámci těchto fází není z hlediska metodiky projektu zdůrazňována fáze provozu penzionu, která samozřejmě nebude ukončena 5-ti letou udržitelností projektu, ale bude pokračovat i v dalších letech.

Přípravnou fázi projektu lze časově vymezit od dubna 2007 do února 2009. Tato fáze byla započata formulací investičního záměru žadatelem (nejprve fyzickými osobami - rodinou Klapalových – později založeným podnikatelským subjektem – Eastern Star, s.r.o.) a organizační přípravou projektu, v rámci které došlo k výběru zpracovatele stavební projektové dokumentace k plánované investici. V červenci 2007 byly započaty práce k nejprve k územnímu řízení, později ke stavebnímu řízení, zpracování rozpočtu a veškerých stavebních projektových podkladů nutných pro zpracování žádosti o dotaci z ROP NUTS II Severovýchod a zároveň k obdržení pravomocného územního povolením k hlavním

stavebním objektům, pravomocného stavebního povolení k vodním dílům a zahájení stavebního řízení k hlavním stavebním objektům ke dni odevzdání žádosti. V září 2007 byly započaty práce na zpracování žádosti o dotaci z ROP NUTS II Severovýchod, zprvu formou obecných konzultací a poradenství, později již konkrétní formou zpracování žádosti podle nastavených pravidel ÚRR ROP NUTS II Severovýchod. Mezi další aktivity, které proběhnou v přípravné fázi patří podání žádosti o dotaci, proces schvalování žádosti, vydání rozhodnutí o přidělení dotace a následný podpis smlouvy. V rámci přípravné fáze projektu bude ještě zrealizováno výběrové řízení na dodavatele stavby. Výběrové řízení bude realizováno dle zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách. Přípravná fáze bude ukončena uzavřením smlouvy o dílo s vybraným dodavatelem a předáním staveniště. Délku přípravné fáze v měsících můžeme tedy stanovit na 23 měsíců, tudíž přípravám projektu bylo věnováno hodně času a energie projektového týmu v přípravné fázi (viz kapitola č. 4.8. SEH – Management projektu a řízení lidských zdrojů), čímž došlo k eliminaci hlavního rizika projektu, kterým je nedostatečná příprava, promyšlenost a provázanost jednotlivých aktivit projektu.

Realizační fázi projektu lze časově vymezit března 2009 do května 2010. Tato fáze v sobě převážně zahrnuje stavební práce. Součástí této fáze je ale také realizace dvou výběrových řízení na dodavatele vybavení penzionu gastrozařízením a na dodavatele vybavení penzionu nábytkem a nutným zařízením. Výběrové řízení na dodavatele gastrozařízení bude realizováno v období od října 2009 do ledna 2010 a výběrové řízení na dodavatele vybavení penzionu od listopadu 2009 do února 2010. V posledních dvou měsících stavebních prací na projektu již budou probíhat pouze venkovní práce a úpravy (SO 01 – fasáda, SO 31 – sadové úpravy, SO 91 – drobná architektura), tudíž byl harmonogram prací nastaven takovým způsobem, aby ještě před předáním díla stavební firmou a před kolaudací došlo k montáži gastrozařízení penzionu (únor a březen 2010) a vybavení penzionu nutným zařízením k jeho provozu (březen a duben 2010). V květnu 2010 bude provedena kolaudace a předání hotového díla investorovi – žadateli – společnosti Eastern Star, s.r.o.. V průběhu této fáze bude probíhat průběžný monitoring projektu prostřednictvím odevzdávání průběžných monitorovacích zpráv, etapových zpráv se žádostmi o platby, protože žadatel bude využívat možnosti průběžného financování po třech měsících. Realizační fáze projektu bude ukončena odevzdáním závěrečné zprávy s poslední žádostí o platbu, což je plánováno v červnu 2010. V rámci této fáze dojde také k realizaci výběrových řízení na pracovní personál penzionu. Výběrové řízení se bude týkat následujících pracovních pozic: manažer penzionu (funkci manažera penzionu bude zastávat paní Eva Klapalová, jednatelka společnosti), účetní, provozní kuchyně a restaurace, kuchař (3), recepční (3), obsluha restaurace (6), údržbář/zahradník (1), pokojská (1), uklízečka/pomocná síla (2), obsluha farmy (1). Personální politika penzionu je navržena a vysvětlena v tabulce níže. Délku realizační fáze v měsících můžeme tedy stanovit na 16 měsíců.

Mzdové náklady vynaložené na zaměstnance penzionu

Pracovní místo	Počet	Požadavky na vzdělání	Požadavky na praxi	Zdroj uchazečů	Mzda v Kč/osoba	Odvody za zaměstnance - 35%	Mzdové náklady Kč celkem
Manažer penzionu	1	bude provozovat	jednatelka společnosti		30 000	10 500	40 500
Účetní	1	VŠ	3 roky	Region	20 000	7 000	27 000
Provoz kuchyně a restaurace	1	SPŠ v oboru	3 roky	Region	20 000	7 000	27 000
Kuchař	3	SOŠ, vyučen v oboru	2 roky	Region	20 000	7 000	81 000
Recepční	3	SOŠ, min. 2 jazyky	Nejsou	Region	12 000	4 200	48 600
Obsluha restaurace	6	Vyučen v oboru, SOŠ, jazyk	2 roky	Mikroregion	12 000	4 200	97 200
Údržbář, zahradník	1	Vyučen v oboru	3 roky	Mikroregion	10 000	3 500	13 500
Uklízečka, pomocná síla	2	Základní	Nejsou	Mikroregion	9 000	3 150	24 300
Pokojská	1	Základní	Nejsou	Mikroregion	9 000	3 150	12 150
Obsluha farmy	1	Základní	Nejsou	Mikroregion	9 000	3 150	12 150
Celkové mzdové náklady/měsíc	383 400,00 Kč						
Celkové mzdové náklady/rok	4 600 800,00 Kč						

Tabulka 9 – Vytvořená pracovní místa – personál penzionu a mzdová politika

Zdroj: [REDAKCE]

Provozní fázi projektu se pro potřeby zpracování žádosti o dotaci do ROP NUTS II Severovýchod rozumí fáze udržitelnosti projektu, která je v metodice nastavena na 5 let od zahájení penzionu do provozu (ukončení realizace projektu). Tato fáze je na základě této specifikace tudíž časově vymezena od června 2010 do května 2015. Fáze v sobě zahrnuje samotný provoz penzionu – provozování ubytovacího zařízení kategorie penzion třídy *** Standard, provozování restaurace pro hosty penzionu i pro návštěvníky mikroregionu a provozování sportovně-rekreačního zázemí penzionu (půjčovna kol, běžek, nordic walking, vodoléčba, sauna, masáže, tenisový kurt, lanové centrum, stáje s koňmi, farma, a další). Součástí provozní fáze bude po dobu udržitelnosti projektu (5 let od odevzdání závěrečné zprávy a závěrečného vyúčtování) roční odevzdávání monitorovacích zpráv o zajištění udržitelnosti. Délku provozní fáze projektu (fáze udržitelnosti) lze tedy časově vymezit horizontem 5 let od ukončení realizace projektu.

Veškeré výše zmíněné aktivity jsou časově znázorněny v níže uvedeném harmonogramu v příloze č. 1 SEH – *Harmonogram projektu Vybudování penzionu se zázemím v Martinicích*.

4.8. Management projektu a řízení lidských zdrojů

Pro každou projektovou fázi podrobně popsanou v kapitole č. 4.7. SEH – Harmonogram projektu a aktivity projektu byl ustanoven projektový tým s přesně definovanými požadavky členů, jejich zkušenostmi a odpovědností jednotlivých členů týmu. Složení projektového týmu v jednotlivých fázích je následující:

A. Přípravná fáze projektu

Jméno	Funkce v týmu	Odpovědnost	Zkušenosti
[REDACTED]	[REDACTED]	Odpovídá za výběr zpracovatele projektové dokumentace, zpracovatele žádosti, zajištění předfinancování projektu. Schvaluje technické a technologické řešení investice, harmonogram stavby, stavební rozpočet a rozpočet nestavebních aktivit projektu. Hlavní kontaktní osoba pro zpracovatele stavební projektové dokumentace.	27 let praxe v bankovníctví, pojišťovnictví a finančním poradenství, 5 let praxe v zahraničním výboru v Bruselu.
[REDACTED]	[REDACTED]	Odpovídá za přípravu podkladů (příloh) nutných k podání žádosti o dotaci. Hlavní kontaktní osoba pro zpracovatele žádosti.	12 let praxe v pojišťovnictví, 2 roky praxe v cestovním ruchu
[REDACTED]	[REDACTED]	Odpovídá za právní zajištění založení společnosti Eastern Star, s.r.o. a za majetkoprávní převody pozemků a nemovitostí do společnosti. Realizuje výběrové řízení na dodavatele stavby.	Česká národní banka – sekce bankovního dohledu a regulace (2 roky), [REDACTED] akvizic zahr. finančních institucí (3 roky), advokátní [REDACTED] – obchodní a finanční právo (2 roky)
[REDACTED]	[REDACTED]	Odpovídá za přípravu a zajištění finanční prostředků k předfinancování projektu a následnému financování vlastního podílu žadatele. Realizuje výběrové řízení na dodavatele stavby.	Advokátní kancelář – obchodní a finanční právo (3 roky), Komerční banka a.s. – právní expert, tajemník společnosti (5 roků)
[REDACTED]	[REDACTED]	Odpovídá za zpracování stavební projektové dokumentace, položkového stavebního rozpočtu, zahájení stavebního řízení před odevzdáním žádosti.	Autorizovaný architekt [REDACTED] 30 let praxe vč. projektování hotelových zařízení
[REDACTED]	[REDACTED]	Odpovídá za vedení účetnictví po stránce založení společnosti Eastern Star, s.r.o..	Zkušenosti s vedením daňového poradenství a zpracováním auditu. Daňový poradce zapsaný v KDP ČR 000167, auditor zapsaný v KA ČR 1282.
[REDACTED]	[REDACTED]	Odpovídá za zpracování žádosti o dotaci, kompletaci příloh a za formální správnost žádosti.	Zkušenosti se zpracováním projektů do SROP a s administrací projektů na podporu cestovního ruchu v Pardubickém kraji.

Tabulka 10 – Projektový tým – přípravná fáze projektu

Zdroj: Zpracovatel studie

B. Realizační fáze projektu

Jméno	Funkce v týmu	Odpovědnost	Zkušenosti
[REDACTED]	Supervizor, investiční a finanční poradce	Řídí realizační tým. Odpovídá za vedení projektu. Dohlíží na průběh a časový plán stavebních prací.	27 let praxe v bankovníctví, pojišťovnictví a finančním poradenství, 5 let praxe v zahraničním výboru v Bruselu.
[REDACTED]	Projektový manažer – jednatelka společnosti	Realizuje výběrové řízení na pracovní personál penzionu.	12 let praxe v pojišťovnictví, 2 roky praxe v cestovním ruchu
[REDACTED]	Člen týmu – právní poradenství	Realizuje výběrové řízení na dodavatele vybavení penzionu a gastrozařízení. Právní poradenství nutné v průběhu realizace projektu.	Česká národní banka – sekce bankovního dohledu a regulace (2 roky), J&T Banka, a.s. – řízení projektů akvizic zahr. finančních institucí (3 roky), advokátní kancelář DLA Piper – obchodní a finanční právo (2 roky)
[REDACTED]	Člen týmu – právní poradenství	Realizuje výběrové řízení na dodavatele vybavení penzionu a gastrozařízení. Právní poradenství nutné v průběhu realizace projektu.	Advokátní kancelář – obchodní a finanční právo (3 roky), Komerční banka a.s. – právní expert, tajemník společnosti (5 roků)
[REDACTED]	Člen týmu – zpracovatel projektové dokumentace, stavebního rozpočtu	Provádí projektový autorský dozor. Dohled nad stavební firmou. Odpovídá za správné provedení stavby.	Autorizovaný architekt ([REDACTED]) 30 let praxe vč. projektování hotelových zařízení
[REDACTED]	Člen týmu – vedení účetnictví projektu	Zodpovídá za vedení účetnictví ve vztahu k projektu. Příprava podkladů k průběžného financování. Příjem faktur, zaúčtování.	Zkušenosti s vedením daňového poradenství a zpracováním auditu. Daňový poradce zapsaný v KDP ČR 000167, auditor zapsaný v KA ČR 1282.
[REDACTED]	Zpracovatel žádosti o dotaci do ROP NUTS II Severovýchod [REDACTED]	Zpracování průběžných monitorovacích zpráv. Poradní orgán pro projektového manažera. Zpracování etapových zpráv s žádostmi o platbu.	Zkušenosti se zpracováním projektů do SROP a s administrací projektů na podporu cestovního ruchu v Pardubickém kraji.
[REDACTED]	Dodavatel vybavení penzionu	Odpovídá za vybavení penzionu nutným zařízením k jeho provozu na základě seznamu.	V rámci realizovaného výběrového řízení budou nastaveny a požadovány adekvátní zkušenosti.
[REDACTED]	Dodavatel gastrozařízení kuchyňského provozu penzionu	Odpovídá za vybavení kuchyňského provozu penzionu na základě dodaného seznamu.	V rámci realizovaného výběrového řízení budou nastaveny a požadovány adekvátní zkušenosti

Tabulka 11 – Projektový tým – realizační fáze projektu

Zdroj: Zpracovatel studie

C. Provozní fáze (fáze udržitelnosti projektu)

Jméno	Funkce v týmu	Odpovědnost	Zkušenosti
[REDAKCE]	Projektový manažer – jednatelka společnosti	Jednatelka společnosti, která provozuje penzion. Řeší globální záležitosti spojené s penzionem– splácení úvěru, finanční analýza, atd. Zároveň zastává funkci manažera penzionu.	12 let praxe v pojišťovnictví, 2 roky praxe v cestovnímu ruchu
[REDAKCE]	Supervizor, investiční a finanční poradce	Hlavní kontaktní osoba pro manažera penzionu.	27 let praxe v bankovníctví, pojišťovnictví a finančním poradenství, 5 let praxe v zahraničním výboru v Bruselu.
[REDAKCE]	Zpracovatel žádosti o dotaci do ROP NUTS II Severovýchod [REDAKCE]	Odpovídá za včasné a správné zpracování monitorovacích zpráv o udržitelnosti projektu.	Zkušenosti se zpracováním projektů do SROP a s administrací projektů na podporu cestovního ruchu v Pardubickém kraji.
[REDAKCE]	Provozní kuchyně a restaurace	Odpovídá za běžný provoz kuchyně a restaurace, zásobování. Řídí personál kuchyně a restaurace.	V rámci realizovaného výběrového řízení budou nastaveny a požadovány adekvátní zkušenosti.
[REDAKCE]	Účetní penzionu	Zajišťuje běžnou účetní agendu spojenou s penzionem a jeho sportovně-rekreačním zázemím.	V rámci realizovaného výběrového řízení budou nastaveny a požadovány adekvátní zkušenosti.

Tabulka 12 – Projektový tým – provozní fáze projektu

Zdroj: Zpracovatel studie

Projektový tým se v rámci **přípravné fáze projektu** schází pravidelně podle potřeby, min. však jednou za 2 měsíce. Dá se ale říct, že v průběhu celé přípravné fáze probíhá nepřetržitá komunikace mezi jednotlivými členy týmu, za účelem zajištění bezproblémového a správného podání žádosti o dotaci z ROP NUTS II Severovýchod, později se bude projektový tým scházet za účelem obsahové náplně realizovaného výběrového řízení.

Projektový tým se v rámci **realizační fáze projektu** bude scházet prostřednictvím prováděných kontrolních prohlídek stavby. Pravidelné kontroly budou prováděny v časových intervalech jednou za 7-14 dní. Těchto kontrol se budou účastnit členové týmu zodpovědní za stavbu – zástupce stavební firmy, autorský a stavební dozor, hlavní manažer projektu (supervizor). První kontrolní prohlídka bude v den předání staveniště. Další mimořádné kontrolní dny budou stanoveny na těchto pravidelných kontrolách. Závěrečná kontrolní prohlídka bude spojena s prohlídkou stavby před vydáním kolaudačního souhlasu. Zbývající členové týmu ([REDAKCE]) se sejdou vždy před zpracováním průběžné monitorovací či etapové zprávy spojené s žádostí o platbu. Všichni členové týmu budou v neustálém kontaktu.

Projektový tým v rámci fáze **udržitelnosti projektu** se bude scházet 2x do roka (v období od 6/2011 – 6/2015), kde se bude jednat o dodržování nastavených podmínek udržitelnosti projekt.

5. Potřeba a zajištění oběžného majetku a investic (dlouhodobého majetku)

Oběžný majetek lze z účetního hlediska charakterizovat jako majetek, který se krátkodobě a většinou jednorázově spotřebovává. Rychle mění svou formu a během krátkého období se vrací (v případě našeho projektu se jedná o zásoby, peněžní prostředky na účtech, peníze v hotovosti v pokladně a pohledávky). **Dlouhodobý (investiční) majetek** lze definovat jako majetek dlouhodobého charakteru, jehož doba užívání je delší než rok a lze ho rozdělit na:

- drobný dlouhodobý hmotný majetek (DDHM) – doba životnosti je delší než rok a pořizovací cena menší nebo rovna 40 000 Kč,
- dlouhodobý hmotný majetek (DHM) – doba životnosti je delší než rok a pořizovací cena je větší než 40 000 Kč,
- dlouhodobý finanční majetek (DFM) – cenné papíry, umělecká díla, pozemky, ...,
- drobný dlouhodobý nehmotný majetek (DDNM) – doba životnosti je delší než 1 rok a pořizovací cena je nižší než 60 000 Kč,
- dlouhodobý nehmotný majetek (DNM) – doba životnosti je delší než 1 rok a pořizovací cena je větší než 60 000 Kč.

Z hlediska tohoto členění bude kapitola řešit zajištění dlouhodobého majetku v rámci investiční a provozní fáze projektu a zajištění oběžného majetku v rámci fáze provozu penzionu.

5.1. Zajištění oběžného majetku a investic v rámci výstavby penzionu (investiční fáze projektu)

5.1.1. Zajištění oběžného majetku

Vzhledem k tomu, že stavební část projektu bude realizována dodavatelsky stavební firmou vybranou ve standardním výběrovém řízení dle zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách a vybavení penzionu bude řešeno také dodavatelsky, nemusí být v rámci tohoto projektu uvažováno zajištění oběžného majetku v rámci investiční fáze projektu.

5.1.2. Zajištění investičního majetku

Seznam nutných investic v investiční fázi projektu (fáze výstavby, zařizování penzionu) pro následné zajištění chodu penzionu je následující (součástí seznamu je také určení životnosti investice v letech)³:

Druh majetku	Specifikace majetku	Položka investičního majetku	Počet kusů	Životnost v letech
DHM	Pořizovací cena investice	Technické zhodnocení investice	1	20
	Recepce	Recepční pult	1	20
	Vybavení kuchyň - velké vybavení	Fritéza dvoukošová elektrická	1	15
		Pánev pečící sklopná elektrická 40 litrů	1	15
		Kotel varný elektrický 60 litrů	1	15
		Konvertomat elektrický 10xGN 1/1	1	15
		Digestoř závěsná s tukovými filtry a osvětlením	1	20
		Myčka nádobí dvouplášťová s oplachem	1	15

³ Životnost investic byla stanovena na základě konzultace s firmou, která zprostředkovává vybavení penzionů a hotelů a na základě konzultace s provozovatelem hotelu, který má s tímto již značné zkušenosti. Nejedná se tedy o životnost z účetního hlediska – doba odpisů.

	Vybavení restaurace vnitřní	Barový pult	1	20
		Kávovar	1	10
		Výčepní stolice	1	15
	Vybavení restaurace venkovní	Zaclonění proti větru	1	15
		Sedací souprava	2	10
	Vybavení pro doplňkové služby	Solárium	1	15
		Sauna	1	20
		Vířivé vany	2	15
	Koňská farma - NV	Koně - NV	3	20
	Pracovní stroje - NV	Sněhová fréza	1	20
		Zahradní traktor	1	20
	Vozidla – dodávky (v majetku se projeví až v roce 2015 – finanční leasing) - NV	Renault Kangoo Express		
		Renault Trafic Furgon		
<u>DDHM</u>	Vybavení 2 lůžkový pokoj	Pamětní tabule	1	15
		Postel	34	10
		Pracovní stůl	17	5
		TV stolek	17	10
		Skříň	17	10
	Vybavení 4 lůžkový pokoj	Televize	17	10
		Postel	40	10
		Pracovní stůl	10	5
		TV stolek	10	10
		Skříň	10	10
	Recepce	Televize	10	10
		Počítač	1	8
	Kancelář	Psací stůl	3	5
		Počítač	3	8
		Skříň	2	10
	Vybavení kuchyně - velké vybavení			
	Kuchyně	Sporák elektrický 2 plotny	2	15
		Lávový gril elektrický	1	15
		Neutrální stůl	1	15
		Digestoř znástěnná s tukovými filtry	1	20
		Manipulační stůl s policí bez lemu	1	20
	Příprava masa	Kuchyňský stroj s nástavcem na maso a zeleninu	1	10
		Pracovní stůl s policí s dřezem, zadní lem	1	20
		Pracovní stůl s policí, zadní lem	1	20
		Rohový stůl s policí, zadní a levý lem	1	20
	Příprava zeleniny	Pracovní stůl s policí s dřezem, zadní lem	1	20
		Rohový stůl s policí, zadní a pravý lem	1	20
		Pracovní stůl s policí, zadní lem	1	20
	Příprava masa	Pracovní stůl s trnoží, zadní lem	1	20
		Chladicí skříň monoklimatická	2	10
		Police nástěnná, zadní lem	1	10

		Pracovní stůl s policí s dřezem, zadní lem	1	20
	Studená kuchyň	Pracovní stůl s trnoží, zadní lem	1	20
		Chladicí skříň monoklimatická	2	10
		Nářezový stroj 300 mm s výměnnými kotouči	1	10
		Police nástěnná, zadní lem	1	20
	Výdej jídel	Výdejní stůl vyhřívaný 3xGN 1/1 s hygienickým zákrytem	1	20
		Výdejní stůl neutrální, betz lemu	1	20
	Mytí provozního nádobí	Mycí stůl s dvěma dřezy a policí	1	20
		Stojánková baterie sprchová tlaková s ramínkem	1	10
		Regál se čtyřmi policemi perforovaný	1	20
	Mytí stolního nádobí	Výstupní stůl s policí	1	10
		Vstupní stůl s dřezem a s policí na koše	1	10
		Stojánková baterie sprchová tlaková s ramínkem	1	10
		Příjmový stůl s otvorem na odpad a policí na koše	1	20
	Hrubá příprava zeleniny	Pracovní stůl s dřezem a policí, zadní lem	1	20
		Chladicí skříň monoklimatická	1	10
		Škrabka zeleniny	1	20
	Sklad potravin	Chladicí skříň monoklimatická	2	10
		Mrazicí skříň zásuvková	1	10
		Regál s čtyřmi policemi	6	20
	Sklad prádla	Regál se čtyřmi policemi	2	20
	Sklad DTP	Regál se čtyřmi policemi	4	20
	Sklad odpadků	Chladicí skříň monoklimatická	1	10
	Bar	Chladicí skříň monoklimatická	4	10
		Mycí stroj na sklo	1	15
		Výrobník ledu	1	15
		Deska s dřezem, umyvadlem a odkapní deskou	1	20
		Špalek na maso	1	15
	Vybavení kuchyň - malé vybavení	Sada kuchařských nožů	2	3
		Fondue	2	5
		Odpadkové koše bezdotykové	4	10
		Transp. a servírovací stolek	1	10
		Počítač	1	8
	Vybavení restaurace vnitřní	Stoly	14	5
	Vybavení restaurace venkovní	Stoly	6	5
	Společenské prostory	Konferenční stolky	3	5
		Komody	2	10
	Sauna	Lehátko s podložkou	4	5
		Sprcha	1	10
	Vířivky	Chemie, filtry	1	3
	Krytý venkovní bazén	Lehátka vč. potahů	30	5
	Masáže	Masážní stůl	1	10

	Půjčovna kol	Kola	10	5
		Stojany	5	5
		GPS	10	5
	Dětské venkovní hřiště	Prolézačka	2	15
		Pískoviště	1	15
		Hrad	1	10
	Koňská farma - NV	Postroje na koně	4	15
<u>DDNM</u>	Propagace investice, PR (NV)	Bilboardy na příjezdových místech - výroba	5	1
	Ostatní	Software kuchyň, restaurace, sklad, recepce	1	8
		SW Microsoft office Small Business CZ Bundle	4	8

Tabulka 13 – Investiční majetek pořízení v realizační fázi projektu

Zdroj: Zpracovatel studie

Cena pořízení výše vydefinovaného investičního dlouhodobého majetku pořizovaného v rámci investiční fáze projektu je součástí přílohy č. 3 SEH – Položkový rozpočet nestavebních aktivit projektu.

Technické zhodnocení investice bude realizováno průběžně po celou dobu provádění technických prací – viz harmonogram níže (harmonogram stavebních prací vč. odhadu vynaložených nákladů po měsících). Stavební práce uvedené v harmonogramu budou zajišťovány dodavatelsky stavební firmou vybranou ve standardním výběrovém řízení dle zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách.

	III.08	IV.08	V.08	VI.08	VII.08	VIII.08	IX.08	X.08	XI.08	XII.08	I.09	II.09	III.09	IV.09
SO 20														
SO 01														
SO 02														
SO 21														
SO 41														
SO 46														
SO 47														
SO 51														
SO 52														
SO 71														
SO 76														
SO 36														
SO 26														
SO 27														
SO 22														
SO 31														
SO 91														
Profinancováno v tis. Kč	2 524,26	3 415,38	3 933,16	4 373,68	4 718,53	4 944,45	4 255,96	4 290,68	5 348,04	6 241,25	5 755,48	3 848,13	813,75	1 957,66
Celkem v tis. Kč	56 420,41													

Tabulka 14 – Harmonogram stavebních prací po stavební objektech

Zdroj: [REDACTED]

Investiční majetek pořizovaný v investiční fázi projektu bude v převážné míře nakupován v měsících březen, duben a květen 2010, tak aby byl penzionu připraven v červnu 2010 na uvedení do provozu. Zařízení penzionu nutným vybavením k jeho provozu a gastrozařízení kuchyně penzionu budou řešeny komplexně dodavatelsky firmami, které budou vybrány ve výběrovém řízení. Výjimkou bude pořízení dvou dodávek, v jejichž případě bude využita možnost zakoupení vozů formou leasingu se splatností na dobu 5-ti let (nezpůsobilý výdaj). Ještě před uvedením penzionu do provozu bude sjednáno pojištění budovy penzionu, jeho vybavení a odpovědnosti za škodu. V současné době již proběhla předběžná jednání s pojišťovnou a předpokládaná sena za pojištění tohoto rozsahu se bude pohybovat okolo 75 000 Kč ročně.

Pro realizaci plynulého ekonomického chodu projektu je plánováno následující finanční zajištění v průběhu investiční fáze projektu (fáze výstavby a vybavování penzionu):

- 1) Dotace z ROP NUTS II Severovýchod – žadatel bude v předkládané žádosti o dotaci požadovat 60% způsobilých výdajů projektu – **38 179 153,97 Kč**,
- 2) Úvěr od komerční banky – žadatel má předjednaný hypoteční úvěr ve výši **30 000 000 Kč** na dobu splatnosti 15 let,
- 3) Vlastní zdroje žadatele – pro zajištění hladkého průběhu předfinancování projektu, vloží žadatel do projektu **3 000 000 Kč** vlastních zdrojů, které mu budou po vyúčtování poslední žádosti o platbu vráceny.

Žadatel bude v rámci projektu využívat možnosti průběžného financování – každé 3 měsíce vypracuje etapovou zprávu a žádost o platbu a požádá ŘO o proplacení poměrné části (60%) profinancovaných způsobilých výdajů projektu. Z toho důvodu nebude nutné pořízení krátkodobého překlenovacího úvěru k zajištění předfinancování celé plánované investice. V rámci projektu bude využito průběžného financování způsobem navrženým v tabulce níže (je vycházeno z podkladů dodaných odpovědným projektantem předkládaného projektu – Ing. arch. Zbyšek Stýblem, který navrhl provedení prací po měsících a zároveň i profinancované prostředky po měsících – viz tabulka níže).

Veškeré výdaje uváděné v souvislosti s tímto projektem jsou uvažovány bez DPH. Je to z důvodu, že žadatelem je plátc DPH, který má čtvrtletně nárok na odpočet DPH na vstupu.

	1 – 3/2009	4 – 6/2009	7 – 9/2009	10 – 12/2009	1 – 3/2010	4 – 5/2010
Profinancované částky po 3 měsících	2 524 260,00 Kč	11 723 280,00 Kč	13 918 940,00 Kč	15 879 970,00 Kč	11 690 160,00 Kč	10 403 901,72 Kč
Celkem profinancováno	2 524 260,00 Kč	14 247 540,00 Kč	28 166 480,00 Kč	44 046 450,00 Kč	55 736 610,00 Kč	66 140 511,72 Kč

Tabulka 15 – Harmonogram čerpání po 3 měsících

Zdroj: Zpracovatel studie a zpracovatel projektové dokumentace

5.2. Zajištění oběžného majetku a investic v provozní fázi penzionu

5.2.1. Zajištění oběžného majetku

Pro zajištění plynulého chodu penzionu s veškerými jeho službami je nutno zajistit zásobování a skladování spotřebního zboží nutného k provozu ubytovací služby penzionu; zásobování a skladování běžného spotřebního zboží nutného k provozu restaurace; zásobování a skladování potravin nutných k zajištění stravovací služby penzionu; zásobování a skladování krmení pro zvířecí farmu a koně; zajištění služby praní a žehlení lůžkovin, koupelnového prádla, restauračních textilií a oblečení kuchařů.

Koloběh zásob určených k zajištění provozu ubytovacích služeb

Za účelem zajištění ubytovacích služeb je nutné zajistit zásoby ložního prádla pro 300% kapacity penzionu (bude skladováno ve skladu prádla v 1.NP – místnost č. 0.1.29 a ve 2. NP v místnosti č. 0.2.58); dále zásoby ručníků, osušek a podložek ke sprchovému koutu pro 300% kapacity penzionu (bude skladováno ve skladu prádla v 1.NP – místnost č. 0.1.29 a ve 2. NP v místnosti č. 0.2.58); dále bezplatné drobné artikly na rok provozu penzionu při jeho 100% obsazenosti (jedná se o hygienické pytlíky, šampóny, mýdla pro hosty, šití korespondenční desky, psací potřeby, hotelové dokumentace a papírové kapesníčky – bude skladováno v 1. NP v místnosti č. 0.1.28 a v neposlední řadě také čisticí prostředky určené k úklidu pokojů a penzionu obecně (bude skladováno v úklidové komoře č. 0.1.26 v 1. NP a v úklidové komoře č. 0.2.59 v 2. NP).

Tyto zásoby budou zajištěny ještě před uvedením penzionu do provozu. Životnost tohoto zboží je v případě ložního prádla a hygienických textilií 1 rok, v případě bezplatných drobných artiklů jednorázová. Z toho důvodu budou tyto náklady vynakládány pravidelně každý rok a bude takto zajištěn vždy 1 rok plynulého chodu ubytovacích služeb penzionu (s výjimkou čisticích prostředků, které budou nakupovány průběžně podle spotřeby).

Praní a žehlení ručníků, osušek, prostěradel a povlečení bude zajišťováno prostřednictvím outsourcingu služeb. Bude využíváno firmy „Prádelna, čistírna Jan Fišer“, jejíž jedna provozovna sídlí v Litomyšli. Frekvence praní je v případě penzionu uvažována dvakrát do týdne a v ceně této služby je zahrnuto vyzvednutí prádla, vyprání, vyžehlení a dovezení prádla do penzionu. Špinavé prádlo bude mezitím skladováno ve skladech prádla v 1. a 2. NP odděleně od čistého prádla.

Koloběh zásob (spotřební materiál) určených k zajištění provozu restaurace a kuchyně

K plynulému zajištění provozu restaurace je nutné vybavit kuchyň spotřebním majetkem typu: pekáče, pánvičky, hrnce, poklice, kastroly, mísy, metly, vařečky, zapékací formy, struhadla, kuchyňsko nože, paličky na maso, rychlovarné konvice, naběračky, zapékací formy, struhadla, podnosy, konvice a další (přesný výčet tohoto vybavení je součástí přílohy žádosti č. 3 této studie – Položkový rozpočet nestavebních aktivit projektu). Životnost tohoto vybavení se pohybuje od 5 do 10 let a dojde k jeho nakoupení v rámci investiční fáze projektu. Tento materiál bude skladován v prostorách k tomu určených ve velkokuchyni penzionu.

K provozu restaurace je nutné její vybavení spotřebním zbožím typu: talíře, příbory, sklenice, vázy, džbány, termosky, cukřenky, konvičky, konvice, půllitry a další. Životnosti tohoto spotřebního materiálu se pohybuje okolo 2 let.

Zásobování tímto materiálem bude prováděno průběžně na základě pravidelného monitorování jeho stavu a bude zajišťováno vlastními zaměstnanci penzionu.

V rámci plynulého zajištění provozu restaurace a kuchyně je nutné také zajistit zásoby a skladování restauračního a kuchyňského prádla – utěrky, ručníky, osušky, ubrusy. Ke skladování tohoto materiálu bude využita místnost č. 0.1.29 v 1 NP, k jejich praní a žehlení bude opět využíváno outsourcingu služeb. Životnost tohoto spotřebního materiálu je pouze 1 rok, z toho důvodu je nutné zajistit každý rok jejich nový nákup.

Koloběh zásobování potravin nutných k zajištění stravovací služby penzionu

Potraviny nutné k zajištění provozu kuchyně v rámci restaurace budou nakupovány průběžně a v takovém množství, aby docházelo k jejich adekvátní spotřebě (na základě vyhodnocení obsazenosti penzionu a turistické sezónnosti). Nákup potravin bude zajišťován vlastními zaměstnanci penzionu (provozní kuchyně a restaurace) a v určitých případech bude využíváno

služeb dodávek přímo do penzionu. Potraviny budou skladovány podle jejich charakteru v 1. NP v místnostech č. 0.1.17 sklad potravin a 0.1.17 hrubá příprava zeleniny. .
Ke skladování nápojů bude využívána místnost č. 0.1.15 – zásobárna kuchyně.

Koloběh zásob určených pro provoz doplňkových služeb

V případě doplňkových služeb se jedná především o zajištění zásob krmiva pro domácí zvířata farmy a pro 4 koně, kteří budou jejich součástí. Krmivo bude skladováno v budově stáje, bude průběžně dokupováno na základě spotřeby. V prostorách budovy stáje budou dále umístěny pracovní stroje nutné k údržbě zahrady penzionu (sněhová fréza a zahradní traktor) a další pracovní náčiní.

S provozem doplňkových služeb penzionu je dále spojeno další vybavení (DDHM) typu jízdní kola, běžky, lezecké úvazky, lehátka k bazénu, slunečníky, stoly a židle pro venkovní restauraci – tento majetek bude částečně mimo sezónu skladován v budově stáje a částečně v 1. NP penzionu v místnosti č. 0.1.08 technické sklady.

S provozem doplňkových služeb je spojen také spotřební materiál jako například žárovky do solária, chemie do bazénu, prostěradla a ručníky k masážím a návštěvě sauny či solária a další, tento spotřební materiál bude nakupován průběžně podle spotřeby s výjimkou prostěradel a ručníků, které budou zajištěny v rámci provozu ubytovacích služeb penzionu.

Součástí vyčíslení nákladů v rámci kapitoly č. 6 SEH – Finanční plán je vyčíslení nákladů vynaložených na nákup zásob pro provoz restaurace a kuchyně, pro provoz penzionu a jeho doplňkových služeb. Tyto nákladové položky jsou samozřejmě zohledněny ve finančním plánu projektu v letech provozní fáze, neboli fáze udržitelnosti. V těchto nákladech jsou zohledněny veškeré nutné aspekty:

- **zásoby pro provoz restaurace** – obsazenost penzionu, využití restaurace cizími návštěvníky, nákup potravin, marže provozovatele penzionu, spotřebovaná energie, nákup čistících prostředků do kuchyně a restaurace, roční obměna restauračního a kuchyňského prádla (práce zaměstnanců je zahrnutá v osobních nákladech – provozní kuchyně a restaurace – 1x, kuchař – 3x, obsluha restaurace – 6x)
- **zásoby pro provoz penzionu** – obsazenost penzionu, spotřeba čistících prostředků v rámci úklidu, nákup bezplatných drobných artiklů pokoje, roční obměna ložního a koupelnového prádla (práce zaměstnanců je zahrnuta v osobních nákladech – pokojská – 1x, uklízečka/pomocná síla - 2x).
- **zásoby doplňkových služeb** – prostředky na údržbu tenisového kurtu, venkovního bazénu, sauny, solária, vířivek, krmivo pro koně a domácí zvířata, pohonné hmoty do pracovních strojů a další (práce zaměstnanců je zahrnuta v osobních nákladech – obsluha farmy – 1x, údržbář/zahradník – 1x).

V těchto zásobách není zahrnuto využití outsourcingu služeb při praní a žehlení prála – tato položka je zahrnuta do finančního plánu zvlášť v rámci položky nákup služeb.

V kapitole č. 6 SEH – Finanční plán jsou všechny výše uvedené zásoby – spotřební materiál uvedeny ve výkazu zisků a ztrát v položce spotřeba materiálu, a to proto, že jejich doba použitelnosti se pohybuje okolo 1 roku a **pro zjednodušení je ve finančních výkazech uvažováno, že jsou pořizovány vždy v lednu daného roku (z tohoto důvodu není uvažováno v rozvaze na účtu zásob k 31. 12. příslušného roku se zásobami, neboť jsou v období od 1. 1. – 31. 12. spotřebovány).**

5.2.2. Zajištění investičního majetku

Na základě tabulky 13 uvedené v kapitole 5.1.2. můžeme zkonstatovat, že potřebný investiční majetek je pro plynulý provoz penzionu na prvních 10 let provozu zajištěn. Výjimkou je

vybavení výpočetní techniky, které má životnost pouze 8 let. Po uplynutí 8 let bude muset tedy dojít k reinvestici do výpočetní techniky a po uplynutí 10 let k další menší reinvestici do majetku uvedeného v tabulce v kapitole 5.1.2. s životností 10 let. S velkou reinvesticí do investičního majetku je potřeba počítat po uplynutí 15 let provozu majetku, kdy bude muset dojít k jeho masivní obměně.

Se všemi těmito skutečnostmi je plánováno v rámci kapitoly č. 6 SEH – Finanční plán a tyto nutné reinvestice jsou zahrnuty do finančního plánu udržitelnosti/provozní fáze projektu. Z důvodu zjednodušení byly v průběhu 15 let morální životnosti investice navrženy 2 000 000 Kč do reinvestice DHM a 8 000 000 Kč do reinvestice DDHM. Reinvestice do DDHM je rozložena do 15 let udržitelnosti (každý rok nákladová položka 533 333 Kč) a reinvestice do DHM je uskutečněna po uplynutí 10 let provozu penzionu. V žádném případě tedy nedochází k podcenění situace a nezahrnutí těchto položek do finančního plánu.

6. Finanční plán

6.1. Základní předpoklady finanční analýzy

Při zpracování finanční analýzy zpracovatel respektoval zadání doporučené osnovy studie ekonomického hodnocení a zpracoval podrobný finanční výhled (plán) na dobu realizace projektu (investiční fáze), tak na dobu udržitelnosti (provozní fáze). V rámci finančního plánu jsou veškeré položky uvažovány bez DPH, neboť žadatelem je podnikatelský subjekt, který má nárok na odpočet DPH na vstupu.

6.1.1. Časový horizont

Časovým horizontem se rozumí maximální počet let, pro které je projekt analyzován po finanční a ekonomické stránce. Zároveň by měl odpovídat životnosti projektu a zahrnovat střednědobé a dlouhodobé dopady projektu. Fyzická životnost investice byla stanovena na 50 let a je shodná s účetní životností, která je stanovena dobou odpisů investice dle zákona o dani z příjmu č. 586/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů (50 let, odpisová skupina 6).

Dle metodiky Evropské komise byl zvolen časový horizont pro finanční analýzu v délce **15 let** provozu investice, která odpovídá morální životnosti investice.

6.1.2. Předrealizační výdaje

Předrealizační výdaje reprezentují výdaje na nákup pozemků a budovy, kterých se předkládaný projekt dotýká, dále výdaje spojené se založením společnosti s ručením omezeným Eastern Star, která byla založena za účelem vybudování penzionu v Martinicích a jeho následnému provozu, dále výdaje na zpracování stavební projektové dokumentace k územnímu a stavebnímu řízení a projektové dokumentace k vodnímu řízení a také výdaje na zpracování žádosti do ROP NUTS II Severovýchod. Metodicky tyto náklady nevstupují do hodnocení projektu, jelikož se jedná o tzv. sunk cost, **tj. utopené náklady** (v případě projektu *Vybudování penzionu se zázemím v Martinicích* je můžeme vyčíslit cca na 5 000 000 Kč).

6.1.3. Přehled výdajů investiční fáze

Výdaje vynaložené v rámci realizace projektu vybudování penzionu v Martinicích lze obecně rozdělit na investiční majetek, spotřební materiál a nákup služeb. Pro jasnější představu vynaložených nákladů v investiční fázi je doložena následující tabulka:

Druh výdaje	Cena Kč
Investiční majetek	61 625 886,59 Kč
Technické zhodnocení	56 420 413,31 Kč
DDHM	2 693 304,20 Kč
DHM	2 444 942,44 Kč
DDNM	67 226,65 Kč
Spotřební materiál	2 779 415,04 Kč
Nákup služeb	1 735 210,08 Kč
Výdaje celkem	66 140 511,72 Kč

Tabulka 16 – Výdaje projektu – shrnutí

Zdroj: [REDAKCE]

Celkové výdaje vynaložené v rámci investiční fáze projektu (veškeré výdaje nutné k bezproblémovému uvedení penzinu do provozu) činí **66 140 511,72 Kč**, z toho jsou **2 508 588,24 Kč** výdaji nezpůsobilými v rámci ROP NUTS II Severovýchod. Podrobný rozpis výdajů vynaložených v rámci investiční fáze projektu je přiložen v rámci povinné přílohy žádosti č. 3 – Podrobný položkový rozpočet projektu (součástí této přílohy je Podrobný položkový rozpočet stavební části a také Položkový rozpočet nestavebních aktivit projektu).

6.1.4. Zdroje financování

Zdrojem financování projektu jsou Strukturální fondy EU (Evropský fond regionálního rozvoje – ERDF) prostřednictvím programu ROP NUTS II Severovýchod, prioritní osa 3 – Cestovní ruch, opatření 3.1 – Rozvoj základní infrastruktury a doprovodných aktivit v oblasti CR. Žadateli bude v případě podpoření projektu uhrazeno ze strukturálních fondů **60% z celkových způsobilých výdajů** projektu. Financování projektu bude dále tvořeno prostřednictvím hypotečního úvěru na 30 000 000 Kč a pro zajištění plynulého předfinancování projektu vloží žadatel do projektu 3 000 000 Kč vlastních zdrojů, které se mu následně po vyúčtování poslední žádosti o platbu vrátí. Následující tabulka zobrazuje strukturu financování předkládaného projektu:

Zdroje financování výdajů	Částka v Kč
Dotace EU (60%)	38 179 153,97 Kč
Hypoteční úvěr	30 000 000,00 Kč
Vlastní zdroje na zajištění plynulého předfinancování	3 000 000,00 Kč
Celkem zajištěno	71 179 153,97 Kč
Celkem profinancováno	66 140 511,72 Kč

Tabulka 17- Zdroje financování

Zdroj: [REDAKCE]

V rámci projektu bude využita možnost průběžného financování vynaložených výdajů po tříměsíčních etapách, čímž bude vyřešen problém předfinancování celého projektu. Následující tabulka zobrazuje profinancované částky za každé tři měsíce realizace investiční fáze projektu a plánované výše částek žádostí o platbu:

Období	Profinancováno v Kč	Žádost o platbu v Kč
Leden - březen 2009	2 524 260,00 Kč	
Duben - červen 2009	11 723 280,00 Kč	1 514 556,00 Kč
Červenec - září 2009	13 918 940,00 Kč	7 033 968,00 Kč
Říjen - prosinec 2009	15 879 970,00 Kč	8 351 364,00 Kč
Leden - březen 2010	11 690 160,00 Kč	9 527 982,00 Kč
Duben - květen 2010	10 403 901,72 Kč	7 014 096,00 Kč
Červen - ... 2010		4 737 187,97 Kč
Celkem	66 140 511,72 Kč	38 179 153,97 Kč

Tabulka 18 – Harmonogram průběžného financování

Zdroj: [REDAKCE]

6.2. Plán průběhu nákladů a výnosů

V rámci zpracování finanční analýzy plánované investice není uvažována inflace. Inflace bude zohledněna v hodnocení efektivity a udržitelnosti projektu, kde bude pracováno s diskontní sazbou ve výši 5%. V rámci plánování nákladů a výnosů byly vyčísleny jednotlivé druhy nákladových a výnosových položek pro fázi realizační a pro fázi provozní. Níže uvedená tabulka 19 vysvětluje následující:

Průběh nákladů v průběhu realizace projektu v druhovém členění

Investiční fázi, neboli fázi realizace projektu můžeme časově vymežit od března 2009 do května 2010 (jedná se tedy o 10 měsíců roku 2009 a o 5 měsíců roku 2010).

Nákladové položky v investiční fázi jsou následující:

Materiál a energie – náklady na spotřebu energie v průběhu stavby, vybavení penzionu spotřebním materiálem.

Materiál a energie	Cena v Kč/rok
Náklady na spotřebu energie v průběhu stavby	84 000,00 Kč
Vybavení penzionu spotřebním materiálem	2 779 415,04 Kč

Tabulka 19 – Nákup materiálu a energie ve fázi investiční

Zdroj: [REDAKCE]

Služby – náklady na autorský a technický dozor, projektového manažera, zpracování prováděcí dokumentace, vedení účetnictví projektu a zpracování webových stránek penzionu.

Služby	Cena v Kč/rok
Autorský dozor	210 000,00 Kč
Technický dozor	300 000,00 Kč
Projektový manažer	375 000,00 Kč
Prováděcí dokumentace	600 000,00 Kč
Vedení účetnictví projektu	225 000,00 Kč
Zpracování webových stránek	25 210,08 Kč

Tabulka 20 – Nákup služeb ve fázi investiční

Zdroj: Zpracovatel studie

Odpisy hmotného a nehmotného majetku – odpisy pořízeného majetku byly v případě způsobilých výdajů poníženy o dotaci, v případě nezpůsobilých výdajů jsou odpisy uvedeny v plné výši.

Finanční náklady – náklady na pojištění stavby, úroky z úvěru, bankovní poplatky.

Finanční náklady	Cena v Kč/rok
Pojištění stavby	10 000,00 Kč
Úroky z úvěru	viz příloha č. 3 SEH
Bankovní poplatky	24 000,00 Kč

Tabulka 21 – Finanční náklady ve fázi investiční

Zdroj: Zpracovatel studie

Přehled výnosů v průběhu realizace projektu v druhovém členění

V průběhu realizace projektu nebudou vznikat žádné výnosy. Jediné výnosy, které lze identifikovat je přijatá dotace ve výši 38 179 153,97 Kč.

V roce 2008 se v kolonce finanční výnosy (dotace) objeví také vlastní zdroje žadatele (3 000 000 Kč). Je to z toho důvodu, že tyto zdroje má žadatel k dispozici a připraveny k vložení do projektu a vzhledem k tomu, že se zde posuzuje ekonomika projektu jako taková, mají tyto 3 000 000 Kč **ve spojení s projektem charakter dotace.**

Průběh nákladů v druhovém členění na dobu morální životnosti investice (udržitelnosti projektu)

Na základě Metodiky Evropské komise byla stanovena morální životnost investice na 15 let (2010 – 2025).

Materiál a energie – náklady na spotřebu energie a nákup zásob (spotřebního materiálu), cestovní náklady

Materiál a energie	Cena v Kč/rok
Spotřeba energie	500 000,00 Kč
Nákup zásob (spotřebního materiálu)	3 609 800,00 Kč
Cestovní náklady	240 000,00 Kč

Tabulka 22 – Náklady na materiál a energie ve fázi provozní

Zdroj: Zpracovatel studie

Služby – náklady spojené s každoroční propagací penzionu a outsourcing služeb

Služby	Cena v Kč/rok
Propagace penzionu	200 000,00 Kč
Outsourcing služeb (praní, žehlení)	213 600,00 Kč

Tabulka 23 – Náklady na nákup služeb ve fázi provozní

Zdroj: Zpracovatel studie

Osobní náklady – mzdové náklady (viz kapitola č. 4.8. SEH – Management projektu a řízení lidských zdrojů)

Osobní náklady	Cena v Kč/rok
Mzdové náklady	4 600 800,00 Kč

Tabulka 24 – Osobní náklady ve fázi provozní

Zdroj: Zpracovatel studie

Odpisy hmotného a nehmotného majetku – odpisy pořízeného majetku

Finanční náklady – pojištění penzionu, úroky z úvěru, splátky leasingu na pořízení dvou dodávek

Finanční náklady	Cena v Kč/rok
Pojištění penzionu	75 000,00 Kč
Úroky z úvěru	viz příloha č. 3 SEH
Splátky leasingu na pořízení dvou dodávek	viz příloha č. 4 SEH

Tabulka 25 – Finanční náklady ve fázi provozní

Zdroj: Zpracovatel studie

Průběh výnosů v druhovém členění na dobu morální životnosti investice

- a) **Tržby** – jsou zde zahrnuty výnosy plynoucí z ubytovací služby, stravovací služby a doplňkových služeb (půjčovna kol, běžek, sauna, solárium, vodoléčba, služba masáží a au-pair, projížďky na koni, tenisový kurt, lanová dráha) – cenová politika je podrobněji vysvětlena v kapitole č 3.6 SEH - Marketingový mix investice, 3.6.2. Price. Tržby jsou nastaveny při 45% obsazenosti penzionu a při vytíženosti doplňkových služeb způsobem popsáním v kapitole č. 3.6.2. SEH. V prvním roce provozu (od června 2010) je zohledněn rozjezd penzionu a tržby za služby jsou tudíž nižší.

Tržby	Tržby v Kč/rok
Ubytovací služby (45% obsazenost)	7 792 200,00 Kč
Stravovací služby	2 535 750,00 Kč
Doplňkové služby	4 463 400,00 Kč
Půjčovna kol	522 000,00 Kč
Půjčení GPS	90 000,00 Kč
Půjčovna běžek	180 000,00 Kč
Pronájem tenisových kurtů	151 200,00 Kč
Solárium	108 000,00 Kč
Sauna	547 200,00 Kč
Vířivky	1 368 000,00 Kč
Nordic walking	205 200,00 Kč
Masáže	410 400,00 Kč
AU-PAIR pro hosty	43 200,00 Kč
Krytý hotelový bazén – půjčení lehátka	135 000,00 Kč
Projížďky na koni	313 200,00 Kč
Ustájení koní	90 000,00 Kč
Lanové centrum	300 000,00 Kč
Celkem	14 791 350,00 Kč

Tabulka 26 – Tržby penzionu za rok provozu

Zdroj: Zpracovatel studie

V následující tabulce je uveden Výkaz zisků a ztrát projektu od období od března 2008 (tj. od fyzického zahájení realizace projektu) do prosince 2025 (tj. do ukončení morální životnosti projektu stanovené na základě metodiky EK). Zpracovaný výkaz zisků a ztrát v sobě zahrnuje jak fázi realizační (od března 2009 do května 2010), tak také fázi provozní (od června 2010 do prosince 2025).

Tabulka 27 – Výkaz zisků a ztrát v Kč

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Tržby	0,00	6 163 062,50	14 791 350,00	14 791 350,00	14 791 350,00	14 791 350,00	14 791 350,00
Vynaložené náklady	1 495 000,00	5 907 108,46	4 763 400,00	4 763 400,00	4 763 400,00	4 763 400,00	4 763 400,00
Materiál a energie	70 000,00	5 204 798,38	4 109 800,00	4 109 800,00	4 109 800,00	4 109 800,00	4 109 800,00
Služby	1 425 000,00	702 310,08	653 600,00	653 600,00	653 600,00	653 600,00	653 600,00
Hrubý zisk ("Přidaná hodnota")	-1 495 000,00	255 954,04	10 027 950,00	10 027 950,00	10 027 950,00	10 027 950,00	10 027 950,00
Osobní náklady(mzdy+soc. a zdrav. poj.)	0,00	2 683 800,00	4 600 800,00	4 600 800,00	4 600 800,00	4 600 800,00	4 600 800,00
Odpisy hmotného a nehmotného majetku	0,00	1 532 188,13	713 655,47	713 655,47	713 655,47	713 655,47	457 362,65
Ostatní náklady	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Provozní zisk	-1 495 000,00	-3 960 034,09	4 713 494,53	4 713 494,53	4 713 494,53	4 713 494,53	4 969 787,35
Finanční výnosy(dotace)	16 899 888,00	21 279 265,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Finanční náklady	28 333,33	1 947 066,33	1 975 497,00	1 892 170,00	1 803 707,00	1 709 784,00	1 501 467,00
Zisk před zdaněním	15 376 554,67	15 372 165,54	2 737 997,53	2 821 324,53	2 909 787,53	3 003 710,53	3 468 320,35
Daň	3 075 310,93	2 920 711,45	520 219,53	536 051,66	552 859,63	570 705,00	658 980,87
Zisk/ztráta po zdanění	12 301 243,73	12 451 454,09	2 217 778,00	2 285 272,87	2 356 927,90	2 433 005,53	2 809 339,48
Kumulovaný zisk/ztráta	12 301 243,73	24 752 697,82	26 970 475,82	29 255 748,70	31 612 676,60	34 045 682,13	36 855 021,61

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
14 791 350,00	14 791 350,00	14 791 350,00	14 791 350,00	14 791 350,00	14 791 350,00	14 791 350,00	14 791 350,00	14 791 350,00	14 791 350,00
4 763 400,00	4 763 400,00	4 763 400,00	4 763 400,00	4 763 400,00	4 763 400,00	4 763 400,00	4 763 400,00	4 763 400,00	4 763 400,00
4 109 800,00	4 109 800,00	4 109 800,00	4 109 800,00	4 109 800,00	4 109 800,00	4 109 800,00	4 109 800,00	4 109 800,00	4 109 800,00
653 600,00	653 600,00	653 600,00	653 600,00	653 600,00	653 600,00	653 600,00	653 600,00	653 600,00	653 600,00
10 027 950,00	10 027 950,00	10 027 950,00	10 027 950,00	10 027 950,00	10 027 950,00	10 027 950,00	10 027 950,00	10 027 950,00	10 027 950,00
4 600 800,00	4 600 800,00	4 600 800,00	4 600 800,00	4 600 800,00	4 600 800,00	4 600 800,00	4 600 800,00	4 600 800,00	4 600 800,00
457 362,65	457 362,65	457 362,65	457 362,65	457 362,65	457 362,65	457 362,65	457 362,65	457 362,65	457 362,65
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4 969 787,35	4 969 787,35	4 969 787,35	4 969 787,35	4 969 787,35	4 969 787,35	4 969 787,35	4 969 787,35	4 969 787,35	4 969 787,35
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1 314 603,00	1 202 206,00	1 082 881,00	956 192,00	821 691,00	678 894,00	527 291,00	366 338,00	195 454,00	99 000,00
3 655 184,35	3 767 581,35	3 886 906,35	4 013 595,35	4 148 096,35	4 290 893,35	4 442 496,35	4 603 449,35	4 774 333,35	4 870 787,35
694 485,03	715 840,46	738 512,21	762 583,12	788 138,31	815 269,74	844 074,31	874 655,38	907 123,34	925 449,60
2 960 699,32	3 051 740,89	3 148 394,14	3 251 012,23	3 359 958,04	3 475 623,61	3 598 422,04	3 728 793,97	3 867 210,01	3 945 337,75
39 815 720,93	42 867 461,82	46 015 855,96	49 266 868,19	52 626 826,23	56 102 449,84	59 700 871,88	63 429 665,85	67 296 875,86	71 242 213,61

6.3. Plánované stavy majetku a zdrojů krytí

Stavy aktiv na konci období v průběhu realizace projektu

Investiční fázi, neboli fázi realizace projektu můžeme časově vymezit od března 2009 do května 2010 (jedná se tedy o 10 měsíců roku 2009 a o 5 měsíců roku 2010).

V rámci investiční fáze dojde k zaevidování dlouhodobého nehmotného a dlouhodobého hmotného majetku.

- a) Stálá aktiva
 - **dlouhodobý nehmotný majetek** – softwary pro výpočetní techniku a software pro kuchyň, restauraci, sklad a recepci
 - **dlouhodobý hmotný majetek** – investiční majetek (technické zhodnocení vč. projektové dokumentace, DDHM, DHM)
- b) Oběžná aktiva
 - **peněžní prostředky**

Stavy aktiv na konci období v průběhu morální životnosti projektu

V rámci provozní fáze je uvažováno s nutnou reinvesticí do DDHM a DHM v průběhu 15 let udržitelnosti ve výši 10 000 000 Kč. V tuto chvíli nelze přesně určit, kdy přesně bude docházet k reinvesticím a v jaké výši, proto došlo ve finančním plánu k poměrnému rozdělení celkové reinvestice mezi 15 let morální udržitelnosti projektu.

- a) Stálá aktiva
 - **dlouhodobý hmotný majetek** – uvažovaná reinvestice do DHM v průběhu 15 let morální životnosti projektu v celkové výši 10 000 000 Kč (8 000 000 Kč do DDHM rozpuštěno do 15 let udržitelnosti projektu a jednorázová reinvestice v roce 2015 do DHM ve výši 2 000 000 Kč).
- b) Oběžná aktiva
 - **peněžní prostředky**

Stavy pasiv na konci období v průběhu realizace projektu

Na základě Metodiky Evropské komise byla stanovena morální životnost investice na 15 let (2010 – 2025).

Aktiva jsou na straně pasiv vyvažována kumulovaným ziskem (ve kterém jsou již zahrnuty vlastní zdroje žadatele a přijatá dotace) a přijatým úvěrem.

- a) Vlastní kapitál
 - **kumulovaný zisk/ztráta**

Stavy pasiv na konci období v průběhu morální životnosti projektu

Aktiva jsou na straně pasiv vyvažována kumulovaným ziskem (ve kterém jsou již zahrnuty vlastní zdroje žadatele a přijatá dotace) a přijatým úvěrem.

- a) Vlastní kapitál
 - **kumulovaný zisk/ztráta**

V následující tabulce je uvedena Rozvaha projektu od období od března 2008 (tj. od fyzického zahájení realizace projektu) do prosince 2025 (tj. do ukončení morální životnosti projektu stanovené na základě metodiky EK).

Tabulka 28 – Rozvaha v Kč

		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
AKTIVA CELKEM		42 301 243,73	53 480 184,82	54 346 963,82	55 197 910,70	56 032 049,60	56 848 343,13	57 941 253,61	59 079 659,93
Stálá aktiva (dlouhodobý majetek)		44 046 450,00	60 093 698,46	59 913 376,33	59 733 054,19	59 552 732,06	59 372 409,92	59 450 380,60	59 526 351,28
	Pořizovací hodnota	44 046 450,00	61 625 886,60	62 159 219,93	62 692 553,26	63 225 886,60	63 759 219,93	64 294 553,26	64 827 886,60
	Kumulované odpisy	0,00	1 532 188,13	2 245 843,60	2 959 499,07	3 673 154,54	4 386 810,01	4 844 172,66	5 301 535,31
	Dlouhodobý nehmotný majetek	0,00	67 226,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Dlouhodobý hmotný majetek	44 046 450,00	17 512 209,95	533 333,33	533 333,33	533 333,33	533 333,33	535 333,33	533 333,33
	Dlouhodobý finanční majetek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Oběžná aktiva		-1 745 206,27	-6 613 513,64	-5 566 412,50	-4 535 143,50	-3 520 682,46	-2 524 066,80	-1 509 126,99	-446 691,35
	Zásoby	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Pohledávky	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Peněžní prostředky	-1 745 206,27	-6 613 513,64	-5 566 412,50	-4 535 143,50	-3 520 682,46	-2 524 066,80	-1 509 126,99	-446 691,35
	Ostatní aktiva	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PASIVA CELKEM		42 301 243,73	53 480 184,82	54 346 963,82	55 197 910,70	56 032 049,60	56 848 343,13	57 941 253,61	59 079 659,93
Vlastní kapitál		12 301 243,73	24 752 697,82	26 970 475,82	29 255 748,70	31 612 676,60	34 045 682,13	36 855 021,61	39 815 720,93
	Základní kapitál	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Kumulovaný zisk/ztráta	12 301 243,73	24 752 697,82	26 970 475,82	29 255 748,70	31 612 676,60	34 045 682,13	36 855 021,61	39 815 720,93
Krátkodobé závazky									
Bankovní úvěry		30 000 000,00	28 727 487,00	27 376 488,00	25 942 162,00	24 419 373,00	22 802 661,00	21 086 232,00	19 263 939,00
Ostatní pasiva		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
A-P		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
60 196 710,82	61 291 089,96	62 361 398,19	63 406 151,23	64 423 772,84	65 412 589,88	66 370 825,85	67 296 875,86	71 242 213,61
59 602 321,96	59 678 292,64	59 754 263,32	61 830 234,00	61 906 204,68	61 982 175,36	62 058 146,04	62 134 116,72	62 210 087,40
65 361 219,93	65 894 553,26	66 427 886,60	68 961 219,93	69 494 553,26	70 027 886,60	70 561 219,93	71 094 553,26	71 627 886,60
5 758 897,97	6 216 260,62	6 673 623,27	7 130 985,93	7 588 348,58	8 045 711,24	8 503 073,89	8 960 436,54	9 417 799,20
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
533 333,33	533 333,33	533 333,33	2 533 333,33	533 333,33	533 333,33	533 333,33	533 333,33	533 333,33
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
594 388,86	1 612 797,32	2 607 134,87	1 575 917,23	2 517 568,16	3 430 414,52	4 312 679,81	5 162 759,14	9 032 126,21
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
594 388,86	1 612 797,32	2 607 134,87	1 575 917,23	2 517 568,16	3 430 414,52	4 312 679,81	5 162 759,14	9 032 126,21
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
60 196 710,82	61 291 089,96	62 361 398,19	63 406 151,23	64 423 772,84	65 412 589,88	66 370 825,85	67 296 875,86	71 242 213,61
42 867 461,82	46 015 855,96	49 266 868,19	52 626 826,23	56 102 449,84	59 700 871,88	63 429 665,85	67 296 875,86	71 242 213,61
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
42 867 461,82	46 015 855,96	49 266 868,19	52 626 826,23	56 102 449,84	59 700 871,88	63 429 665,85	67 296 875,86	71 242 213,61
17 329 249,00	15 275 234,00	13 094 530,00	10 779 325,00	8 321 323,00	5 711 718,00	2 941 160,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

6.4. Plán průběhu cash flow (příjmů a výdajů) – hotovostní tok

Zpracovatel studie zvolil výpočet cash flow nepřímou metodou. Z přehledu příjmů a výdajů realizační fáze (březen 2009 – květen 2010) projektu vyplývá stav finančních prostředků na konci jednotlivých období. K technickému zhodnocení investice bude docházet průběžně v období od března 2009 do května 2010, v posledních 3 měsících realizační fáze dojde k vybavení penzionu nutným vybavením k jeho provozu a k vybavení kuchyně gastrozařízením. Z výkazu vyplývá, že žadatel na profinancování projektu použije úvěr ve výši 30 000 000 Kč a vlastní zdroje ve výši 3 000 000 Kč. Dále z výkazu vyplývá, že žadatel získá prostřednictvím průběžného financování v letech 2009 – 2010 dotaci z EU ve výši **38 179 153,79 Kč**.

V následující tabulce je uvedeno Cash flow projektu od období od března 2008 (tj. od fyzického zahájení realizace projektu) do prosince 2025 (tj. do ukončení morální životnosti projektu stanovené na základě metodiky EK).

Tabulka 29 – CF v Kč

Rok	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Provozní zisk	-1 495 000,00	-3 960 034,09	4 713 494,53	4 713 494,53	4 713 494,53	4 713 494,53	4 969 787,35	4 969 787,35
Odpisy	0,00	1 532 188,13	713 655,47	713 655,47	713 655,47	713 655,47	457 362,65	457 362,65
Daň z příjmu	3 075 310,93	2 920 711,45	520 219,53	536 051,66	552 859,63	570 705,00	658 980,87	694 485,03
Pracovní kapitál	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Provozní peněžní tok	-4 570 310,93	-5 348 557,41	4 906 930,47	4 891 098,34	4 874 290,37	4 856 445,00	4 768 169,13	4 732 664,97
Pořízení dlouhodobého majetku (-)	-44 046 450,00	-17 579 436,60	-533 333,33	-533 333,33	-533 333,33	-533 333,33	-535 333,33	-533 333,33
Další investice - pojištění baráku, leasing (-)	-28 333,33	-181 683,33	-288 600,00	-288 600,00	-288 600,00	-288 600,00	-180 000,00	-99 000,00
Investiční peněžní tok	-44 074 783,33	-17 761 119,93	-821 933,33	-821 933,33	-821 933,33	-821 933,33	-715 333,33	-632 333,33
Zvýšení/vklad základního/vlastního kapitálu (+)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Úvěry přijaté/navýšení úvěrů (+)	30 000 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Splátky úvěrů (-)	0,00	-1 272 513,00	-1 350 999,00	-1 434 326,00	-1 522 789,00	-1 616 712,00	-1 716 429,00	-1 822 293,00
Přijaté dotace a fondy (+)	16 899 888,00	21 279 265,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Splátky fondů EU (a dotací) (-)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Úhrada finančních nákladů - úroky z úvěrů (-)	0,00	-1 765 383,00	-1 686 897,00	-1 603 570,00	-1 515 107,00	-1 421 184,00	-1 321 467,00	-1 215 603,00
Finanční peněžní tok	46 899 888,00	18 241 369,97	-3 037 896,00	-3 037 896,00	-3 037 896,00	-3 037 896,00	-3 037 896,00	-3 037 896,00
Čistý peněžní tok/Cash flow	-1 745 206,27	-4 868 307,37	1 047 101,14	1 031 269,01	1 014 461,04	996 615,67	1 014 939,80	1 062 435,64
Kumulované Cash flow	-1 745 206,27	-6 613 513,64	-5 566 412,50	-4 535 143,50	-3 520 682,46	-2 524 066,80	-1 509 126,99	-446 691,35

2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
4 969 787,35	4 969 787,35	4 969 787,35	4 969 787,35	4 969 787,35	4 969 787,35	4 969 787,35	4 969 787,35	4 969 787,35
457 362,65	457 362,65	457 362,65	457 362,65	457 362,65	457 362,65	457 362,65	457 362,65	457 362,65
715 840,46	738 512,21	762 583,12	788 138,31	815 269,74	844 074,31	874 655,38	907 123,34	925 449,60
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4 711 309,54	4 688 637,79	4 664 566,88	4 639 011,69	4 611 880,26	4 583 075,69	4 552 494,62	4 520 026,66	4 501 700,40
-533 333,33	-533 333,33	-533 333,33	-2 533 333,33	-533 333,33	-533 333,33	-533 333,33	-533 333,33	-533 333,33
-99 000,00	-99 000,00	-99 000,00	-99 000,00	-99 000,00	-99 000,00	-99 000,00	-99 000,00	-99 000,00
-632 333,33	-632 333,33	-632 333,33	-2 632 333,33	-632 333,33	-632 333,33	-632 333,33	-632 333,33	-632 333,33
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-1 934 690,00	-2 054 015,00	-2 180 704,00	-2 315 205,00	-2 458 002,00	-2 609 605,00	-2 770 558,00	-2 941 160,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-1 103 206,00	-983 881,00	-857 192,00	-722 691,00	-579 894,00	-428 291,00	-267 338,00	-96 454,00	0,00
-3 037 896,00	-3 037 896,00	-3 037 896,00	-3 037 896,00	-3 037 896,00	-3 037 896,00	-3 037 896,00	-3 037 614,00	0,00
1 041 080,21	1 018 408,46	994 337,55	-1 031 217,64	941 650,93	912 846,36	882 265,29	850 079,33	3 869 367,07
594 388,86	1 612 797,32	2 607 134,87	1 575 917,23	2 517 568,16	3 430 414,52	4 312 679,81	5 162 759,14	9 032 126,21

Na základě provedené finanční analýzy předkládaného projektu Vybudování penzionu se zázemím v Martinicích můžeme konstatovat, že projekt jako takový je z finančního hlediska přijatelný. Hotel generuje každý rok čistý zisk (již po zdanění), tudíž bude provozuschopný bez dalších finančních zásahů žadatele. Kumulované cash flow projektu dosahuje kladných hodnot v 8. roce po uvedení hotelu do provozu (po zohlednění získané dotace ze SF EU ve výši 38 176 153,97 Kč), doba návratnosti byla tedy vypočtena na 8 let.

7. Hodnocení efektivity a udržitelnosti projektu

Tato kapitola má za úkol vyhodnotit efektivnost projektu pomocí hodnotících (kriteriálních) ukazatelů. Efektivnost investice bude doložena pomocí ukazatelů PV (současná hodnota), NPV (čistá současná hodnota), IRR (vnitřní výnosové procento), indexu rentability a doby návratnosti. Všechny výše zmíněné ukazatele jsou vypočítány při obsazenosti penzionu 45%, 22,5% obsazenosti restaurace penzionu (25% hotelových hostů půjde v penzionu na oběd a večeři) a 25% obsazenosti restaurace pro návštěvníky (brány v potaz obědy a večeře) a při vytíženosti doplňkových služeb způsobem podrobněji popsáným v kapitole č. 3.6.2. SEH Price. V rámci hodnocení efektivity je pracováno s diskontní sazbou ve výši 5%, která byla zvolena na základě doporučení metodické příručky zpracování studie ekonomického hodnocení ROP NUTS II Severovýchod. **Při hodnocení efektivity a udržitelnosti projektu je vycházeno z finanční analýzy s vlivem financování (po zohlednění získané dotaci získané dotace s využitím průběžného financování, hypotečního úvěru ve výši 30 000 000 Kč a vlastních zdrojů žadatele ve výši 3 000 000 Kč).**

7.1. Současná hodnota

Jedná se o hodnotící ukazatel, který převádí budoucí částky na cenu, kterou má pro nás tento obnos inkasovaný v budoucnu dnes. Získáme tedy odpověď na otázku, kolik bychom měli být maximálně ochotni zaplatit dnes za určitou částku, kterou získáme v budoucnu.

Výpočet současné hodnoty pro projekt vybudování penzionu v Martinicích

$$PV = 10\,471\,306,40 \text{ Kč}$$

$$CF_0 = -6\,613\,513,64 \text{ Kč}$$

Z hlediska tohoto ukazatele lze investiční projekt považovat za **přijatelný**, jelikož ukazatel PV je větší než hotovostní toky v nultém období.

Když $PV \geq (-CF_0)$ projekt je přijatelný:

$$10\,471\,306,40 > 6\,613\,513,64 \text{ projekt je přijatelný}$$

7.2. Čistá současná hodnota

Tento ukazatel lze vyjádřit jako součet současné hodnoty budoucích hotovostních toků plynoucích z investice a hotovostního toku v nultém roce (investičních výdajů).

Výpočet čisté současné hodnoty pro projekt vybudování penzionu v Martinicích

$$NPV = 3\,419\,984,08 \text{ Kč}$$

Investiční projekt lze považovat za přijatelný, pokud je ukazatel větší nebo roven nule. Z hlediska tohoto kriteriálního ukazatele lze považovat předkládaný projekt za **přijatelný**.

Když $NPV \geq 0$ projekt je přijatelný:

$$3\,419\,984,08 > 0 \text{ projekt je přijatelný}$$

7.3. Vnitřní výnosové procento

Tento ukazatel vyjadřuje takovou výši diskontní sazby, při níž bude čistá současná hodnota (NPV) toků plynoucích z investice rovna nule.

$$IRR = 12\%$$

Investiční projekt je přijatelný tehdy, pokud je ukazatel IRR větší než předpokládaná diskontní sazba. Na základě tohoto ukazatele lze konstatovat, že projekt je **přijatelný**.

Když $IRR > r$ projekt je přijatelný

$$12\% > 5\% \text{ projekt je přijatelný}$$

7.4. Index rentability (NPV/I)

Tento kritériální ukazatel vyjadřuje procento ziskovosti investice měřené čistou současnou hodnotou. Index rentability udává, kolik korun čistého diskontovaného přínosu připadá na jednu investovanou korunu.

$$NPV/I = 58\%$$

Projekt lze považovat za přijatelný, pokud je ukazatel kladný (vypovídá přímo o velikosti čistého výnosu v relativním vyjádření – v %). Předkládaný projekt lze tudíž z hlediska tohoto ukazatele kvalifikovat za **přijatelný**.

Když $NPV/I > 0$ projekt je přijatelný

$$58\% > 0 \text{ projekt je přijatelný}$$

7.5. Doba návratnosti

Doba návratnosti je vyjádřena počtem let, které jsou zapotřebí k tomu, aby se kumulované prognózané hotovostní toky vyrovnaly počáteční investici.

V případě vybudování penzionu v Martinicích doba návratnosti vypočítána na **8 let** od uvedení penzionu do provozu (červen 2010). Projekt lze považovat za **přijatelný**, pokud je ukazatel nižší než je doba životnosti projektu. Tento ukazatel byl také splněn, tudíž i z hlediska doby návratnosti, lze považovat **předkládaný projekt za přijatelný**. V rámci projektu je počítáno především s morální životností projektu, která byla stanovena na základě metodiky EK na 15 let, ovšem je nutno brát v potaz fakt, že fyzická životnost investice je mnohem delší – až 50 let (v případě jisté reinvestice do budovy po uplynutí 25 let od uvedení penzionu do provozu).

7.6. Shrnutí

V rámci zpracování ekonomiky projektu bylo pracováno s 45% obsazeností penzionu (z důvodu co možná nejvyšší objektivnosti). Vzhledem k tomu, že analýza nabídky podobných služeb v okolí a analýza poptávky po nabízených službách prokázaly předpoklad vysoké vytíženosti penzionu, lze v dalších letech počítat s vyšší obsazeností a vytížeností jednotlivých služeb. Následující přehled ukazuje přehled kritériálních ukazatelů při 45%, 50% a 55% obsazenosti penzionu.

Kritériální ukazatelé pro projekt Vybudování penzionu se zázemím v Martinicích při 45% obsazenosti penzionu:

$$CF_0 = -6\,613\,513,64 \text{ Kč}$$

Název ukazatele	Hodnota ukazatele	Přijatelný v případě	Zhodnocení
PV – současná hodnota	10 471 306,40 Kč	$PV \geq (-CF_0)$	<i>Přijatelná inv.</i>
NPV – čistá současná hodnota	3 419 984,08 Kč	$NPV \geq 0$	<i>Přijatelná inv.</i>
IRR – vnitřní výnosové procento	12%	$IRR > r$	<i>Přijatelná inv.</i>
NPV/I – index rentability	58 %	$NPV/I > 0$	<i>Přijatelná inv.</i>
Doba návratnosti (od uvedení penzionu do provozu)	8 let (2017)	Doba návratnosti > doba životnosti investice	<i>Přijatelná inv.</i>

Tabulka 30 – Kritériální ukazatelé při 45% obsazenosti penzionu

Zdroj: Zpracovatel studie

Kritériální ukazatelé pro projekt Vybudování penzionu se zázemím v Martinicích při 50% obsazenosti penzionu:

$$CF_0 = -6\,613\,513,64 \text{ Kč}$$

Název ukazatele	Hodnota ukazatele	Přijatelný v případě	Zhodnocení
PV – současná hodnota	17 750 539,82 Kč	$PV \geq (-CF_0)$	<i>Přijatelná inv.</i>
NPV – čistá současná hodnota	10 287 504,19 Kč	$NPV \geq 0$	<i>Přijatelná inv.</i>
IRR – vnitřní výnosové procento	24 %	$IRR > r$	<i>Přijatelná inv.</i>
NPV/I – index rentability	181 %	$NPV/I > 0$	<i>Přijatelná inv.</i>
Doba návratnosti (od uvedení penzionu do provozu)	5 let (2014)	Doba návratnosti > doba životnosti investice	<i>Přijatelná inv.</i>

Tabulka 31 – Kritériální ukazatelé při 50% obsazenosti penzionu

Zdroj: Zpracovatel studie

Kritériální ukazatelé pro projekt Vybudování penzionu se zázemím v Martinicích při 55% obsazenosti penzionu:

$$CF_0 = -6\,613\,513,64 \text{ Kč}$$

Název ukazatele	Hodnota ukazatele	Přijatelný v případě	Zhodnocení
PV – současná hodnota	25 029 773,25 Kč	$PV \geq (-CF_0)$	Přijatelná inv.
NPV – čistá současná hodnota	17 155 024,30 Kč	$NPV \geq 0$	Přijatelná inv.
IRR – vnitřní výnosové procento	36 %	$IRR > r$	Přijatelná inv.
NPV/I – index rentability	315 %	$NPV/I > 0$	Přijatelná inv.
Doba návratnosti (od uvedení penzionu do provozu)	4 roky (2013)	Doba návratnosti > doba životnosti investice	Přijatelná inv.

Tabulka 32 – Kritériální ukazatelé při 55% obsazenosti penzionu

Zdroj: Zpracovatel studie

Z hlediska finanční efektivity projektu lze jednoznačně doporučit předkládaný projekt k realizaci, neboť veškeré kritériální ukazatelé prokázaly jednoznačnou přijatelnost projektu a finanční efektivnost jeho realizace a to již při 45% obsazenosti penzionu, se kterou je v rámci studie pracováno. Po vytvoření zákaznických preferencí a vybudování pozitivního image na trhu, lze v blízké době po uvedení penzionu do provozu předpokládat vyšší obsazenost penzionu a vytíženost doplňkových služeb.

8. Popis očekávaného společenského (socioekonomického) přínosu

Cílem této kapitoly je stanovení všech beneficentů projektu, které předkládaný projekt pozitivně či negativně ovlivní. Součástí kapitoly je také popis přínosů a újem ve směru k jednotlivým beneficentům.

Pro předkládaný projekt *Vybudování penzionu se zázemím v Martinicích* lze stanovit následující beneficenty, u kterých lze identifikovat především přínosy na základě vybudování penzionu a provozování služeb s ním souvisejících a k němu přidružených:

- 1) Cílová skupiny projektu – zjednodušeně **turisté** navštěvující mikroregion Toulouvcovy Maštale

Ve směru k hlavní cílové skupině projektu – turistům – lze identifikovat především plynoucí přínosy z realizace projektu. Vybudováním penzionu se zázemím v obci Proseč (místní část Martinice) dojde k doplnění v tuto chvíli chybějící základní ale i doprovodné infrastruktury v obci Proseč a jejím okolí, především pak v hojně navštěvované oblasti Toulouvcových Maštálí. Prostřednictvím vybudovaného penzionu a provozování ubytovacích, stravovacích a doplňkových služeb spojených s penzionem bude návštěvníkovi mikroregionu umožněno kvalitnější strávení dovolené či pouze návštěvy oblasti.

- 2) **Obec Proseč**

Obci Proseč poplynou prostřednictvím realizace projektu přínosy spojené se zvýšením návštěvnosti obce a mikroregionu Toulouvcovy Maštale, v jejímž středu se obec nachází. Se zvýšením návštěvnosti je spojeno zvýšení příjmů z cestovního ruchu jak pro obec, tak také pro podnikatele působící v odvětvích přidružených k cestovnímu ruchu a dá se předpokládat

také zvýšení životní úrovně obyvatel obce - zvýšení zaměstnanosti (penzion vytvoří 19 nových pracovních pozic).

Negativní přínosy pro obec lze spatřovat pouze v nízkých negativních dopadech spojených se zvýšením návštěvnosti města.

3) Místní podnikatelé

Místní podnikatelé získají realizací předkládaného projektu pouze samé pozitivní přínosy v podobě zvýšení zisků ze svých podnikatelských činností. Vlivem zvýšení návštěvnosti města a přilákání definované cílové skupiny do obce, mikroregionu a turistické oblasti lze předpokládat to, že turista bude ochoten v obci utratit část svých peněz. To se přímo projeví v příjmech subjektů podnikajících přímo v oblasti cestovního ruchu, ale nepřímo také v ostatních odvětvích (multiplikační efekt cestovního ruchu).

4) Obyvatelé obce Proseč

Obyvatelé obce Proseč, především pak místní části Martinice, jsou takovou skupinou beneficentů, která asi v největší míře pocítí negativní přínosy projektu (zvýšení návštěvnosti obce spojené se zvýšením hluku ve večerních hodinách, zvýšení nepořádku ve městě vlivem počtu turistů, zvýšení cen spotřebního zboží v obci vlivem přílivu turistů, apod.). Tyto negativní přínosy jsou na druhou stranu vyváženy těmi pozitivními (zvýšení pracovních příležitostí v obci, zvýšení možností sportovně-rekreačního a večerního vyžití), tudíž lze konstatovat, že na tuto skupinu má projekt neutrální vliv.

5) Mikroregion Toulcovy Maštale

Mikroregion Toulcovy Maštale, jehož cílem je hlavně rozvoj jeho členských obcí, tzn. i obce Proseč, pocítuje realizovaným projektem pozitivní přínosy v podobě zvýšení návštěvnosti mikroregionu a zvýšení jeho image. Lze předpokládat, že vzhledem k tomu, že v území bude kvalitní ubytovací zařízení splňující i požadavky náročnější klientely, dojde k tomu, že se tato klientela rozhodne v mikroregionu strávit více dní a více ho také poznat, navštívit jednotlivé atraktivity cestovního ruchu v okolí.

6) Turistický regionu Východní Čechy – tj. Pardubický kraj

Hlavním přínosem pro Pardubický kraj resp. turistický region Východní Čechy je přispění ke eliminaci jedné z hlavních slabých stránek tohoto regionu – nedostatečně rozvinutá a kvalitní základní infrastruktura cestovního ruchu. Hlavním přínosem pro kraj bude to, že rozšířením seznamu oficiálně certifikovaných hotelů a penzionů v Pardubickém kraji o penzionu třídy *** Standard v Martinicích lze předpokládat příliv nových turistů do regionu, tudíž i zvýšení příjmů plynoucích z cestovního ruchu. Zároveň dojde k zlepšení image regionu, které je nutné neustále zvyšovat a posilovat.

7) Stát

Přínos pro stát lze spatřovat obecně ve zkvalitňování základní infrastruktury cestovního ruchu, která je nutná pro zvýšení podílu zahraničních turistů na cestovním ruchu v České republice, neboť zahraniční turista je ten, který je ochoten utratit nejvíce peněz ve spojitosti se svou dovolenou či služební cestou, tudíž významně přispívá k růstu české ekonomiky.

9. Řízení rizik

V rámci této kapitoly došlo k definování všech možných rizik projektu hrozících v rámci investiční fáze projektu (stavební fáze) a následné fáze udržitelnosti projektu (provozní fáze).

9.1. Rizika definovaná v investiční fázi projektu

V rámci investiční fáze projektu lze rozlišit rizika časová, finanční, právní, kvalitativní a negativních vlivů na životní prostředí.

9.1.1. Rizika časová

Časová rizika jsou částečně spojena s nastaveným časovým harmonogramem týkajícím se schvalovacího procesu žádosti až po moment podpisu smlouvy s žadatelem. Zde se jedná o riziko, které nemůže zpracovatel žádosti ani žadatel v žádném případě ovlivnit. Zpracovatel žádosti pracoval s harmonogramem nastaveným v příručce pro žadatele a příjemce, nastavil v harmonogramu reálný termín, čímž eliminoval vznik tohoto rizika na minimum.

Rizika, která již může žadatel či zpracovatel žádosti ovlivnit se týkají nastaveného harmonogramu stavebních prací projektu a následného zařízení penzionu nutným vybavením takovým způsobem, aby došlo k zahájení jeho provozu v červnu roku 2010. Harmonogram stavební části nastavený v kapitole č. 5.1.2. SEH – Zajištění investičního majetku byl sestaven [REDAKCE], jenž má značné zkušenosti se zpracováním projektových dokumentací, nastavováním harmonogramu staveb a následným autorským dozorem. Z tohoto důvodu lze předpokládat, že nastavený harmonogram stavební části bude dodržen a stavební firma, která bude vybrána na základě výběrového řízení bude schopna stavební práce na projektu v tomto časovém úseku zrealizovat. Zároveň dojde ke smluvnímu ošetření veškerých dodávek stavebních prací s dodavatelskou firmou. Na časový harmonogram realizace projektu nebude mít vliv počasí, protože práce na projektu jsou koncipovány takovým způsobem, aby v zimním období docházelo k pracím spojeným s interiérem. Prevence vzniku časových rizik je i přesto ošetřena pomocí časových rezerv jednotlivých aktivit (termíny realizace výběrových řízení na dodavatele zařízení penzionu a gastrozařízení jsou nastaveny velmi realisticky, stejně jako termín pro předání stavby a kolaudaci).

Tato rizika lze tedy kvalifikovat jako nízká.

9.1.2. Finanční rizika

Na základě zpracování finanční analýzy projektu a díky preciznímu stanovení veškerých výdajů spojených s investiční fází projektu lze konstatovat, že toto riziko projektu téměř vůbec nehrozí. Žadatel bude požadovat podporu ve výši 60% celkových způsobilých výdajů. V rámci zbývajících finančních prostředků nutných k zafinancování projektu bude využit hypoteční úvěr ve výši 30 000 000 Kč, který má žadatel předjednaný a vlastní zdroje ve výši 3 000 000 Kč, které žadatel použije k zajištění plynulého předfinancování projektu. Žadatel bude také využívat možnosti průběžného financování po třech měsících, tzn. že nebude muset zatěžovat projekt v investiční fázi nevýhodným překlenovacím úvěrem. Jedním z rizik, které lze identifikovat, je navýšení výdajů na realizaci projektu. Toto navýšení výdajů může nastat pouze v případě neidentifikovatelných technických komplikací, které by mohly zapříčinit vznik víceprací. Vznik tohoto rizika je však již předem ošetřen prostřednictvím finančních rezerv, které jsou kalkulovány u jednotlivých položek rozpočtu.

Tato rizika lze tedy kvalifikovat jako nízká.

9.1.3. Právní rizika

Právní rizika jsou spojena se zajištěním vlastnických vztahů k pozemkům a budovám spojených s realizací projektu. Tento typ rizika je eliminován na největší možné minimum ve spojitosti s tímto projektem. Vlastníkem všech dotčených pozemků a budovy řešených v rámci předkládaného projektu je společnost Eastern Star, s.r.o.. U tří minoritních pozemků je vlastníkem pan Jaroslav Klapal, se kterým má společnost Eastern Star, s.r.o. podepsanou Smlouvu o uzavření budoucí smlouvy o převodu nemovitostí ze dne 25.2.2008. Touto

smlouvou se majitel zavazuje prodat společnosti zmíněné pozemky za pořizovací cenu 13 650 Kč. Jedná se tudíž o riziko pouze teoretické.

Co se týče výběru dodavatele stavební části a vybavení penzionu hotelovým vybavením a gastrozařízením, bude žadatel postupovat v souladu se zákonem č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách a v souladu s pokyny vydanými pro projekty podpořené v rámci ROP NUTS II Severovýchod.

Tato rizika lze tedy kvalifikovat jako nízká.

9.1.4. Kvalitativní rizika

Toto riziko se vztahuje na kvalitu provedení stavebních prací (rekonstrukce budovy na penzion a prací na dalších stavebních objektech) a na kvalitu dodávky vybavení penzionu a gastrozařízení. Toto riziko je značně eliminováno vzhledem k tomu, že stavba bude realizována dodavatelem, který bude vybrán ve standardním výběrovém řízení provedeném dle zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách. Smluvní vztah s dodavatelem zakázky bude nastaven tak, aby riziko nekvalitních dodávek nesl pod smluvními sankcemi dodavatel. Nad realizací stavebních prací bude také dohlížet zkušený stavební dozor a autorský dozor projektanta.

Dodavatel vybavení penzionu a gastrozařízení bude také vybrán na základě standardního řízení a také dojde ke smluvnímu zabezpečení dodávky.

Tato rizika lze tedy kvalifikovat jako nízká.

9.1.5. Rizika negativních vlivů na životní prostředí

Toto riziko je předem vyloučeno vzhledem k tomu, že stavba penzionu se zázemím v Martinicích má minimální vliv na životní prostředí, přiměřený běžné obytné budově. Vliv chování koní bude vzhledem k jejich malému počtu malý.

Toto riziko lze tedy kvalifikovat jako nízká.

9.2. Rizika definovaná v provozní fázi projektu

V rámci provozní fáze projektu lze identifikovat rizika personální, finanční a obsazenosti penzionu a využití jeho služeb.

9.2.1. Personální rizika

Rizika definovaná v provozní fázi jsou ve velké míře spojena s personálním obsazením penzionu, ke kterému dojde sice na konci investiční fáze, ale důsledky výběru se projeví až v samotné provozní fázi. Tomuto riziku bude předejito tím, že budou jasně stanoveny požadavky na jednotlivé pozice. U vyšších pozic, jako je manažer penzionu, provozní kuchyně a restaurace bude požadována i tříletá praxe, čímž by mělo dojít k eliminaci možných rizik spojených s nekvalitním řízením penzionu a jeho personálu.

9.2.2. Finanční rizika

V rámci provozní fáze lze také kvalifikovat možná finanční rizika související se špatným nastavením finančního plánu a výdajů souvisejících s provozem penzionu, což by mělo v případě reálných vyšších výdajů negativní vliv na samotnou provozuschopnost penzionu bez vnějších finančních zásahů. Toto riziko je eliminováno již ve fázi zpracování žádosti a finanční analýzy podrobným rozбором výdajů vynakládaných v provozní fázi a reálným uvedením ve VZZ, rozvaze a cash flow projektu.

9.2.3. Obsazenost penzionu, využití služeb penzionu

Toto riziko lze kvalifikovat jako riziko, které bude mít největší vliv na provoz penzionu a jeho prosperitu. V rámci studie ekonomického hodnocení a finančních plánů je počítáno s 45%

obsazeností penzionu, která je více než reálná a objektivně se dá s postupem času počítat s daleko vyšší obsazeností penzionu. Vytíženost jednotlivých služeb je nastavena na základě kvalifikovaného odhadu a konzultací s ubytovacími kapacitami, které již na trhu úspěšně působí. Toto riziko bude eliminováno také velmi intenzivní propagací penzionu a to jak ve fázi investiční, tak ve fázi provozu penzionu.

I přesto zůstává obsazenost penzionu vysokým rizikem, které je potřeba vzít v úvahu.

9.3. Řízení rizik

Řízení rizik je soustavná systematická činnost, která má za úkol včas zjišťovat, vyhodnocovat a minimalizovat veškerá rizika vznikající v souvislosti s realizací projektu. Smyslem řízení rizik je zvolení vhodné a efektivní taktiky či nástrojů, které napomáhají k odstranění, zmírnění nebo předcházení identifikovaných rizik. Tím je zvýšena pravděpodobnost úspěchu realizace projektu a minimalizována hrozící nebezpečí problémového průběhu.

Veškerá identifikovaná rizika projektu Vybudování penzionu se zázemím v Martinicích jsou i přes svoji kritičnost a pravděpodobnost výskytu žadatelem (investorem) plně akceptována. Žadatel přijme pro snížení rizikovosti příslušná opatření (již uvedena v textu u každého typu rizika).

10. Citlivostní analýza

Tato kapitola bere v potaz proměnlivé a nejisté předpoklady investičního záměru a jejich vliv na konečný ukazatel – v našem případě na ukazatel NPV (čistou současnou hodnotu).

Z obecného hlediska lze nejprve zjednodušeně provést test citlivosti na snížení výnosů uživatele a zvýšení nákladů investora následujícím způsobem (**při 45% obsazenosti**):

1. O kolik se mohou snížit výnosy, aby byl projekt ještě přijatelný?

= čistá současná hodnota/čistá hodnota výnosů:

3 221 276,06 Kč/ 257 482 637,5 Kč = **1,50%**

2. O kolik se mohou zvýšit náklady, aby byl projekt ještě přijatelný?

= čistá současná hodnota/ čistá hodnota nákladů

3 221 276,06 Kč/ 75 241 308,46 Kč = **4,34%**

Přehledná tabulka při různých výších obsazenosti:

Obsazenost penzionu	Snížení výnosů	Zvýšení nákladů
45%	1,50%	4,34%
50%	4,26%	13,05%
55%	6,73%	21,76%

Tabulka 33 – Citlivostní analýza při různých výších obsazenosti penzionu

Zdroj: Zpracovatel studie

Výše uvedené výpočty prokázaly skutečnost, že projekt bude ještě vhodný k financování, pokud dojde ke snížení výnosů o 1,50% a zvýšení nákladů o 4,34% (**při 45% obsazenosti penzionu**), když dojde ke snížení výnosů o 4,26% a zvýšení nákladů o 13,05% (**při 50% obsazenosti penzionu**) a když dojde ke snížení výnosů o 6,73% a zvýšení nákladů o 21,76% (**při 55% obsazenosti penzionu**).

Test citlivosti byl ještě podrobněji proveden u 3 důležitých proměnných, které mají největší vliv na efektivnost investice, a jejichž změna může ohrozit úspěšnou realizaci projektu. Jedná se o změnu poptávky po ubytovacích službách penzionu (snížení obsazenosti penzionu), dále o změnu poptávky po stravovacích službách penzionu (snížení počtu hostů v poledne a večer se stravujících v penzionu a snížení počtu veřejnosti stravujících se v penzionu) a zvýšení diskontní sazby (růst cen vlivem inflace).

Z provedené citlivostní analýzy u těchto tří proměnných bylo zjištěno, že poptávka po ubytovacích službách (obsazenost penzionu) je nejvíce citlivá proměnná, z čehož lze usoudit, že právě analýze poptávky je nutné věnovat velkou pozornost. Změna ukazatele NPV při změně obsazenosti penzionu o 1% byla vypočítána na **40,16%**.

Proměnná týkající se poptávky po stravovacích službách, tudíž službách přidružených k ubytovacím službám, není již tak citlivá, tudíž její změna neovlivní úspěšnou realizaci projektu. Při změně poptávky po stravovacích službách penzionu o 1% byla změna ukazatele NPV vypočítána na **5,88%**.

Další proměnnou, která vykazuje vysoký stupeň citlivosti je změna diskontní sazby, která zapříčiní růst cen. V případě jednocentní změny této proměnné dojde ke změně ukazatele čisté současné hodnoty o **24,17%** (při snížení o 1%) a o **26,66%** (při zvýšení o 1%). Jedná se ale o proměnnou, kterou nemůže investor/žadatel v žádném případě ovlivnit.

11. Podrobné závěrečné hodnocení projektu

Předkládaný projekt s názvem **Vybudování penzionu se zázemím v Martinicích** byl v této studii podroben analýze z různých úhlů pohledu – finančního, ekonomického, tržního, environmentálního, organizačního a také z pohledu udržitelnosti investice min. po dobu morální životnosti projektu. Zpracovatel při závěrečném hodnocení přihlížel také k informacím z oblastí přípravy a realizace projektu, které jsou uvedeny pouze v elektronické žádosti Benefit 7 a k souvisejícím přílohám žádosti, které nejsou uvedeny v rámci této studie – jedná se např. o soulad s rozvojovými strategiemi, vliv na horizontální kritéria a další. Provedená dílčí hodnocení prokazují, že projekt je smysluplnou investicí ve všech výše zmíněných aspektech. Při prováděných analýzách a hodnocení smysluplnosti a efektivnosti bylo pracováno s 45% obsazeností penzionu a vytížeností penzionu a jeho doplňkových služeb podrobně popsanych v kapitole 3.6.2 SEH Price.

Hodnocený projekt je v otázce způsobu realizace předkládán jako jednovariantní. Navržená varianta technického, administrativního a finančního způsobu řešení je považována za jediné „optimální“ řešení. Realizace jednotlivých aktivit, které uceleně tvoří hodnocený projekt, nemá ve své podstatě jinou alternativu. Za alternativu nelze považovat situaci, kdy by projekt nebyl realizován, tzv. nulová varianta, která přináší žadateli pouze náklady spojené s udržováním pozemku a budovy na něm v takovém stavu, aby neohrožovala své okolí. Tato varianta by nepřinášela definovaným beneficiářům v kapitole č. 8 SEH Popis očekávaného společenského (socioekonomického) přínosu žádné přínosy, pouze újmy.

Ze stavebně-technického hlediska je projekt realizovatelný. Způsob technického řešení projektu je uveden ve stavební projektové dokumentaci ověřené autorizovaným projektantem.

Z finančního hlediska lze projekt kvalifikovat jako přijatelný a konkurenceschopný. Při uvažované obsazenosti penzionu a vytíženosti restaurace a doplňkových služeb bude investice každoročně generovat čistý zisk (po zdanění) ve výši cca 3 000 000 Kč po dobu zatíženosti investice hypotečním úvěrem. Po uplynutí této doby (15 let) dojde také ke zvýšení čistého zisku investice.

Ekonomické hodnocení bere v úvahu mj. také společenský tzv. socioekonomický přínos projektu, který lze ve velké míře identifikovat i v případě tohoto podnikatelského projektu.

V rámci ekonomické analýzy došlo k hodnocení efektivnosti projektu, která prokázala, že předkládaný projekt lze jednoznačně doporučit k financování a lze ho prohlásit za přijatelný. Vnitřní výnosové procento (IRR) je pro doporučenou diskontní sazbu 5% rovno 12%. Současná hodnota investice (10 471 306,40 Kč) je větší než hotovostní toky vynaložené v nultém období a ukazatel čisté současné hodnoty (3 419 984,08 Kč) je větší než nula. Doba návratnosti investice byla vypočtena na 8 let od uvedení penzionu do provozu, čímž došlo jednoznačně ke splnění podmínky, že doba návratnosti investice je menší než doba její životnosti (morální životnost byla stanovena na 15 let a fyzická životnost na 50 let).

Tržní analýza specifikuje hlavní cílové skupiny, na které je projekt zaměřen - tuzemský turista zaměřený na aktivní dovolenou, tuzemský turista hledající místo ke strávení klidné dovolené s využitím doplňkových služeb, rodiny s dětmi, zahraniční turista, pracovní kolektivy, jednodenní návštěvník města/mikroregionu. Provedená analýza nabídky obdobných aktivit a poptávky po nabízených službách v rámci investice určila vysokou potřebnost realizace předkládaného projektu.

Z environmentálního hlediska má stavba minimální vliv na životní prostředí, přiměřený běžné obytné budově a nedojde k žádným vlivům, které by se zásadním způsobem dotkly životního prostředí obce Proseč, mikroregionu či turistické oblasti.

Pro úspěšnou realizaci projektového záměru v jeho investiční fázi a následně i ve fázi provozu penzionu došlo k nastavení **organizačního řízení** projektu a to vytvořením projektového týmu ve fázi přípravné, realizační a provozní s přesně definovanými kompetencemi a zodpovědnostmi členů týmu ve všech třech fázích. Management projektu je transparentní a vyhovuje identifikovaným potřebám projektu.

Povinná publicita projektu vůči poskytovateli dotace bude řešena adekvátními prostředky. Vzhledem k charakteru investice bude v investiční fázi stavba opatřena billboardem informujícím o spolufinancování projektu z EU, v provozní fázi bude umístěna u vchodu do penzionu trvalá informační cedula. V rámci nepovinných prvků publicity budou vytvořeny webové stránky penzionu, které budou informovat mj. také o spolufinancování projektu z EU.

Celkový rozpočet investice činí 66 115 301,64 Kč (bez DPH), dotace dosáhne 38 179 153,97 Kč (60% způsobilých výdajů projektu). Žadatel má zajištěny finanční prostředky pro plynulý chod investiční fáze (vlastní zdroje – 3 000 000 Kč, bankovní úvěr – 30 000 000 Kč a bude využívat možnosti průběžného financování po třech měsících).

Vlastnické vztahy k pozemkům a budově řešeným v rámci projektu byly žadatelem řádně ošetřeny a zajištěny.

Projekt je dle názoru zpracovatele této studie na základě dostupných a vyhodnocených informací realizovatelný. Vzhledem k tomu, že projekt odpovídá nastavení oblasti podpory 3.1 v rámci prioritní osy 3 ROP NUTS II Severovýchod a zároveň byla prokázána jeho realizovatelnost, opodstatněnost a nezbytnost, **zpracovatel této studie doporučuje projekt „Vybudování penzionu se zázemím v Martinicích“ ke spolufinancování z ROP NUTS II Severovýchod.**

12. Seznam příloh, tabulek a použitých zkratk

Seznam příloh:

- Příloha č. 1 – Harmonogram projektu – fáze přípravná, realizační a provozní
- Příloha č. 2 – Položkový stavební rozpočet projektu – shrnutí
- Příloha č. 3 – Položkový rozpočet nestavebních aktivit projektu
- Příloha č. 4 – Plán čerpání bankovního úvěru
- Příloha č. 5 – Plán pořízení dvou automobilů formou finančního leasingu

Seznam tabulek:

Tabulka 1 – Hotely a penziony v mikroregionu Toulouvcovy Maštale.....	9
Tabulka 2 – Oficiálně certifikované penziony a hotely v Pardubickém kraji.....	10
Tabulka 3 – Gastronomická zařízení v mikroregionu Toulouvcovy Maštale.....	11
Tabulka 4 – Statistika návštěvnosti TIC Maštale v roce 2007.....	12
Tabulka 5 – Počet návštěvníků u monitorovaných památek a akcí.....	12
Tabulka 6 – Turisticky zajímavá místa okolo oblasti Toulouvcovy Maštale.....	15
Tabulka 7 – Cenová politika penzionu a nastavená vytíženost služeb.....	18
Tabulka 8 – Propagace penzionu v investiční fázi.....	20
Tabulka 9 – Vytvořená pracovní místa – personál penzionu a mzdová politika.....	35
Tabulka 10 – Projektový tým – přípravná fáze projektu.....	36
Tabulka 11 – Projektový tým – realizační fáze projektu.....	37
Tabulka 12 – Projektový tým – provozní fáze projektu.....	38
Tabulka 13 – Investiční majetek pořízení v realizační fázi projektu.....	42
Tabulka 14 – Harmonogram stavebních prací po stavební objektech.....	43
Tabulka 15 – Harmonogram čerpání po 3 měsících.....	44
Tabulka 16 – Výdaje projektu – shrnutí.....	48
Tabulka 17- Zdroje financování.....	48
Tabulka 18 – Harmonogram průběžného financování.....	49
Tabulka 19 – Nákup materiálu a energie ve fázi investiční.....	49
Tabulka 20 – Nákup služeb ve fázi investiční.....	49
Tabulka 21 – Finanční náklady ve fázi investiční.....	50
Tabulka 22 – Náklady na materiál a energie ve fázi provozní.....	50
Tabulka 23 – Náklady na nákup služeb ve fázi provozní.....	50
Tabulka 24 – Osobní náklady ve fázi provozní.....	51
Tabulka 25 – Finanční náklady ve fázi provozní.....	51
Tabulka 26 – Tržby penzionu za rok provozu.....	51
Tabulka 27 – Výkaz zisků a ztrát v Kč.....	53
Tabulka 28 – Rozvaha v Kč.....	55
Tabulka 29 – CF v Kč.....	58
Tabulka 30 – Kriteriační ukazatelé při 45% obsazenosti penzionu.....	63
Tabulka 31 – Kriteriační ukazatelé při 50% obsazenosti penzionu.....	63
Tabulka 32 – Kriteriační ukazatelé při 55% obsazenosti penzionu.....	64
Tabulka 33 – Citlivostní analýza při různých výších obsazenosti penzionu.....	68
Tabulka 34 – Přehled použitých zkratk.....	72

Seznam použitých zkratk:

AO	Areálové osvětlení
CF	Cash flow
CF0	Hotovostní toky v nultém období
CK	Cestovní kancelář
ČKAIT	Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků
ČSN	Technická norma
DDHM	Drobný dlouhodobý hmotný majetek
DDNM	Drobný dlouhodobý nehmotný majetek
DFM	Dlouhodobý finanční majetek
DHM	Dlouhodobý hmotný majetek
DNM	Dlouhodobý nehmotný majetek
DPH	Daň z přidané hodnoty

EK	Evropská komise
ERDF	Evropský fond pro regionální rozvoj
ES	Evropské společenství
EU	Evropská unie
FO	Fyzická osoba
I	Investice
INTERREG	Iniciativa společenství zaměřená na přeshraniční spolupráci
IRR	Vnitřní výnosové procento
JV	Jihovýchod
JZ	Jihozápad
KA	Komora auditorů
KDP	Komora daňových poradců
MZ	Ministerstvo zemědělství
NP	Nadzemní podlaží
NPV	Čistá současná hodnota
NPV/I	Index rentability
NUTS	Statická územní jednotka Evropské unie
PR	Vztahy s veřejností prostřednictvím masových i jiných médií
PV	Současná hodnota
PVC	Podlahová krytina z polyvinylchloridu
ROP	Regionální operační program
RRAPK	Regionální rozvojová agentura Pardubického kraje
ŘO	Řídící orgán
s.r.o.	Společnost s ručením omezeným
SAPARD	Iniciativa společenství na rozvoj zemědělství a venkova
Sb.	Sbírka
SEH	Studie ekonomického hodnocení projektu
SF EU	Strukturální fondy Evropské Unie
SO	Stavební objekt
SOŠ	Střední odborná škola
SPŠ	Střední průmyslová škola
SV	Severovýchod
SZ	Severozápad
TO	Turistická oblast
TR VČ	Turistický region Východní Čechy
ÚRR	Úřad regionální rady
VO	Veřejné osvětlení
VŠ	Vysoká škola
VZT	Vzduchotechnika

Tabulka 34 – Přehled použitých zkratk

Zdroj: zpracovatel studie

Stavební rozpočet projektu Vybudování penzionu se zázemím v Martinicích – shrnutí

Způsobilé výdaje

SO 01 Penzion	42 354 770,67 Kč
Práce a dodávky HSV	12 552 688,43 Kč
Zemní práce	115 153,71 Kč
Zakládání	372 392,25 Kč
Svislé a kompletní konstrukce	2 439 595,52 Kč
Vodorovné konstrukce	554 351,89 Kč
Komunikace	5 937,00 Kč
Úpravy povrchu, podlahy, osazení	3 488 962,32 Kč
Trubní vedení	28 150,45 Kč
Ostatní kce a práce - bourání	4 348 772,83 Kč
Přesun hmot	1 199 372,46 Kč
Práce a dodávky PSV	22 822 333,24 Kč
Izolace proti vodě, vlhkosti a plynům	748 125,43 Kč
Izolace tepelné	629 339,32 Kč
Zdravotechnika	421 474,35 Kč
Zdravotechnika - vnitřní vodovod	542 562,96 Kč
Zdravotechnika - zařízení předměty	1 287 275,79 Kč
Ústřední vytápění - kotelny	7 000 000,00 Kč
Konstrukce tesařské	766 974,48 Kč
Montované kce - dřevostavby, sádkartony	2 638 976,61 Kč
Kce klempířské	443 385,04 Kč
Kce truhlářské	3 338 899,10 Kč
Kce zámečnické	567 082,27 Kč
Podlahy z dlaždic	1 205 478,89 Kč
Podlahy povlakové	528 169,55 Kč
Podlahy lité	188 574,22 Kč
Dokončovací práce - obklady keramické	980 184,42 Kč
Dokončovací práce - nátěry	44 095,23 Kč
Dokončovací práce - malby	218 935,58 Kč
Zařízení velkokuchyní	1 272 800,00 Kč
Práce a dodávky M	6 643 600,00 Kč
Elektromontáže	2 905 700,00 Kč
Montáže oznam. a zabezp. zařízení	673 800,00 Kč
Montáže vzduchotechn. zařízení	2 644 100,00 Kč
Montáže dopr. zařízení, sklad. zař. a váh	420 000,00 Kč
Zařízení stavenišť	336 149,00 Kč
SO 02 Stáj	3 548 046,23 Kč
Práce a dodávky HSV	1 878 585,59 Kč
Zemní práce	36 761,86 Kč
Zakládání	171 532,50 Kč
Svislé a kompletní konstrukce	335 915,90 Kč
Vodorovné konstrukce	278 539,78 Kč

Úpravy povrchu, podlahy, osazení	487 379,43 Kč
Trubní vedení	3 781,88 Kč
Ostatní kce a práce - bourání	469 495,60 Kč
Přesun hmot	95 178,64 Kč
Práce a dodávky PSV	1 438 088,64 Kč
Izolace proti vodě, vlhkosti a plynům	62 085,44 Kč
Izolace tepelné	35 234,49 Kč
Zdravotechnika	3 923,32 Kč
Zdravotechnika - vnitřní vodovod	4 833,81 Kč
Zdravotechnika - zařizovací předměty	28 449,62 Kč
Ústřední vytápění - kotelny	270 900,00 Kč
Konstrukce tesařské	237 218,96 Kč
Monotované kce - dřevostavby, sádkartony	173 149,12 Kč
Kce klempířské	22 660,27 Kč
Kce truhlářské	501 393,80 Kč
Kce zámečnické	19 160,95 Kč
Podlahy z dlaždic	5 730,79 Kč
Dokončovací práce - obklady keramické	40 941,27 Kč
Dokončovací práce - nátěry	24 254,45 Kč
Dokončovací práce - malby	8 152,35 Kč
Práce a dodávky M	189 300,00 Kč
Elektromontáže	160 200,00 Kč
Montáže oznam. a zabezp. zařízení	14 600,00 Kč
Montáže vzduchotechn. zařízení	14 500,00 Kč
Zařízení staveniště	42 072,00 Kč
<u>SO 20 - Příprava území</u>	<u>220 273,60 Kč</u>
Práce a dodávky HSV	217 661,60 Kč
Zemní práce	217 661,60 Kč
Zařízení staveniště	2 612,00 Kč
<u>SO 21 - Hrubé terénní úpravy</u>	<u>126 331,30 Kč</u>
Práce a dodávky HSV	124 833,30 Kč
Zemní práce	124 833,30 Kč
Zařízení staveniště	1 498,00 Kč
<u>SO 22 - Čisté terénní úpravy</u>	<u>129 703,24 Kč</u>
Práce a dodávky HSV	128 165,24 Kč
Zemní práce	128 165,24 Kč
Zařízení staveniště	1 538,00 Kč
<u>SO 26 - Komunikace a parkoviště</u>	<u>1 992 386,57 Kč</u>
Práce a dodávky HSV	1 968 761,57 Kč
Komunikace	1 446 552,80 Kč
Ostatní konstrukce a práce - bourání	197 762,70 Kč
Přesun hmot	324 446,07 Kč
Zařízení staveniště	23 625,00 Kč

<u>SO 27 - Chodníky</u>	<u>1 692 885,32 Kč</u>
<i>Práce a dodávky HSV</i>	<i>1 672 811,32 Kč</i>
Komunikace	1 214 012,00 Kč
Ostatní konstrukce a práce - bourání	234 448,56 Kč
Přesun hmot	224 350,76 Kč
<i>Zařízení staveniště</i>	<i>20 074,00 Kč</i>
<u>SO 31 - Sadové úpravy</u>	<u>467 774,47 Kč</u>
<i>Práce a dodávky HSV</i>	<i>462 227,47 Kč</i>
Zemní práce	452 472,41 Kč
Zakládání	3 081,00 Kč
Přesun hmot	6 674,06 Kč
<i>Zařízení staveniště</i>	<i>5 547,00 Kč</i>
<u>SO 36 - Hřiště</u>	<u>1 500 162,11 Kč</u>
<i>Práce a dodávky HSV</i>	<i>841 592,79 Kč</i>
Zemní práce	20 494,37 Kč
Zakládání	24 446,60 Kč
Svislé a kompletní konstrukce	74 591,20 Kč
Komunikace	494 172,00 Kč
Úpravy povrchu, podlahy, osazení	157 442,40 Kč
Přesun hmot	70 446,22 Kč
<i>Práce a dodávky PSV</i>	<i>640 781,32 Kč</i>
Konstrukce zámečnické	640 781,32 Kč
<i>Zařízení staveniště</i>	<i>17 788,00 Kč</i>
<u>SO 41 - Kanalizace dešťová zásaky</u>	<u>993 784,00 Kč</u>
<u>SO 46 - Kanalizace splašková</u>	<u>1 236 664,00 Kč</u>
<u>SO 47 - Čistírna odpadních vod</u>	<u>759 000,00 Kč</u>
<u>SO 51 - Vodovod</u>	<u>892 584,00 Kč</u>
<u>SO 52 - Letní vodovod</u>	<u>144 716,00 Kč</u>
<i>Práce a dodávky PSV</i>	<i>143 000,00 Kč</i>
Zdravotechnika	143 000,00 Kč
<i>Zařízení staveniště</i>	<i>1 716,00 Kč</i>
<u>SO 71 - Areálové rozvody 1kV</u>	<u>380 158,00 Kč</u>
<i>Práce a dodávky M</i>	<i>375 650,00 Kč</i>
Elektromontáže	358 050,00 Kč
Zemní práce při extr.mont.pracích	17 600,00 Kč
<i>Zařízení staveniště</i>	<i>4 508,00 Kč</i>

<u>SO 76 - Areálové osvětlení</u>	<u>456 007,00 Kč</u>
<i>Práce a dodávky M</i>	<i>450 600,00 Kč</i>
Elektromontáže	450 600,00 Kč
<i>Zařízení stavenišť</i>	<i>5 407,00 Kč</i>
<u>SO 91 - Drobná architektura</u>	<u>797 966,80 Kč</u>
<i>Práce a dodávky PSV</i>	<i>168 504,80 Kč</i>
Konstrukce tesařské	71 794,40 Kč
Konstrukce truhlářské	96 710,40 Kč
<i>Práce a dodávky M</i>	<i>620 000,00 Kč</i>
Montáž čerpadel, kompr. a vodohospodářská zařízení	620 000,00 Kč
<i>Zařízení stavenišť</i>	<i>9 462,00 Kč</i>
<u>ZV stavební části celkem bez gastrozařízení</u>	<u>56 420 413,31 Kč</u>
<u>Nezpůsobilé výdaje</u>	<u>10 719 878,53 Kč</u>
DPH	10 719 878,53 Kč
<u>NZV stavební části celkem</u>	<u>10 719 878,53 Kč</u>

Shrnutí stavební části projektu bylo převzato ze stavebního položkového rozpočtu zpracovaného architektonickým studiem [REDAKCE] (SO 01, 02, 20, 22, 26, 27, 31, 36, 71, 76, 91) a [REDAKCE] (SO 41, 47, 51 a 46). Z tohoto rozpočtu byly vyjmuty výdaje spojené s gastrozařízením, které jsou součástí přílohy č. 3 SEH – Rozpočet nestavebních aktivit projektu.

Položkový rozpočet nestavebních aktivit projektu Vybudování penzionu se zázemím v Martinicích

Způsobilé výdaje

Druh nákladu	Náklady - penzion Martinice	Cena Kč bez DPH/ks	Počet kusů	Cena Kč celkem bez DPH	Cena Kč celkem vč. DPH
Vybavení 2 lůžkový pokoj	Únikový plán	168,07 Kč	1	168,07 Kč	200,00 Kč
	Základní informace	168,07 Kč	1	168,07 Kč	200,00 Kč
	Visačka nerušit	42,02 Kč	1	42,02 Kč	50,00 Kč
	Osvětlení - noční stolek	756,30 Kč	2	1 512,61 Kč	1 800,00 Kč
	Obrázek	588,24 Kč	1	588,24 Kč	700,00 Kč
	Přistýlka	1 680,67 Kč	1	1 680,67 Kč	2 000,00 Kč
	Postel	3 191,60 Kč	2	6 383,19 Kč	7 596,00 Kč
	Rošt	1 008,40 Kč	2	2 016,81 Kč	2 400,00 Kč
	Matrace	1 421,85 Kč	2	2 843,70 Kč	3 384,00 Kč
	Noční stolek	1 671,43 Kč	2	3 342,86 Kč	3 978,00 Kč
	Pracovní stůl	5 585,71 Kč	1	5 585,71 Kč	6 647,00 Kč
	Židle	1 008,40 Kč	1	1 008,40 Kč	1 200,00 Kč
	Křeslo	2 268,91 Kč	2	4 537,82 Kč	5 400,00 Kč
	TV stolek	3 193,28 Kč	1	3 193,28 Kč	3 800,00 Kč
	Stojan na zavazadla	2 268,91 Kč	1	2 268,91 Kč	2 700,00 Kč
	Skříň	7 978,99 Kč	1	7 978,99 Kč	9 495,00 Kč
	Věšáková stěna	2 792,44 Kč	1	2 792,44 Kč	3 323,00 Kč
	Zrcadlo	1 594,96 Kč	1	1 594,96 Kč	1 898,00 Kč
	Povlečení	504,20 Kč	2	1 008,40 Kč	1 200,00 Kč
	Prostěradlo	235,29 Kč	2	470,59 Kč	560,00 Kč
	Povlečení rezervní	504,20 Kč	2	1 008,40 Kč	1 200,00 Kč
	Prostěradlo rezervní	235,29 Kč	2	470,59 Kč	560,00 Kč
	Polštář	420,17 Kč	2	840,34 Kč	1 000,00 Kč
	Přikrývka	924,37 Kč	2	1 848,74 Kč	2 200,00 Kč
	Rezervní deka	504,20 Kč	2	1 008,40 Kč	1 200,00 Kč
	Odpadkový koš	126,05 Kč	1	126,05 Kč	150,00 Kč
	Sklenka	42,02 Kč	2	84,03 Kč	100,00 Kč
	Otvírák	100,84 Kč	1	100,84 Kč	120,00 Kč
	Ramínko	67,23 Kč	10	672,27 Kč	800,00 Kč

Příloha č. 3 - Studie ekonomického hodnocení projektu
 „Vybudování penzionu se zázemím v Martinicích“

	Televize	3 025,21 Kč	1	3 025,21 Kč	3 600,00 Kč
	Radio	1 008,40 Kč	1	1 008,40 Kč	1 200,00 Kč
	Telefon	1 000,00 Kč	1	1 000,00 Kč	1 190,00 Kč
	Desky s prospektem	151,26 Kč	1	151,26 Kč	180,00 Kč
	Kartáč na šaty	33,61 Kč	1	33,61 Kč	40,00 Kč
	Závěs	2 941,18 Kč	1	2 941,18 Kč	3 500,00 Kč
	Záclony	1 680,00 Kč	1	1 680,00 Kč	1 999,20 Kč
	Garnýž	1 260,50 Kč	1	1 260,50 Kč	1 500,00 Kč
	Štětka WC	542,02 Kč	1	542,02 Kč	645,00 Kč
	Polička	1 176,47 Kč	1	1 176,47 Kč	1 400,00 Kč
	Zrcadlo	672,27 Kč	1	672,27 Kč	800,00 Kč
	Osvětlení nad zrcadlem	168,07 Kč	1	168,07 Kč	200,00 Kč
	Úchytky na ručníky	542,02 Kč	2	1 084,03 Kč	1 290,00 Kč
	Osuška	302,52 Kč	2	605,04 Kč	720,00 Kč
	Ručník	151,26 Kč	2	302,52 Kč	360,00 Kč
	Rezervní ručník	151,26 Kč	2	302,52 Kč	360,00 Kč
	Rezervní osuška	302,52 Kč	2	605,04 Kč	720,00 Kč
	Věšák na toaletní papír	411,76 Kč	1	411,76 Kč	490,00 Kč
	Sklenka	302,52 Kč	2	605,04 Kč	720,00 Kč
	Odpadkový koš	126,05 Kč	1	126,05 Kč	150,00 Kč
	Úchytka na šaty	302,52 Kč	1	302,52 Kč	360,00 Kč
	Cena celkem/ 1 dvoulůžkový pokoj			73 348,91 Kč	87 285,20 Kč
	2 lůžkových pokojů v penzionu	17		1 246 931,43 Kč	1 483 848,40 Kč
Vybavení 4 lůžkový pokoj	Únikový plán	168,07 Kč	1	168,07 Kč	200,00 Kč
	Základní informace	168,07 Kč	1	168,07 Kč	200,00 Kč
	Visačka nerušit	42,02 Kč	1	42,02 Kč	50,00 Kč
	Osvětlení - noční stolek	378,15 Kč	4	1 512,61 Kč	1 800,00 Kč
	Obrázek	588,24 Kč	1	588,24 Kč	700,00 Kč
	Postel	3 191,60 Kč	4	12 766,39 Kč	15 192,00 Kč
	Rošt	1 008,40 Kč	4	4 033,61 Kč	4 800,00 Kč
	Matrace	1 421,85 Kč	4	5 687,39 Kč	6 768,00 Kč
	Noční stolek	1 671,43 Kč	4	6 685,71 Kč	7 956,00 Kč

Příloha č. 3 - Studie ekonomického hodnocení projektu
 „Vybudování penzionu se zázemím v Martinicích“

	Pracovní stůl	5 585,71 Kč	1	5 585,71 Kč	6 647,00 Kč
	Židle	1 008,40 Kč	1	1 008,40 Kč	1 200,00 Kč
	Křeslo	2 268,91 Kč	4	9 075,63 Kč	10 800,00 Kč
	TV stolek	3 193,28 Kč	1	3 193,28 Kč	3 800,00 Kč
	Stojan na zavazadla	2 268,91 Kč	1	2 268,91 Kč	2 700,00 Kč
	Skříň	7 978,99 Kč	1	7 978,99 Kč	9 495,00 Kč
	Věšáková stěna	2 792,44 Kč	1	2 792,44 Kč	3 323,00 Kč
	Zrcadlo	1 594,96 Kč	1	1 594,96 Kč	1 898,00 Kč
	Povlečení	504,20 Kč	4	2 016,81 Kč	2 400,00 Kč
	Prostěradlo	235,29 Kč	4	941,18 Kč	1 120,00 Kč
	Povlečení rezervní	504,20 Kč	4	2 016,81 Kč	2 400,00 Kč
	Prostěradlo rezervní	235,29 Kč	4	941,18 Kč	1 120,00 Kč
	Polštář	420,17 Kč	4	1 680,67 Kč	2 000,00 Kč
	Přikrývka	924,37 Kč	4	3 697,48 Kč	4 400,00 Kč
	Rezervní deka	504,20 Kč	4	2 016,81 Kč	2 400,00 Kč
	Odpadkový koš	126,05 Kč	1	126,05 Kč	150,00 Kč
	Sklenka	42,02 Kč	4	168,07 Kč	200,00 Kč
	Otvírák	100,84 Kč	1	100,84 Kč	120,00 Kč
	Ramínko	67,23 Kč	15	1 008,40 Kč	1 200,00 Kč
	Televize	3 025,21 Kč	1	3 025,21 Kč	3 600,00 Kč
	Radio	1 008,40 Kč	1	1 008,40 Kč	1 200,00 Kč
	Telefon	1 000,00 Kč	1	1 000,00 Kč	1 190,00 Kč
	Desky s prospektem	151,26 Kč	1	151,26 Kč	180,00 Kč
	Kartáč na šaty	33,61 Kč	1	33,61 Kč	40,00 Kč
	Závěs	2 941,18 Kč	1	2 941,18 Kč	3 500,00 Kč
	Záclony	1 680,00 Kč	1	1 680,00 Kč	1 999,20 Kč
	Garnýž	1 260,50 Kč	1	1 260,50 Kč	1 500,00 Kč
	Štětka WC	542,02 Kč	1	542,02 Kč	645,00 Kč
	Polička	1 176,47 Kč	1	1 176,47 Kč	1 400,00 Kč
	Zrcadlo	672,27 Kč	1	672,27 Kč	800,00 Kč
	Osvětlení nad zrcadlem	168,07 Kč	1	168,07 Kč	200,00 Kč
	Úchytky na ručníky	542,02 Kč	1	542,02 Kč	645,00 Kč
	Osuška	302,52 Kč	4	1 210,08 Kč	1 440,00 Kč
	Ručník	151,26 Kč	4	605,04 Kč	720,00 Kč

Příloha č. 3 - Studie ekonomického hodnocení projektu
 „Vybudování penzionu se zázemím v Martinicích“

	Rezervní ručník	151,26 Kč	4	605,04 Kč	720,00 Kč
	Rezervní osuška	302,52 Kč	4	1 210,08 Kč	1 440,00 Kč
	Věšák na toaletní papír	411,76 Kč	1	411,76 Kč	490,00 Kč
	Sklenka	302,52 Kč	4	1 210,08 Kč	1 440,00 Kč
	Odpadkový koš	126,05 Kč	1	126,05 Kč	150,00 Kč
	Úchytka na šaty	302,52 Kč	1	302,52 Kč	360,00 Kč
	Cena celkem/ 1čtyřlůžkový pokoj			99 746,39 Kč	118 698,20 Kč
	4 lůžkových pokojů v penzionu	10		997 463,87 Kč	<u>1 186 982,00 Kč</u>
Recepce	Recepční pult	67 226,89 Kč	1	67 226,89 Kč	80 000,00 Kč
	Křesílka	2 100,84 Kč	6	12 605,04 Kč	15 000,00 Kč
	Stolky	1 008,40 Kč	3	3 025,21 Kč	3 600,00 Kč
	Počítač	25 210,08 Kč	1	25 210,08 Kč	30 000,00 Kč
	Židle	1 512,61 Kč	2	3 025,21 Kč	3 600,00 Kč
	Telefon	840,34 Kč	1	840,34 Kč	1 000,00 Kč
	Lampička	672,27 Kč	2	1 344,54 Kč	1 600,00 Kč
	Osvětlení	2 100,84 Kč	2	4 201,68 Kč	5 000,00 Kč
	Trezor	5 000,00 Kč	1	5 000,00 Kč	5 950,00 Kč
	Elektrický čistič obuvi	10 000,00 Kč	1	10 000,00 Kč	11 900,00 Kč
	Žehlička k zapůjčení	3 000,00 Kč	1	3 000,00 Kč	3 570,00 Kč
	Žehlicí prkno k zapůjčení	3 000,00 Kč	1	3 000,00 Kč	3 570,00 Kč
	Samoobslužný zavazadlový vozík	15 000,00 Kč	1	15 000,00 Kč	17 850,00 Kč
	Vysoušeč vlasů na zapůjčení	1 000,00 Kč	2	2 000,00 Kč	2 380,00 Kč
	Cena celkem recepce			155 478,99 Kč	<u>185 020,00 Kč</u>
Kancelář	Psací stůl	3 025,21 Kč	3	9 075,63 Kč	10 800,00 Kč
	Počítač	25 210,08 Kč	3	75 630,25 Kč	90 000,00 Kč
	Židle	1 512,61 Kč	3	4 537,82 Kč	5 400,00 Kč
	Odpadkový koš	126,05 Kč	2	252,10 Kč	300,00 Kč
	Telefon	840,34 Kč	3	2 521,01 Kč	3 000,00 Kč
	Kanc. potřeby	8 403,36 Kč	1	8 403,36 Kč	10 000,00 Kč
	Křesílka	2 100,84 Kč	3	6 302,52 Kč	7 500,00 Kč
	Skříň	5 882,35 Kč	2	11 764,71 Kč	14 000,00 Kč

Příloha č. 3 - Studie ekonomického hodnocení projektu
 „Vybudování penzionu se zázemím v Martinicích“

	Poličky	2 100,84 Kč	3	6 302,52 Kč	7 500,00 Kč
	Cena celkem kancelář			124 789,92 Kč	148 500,00 Kč
Vybavení kuchyň - velké vybavení					
<u>KUCHYŇ</u>	Sporák elektrický 2 plotny	22 990,00 Kč	2	45 980,00 Kč	54 716,20 Kč
	Lávový gril elektrický	34 990,00 Kč	1	34 990,00 Kč	41 638,10 Kč
	Fritéza dvoukošová elektrická	58 990,00 Kč	1	58 990,00 Kč	70 198,10 Kč
	Neutrální stůl	18 610,00 Kč	1	18 610,00 Kč	22 145,90 Kč
	Pánev pečící sklopná elektrická 40 litrů	84 990,00 Kč	1	84 990,00 Kč	101 138,10 Kč
	Kotel varný elektrický 60 litrů	109 990,00 Kč	1	109 990,00 Kč	130 888,10 Kč
	Konvertomat elektrický 10xGN 1/1	109 990,00 Kč	1	109 990,00 Kč	130 888,10 Kč
	Digestoř závěsná s tukovými filtry a osvětlením	52 900,00 Kč	1	52 900,00 Kč	62 951,00 Kč
	Digestoř znástěnná s tukovými filtry	20 100,00 Kč	1	20 100,00 Kč	23 919,00 Kč
	Manipulační stůl s policí bez lemu	10 750,00 Kč	1	10 750,00 Kč	12 792,50 Kč
	Cena celkem			547 290,00 Kč	651 275,10 Kč
<u>PŘÍPRAVNA TĚSTA</u>	Kuchyňský stroj s nástavcem na maso a zeleninu	39 170,00 Kč	1	39 170,00 Kč	46 612,30 Kč
	Pracovní stůl s policí s dřezem, zadní lem	17 500,00 Kč	1	17 500,00 Kč	20 825,00 Kč
	Směšovací baterie s rámečkem stojánková	1 250,00 Kč	1	1 250,00 Kč	1 487,50 Kč
	Sifon	250,00 Kč	1	250,00 Kč	297,50 Kč
	Rohový stůl s policí, zadní a levý lem	8 100,00 Kč	1	8 100,00 Kč	9 639,00 Kč
	Pracovní stůl s policí, zadní lem	10 600,00 Kč	1	10 600,00 Kč	12 614,00 Kč
	Cena celkem			76 870,00 Kč	91 475,30 Kč
<u>PŘÍPRAVNA ZELENINY</u>	Pracovní stůl s policí s dřezem, zadní lem	18 150,00 Kč	1	18 150,00 Kč	21 598,50 Kč

Příloha č. 3 - Studie ekonomického hodnocení projektu
 „Vybudování penzionu se zázemím v Martinicích“

	Směšovací baterie s ramínkem stojánková	1 250,00 Kč	1	1 250,00 Kč	1 487,50 Kč
	Sifon	250,00 Kč	1	250,00 Kč	297,50 Kč
	Rohový stůl s policí, zadní a pravý lem	8 100,00 Kč	1	8 100,00 Kč	9 639,00 Kč
	Pracovní stůl s policí, zadní lem	9 750,00 Kč	1	9 750,00 Kč	11 602,50 Kč
	Cena celkem			37 500,00 Kč	44 625,00 Kč
<u>PŘÍPRAVNÁ MASA</u>	Pracovní stůl s trnoží, zadní lem	10 800,00 Kč	1	10 800,00 Kč	12 852,00 Kč
	Chladicí skříň monoklimatická	5 800,00 Kč	2	11 600,00 Kč	13 804,00 Kč
	Police nástěnná, zadní lem	3 380,00 Kč	1	3 380,00 Kč	4 022,20 Kč
	Pracovní stůl s policí s dřezem, zadní lem	20 140,00 Kč	1	20 140,00 Kč	23 966,60 Kč
	Směšovací baterie s ramínkem stojánková	1 250,00 Kč	1	1 250,00 Kč	1 487,50 Kč
	Sifon	250,00 Kč	1	250,00 Kč	297,50 Kč
	Cena celkem			47 420,00 Kč	56 429,80 Kč
<u>STUDENÁ KUCHYŇ</u>	Pracovní stůl s trnoží, zadní lem	10 800,00 Kč	1	10 800,00 Kč	12 852,00 Kč
	Chladicí skříň monoklimatická	5 800,00 Kč	2	11 600,00 Kč	13 804,00 Kč
	Nářezový stroj 300 mm s výměnnými kotouči	13 590,00 Kč	1	13 590,00 Kč	16 172,10 Kč
	Police nástěnná, zadní lem	3 380,00 Kč	1	3 380,00 Kč	4 022,20 Kč
	Cena celkem			39 370,00 Kč	46 850,30 Kč
<u>VÝDEJ JÍDEL</u>	Výdejní stůl vyhřívaný 3xGN 1/1 s hygienickým zákrytem	22 160,00 Kč	1	22 160,00 Kč	26 370,40 Kč
	Výdejní stůl neutrální, betz lemu	14 100,00 Kč	1	14 100,00 Kč	16 779,00 Kč
	Cena celkem			36 260,00 Kč	43 149,40 Kč
<u>MYTÍ PROVOZNÍHO NÁDOBÍ</u>	Mycí stůl s dvěma dřezy a policí	16 550,00 Kč	1	16 550,00 Kč	19 694,50 Kč
	Stojánková baterie sprchová tlaková s ramínkem	5 050,00 Kč	1	5 050,00 Kč	6 009,50 Kč

Příloha č. 3 - Studie ekonomického hodnocení projektu
 „Vybudování penzionu se zázemím v Martinicích“

	Sifon	350,00 Kč	1	350,00 Kč	416,50 Kč
	Regál se čtyřmi policemi perforovaný	14 380,00 Kč	1	14 380,00 Kč	17 112,20 Kč
	Cena celkem			36 330,00 Kč	43 232,70 Kč
<u>MYTÍ STOLNÍHO NÁDOBÍ</u>	Myčka nádobí dvouplášťová s oplachem	93 990,00 Kč	1	93 990,00 Kč	111 848,10 Kč
	Výstupní stůl s policí	11 030,00 Kč	1	11 030,00 Kč	13 125,70 Kč
	Vstupní stůl s dřezem a s policí na koše	26 070,00 Kč	1	26 070,00 Kč	31 023,30 Kč
	Stojánková baterie sprchová tlaková s ramínkem	5 050,00 Kč	1	5 050,00 Kč	6 009,50 Kč
	Sifon	350,00 Kč	1	350,00 Kč	416,50 Kč
	Příjmový stůl s otvorem na odpad a policí na koše	15 100,00 Kč	1	15 100,00 Kč	17 969,00 Kč
	Cena celkem			151 590,00 Kč	180 392,10 Kč
<u>HRUBÁ PŘÍPRAVNA ZELENINY</u>	Pracovní stůl s dřezem a policí, zadní lem	20 780,00 Kč	1	20 780,00 Kč	24 728,20 Kč
	Stojánková baterie sprchová tlaková s ramínkem	1 250,00 Kč	1	1 250,00 Kč	1 487,50 Kč
	Sifon	250,00 Kč	1	250,00 Kč	297,50 Kč
	Chladicí skřín monoklimatická	15 000,00 Kč	1	15 000,00 Kč	17 850,00 Kč
	Regál s čtyřmi policemi	2 500,00 Kč	1	2 500,00 Kč	2 975,00 Kč
	Škrabka zeleniny	5 600,00 Kč	1	5 600,00 Kč	6 664,00 Kč
	Rošt na brambory dřevěný	1 200,00 Kč	1	1 200,00 Kč	1 428,00 Kč
	Cena celkem			46 580,00 Kč	55 430,20 Kč
<u>SKLAD POTRAVIN</u>	Chladicí skřín monoklimatická	15 000,00 Kč	2	30 000,00 Kč	35 700,00 Kč
	Mrazicí skřín zásuvková	14 000,00 Kč	1	14 000,00 Kč	16 660,00 Kč
	Regál s čtyřmi policemi	3 500,00 Kč	6	21 000,00 Kč	24 990,00 Kč
	Cena celkem			65 000,00 Kč	77 350,00 Kč
<u>SKLAD PRÁDLA</u>	Regál se čtyřmi policemi	3 500,00 Kč	2	7 000,00 Kč	8 330,00 Kč

Příloha č. 3 - Studie ekonomického hodnocení projektu
 „Vybudování penzionu se zázemím v Martinicích“

	Cena celkem			7 000,00 Kč	<u>8 330,00 Kč</u>
SKLAD DKP	Regál se čtyřmi policemi	3 500,00 Kč	4	14 000,00 Kč	16 660,00 Kč
	Cena celkem			14 000,00 Kč	<u>16 660,00 Kč</u>
SKLAD ODPADKŮ	Chladicí skříň monoklimatická	12 000,00 Kč	1	12 000,00 Kč	14 280,00 Kč
	Směšovací baterie s ramínkem na zeď	1 550,00 Kč	1	1 550,00 Kč	1 844,50 Kč
	Cena celkem			13 550,00 Kč	<u>16 124,50 Kč</u>
BAR	Chladicí skříň monoklimatická	5 800,00 Kč	4	23 200,00 Kč	27 608,00 Kč
	Mycí stroj na sklo	23 990,00 Kč	1	23 990,00 Kč	28 548,10 Kč
	Výrobník ledu	19 490,00 Kč	1	19 490,00 Kč	23 193,10 Kč
	Deska s dřezem, umyvadlem a odkapní deskou	18 360,00 Kč	1	18 360,00 Kč	21 848,40 Kč
	Cena celkem			85 040,00 Kč	<u>101 197,60 Kč</u>
	Cena celkem KUCHYŇ			1 203 800,00 Kč	1 432 522,00 Kč
	Montáž, doprava a zaškolení			69 000,00 Kč	82 110,00 Kč
	Cena celkem - gastrozařízení			1 272 800,00 Kč	<u>1 514 632,00 Kč</u>
Vybavení kuchyň - malé vybavení	Pekáč velký	2 512,61 Kč	2	5 025,21 Kč	5 980,00 Kč
	Pekáč střední	1 420,17 Kč	2	2 840,34 Kč	3 380,00 Kč
	Pekáč malý	1 109,24 Kč	2	2 218,49 Kč	2 640,00 Kč
	Poklice velká	1 092,44 Kč	2	2 184,87 Kč	2 600,00 Kč
	Poklice střední	932,77 Kč	2	1 865,55 Kč	2 220,00 Kč
	Poklice malá	840,34 Kč	2	1 680,67 Kč	2 000,00 Kč
	Gastronádoba velká	1 946,22 Kč	5	9 731,09 Kč	11 580,00 Kč
	Gastronádoba střední	1 647,06 Kč	5	8 235,29 Kč	9 800,00 Kč
	Gastronádoba malá	1 008,40 Kč	5	5 042,02 Kč	6 000,00 Kč
	Gastronádoba speciální	1 134,45 Kč	5	5 672,27 Kč	6 750,00 Kč
	Pokličky	882,35 Kč	10	8 823,53 Kč	10 500,00 Kč
	Pánvičky velké	504,20 Kč	5	2 521,01 Kč	3 000,00 Kč
	Pánvičky střední	378,15 Kč	5	1 890,76 Kč	2 250,00 Kč

Příloha č. 3 - Studie ekonomického hodnocení projektu
 „Vybudování penzionu se zázemím v Martinicích“

	Hrnce velké	2 201,68 Kč	4	8 806,72 Kč	10 480,00 Kč
	Poklice	347,06 Kč	4	1 388,24 Kč	1 652,00 Kč
	Hrnce střední	1 846,22 Kč	4	7 384,87 Kč	8 788,00 Kč
	Poklice	347,06 Kč	4	1 388,24 Kč	1 652,00 Kč
	Pánev nerez	1 422,69 Kč	1	1 422,69 Kč	1 693,00 Kč
	Kastrol velký	1 033,61 Kč	4	4 134,45 Kč	4 920,00 Kč
	Poklice	327,73 Kč	4	1 310,92 Kč	1 560,00 Kč
	Kastrol střední	573,95 Kč	4	2 295,80 Kč	2 732,00 Kč
	Kastrol malý	489,92 Kč	4	1 959,66 Kč	2 332,00 Kč
	Tlakový hrnec	2 352,94 Kč	3	7 058,82 Kč	8 400,00 Kč
	Kotlík	1 057,98 Kč	2	2 115,97 Kč	2 518,00 Kč
	Formy na pečení	319,33 Kč	6	1 915,97 Kč	2 280,00 Kč
	Špalek na maso	9 243,70 Kč	1	9 243,70 Kč	11 000,00 Kč
	Sekáček na maso	605,04 Kč	1	605,04 Kč	720,00 Kč
	Naběračky malé	235,29 Kč	2	470,59 Kč	560,00 Kč
	Naběračky velké	436,97 Kč	3	1 310,92 Kč	1 560,00 Kč
	Mísy nerez	294,12 Kč	3	882,35 Kč	1 050,00 Kč
	Mísy plast	38,66 Kč	5	193,28 Kč	230,00 Kč
	Metly šlehací	78,15 Kč	5	390,76 Kč	465,00 Kč
	Zapékací forma	747,90 Kč	5	3 739,50 Kč	4 450,00 Kč
	Teploměr	235,29 Kč	2	470,59 Kč	560,00 Kč
	Napařovače	113,45 Kč	3	340,34 Kč	405,00 Kč
	Vály	151,26 Kč	3	453,78 Kč	540,00 Kč
	Obracečky	193,28 Kč	5	966,39 Kč	1 150,00 Kč
	Cedník	107,56 Kč	3	322,69 Kč	384,00 Kč
	Box na vejce	411,76 Kč	1	411,76 Kč	490,00 Kč
	Trychtýř	96,64 Kč	2	193,28 Kč	230,00 Kč
	Struhadlo	218,49 Kč	3	655,46 Kč	780,00 Kč
	Vařečky	40,34 Kč	10	403,36 Kč	480,00 Kč
	Nůžky na drůběž	222,69 Kč	1	222,69 Kč	265,00 Kč
	Nůžky kuchyňské	74,79 Kč	3	224,37 Kč	267,00 Kč
	Sada kuchařských nožů	3 229,41 Kč	2	6 458,82 Kč	7 686,00 Kč
	Ocilka	294,12 Kč	2	588,24 Kč	700,00 Kč
	Nože přípravné	235,29 Kč	5	1 176,47 Kč	1 400,00 Kč

Příloha č. 3 - Studie ekonomického hodnocení projektu
 „Vybudování penzionu se zázemím v Martinicích“

	Palička na maso	210,08 Kč	3	630,25 Kč	750,00 Kč
	Prkénka	235,29 Kč	10	2 352,94 Kč	2 800,00 Kč
	Škrabka malá	65,55 Kč	5	327,73 Kč	390,00 Kč
	Rychlovarná konvice	655,46 Kč	2	1 310,92 Kč	1 560,00 Kč
	Masové vidličky	151,26 Kč	3	453,78 Kč	540,00 Kč
	Podnos velký	630,25 Kč	5	3 151,26 Kč	3 750,00 Kč
	Podnos střední	521,01 Kč	5	2 605,04 Kč	3 100,00 Kč
	Podnos masový	689,08 Kč	3	2 067,23 Kč	2 460,00 Kč
	Podnos na dorty	521,01 Kč	3	1 563,03 Kč	1 860,00 Kč
	Etažér 3patrový	1 932,77 Kč	3	5 798,32 Kč	6 900,00 Kč
	Lopatky na dort	126,05 Kč	3	378,15 Kč	450,00 Kč
	Polévkové mísy	487,39 Kč	6	2 924,37 Kč	3 480,00 Kč
	Polévkové nalévače	218,49 Kč	15	3 277,31 Kč	3 900,00 Kč
	Fondue	3 403,36 Kč	2	6 806,72 Kč	8 100,00 Kč
	Omáčník	113,45 Kč	20	2 268,91 Kč	2 700,00 Kč
	Lahve na šlehačku	1 226,89 Kč	3	3 680,67 Kč	4 380,00 Kč
	Bombičky	155,46 Kč	50	7 773,11 Kč	9 250,00 Kč
	Zvonek	120,17 Kč	2	240,34 Kč	286,00 Kč
	Utěrky	29,41 Kč	100	2 941,18 Kč	3 500,00 Kč
	Osušky	16,81 Kč	150	2 521,01 Kč	3 000,00 Kč
	Odpadkové koše bezdotykové	3 126,05 Kč	4	12 504,20 Kč	14 880,00 Kč
	Lžíce polevkové	43,70 Kč	150	6 554,62 Kč	7 800,00 Kč
	Vidličky	43,70 Kč	150	6 554,62 Kč	7 800,00 Kč
	Nože jídelní	51,26 Kč	150	7 689,08 Kč	9 150,00 Kč
	Nože steak	48,74 Kč	100	4 873,95 Kč	5 800,00 Kč
	Nože rybí	48,74 Kč	50	2 436,97 Kč	2 900,00 Kč
	Vidlička moučník	26,05 Kč	100	2 605,04 Kč	3 100,00 Kč
	Lžička káva	23,53 Kč	100	2 352,94 Kč	2 800,00 Kč
	Lžička limo	26,05 Kč	50	1 302,52 Kč	1 550,00 Kč
	Lžička moučník	26,05 Kč	100	2 605,04 Kč	3 100,00 Kč
	Misky na pohár	124,37 Kč	50	6 218,49 Kč	7 400,00 Kč
	Misky na salát	193,28 Kč	50	9 663,87 Kč	11 500,00 Kč
	Podtalíře	210,08 Kč	100	21 008,40 Kč	25 000,00 Kč
	Talíře hluboké	193,28 Kč	150	28 991,60 Kč	34 500,00 Kč

Příloha č. 3 - Studie ekonomického hodnocení projektu
 „Vybudování penzionu se zázemím v Martinicích“

	Talíře mělké	183,19 Kč	150	27 478,99 Kč	32 700,00 Kč
	Talíře malé	155,46 Kč	150	23 319,33 Kč	27 750,00 Kč
	Talíře na ryby	184,87 Kč	50	9 243,70 Kč	11 000,00 Kč
	Kleště	132,77 Kč	5	663,87 Kč	790,00 Kč
	Kleště na pečivo	113,45 Kč	6	680,67 Kč	810,00 Kč
	Košíčky na pečivo	21,01 Kč	30	630,25 Kč	750,00 Kč
	Konvice na kávu	159,66 Kč	5	798,32 Kč	950,00 Kč
	Konvice na čaj	159,66 Kč	5	798,32 Kč	950,00 Kč
	Konvičky na kávu	48,74 Kč	30	1 462,18 Kč	1 740,00 Kč
	Konvičky na čaj	48,74 Kč	30	1 462,18 Kč	1 740,00 Kč
	Konvičky na smetanu	29,41 Kč	30	882,35 Kč	1 050,00 Kč
	Pohárek na vajíčka	26,89 Kč	30	806,72 Kč	960,00 Kč
	Cukřenky, slánky	100,00 Kč	20	2 000,00 Kč	2 380,00 Kč
	Šálky snídaňové	52,10 Kč	60	3 126,05 Kč	3 720,00 Kč
	Podtalířky	40,34 Kč	60	2 420,17 Kč	2 880,00 Kč
	Misky na muesli	37,82 Kč	60	2 268,91 Kč	2 700,00 Kč
	Termosky	302,52 Kč	5	1 512,61 Kč	1 800,00 Kč
	Vázy	747,90 Kč	5	3 739,50 Kč	4 450,00 Kč
	Džbány	613,45 Kč	3	1 840,34 Kč	2 190,00 Kč
	Karafy	442,02 Kč	5	2 210,08 Kč	2 630,00 Kč
	Sklenice na horké nápoje	65,55 Kč	30	1 966,39 Kč	2 340,00 Kč
	Třetinkové sklenice	92,44 Kč	30	2 773,11 Kč	3 300,00 Kč
	Vinné sklenice	168,07 Kč	60	10 084,03 Kč	12 000,00 Kč
	Šampus	126,05 Kč	60	7 563,03 Kč	9 000,00 Kč
	Koktejlové sklenice	67,23 Kč	30	2 016,81 Kč	2 400,00 Kč
	Snídaňové sklenice	47,06 Kč	60	2 823,53 Kč	3 360,00 Kč
	Koňakové sklenice	58,82 Kč	20	1 176,47 Kč	1 400,00 Kč
	Püllitry	25,21 Kč	60	1 512,61 Kč	1 800,00 Kč
	Trasp. a servírovací stolek	5 924,37 Kč	4	23 697,48 Kč	28 200,00 Kč
	Vodící lišty na skleničky	218,49 Kč	10	2 184,87 Kč	2 600,00 Kč
	Šejkr	1 638,66 Kč	3	4 915,97 Kč	5 850,00 Kč
	Nerez chladící nádoby na víno	823,53 Kč	10	8 235,29 Kč	9 800,00 Kč
	Otvírák na víno	689,08 Kč	3	2 067,23 Kč	2 460,00 Kč
	Brčka, koktejlkové ozdoby			2 521,01 Kč	3 000,00 Kč

Příloha č. 3 - Studie ekonomického hodnocení projektu
 „Vybudování penzionu se zázemím v Martinicích“

	Cena celkem - malé vybavení kuchyň			457 953,78 Kč	<u>544 965,00 Kč</u>
Vybavení restaurace vnitřní	Počítač	25 210,08 Kč	1	25 210,08 Kč	30 000,00 Kč
	Barový pult	126 050,42 Kč	1	126 050,42 Kč	150 000,00 Kč
	Stoly	14 285,71 Kč	20	285 714,29 Kč	340 000,00 Kč
	Židle	2 521,01 Kč	80	201 680,67 Kč	240 000,00 Kč
	Ubrusy	319,33 Kč	100	31 932,77 Kč	38 000,00 Kč
	Ubrusy látkové	168,07 Kč	100	16 806,72 Kč	20 000,00 Kč
	Skleničky nealko	37,82 Kč	100	3 781,51 Kč	4 500,00 Kč
	Půllitry	100,84 Kč	100	10 084,03 Kč	12 000,00 Kč
	Vinné sklo	84,03 Kč	100	8 403,36 Kč	10 000,00 Kč
	Barové sklo	119,33 Kč	100	11 932,77 Kč	14 200,00 Kč
	Hrnečky	100,84 Kč	60	6 050,42 Kč	7 200,00 Kč
	Lžičky	39,50 Kč	60	2 369,75 Kč	2 820,00 Kč
	Kávovar	58 823,53 Kč	1	58 823,53 Kč	70 000,00 Kč
	Výčepní stolice	50 420,17 Kč	1	50 420,17 Kč	60 000,00 Kč
	Osvětlení	1 260,50 Kč	15	18 907,56 Kč	22 500,00 Kč
	Dětské židličky	2 268,91 Kč	5	11 344,54 Kč	13 500,00 Kč
	Slánky, pepřenky	294,12 Kč	20	5 882,35 Kč	7 000,00 Kč
	Desky na jídelní lístky	403,36 Kč	30	12 100,84 Kč	14 400,00 Kč
	Držáky na ubrousky	100,84 Kč	30	3 025,21 Kč	3 600,00 Kč
	Barové židle	2 932,77 Kč	10	29 327,73 Kč	34 900,00 Kč
	Cena celkem - restaurace vnitřní			919 848,74 Kč	<u>1 094 620,00 Kč</u>
Vybavení restaurace venkovní	Stoly	4 285,71 Kč	6	25 714,29 Kč	30 600,00 Kč
	Židle	2 100,84 Kč	24	50 420,17 Kč	60 000,00 Kč
	Deštníky	1 680,67 Kč	6	10 084,03 Kč	12 000,00 Kč
	Ubrusy	319,33 Kč	20	6 386,55 Kč	7 600,00 Kč
	Popelníky	16,81 Kč	10	168,07 Kč	200,00 Kč
	Květináče	1 680,67 Kč	1	1 680,67 Kč	2 000,00 Kč
	Odkládací stolky	2 100,84 Kč	4	8 403,36 Kč	10 000,00 Kč

Příloha č. 3 - Studie ekonomického hodnocení projektu
 „Vybudování penzionu se zázemím v Martinicích“

	Zaclonění proti větru	42 016,81 Kč	1	42 016,81 Kč	50 000,00 Kč
	Cena celkem - venkovní restaurace			144 873,95 Kč	172 400,00 Kč
Společenské prostory	Sedací souprava	67 226,89 Kč	2	134 453,78 Kč	160 000,00 Kč
	Konferenční stolky	5 126,05 Kč	3	15 378,15 Kč	18 300,00 Kč
	Osvětlení	2 336,13 Kč	4	9 344,54 Kč	11 120,00 Kč
	Komody	6 722,69 Kč	2	13 445,38 Kč	16 000,00 Kč
	Cena celkem spol. prostory			172 621,85 Kč	205 420,00 Kč
Vybavení pro doplňkové služby					
<u>SOLÁRIUM</u>	Solárium	378 151,26 Kč	1	378 151,26 Kč	450 000,00 Kč
	Cena celkem			378 151,26 Kč	450 000,00 Kč
<u>SAUNA</u>	Sauna	109 243,70 Kč	1	109 243,70 Kč	130 000,00 Kč
	Lehátko s podložkou	4 369,75 Kč	4	17 478,99 Kč	20 800,00 Kč
	Teploměr	504,20 Kč	1	504,20 Kč	600,00 Kč
	Hodiny	462,18 Kč	1	462,18 Kč	550,00 Kč
	Vhlokoměr	831,93 Kč	1	831,93 Kč	990,00 Kč
	Polévací vědro	831,93 Kč	1	831,93 Kč	990,00 Kč
	Naběračka	403,36 Kč	1	403,36 Kč	480,00 Kč
	Prostěradla	235,29 Kč	20	4 705,88 Kč	5 600,00 Kč
	Sprcha	33 613,45 Kč	1	33 613,45 Kč	40 000,00 Kč
	Cena celkem			168 075,63 Kč	200 010,00 Kč
<u>NORDIC WALKING</u>	Hole	756,30 Kč	4	3 025,21 Kč	3 600,00 Kč
	Cena celkem			3 025,21 Kč	3 600,00 Kč
<u>VÍŘIVKY</u>	Vířivé vany	260 504,20 Kč	2	521 008,40 Kč	620 000,00 Kč
	Chemie, filtry	10 084,03 Kč	1	10 084,03 Kč	12 000,00 Kč
	Cena celkem			531 092,44 Kč	632 000,00 Kč
<u>KRYTÝ VENKOVNÍ BAZÉN</u>	Lehátka vč. potahů	3 781,51 Kč	30	113 445,38 Kč	135 000,00 Kč

Příloha č. 3 - Studie ekonomického hodnocení projektu
 „Vybudování penzionu se zázemím v Martinicích“

	Osušky	403,36 Kč	60	24 201,68 Kč	28 800,00 Kč
	Cena celkem			137 647,06 Kč	163 800,00 Kč
MASÁŽE	Masážní stůl	20 168,07 Kč	1	20 168,07 Kč	24 000,00 Kč
	Podložky	462,18 Kč	4	1 848,74 Kč	2 200,00 Kč
	Prostěradla	235,29 Kč	10	2 352,94 Kč	2 800,00 Kč
	Cena celkem			24 369,75 Kč	29 000,00 Kč
PŮJČOVNA KOL	Kola	16 806,72 Kč	10	168 067,23 Kč	200 000,00 Kč
	Stojany	4 201,68 Kč	5	21 008,40 Kč	25 000,00 Kč
	Přilby	840,34 Kč	10	8 403,36 Kč	10 000,00 Kč
	GPS	4 201,68 Kč	10	42 016,81 Kč	50 000,00 Kč
	Cena celkem			239 495,80 Kč	285 000,00 Kč
PŮJČOVNA BĚŽEK	Lyže běžecké	1 260,50 Kč	10	12 605,04 Kč	15 000,00 Kč
	Vázání	756,30 Kč	10	7 563,03 Kč	9 000,00 Kč
	Boty	756,30 Kč	10	7 563,03 Kč	9 000,00 Kč
	Hole	672,27 Kč	10	6 722,69 Kč	8 000,00 Kč
	Cena celkem			34 453,78 Kč	41 000,00 Kč
PŘÍSLUŠENSTVÍ K TENISOVÝM KURTŮM	Tenisové rakety	2 941,18 Kč	6	17 647,06 Kč	21 000,00 Kč
	Míčky	25,21 Kč	30	756,30 Kč	900,00 Kč
	Cena celkem			18 403,36 Kč	21 900,00 Kč
DĚTSKÉ VENKOVNÍ HRÍŠTĚ	Prolézačka	32 773,11 Kč	2	65 546,22 Kč	78 000,00 Kč
	Pískoviště	12 605,04 Kč	1	12 605,04 Kč	15 000,00 Kč
	Hrad	38 655,46 Kč	1	38 655,46 Kč	46 000,00 Kč
	Cena celkem			116 806,72 Kč	139 000,00 Kč
	Cena celkem DOPLŇKOVÉ SLUŽBY			1 651 521,01 Kč	1 965 310,00 Kč

Příloha č. 3 - Studie ekonomického hodnocení projektu
 „Vybudování penzionu se zázemím v Martinicích“

Ostatní	Software kuchyň, restaurace, sklad, recepce	33 613,45 Kč	1	33 613,45 Kč	40 000,00 Kč
	SW Microsoft office Small Business CZ Bundle	8 403,30 Kč	4	33 613,20 Kč	39 999,71 Kč
	Cena celkem ostatní			67 226,65 Kč	79 999,71 Kč
ZV nestavebních aktivit celkem				7 211 510,17 Kč	8 581 697,11 Kč

Nezpůsobilé výdaje - nestavební aktivity projektu

<u>Dekorace</u>					
	Dekorace	100 000,00 Kč	1,00 Kč	100 000,00 Kč	119 000,00 Kč
	Cena celkem dekorace			100 000,00 Kč	119 000,00 Kč
<u>KOŇSKÁ FARMA</u>	Koně	50 420,17 Kč	4	201 680,67 Kč	240 000,00 Kč
	Postroje	12 605,04 Kč	4	50 420,17 Kč	60 000,00 Kč
	Cena celkem koňská farma			252 100,84 Kč	300 000,00 Kč
<u>ZVÍŘECÍ FARMA</u>	Zvířata	8 403,36 Kč	1	8 403,36 Kč	10 000,00 Kč
	Cena celkem zvířecí farma			8 403,36 Kč	10 000,00 Kč
<u>Pracovní stroje</u>	Sněhová fréza	88 000,00 Kč	1	88 000,00 Kč	104 720,00 Kč
	Zahradní traktor	115 000,00 Kč	1	115 000,00 Kč	136 850,00 Kč
	Cena celkem pracovní stroje			203 000,00 Kč	241 570,00 Kč
<u>Projektové náklady</u>	Autorský dozor	14 000,00 Kč	15	210 000,00 Kč	249 900,00 Kč
	Technický dozor	20 000,00 Kč	15	300 000,00 Kč	357 000,00 Kč
	Zpracování prováděcí dokumentace	600 000,00 Kč	1	600 000,00 Kč	714 000,00 Kč
	Cena celkem projektové náklady			1 110 000,00 Kč	1 320 900,00 Kč
<u>Propagace investice, PR</u>	Letáky o penzion (distribuce TIC + CK)	84 033,61 Kč	1	84 033,61 Kč	100 000,00 Kč

Příloha č. 3 - Studie ekonomického hodnocení projektu
 „Vybudování penzionu se zázemím v Martinicích“

	Bilboardy na příjezdových místech - výroba	8 403,36 Kč	5	42 016,81 Kč	50 000,00 Kč
	Cena celkem propagace a PR			126 050,42 Kč	150 000,00 Kč
Publicita projektu	Pamětní tabule	42 016,81 Kč	1	42 016,81 Kč	50 000,00 Kč
	Samolepky	0,84 Kč	20000	16 806,72 Kč	20 000,00 Kč
	Billboard o spolufinancování projektu	25 000,00 Kč	1	25 000,00 Kč	29 750,00 Kč
	Webové stránky	25 210,08 Kč	1	25 210,08 Kč	30 000,00 Kč
	Cena celkem publicita projektu			109 033,61 Kč	129 750,00 Kč
		Mzda/měsíc	Počet měsíců		
Nákup služeb	Manažer projektu - OSVČ	25 000,00 Kč	15	375 000,00 Kč	375 000,00 Kč
	Účetní - OSVČ	15 000,00 Kč	15	225 000,00 Kč	225 000,00 Kč
	Cena celkem			600 000,00 Kč	600 000,00 Kč
DPH nestavebních aktivit					
	DPH			1 846 818,70 Kč	
<u>NZV nestavebních aktivit celkem bez DPH</u>				<u>2 508 588,24 Kč</u>	
<u>NZV výdaje nestavebních aktivit celkem vč. DPH</u>				<u>4 355 406,93 Kč</u>	

Pro stanovení rozpočtových cen provedl žadatel průzkum trhu a bylo vycházeno ze zjištěných cenových relací.
 Žadatel prohlašuje, že stanovené rozpočtové ceny jsou pro dané komodity v místě a čase obvyklé.

Plán čerpání bankovního úvěru

Rok	Měsíc	Úrok	Jistina	Splátka	Zůstatek úvěru
2009	I.	150 000,00 Kč	103 158,00 Kč	253 158,00 Kč	29 896 842,00 Kč
	II	149 484,00 Kč	103 674,00 Kč	253 158,00 Kč	29 793 168,00 Kč
	III	148 966,00 Kč	104 192,00 Kč	253 158,00 Kč	29 688 976,00 Kč
	IV	148 445,00 Kč	104 713,00 Kč	253 158,00 Kč	29 584 263,00 Kč
	V	147 921,00 Kč	105 237,00 Kč	253 158,00 Kč	29 479 026,00 Kč
	VI	147 395,00 Kč	105 763,00 Kč	253 158,00 Kč	29 373 263,00 Kč
	VII	146 866,00 Kč	106 292,00 Kč	253 158,00 Kč	29 266 971,00 Kč
	VIII	146 335,00 Kč	106 823,00 Kč	253 158,00 Kč	29 160 148,00 Kč
	IX	145 801,00 Kč	107 357,00 Kč	253 158,00 Kč	29 052 791,00 Kč
	X	145 264,00 Kč	107 894,00 Kč	253 158,00 Kč	28 944 897,00 Kč
	XI	144 724,00 Kč	108 434,00 Kč	253 158,00 Kč	28 836 463,00 Kč
	XII	144 182,00 Kč	108 976,00 Kč	253 158,00 Kč	28 727 487,00 Kč
Celkem rok 2009		1 765 383,00 Kč	1 272 513,00 Kč	3 037 896,00 Kč	
2010	I.	143 637,00 Kč	109 521,00 Kč	253 158,00 Kč	28 617 966,00 Kč
	II	143 090,00 Kč	110 068,00 Kč	253 158,00 Kč	28 507 898,00 Kč
	III	142 539,00 Kč	110 619,00 Kč	253 158,00 Kč	28 397 279,00 Kč
	IV	141 986,00 Kč	111 172,00 Kč	253 158,00 Kč	28 286 107,00 Kč
	V	141 431,00 Kč	111 727,00 Kč	253 158,00 Kč	28 174 380,00 Kč
	VI	140 872,00 Kč	112 286,00 Kč	253 158,00 Kč	28 062 094,00 Kč
	VII	140 310,00 Kč	112 848,00 Kč	253 158,00 Kč	27 949 246,00 Kč
	VIII	139 746,00 Kč	113 412,00 Kč	253 158,00 Kč	27 835 834,00 Kč
	IX	139 179,00 Kč	113 979,00 Kč	253 158,00 Kč	27 721 855,00 Kč
	X	138 609,00 Kč	114 549,00 Kč	253 158,00 Kč	27 607 306,00 Kč
	XI	138 037,00 Kč	115 121,00 Kč	253 158,00 Kč	27 492 185,00 Kč
	XII	137 461,00 Kč	115 697,00 Kč	253 158,00 Kč	27 376 488,00 Kč
Celkem rok 2010		1 686 897,00 Kč	1 350 999,00 Kč	3 037 896,00 Kč	
2011	I.	136 882,00 Kč	116 276,00 Kč	253 158,00 Kč	27 260 212,00 Kč
	II	136 301,00 Kč	116 857,00 Kč	253 158,00 Kč	27 143 355,00 Kč
	III	135 717,00 Kč	117 441,00 Kč	253 158,00 Kč	27 025 914,00 Kč
	IV	135 130,00 Kč	118 028,00 Kč	253 158,00 Kč	26 907 886,00 Kč
	V	134 539,00 Kč	118 619,00 Kč	253 158,00 Kč	26 789 267,00 Kč
	VI	133 946,00 Kč	119 212,00 Kč	253 158,00 Kč	26 670 055,00 Kč
	VII	133 350,00 Kč	119 808,00 Kč	253 158,00 Kč	26 550 247,00 Kč
	VIII	132 751,00 Kč	120 407,00 Kč	253 158,00 Kč	26 429 840,00 Kč
	IX	132 149,00 Kč	121 009,00 Kč	253 158,00 Kč	26 308 831,00 Kč
	X	131 544,00 Kč	121 614,00 Kč	253 158,00 Kč	26 187 217,00 Kč
	XI	130 936,00 Kč	122 222,00 Kč	253 158,00 Kč	26 064 995,00 Kč
	XII	130 325,00 Kč	122 833,00 Kč	253 158,00 Kč	25 942 162,00 Kč
Celkem rok 2011		1 603 570,00 Kč	1 434 326,00 Kč	3 037 896,00 Kč	
2012	I	129 711,00 Kč	123 447,00 Kč	253 158,00 Kč	25 818 715,00 Kč
	II	129 094,00 Kč	124 064,00 Kč	253 158,00 Kč	25 694 651,00 Kč
	III	128 473,00 Kč	124 685,00 Kč	253 158,00 Kč	25 569 966,00 Kč
	IV	127 850,00 Kč	125 308,00 Kč	253 158,00 Kč	25 444 658,00 Kč
	V	127 223,00 Kč	125 935,00 Kč	253 158,00 Kč	25 318 723,00 Kč
	VI	126 594,00 Kč	126 564,00 Kč	253 158,00 Kč	25 192 159,00 Kč
	VII	125 961,00 Kč	127 197,00 Kč	253 158,00 Kč	25 064 962,00 Kč
	VIII	125 325,00 Kč	127 833,00 Kč	253 158,00 Kč	24 937 129,00 Kč
	IX	124 686,00 Kč	128 472,00 Kč	253 158,00 Kč	24 808 657,00 Kč

Příloha č. 4 - Studie ekonomického hodnocení projektu
 „Vybudování penzionu se zázemím v Martinicích“

	X	124 043,00 Kč	129 115,00 Kč	253 158,00 Kč	24 679 542,00 Kč
	XI	123 398,00 Kč	129 760,00 Kč	253 158,00 Kč	24 549 782,00 Kč
	XII	122 749,00 Kč	130 409,00 Kč	253 158,00 Kč	24 419 373,00 Kč
Celkem rok 2012		1 515 107,00 Kč	1 522 789,00 Kč	3 037 896,00 Kč	
2013	I.	122 097,00 Kč	131 061,00 Kč	253 158,00 Kč	24 288 312,00 Kč
	II	121 442,00 Kč	131 716,00 Kč	253 158,00 Kč	24 156 596,00 Kč
	III	120 783,00 Kč	132 375,00 Kč	253 158,00 Kč	24 024 221,00 Kč
	IV	120 121,00 Kč	133 037,00 Kč	253 158,00 Kč	23 891 184,00 Kč
	V	119 456,00 Kč	133 702,00 Kč	253 158,00 Kč	23 757 482,00 Kč
	VI	118 787,00 Kč	134 371,00 Kč	253 158,00 Kč	23 623 111,00 Kč
	VII	118 116,00 Kč	135 042,00 Kč	253 158,00 Kč	23 488 069,00 Kč
	VIII	117 440,00 Kč	135 718,00 Kč	253 158,00 Kč	23 352 351,00 Kč
	IX	116 762,00 Kč	136 396,00 Kč	253 158,00 Kč	23 215 955,00 Kč
	X	116 080,00 Kč	137 078,00 Kč	253 158,00 Kč	23 078 877,00 Kč
	XI	115 394,00 Kč	137 764,00 Kč	253 158,00 Kč	22 941 113,00 Kč
	XII	114 706,00 Kč	138 452,00 Kč	253 158,00 Kč	22 802 661,00 Kč
Celkem rok 2013		1 421 184,00 Kč	1 616 712,00 Kč	3 037 896,00 Kč	
2014	I.	114 013,00 Kč	139 145,00 Kč	253 158,00 Kč	22 663 516,00 Kč
	II	113 318,00 Kč	139 840,00 Kč	253 158,00 Kč	22 523 676,00 Kč
	III	112 618,00 Kč	140 540,00 Kč	253 158,00 Kč	22 383 136,00 Kč
	IV	111 916,00 Kč	141 242,00 Kč	253 158,00 Kč	22 241 894,00 Kč
	V	111 209,00 Kč	141 949,00 Kč	253 158,00 Kč	22 099 945,00 Kč
	VI	110 500,00 Kč	142 658,00 Kč	253 158,00 Kč	21 957 287,00 Kč
	VII	109 786,00 Kč	143 372,00 Kč	253 158,00 Kč	21 813 915,00 Kč
	VIII	109 070,00 Kč	144 088,00 Kč	253 158,00 Kč	21 669 827,00 Kč
	IX	108 349,00 Kč	144 809,00 Kč	253 158,00 Kč	21 525 018,00 Kč
	X	107 625,00 Kč	145 533,00 Kč	253 158,00 Kč	21 379 485,00 Kč
	XI	106 897,00 Kč	146 261,00 Kč	253 158,00 Kč	21 233 224,00 Kč
	XII	106 166,00 Kč	146 992,00 Kč	253 158,00 Kč	21 086 232,00 Kč
Celkem rok 2014		1 321 467,00 Kč	1 716 429,00 Kč	3 037 896,00 Kč	
2015	I.	105 431,00 Kč	147 727,00 Kč	253 158,00 Kč	20 938 505,00 Kč
	II	104 693,00 Kč	148 465,00 Kč	253 158,00 Kč	20 790 040,00 Kč
	III	103 950,00 Kč	149 208,00 Kč	253 158,00 Kč	20 640 832,00 Kč
	IV	103 204,00 Kč	149 954,00 Kč	253 158,00 Kč	20 490 878,00 Kč
	V	102 454,00 Kč	150 704,00 Kč	253 158,00 Kč	20 340 174,00 Kč
	VI	101 701,00 Kč	151 457,00 Kč	253 158,00 Kč	20 188 717,00 Kč
	VII	100 944,00 Kč	152 214,00 Kč	253 158,00 Kč	20 036 503,00 Kč
	VIII	100 183,00 Kč	152 975,00 Kč	253 158,00 Kč	19 883 528,00 Kč
	IX	99 418,00 Kč	153 740,00 Kč	253 158,00 Kč	19 729 788,00 Kč
	X	98 649,00 Kč	154 509,00 Kč	253 158,00 Kč	19 575 279,00 Kč
	XI	97 876,00 Kč	155 282,00 Kč	253 158,00 Kč	19 419 997,00 Kč
	XII	97 100,00 Kč	156 058,00 Kč	253 158,00 Kč	19 263 939,00 Kč
Celkem rok 2015		1 215 603,00 Kč	1 822 293,00 Kč	3 037 896,00 Kč	
2016	I.	96 320,00 Kč	156 838,00 Kč	253 158,00 Kč	19 107 101,00 Kč
	II	95 536,00 Kč	157 622,00 Kč	253 158,00 Kč	18 949 479,00 Kč
	III	94 747,00 Kč	158 411,00 Kč	253 158,00 Kč	18 791 068,00 Kč
	IV	93 955,00 Kč	159 203,00 Kč	253 158,00 Kč	18 631 865,00 Kč
	V	93 159,00 Kč	159 999,00 Kč	253 158,00 Kč	18 471 866,00 Kč
	VI	92 359,00 Kč	160 799,00 Kč	253 158,00 Kč	18 311 067,00 Kč
	VII	91 555,00 Kč	161 603,00 Kč	253 158,00 Kč	18 149 464,00 Kč

Příloha č. 4 - Studie ekonomického hodnocení projektu
 „Vybudování penzionu se zázemím v Martinicích“

	VIII	90 747,00 Kč	162 411,00 Kč	253 158,00 Kč	17 987 053,00 Kč
	IX	89 935,00 Kč	163 223,00 Kč	253 158,00 Kč	17 823 830,00 Kč
	X	89 119,00 Kč	164 039,00 Kč	253 158,00 Kč	17 659 791,00 Kč
	XI	88 299,00 Kč	164 859,00 Kč	253 158,00 Kč	17 494 932,00 Kč
	XII	87 475,00 Kč	165 683,00 Kč	253 158,00 Kč	17 329 249,00 Kč
Celkem rok 2016		1 103 206,00 Kč	1 934 690,00 Kč	3 037 896,00 Kč	
2017	I.	86 646,00 Kč	166 512,00 Kč	253 158,00 Kč	17 162 737,00 Kč
	II	85 814,00 Kč	167 344,00 Kč	253 158,00 Kč	16 995 393,00 Kč
	III	84 977,00 Kč	168 181,00 Kč	253 158,00 Kč	16 827 212,00 Kč
	IV	84 136,00 Kč	169 022,00 Kč	253 158,00 Kč	16 658 190,00 Kč
	V	83 291,00 Kč	169 867,00 Kč	253 158,00 Kč	16 488 323,00 Kč
	VI	82 442,00 Kč	170 716,00 Kč	253 158,00 Kč	16 317 607,00 Kč
	VII	81 588,00 Kč	171 570,00 Kč	253 158,00 Kč	16 146 037,00 Kč
	VIII	80 730,00 Kč	172 428,00 Kč	253 158,00 Kč	15 973 609,00 Kč
	IX	79 868,00 Kč	173 290,00 Kč	253 158,00 Kč	15 800 319,00 Kč
	X	79 002,00 Kč	174 156,00 Kč	253 158,00 Kč	15 626 163,00 Kč
	XI	78 131,00 Kč	175 027,00 Kč	253 158,00 Kč	15 451 136,00 Kč
	XII	77 256,00 Kč	175 902,00 Kč	253 158,00 Kč	15 275 234,00 Kč
Celkem rok 2017		983 881,00 Kč	2 054 015,00 Kč	3 037 896,00 Kč	
2018	I.	76 376,00 Kč	176 782,00 Kč	253 158,00 Kč	15 098 452,00 Kč
	II	75 492,00 Kč	177 666,00 Kč	253 158,00 Kč	14 920 786,00 Kč
	III	74 604,00 Kč	178 554,00 Kč	253 158,00 Kč	14 742 232,00 Kč
	IV	73 711,00 Kč	179 447,00 Kč	253 158,00 Kč	14 562 785,00 Kč
	V	72 814,00 Kč	180 344,00 Kč	253 158,00 Kč	14 382 441,00 Kč
	VI	71 912,00 Kč	181 246,00 Kč	253 158,00 Kč	14 201 195,00 Kč
	VII	71 006,00 Kč	182 152,00 Kč	253 158,00 Kč	14 019 043,00 Kč
	VIII	70 095,00 Kč	183 063,00 Kč	253 158,00 Kč	13 835 980,00 Kč
	IX	69 180,00 Kč	183 978,00 Kč	253 158,00 Kč	13 652 002,00 Kč
	X	68 260,00 Kč	184 898,00 Kč	253 158,00 Kč	13 467 104,00 Kč
	XI	67 336,00 Kč	185 822,00 Kč	253 158,00 Kč	13 281 282,00 Kč
	XII	66 406,00 Kč	186 752,00 Kč	253 158,00 Kč	13 094 530,00 Kč
Celkem rok 2018		857 192,00 Kč	2 180 704,00 Kč	3 037 896,00 Kč	
2019	I.	65 473,00 Kč	187 685,00 Kč	253 158,00 Kč	12 906 845,00 Kč
	II	64 534,00 Kč	188 624,00 Kč	253 158,00 Kč	12 718 221,00 Kč
	III	63 591,00 Kč	189 567,00 Kč	253 158,00 Kč	12 528 654,00 Kč
	IV	62 643,00 Kč	190 515,00 Kč	253 158,00 Kč	12 338 139,00 Kč
	V	61 691,00 Kč	191 467,00 Kč	253 158,00 Kč	12 146 672,00 Kč
	VI	60 733,00 Kč	192 425,00 Kč	253 158,00 Kč	11 954 247,00 Kč
	VII	59 771,00 Kč	193 387,00 Kč	253 158,00 Kč	11 760 860,00 Kč
	VIII	58 804,00 Kč	194 354,00 Kč	253 158,00 Kč	11 566 506,00 Kč
	IX	57 833,00 Kč	195 325,00 Kč	253 158,00 Kč	11 371 181,00 Kč
	X	56 856,00 Kč	196 302,00 Kč	253 158,00 Kč	11 174 879,00 Kč
	XI	55 874,00 Kč	197 284,00 Kč	253 158,00 Kč	10 977 595,00 Kč
	XII	54 888,00 Kč	198 270,00 Kč	253 158,00 Kč	10 779 325,00 Kč
Celkem rok 2019		722 691,00 Kč	2 315 205,00 Kč	3 037 896,00 Kč	
2020	I.	53 897,00 Kč	199 261,00 Kč	253 158,00 Kč	10 580 064,00 Kč
	II	52 900,00 Kč	200 258,00 Kč	253 158,00 Kč	10 379 806,00 Kč
	III	51 899,00 Kč	201 259,00 Kč	253 158,00 Kč	10 178 547,00 Kč
	IV	50 893,00 Kč	202 265,00 Kč	253 158,00 Kč	9 976 282,00 Kč
	V	49 881,00 Kč	203 277,00 Kč	253 158,00 Kč	9 773 005,00 Kč

Příloha č. 4 - Studie ekonomického hodnocení projektu
 „Vybudování penzionu se zázemím v Martinicích“

	VI	48 865,00 Kč	204 293,00 Kč	253 158,00 Kč	9 568 712,00 Kč
	VII	47 844,00 Kč	205 314,00 Kč	253 158,00 Kč	9 363 398,00 Kč
	VIII	46 817,00 Kč	206 341,00 Kč	253 158,00 Kč	9 157 057,00 Kč
	IX	45 785,00 Kč	207 373,00 Kč	253 158,00 Kč	8 949 684,00 Kč
	X	44 748,00 Kč	208 410,00 Kč	253 158,00 Kč	8 741 274,00 Kč
	XI	43 706,00 Kč	209 452,00 Kč	253 158,00 Kč	8 531 822,00 Kč
	XII	42 659,00 Kč	210 499,00 Kč	253 158,00 Kč	8 321 323,00 Kč
Celkem rok 2020		579 894,00 Kč	2 458 002,00 Kč	3 037 896,00 Kč	
2021	I.	41 607,00 Kč	211 551,00 Kč	253 158,00 Kč	8 109 772,00 Kč
	II	40 549,00 Kč	212 609,00 Kč	253 158,00 Kč	7 897 163,00 Kč
	III	39 486,00 Kč	213 672,00 Kč	253 158,00 Kč	7 683 491,00 Kč
	IV	38 417,00 Kč	214 741,00 Kč	253 158,00 Kč	7 468 750,00 Kč
	V	37 344,00 Kč	215 814,00 Kč	253 158,00 Kč	7 252 936,00 Kč
	VI	36 265,00 Kč	216 893,00 Kč	253 158,00 Kč	7 036 043,00 Kč
	VII	35 180,00 Kč	217 978,00 Kč	253 158,00 Kč	6 818 065,00 Kč
	VIII	34 090,00 Kč	219 068,00 Kč	253 158,00 Kč	6 598 997,00 Kč
	IX	32 995,00 Kč	220 163,00 Kč	253 158,00 Kč	6 378 834,00 Kč
	X	31 894,00 Kč	221 264,00 Kč	253 158,00 Kč	6 157 570,00 Kč
	XI	30 788,00 Kč	222 370,00 Kč	253 158,00 Kč	5 935 200,00 Kč
	XII	29 676,00 Kč	223 482,00 Kč	253 158,00 Kč	5 711 718,00 Kč
Celkem rok 2021		428 291,00 Kč	2 609 605,00 Kč	3 037 896,00 Kč	
2022	I.	28 559,00 Kč	224 599,00 Kč	253 158,00 Kč	5 487 119,00 Kč
	II	27 436,00 Kč	225 722,00 Kč	253 158,00 Kč	5 261 397,00 Kč
	III	26 307,00 Kč	226 851,00 Kč	253 158,00 Kč	5 034 546,00 Kč
	IV	25 173,00 Kč	227 985,00 Kč	253 158,00 Kč	4 806 561,00 Kč
	V	24 033,00 Kč	229 125,00 Kč	253 158,00 Kč	4 577 436,00 Kč
	VI	22 887,00 Kč	230 271,00 Kč	253 158,00 Kč	4 347 165,00 Kč
	VII	21 736,00 Kč	231 422,00 Kč	253 158,00 Kč	4 115 743,00 Kč
	VIII	20 579,00 Kč	232 579,00 Kč	253 158,00 Kč	3 883 164,00 Kč
	IX	19 416,00 Kč	233 742,00 Kč	253 158,00 Kč	3 649 422,00 Kč
	X	18 247,00 Kč	234 911,00 Kč	253 158,00 Kč	3 414 511,00 Kč
	XI	17 073,00 Kč	236 085,00 Kč	253 158,00 Kč	3 178 426,00 Kč
	XII	15 892,00 Kč	237 266,00 Kč	253 158,00 Kč	2 941 160,00 Kč
Celkem rok 2022		267 338,00 Kč	2 770 558,00 Kč	3 037 896,00 Kč	
2023	I.	14 706,00 Kč	238 452,00 Kč	253 158,00 Kč	2 702 708,00 Kč
	II	13 514,00 Kč	239 644,00 Kč	253 158,00 Kč	2 463 064,00 Kč
	III	12 315,00 Kč	240 843,00 Kč	253 158,00 Kč	2 222 221,00 Kč
	IV	11 111,00 Kč	242 047,00 Kč	253 158,00 Kč	1 980 174,00 Kč
	V	9 901,00 Kč	243 257,00 Kč	253 158,00 Kč	1 736 917,00 Kč
	VI	8 685,00 Kč	244 473,00 Kč	253 158,00 Kč	1 492 444,00 Kč
	VII	7 462,00 Kč	245 696,00 Kč	253 158,00 Kč	1 246 748,00 Kč
	VIII	6 234,00 Kč	246 924,00 Kč	253 158,00 Kč	999 824,00 Kč
	IX	4 999,00 Kč	248 159,00 Kč	253 158,00 Kč	751 665,00 Kč
	X	3 758,00 Kč	249 400,00 Kč	253 158,00 Kč	502 265,00 Kč
	XI	2 511,00 Kč	250 647,00 Kč	253 158,00 Kč	251 618,00 Kč
	XII	1 258,00 Kč	251 618,00 Kč	252 876,00 Kč	0,00 Kč
Celkem rok 2023		96 454,00 Kč	2 941 160,00 Kč	3 037 614,00 Kč	

Plán pořízení 2 automobilů formou finančního leasingu

Renault Kangoo Express

Pořizovací cena 360 000,00 Kč

Akontace		72 000,00 Kč
Splátky	VI.10	5 800,00 Kč
	VII.10	5 800,00 Kč
	VIII.10	5 800,00 Kč
	IX.10	5 800,00 Kč
	X.10	5 800,00 Kč
	XI.10	5 800,00 Kč
	XII.10	5 800,00 Kč
	I.11	5 800,00 Kč
	II.11	5 800,00 Kč
	III.11	5 800,00 Kč
	IV.11	5 800,00 Kč
	V.11	5 800,00 Kč
	VI.11	5 800,00 Kč
	VII.11	5 800,00 Kč
	VIII.11	5 800,00 Kč
	IX.11	5 800,00 Kč
	X.11	5 800,00 Kč
	XI.11	5 800,00 Kč
	XII.11	5 800,00 Kč
	I.12	5 800,00 Kč
	II.12	5 800,00 Kč
	III.12	5 800,00 Kč
	IV.12	5 800,00 Kč
	V.12	5 800,00 Kč
	VI.12	5 800,00 Kč
	VII.12	5 800,00 Kč
	VIII.12	5 800,00 Kč
	IX.12	5 800,00 Kč
	X.12	5 800,00 Kč
	XI.12	5 800,00 Kč
	XII.12	5 800,00 Kč
	I.13	5 800,00 Kč
	II.13	5 800,00 Kč
	III.13	5 800,00 Kč
	IV.13	5 800,00 Kč
	V.13	5 800,00 Kč
	VI.13	5 800,00 Kč
	VII.13	5 800,00 Kč
	VIII.13	5 800,00 Kč

Příloha č. 5 - Studie ekonomického hodnocení projektu
 „Vybudování penzionu se zázemím v Martinicích“

	IX.13	5 800,00 Kč
	X.13	5 800,00 Kč
	XI.13	5 800,00 Kč
	XII.13	5 800,00 Kč
	I.14	5 800,00 Kč
	II.14	5 800,00 Kč
	III.14	5 800,00 Kč
	IV.14	5 800,00 Kč
	V.14	5 800,00 Kč
	VI.14	5 800,00 Kč
	VII.14	5 800,00 Kč
	VIII.14	5 800,00 Kč
	IX.14	5 800,00 Kč
	X.14	5 800,00 Kč
	XI.14	5 800,00 Kč
	XII.14	5 800,00 Kč
	I.15	5 800,00 Kč
	II.15	5 800,00 Kč
	III.15	5 800,00 Kč
	IV.15	5 800,00 Kč
	V.15	5 800,00 Kč
	Převod do majetku	1 000,00 Kč

Renault Trafic Furgon

Pořizovací cena 450 000,00 Kč

Akontace		90 000,00 Kč
Splátky	VI.10	7 300,00 Kč
	VII.10	7 300,00 Kč
	VIII.10	7 300,00 Kč
	IX.10	7 300,00 Kč
	X.10	7 300,00 Kč
	XI.10	7 300,00 Kč
	XII.10	7 300,00 Kč
	I.11	7 300,00 Kč
	II.11	7 300,00 Kč
	III.11	7 300,00 Kč
	IV.11	7 300,00 Kč
	V.11	7 300,00 Kč
	VI.11	7 300,00 Kč
	VII.11	7 300,00 Kč
	VIII.11	7 300,00 Kč
	IX.11	7 300,00 Kč
	X.11	7 300,00 Kč
	XI.11	7 300,00 Kč
	XII.11	7 300,00 Kč
	I.12	7 300,00 Kč

Příloha č. 5 - Studie ekonomického hodnocení projektu
 „Vybudování penzionu se zázemím v Martinicích“

	II.12	7 300,00 Kč
	III.12	7 300,00 Kč
	IV.12	7 300,00 Kč
	V.12	7 300,00 Kč
	VI.12	7 300,00 Kč
	VII.12	7 300,00 Kč
	VIII.12	7 300,00 Kč
	IX.12	7 300,00 Kč
	X.12	7 300,00 Kč
	XI.12	7 300,00 Kč
	XII.12	7 300,00 Kč
	I.13	7 300,00 Kč
	II.13	7 300,00 Kč
	III.13	7 300,00 Kč
	IV.13	7 300,00 Kč
	V.13	7 300,00 Kč
	VI.13	7 300,00 Kč
	VII.13	7 300,00 Kč
	VIII.13	7 300,00 Kč
	IX.13	7 300,00 Kč
	X.13	7 300,00 Kč
	XI.13	7 300,00 Kč
	XII.13	7 300,00 Kč
	I.14	7 300,00 Kč
	II.14	7 300,00 Kč
	III.14	7 300,00 Kč
	IV.14	7 300,00 Kč
	V.14	7 300,00 Kč
	VI.14	7 300,00 Kč
	VII.14	7 300,00 Kč
	VIII.14	7 300,00 Kč
	IX.14	7 300,00 Kč
	X.14	7 300,00 Kč
	XI.14	7 300,00 Kč
	XII.14	7 300,00 Kč
	I.15	7 300,00 Kč
	II.15	7 300,00 Kč
	III.15	7 300,00 Kč
	IV.15	7 300,00 Kč
	V.15	7 300,00 Kč
	Převod majetku	1 000,00 Kč