

Zázemí pro venkovskou turistiku na ekofarmě Bílý mrak



Název pilotního projektu	Zázemí pro venkovskou turistiku na ekofarmě Bílý mrak
Registrační číslo projektu	PAAK/AP1/010/04
Název žadatele	Ing. Radek Sus
Název zpracovatele	Centrum evropského projektování a.s.
Datum	22. 1. 2010
Počet stran	77

1	OBSAH	
2.	ÚVODNÍ INFORMACE	3
2.1	Účel zpracování studie ekonomického hodnocení projektu	3
2.2	Základní informace o žadateli	3
2.3	Zkušenosti žadatele	4
2.4	Základní informace o zpracovateli	5
2.5	Identifikace žádosti dle ROP NUTS II Severovýchod	6
2.6	Základní informace o městské části Šachov	7
2.7	Informace o projektu „Zázemí pro venkovskou turistiku na ekofarmě Bílý mrak“	8
2.8	Soulad projektu s rozvojovými strategiemi	9
2.9	Informace o dotčeném objektu	11
3.	ANALÝZA TRHU PROSTŘEDÍ A ODHAD POPTÁVKY A POTŘEB, MARKETINGOVÁ STRATEGIE	14
3.1	Výchozí analýza projektu	14
3.2	Alternativní nabídka služeb v oblasti venkovské turistiky	14
3.3	Stručný popis investičního záměru	17
3.4	Analýza budoucího využití objektu – dotazníkové šetření	20
3.5	SWOT analýza projektu „Zázemí pro venkovskou turistiku na ekofarmě Bílý mrak“	25
3.5.1	Integrovaný přístup	27
3.6	Marketingová strategie	29
3.7	Posouzení projektu z hlediska veřejné podpory ve smyslu článku 87, odst. 1 Smlouvy o založení ES	36
4.	TECHNICKÉ A TECHNOLOGICKÉ ŘEŠENÍ PROJEKTU	37
4.1	Zhodnocení staveniště, vyhodnocení současného stavu konstrukcí	37
4.2	Urbanistické, architektonické a dispoziční řešení stavby	37
4.3	Technické řešení s popisem pozemních staveb a inženýrských staveb a řešení vnějších ploch	40
4.4	Napojení stavby na dopravní a technickou infrastrukturu	44
4.5	Vliv stavby na životní prostředí a řešení jeho ochrany	44
4.6	Členění stavby na jednotlivé stavební a inženýrské objekty a technologické provozní soubory	44
4.7	Management projektu a řízení lidských zdrojů	44
4.7.1	Aktivita jednotlivých členů projektového týmu jsou rozděleny do těchto fází:	44

4.7.2	Schůzky projektového týmu	46
4.7.3	Management projektu	47
5.	POTŘEBA ZAJIŠTĚNÍ OBĚŽNÉHO MAJETKU A INVESTIC (DLOUHODOBÉHO MAJETKU)	50
6.	FINANČNÍ PLÁN	53
6.1	Popis a přehled nákladů a výnosů v realizační fázi	53
6.2	Popis a přehled nákladů a výnosů v provozní fázi	53
6.3	Plánované stavy majetku a zajištění zdrojů krytí	54
6.4	Plán průběhu cash flow	55
6.5	Harmonogram projektu	57
7.	HODNOCENÍ EFEKTIVITY A UDRŽITELNOSTI PROJEKTU	59
7.1	Současná hodnota	59
7.2	Čistá současná hodnota	59
7.3	Vnitřní výnosové procento	60
7.4	Doba návratnosti investice	60
8.	POPIS OČEKÁVANÉHO SPOLEČENSKÉHO (SOCIOEKONOMICKÉHO) PŘÍNOSU	61
9.	ŘÍZENÍ RIZIK	65
9.1	Rizika projektu	65
9.2	Řízení rizik dle jednotlivých etap projektu	66
9.2.1	Rizika přípravné fáze	66
9.2.2	Rizika realizační (investiční) fáze	67
9.2.3	Rizika provozní fáze	68
9.2.4	Řízení rizik – shrnutí	68
9.3	Udržitelnost projektu a jeho efektivita	69
10.	CITLIVOSTNÍ ANALÝZA	71
11.	PODROBNÉ ZÁVĚREČNÉ HODNOCENÍ PROJEKTU	73
12.	SEZNAM PŘÍLOH	76

2. Úvodní informace

2.1 Účel zpracování studie ekonomického hodnocení projektu

Studie ekonomického hodnocení projektu „Zázemí pro venkovskou turistiku na ekofarmě Bílý mrak“ je zpracována jako povinná příloha k žádosti o dotaci z Regionálního operačního programu NUTS II Severovýchod (dále jen ROP SV) v rámci prioritní osy 3 Cestovní ruch, oblasti podpory 3.1 Rozvoj základní infrastruktury a doprovodných aktivit v oblasti cestovního ruchu (dále jen CR). Struktura této studie vychází z Příručky pro žadatele a příjemce ROP SV, příloha 5 Studie ekonomického hodnocení projektu, typ C.

Zaměření projektu je shodné s prioritní osou 3 Cestovní ruch, oblastí podpory 3.1 Rozvoj základní infrastruktury a doprovodných aktivit v oblasti CR.

Studie je zaměřena na posouzení výchozího a skutečného stavu projektu, jeho realizovatelnosti, přičemž je brán zřetel na posouzení vnějších a vnitřních vlivů, které mohou projekt ovlivnit. Studie komplexně popisuje realizační stránku investičního záměru a jejím cílem je objektivně posoudit přínosy projektu, označit případná rizika, zhodnotit realizovatelnost projektu, identifikovat potřebné prostředky na výstavbu a následný provoz a především prokázat ekonomickou životaschopnost předkládaného záměru.

Zadavatelem studie je Ing. Radek Sus, soukromý podnikatel.

Studie je zpracována k 22. lednu roku 2010.

2.2 Základní informace o žadateli

Zadavatel studie: Ing. Radek Sus, soukromý podnikatel
Sídlo: Šachov 13, 517 21 Týniště nad Orlicí, obec Borohrádek
IČ: 72771801
DIČ: CZ7404014079
Statutární zástupce: Ing. Radek Sus
Telefon: +420 603 967 880
E-mail: r.sus@seznam.cz

Žadatel se věnuje zemědělské činnosti, zejména ovocnaření, chovu ovcí a hus, péči o krajinu a dále pak působí jako technický poradce v oblasti životního prostředí. Nabízí ovoce a zeleninu v certifikované kvalitě podle pravidel ekologického zemědělství. Zároveň se zabývá chovem a prodejem jehňat z plemenného chovu Suffolk (rovněž v ekologickém zemědělství). Žadatel bude dále podnikat v oblasti ubytování a pohostinství, a to na základě živnostenského oprávnění.

2.3 Zkušenosti žadatele

Žadatel má zkušenosti s přípravou a realizací projektů především v oblasti ochrany přírody a krajiny. Ve své pracovní činnosti se podílel na přípravě tzv. agroenvironmentálních opatření a jiných finančních nástrojů v ochraně přírody a krajiny v ČR na ministerstvech zemědělství a životního prostředí. Spoluřídil projekt Phare "Strategie implementace směrnic EU v oblasti ochrany vod" jako projektový asistent britského vedoucího projektu, vyvíjel publikační činnost v uvedených oblastech a působil jako odborný pracovník v ochraně přírody. Podnikání jako vedlejší pracovní činnost vyvíjí od r. 2000 jako technický poradce v oblasti životního prostředí, od r. 2001 poskytuje masérské služby se zaměřením na japonskou masáž Shiatsu a dále od r. 2006 podniká jako ekologický zemědělec dle zvláštního předpisu. Při cestování v zahraničí vyzkoušel mnoho ubytovacích zařízení včetně doprovodných služeb. Projekt, který žadatel předkládá v rámci žádosti o dotaci z Regionálního operačního programu NUTS II Severovýchod se zabývá podnikatelskou činností v oblasti cestovního ruchu, agroturistiky a venkovské turistiky, ve které bude žadatel nově podnikat.

Dosud získané projekty v rámci národních a evropských fondů:

- Projekt PAAK (Posílení absorpční a administrativní kapacity) – Zázemí pro venkovskou turistiku na ekofarmě Bílý mrak – technická pomoc pilotnímu projektu při přípravě projektové žádosti pro jeho úspěšnou realizaci v rámci Regionálního operačního programu NUTS II Severovýchod, realizace 2008 – současnost.
- Operační program Životní prostředí – Extenzivní výsadby tradičních ovocných dřevin starých a krajových odrůd, počátek realizace r. 2009, celkové náklady 650 000 Kč.
- Program rozvoje venkova – opatření I. 3.2 Zahájení činnosti mladých zemědělců, realizace r. 2009, celkové náklady 1 295 000 Kč.
- Zásady pro poskytování dotací Ministerstva zemědělství – program Podpora restrukturalizace ovocných sadů, realizace r. 2009, celkové náklady 439 000 Kč.

Studie ekonomického hodnocení projektu
„Zázemí pro venkovskou turistiku na ekofarmě Bílý mrak“

- Program péče o krajinu Ministerstva životního prostředí - výsadby krajových odrůd ovocných stromů, péče o cenné přírodní biotopy, ošetření starých stromů, vytvoření vodních tůň; realizace r. 2005, 2007 – 2009, náklady celkem 516 000 Kč.
- Grantový program Královéhradeckého kraje - Založení genofondové výsadby starých krajových odrůd ovocných dřevin, realizace r. 2007 – 2008, celkové náklady 140 000 Kč.

2.4 Základní informace o zpracovateli

Zpracovatel studie: Centrum evropského projektování, a. s.
Sídlo: Soukenická 54, 500 03 Hradec Králové
IČ: 27529576
DIČ: CZ27529576
Statutární zástupce: Ing. Iva Krunčíková – prokuristka
Telefon: +420 495 817 803
E-mail: kruncikova@cep-rra.cz

Centrum evropského projektování, a.s. (dále jen CEP a.s.) je akciová společnost s působností regionální rozvojové agentury Královéhradeckého kraje. Společnost je zřízena za účelem vytváření, koordinace a zajišťování komplexní nabídky služeb kvšestrannému a udržitelnému rozvoji Královéhradeckého kraje v souladu s jeho programem rozvoje, formou prosazování regionálních podnikatelských aktivit v rámci tuzemské a zahraniční spolupráce, získáváním kontaktů se zeměmi EU, spoluprací s regionálním zastoupením Czech Investu a další spoluprací s tuzemskými i zahraničními agenturami, které se zabývají podobnou činností. Mezi hlavní aktivity CEP a.s. patří poskytování poradenských, organizačních a expertních činností při tvorbě a koordinaci regionálních rozvojových projektů, rozvojových analýz, studií a plánů pro veřejný i soukromý sektor.

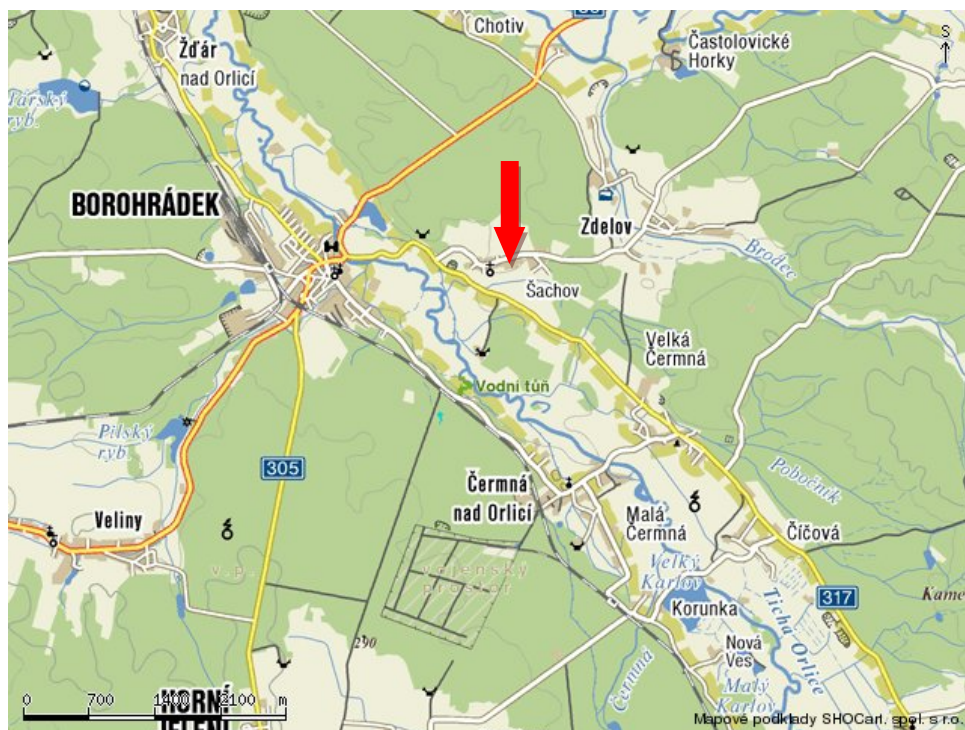
Projektový tým Centra evropského projektování je postaven na projektových manažerech se zkušenostmi s přípravou a realizací projektů, s důrazem na jejich odbornost a zkušenosti.

Studie ekonomického hodnocení projektu
„Zázemí pro venkovskou turistiku na ekofarmě Bílý mrak“

2.5 Identifikace žádosti dle ROP NUTS II Severovýchod

Název operačního programu:	Regionální operační program NUTS II Severovýchod
Číslo kola výzvy:	14.
Prioritní osa:	3: Cestovní ruch
Oblast podpory:	3.1: Rozvoj základní infrastruktury a doprovodných aktivit v oblasti CR
Operační cíle:	Vysoká kvalita a dostačující kapacita základní infrastruktury cestovního ruchu
Zaměření oblasti podpory:	Modernizace a zvyšování kapacit základní infrastruktury cestovního ruchu; Obnova a rozvoj doprovodné infrastruktury pro cestovní ruch
Místo realizace projektu:	NUTS II Severovýchod
Kraj:	Královéhradecký
Mikroregion:	Poorlicko
Obec:	Borohrádek - místní část Šachov

Obrázek 1: Místo realizace projektu



2.6 Základní informace o městské části Šachov

Borohrádek je připomínán již roku 1342 jako městečko s vodní tvrzí, ve středověku však bez farního kostela. Z hlediska sídelního vývoje tohoto prostoru je proto nepochybně významná nedaleká ves Šachov (dnes městská část Borohrádku), ležící ve vyvýšené poloze na terase nad řekou Tichá Orlice 2 km východně od Borohrádku. Právě zde totiž existoval ve středověku farní kostel pro městečko. I dnešní raně barokní kostel Nejsvětější trojice z roku 1600 v Šachově je výraznou krajinářskou dominantou. Hned vedle kostela je malá náves s rybníčkem a prostorem pro posezení. Město Borohrádek začalo na podzim r. 2009 s realizací projektu Revitalizace a regenerace centra Šachova v rámci ROP NUTS II Severovýchod, který počítá s úpravou návsi, vytvořením dětského hřiště, instalací několika laviček a piknikových míst a vybudováním nové autobusové zastávky.

Šachov leží v harmonicky zvlněné krajině na jihovýchodě Královéhradeckého kraje, v jihozápadní části okresu Rychnov nad Kněžnou v průměrné nadmořské výšce 280 m. Současná výměra katastrálního území Šachov u Borohrádku z velké části pokrytá lesním porostem činí 3,83 km². Klima je charakterizováno jako mírně teplé. Průměrná roční teplota se pohybuje okolo 8°C. Rozsáhlé borové lesy v okolí, bohaté na lesní plody, mají příznivý vliv na klima, a proto byl Borohrádek a okolí již v minulosti vyhledávaným letoviskem. Řeka Tichá Orlice poskytuje velké množství malebných zákoutí, bohaté vyžití rybářům, vodákům i znalcům přírody a je součástí přírodního parku "Orlice". V podzimním období jsou okolní lesy rájem houbařů. Šachovem prochází naučná cyklistická stezka, Borohrádkem a okolím vede cyklostezka Hradec Králové – Orlické hory. V Šachově leží také významná paleontologická lokalita, na které byly nedávno (v roce 2002) objeveny a popsány zbytky dravé svrchnokřídové paprskoploutvé ryby rodu *Xiphactinus*.

Sídlo má asi padesát trvale žijících obyvatel a zhruba stejný počet chalupářů. Přes svůj typicky venkovský charakter se všemi klady a zápory (např. atraktivní krajina, absence služeb) správně spadá pod obec s celkovým počtem obyvatel přesahujícím 2000 obyvatel, což ho výrazně omezuje v možnostech využití podpůrných programů, např. Programu rozvoje venkova.



Město Borohrádek leží v údolí Tiché Orlice, na okraji Třebechovické tabule, asi 8,5 km jihozápadně od Kostelce nad Orlicí. Katastrální území Borohrádek a Šachov u Borohrádku zaujímá dohromady rozlohu 1399 ha. Z toho je 502 ha zemědělské půdy, 573 ha lesní půdy, vodní plocha činí 43 ha a zastavěné území má plochu 29 ha. Město eviduje v současné době 2155 obyvatel¹.

2.7 Informace o projektu „Zázemí pro venkovskou turistiku na ekofarmě Bílý mrak“

Projektový záměr „Zázemí pro venkovskou turistiku na ekofarmě Bílý mrak“, se kterým se chce pan Ing. Radek Sus ucházet o dotaci z Regionálního operačního programu NUTS II Severovýchod, je projekt podporovaný městem Borohrádek, pod který Šachov územně spadá. Je projektem pilotním, je mu poskytována tzv. „asistence při přípravě“ v rámci realizace projektu „Posílení absorpční a administrativní kapacity“, (dále jen PAAK) v rámci Regionálního operačního programu NUTS II Severovýchod.

Hlavní cíl: Projekt se začal připravovat již v roce 2008 ve spolupráci s Centrem evropského projektování, a.s. Jeho hlavním cílem je vytvořit nové ubytovací kapacity na rodinné ekofarmě

¹Zdroj: www.mestoborohradek.cz

Studie ekonomického hodnocení projektu
„Zázemí pro venkovskou turistiku na ekofarmě Bílý mrak“

v Šachově; projekt počítá s vybudováním 25 lůžek pro návštěvníky, kteří navštíví Mikroregion Podorlicko za účelem strávení dovolené či rekreace. Realizací projektu dojde k rekonstrukci v současné době nevyužívaných částí staré budovy zemědělské usedlosti, zvýší se atraktivita obce v rámci rozvoje cestovního ruchu a zkvalitní se poskytované služby turistům na území města Borohrádek.

Účelem projektu je vybudovat zázemí pro ubytování tuzemských a zahraničních turistů na rodinném statku s max. kapacitou 25 lůžek. Návštěvníkům bude následně nabídnuta možnost sportovního vyžití i bezprostřední pohled do provozu ekofarmy zaměřené na pěstování ovoce, chov ovcí a jiných hospodářských zvířat, krajinnou tvorbu i další aktivity v oblasti ochrany přírody. Mezi cílovou klientelu budou patřit např. cykloturisté, vodáci, příznivci zdravého životního stylu, rodiny s dětmi, zájmové skupiny a další. Jako doplňková činnost se předpokládá organizování seminářů v oblasti ekologie, zdravého životního stylu, pohybových a relaxačních soustředění, ale také aktivity pro uzavřené skupiny (např. firemní školení) - kongresová a konferenční turistika. Dále budou turistům nabídnuty vlastní bioprodukty, servis pro uskutečnění fakultativních výletů na přírodní, kulturní i jiné zajímavosti regionu (zejména Poorličí), sportovní potřeby, masérské služby, projížďky na koni, doprava do lyžařských středisek nebo míst vodácké turistiky na řece Orlici. Rozsáhlý pozemek přiléhající ke statku bude k dispozici hostům pro relaxaci a venkovní pohybové aktivity.

Z technického hlediska dojde k citlivé rekonstrukci stávající budovy s využitím přírodních materiálů a technologií šetrných k životnímu prostředí při současném zachování původního rázu zemědělské usedlosti jako součásti venkovského prostoru i jedné z dominant Šachova. Rekonstruovaný objekt je částečně podsklepený, s jedním až třemi nadzemními podlažími. Půdorys objektu je obdélníkového tvaru, přičemž zachovává stávající tvar budovy. Projektová dokumentace zohledňuje přístup do objektu pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace. Stávající hlavní vstup do objektu je ponechán jako hlavní vstup pro majitele – investora. Dále jsou řešeny dva nové vstupy pro ubytované z východní strany objektu, které budou opatřeny krytým závětrím. Podrobnější dispoziční řešení objektu a další technické parametry stavby jsou popsány v kapitole č. 4. Technické a technologické řešení projektu. V projektové dokumentaci je dále řešeno pořízení základního vnitřního vybavení souvisejícího s budoucím provozem ubytovacího zařízení; jedná se zejména o vybavení jednotlivých pokojů nábytkem, sociálního zařízení, kuchyní a společenské místnosti. V projektu je dále zahrnuto pořízení sportovního a venkovního vybavení pro návštěvníky. Očekávané příjmy z turistického ruchu budou využity pro další rozvoj ekofarmy Bílý mrak. Žadatel si nechal zpracovat dokumentaci pro

stavební povolení a získal potřebná souhlasná vyjádření i pravomocné stavební povolení s vyznačením nabytí právní moci.

2.8 Soulad projektu s rozvojovými strategiemi

Osada Šachov územně spadá pod správu města Borohrádek. Tvorba strategických dokumentů města Borohrádku z tohoto důvodu zahrnuje strategické cíle i pro Šachov. Projektový záměr popisovaný ve studii ekonomického hodnocení projektu, jeho cíle a aktivity jsou plně v souladu s těmito strategickými dokumenty území:

- Integrovaná strategie území Místní akční skupiny Nad Orlicí 2007 – 2015 - podpora rozvoje cestovního ruchu v území MAS Nad Orlicí. Priorita 2: Rozvoj přívětivé a pohostinné tváře regionu jako podmínky pro návštěvnost a zvýšení kvality života v regionu, opatření 2.1: Zvyšování kvality a kapacity služeb pohostinnosti regionu; opatření 2.4: Zvyšování turistické atraktivity území, rozvoj vybavenosti sloužící obyvatelstvu i návštěvníkům; opatření 2.6: Venkovský cestovní ruch.
- Strategie rozvoje města Borohrádku pro období 2007 – 2013 (Integrovaný plán rozvoje města Borohrádku), strategický cíl 1: Ekonomický rozvoj, opatření d) zlepšení podmínek pro cestovní ruch ve městech – doplnění kulturní, sportovní anebo zábavní infrastruktury v centrech měst nebo ve vazbě na stávající turistické cíle / památky; opatření 4: přitažlivá města, opatření e) budování nebo zvýšení kvality infrastruktury pro kulturu, volný čas nebo cestovní ruch.
- Strategický plán rozvoje a obnovy obcí Mikroregionu Poorlicko (2002),
priorita A: Ekonomický rozvoj, podpora podnikání, opatření A.3. Rozvoj cestovního ruchu, zahraniční vztahy, specifický cíl opatření A.3.2. Zvýšení návštěvnosti regionu vytvářením pozitivního image mikroregionu; specifický cíl opatření A.3.3 Rozšíření regionální turistiky a vytvoření informačního systému; specifický cíl opatření A.3.5. Rozšíření nabídky turistických služeb ve vybraných obcích mikroregionu.
priorita D: Trvale udržitelný rozvoj venkova a životní prostředí, opatření D.4. Obnova a rozvoj venkova, specifický cíl opatření D.4.1. Zvýšení atraktivity mikroregionu pro návštěvníky i stávající obyvatele, aktivita d.4.2. Podpora rozvoje cestovního ruchu v obcích mikroregionu.
- Strategie rozvoje Královéhradeckého kraje 2006 – 2015, prioritní oblast 1: Podnikání a zaměstnanost, specifický cíl: h) zvýšení podílu cestovního ruchu na ekonomické prosperitě regionu; prioritní oblast 3: Venkov a zemědělství, specifický cíl: d) zvýšení využití potenciálu venkovských oblastí pro cestovní ruch prostřednictvím propagace a marketingu regionálního

rozvoje; prioritní oblast 4: Infrastruktura, specifický cíl: f) modernizace a zvyšování kapacit infrastruktury cestovního ruchu.

- Program rozvoje Královéhradeckého kraje 2008 – 2010, priorita I: Podnikání a zaměstnanost / H: zvýšení podílu CR na ekonomické prosperitě regionu.
- Program rozvoje cestovního ruchu Královéhradeckého kraje pro období 2007 – 2013 / návrhová část, priorita 1: Podpora výstavby, rekonstrukce a modernizace základní a doprovodné turistické infrastruktury, opatření 1.4 Podpora výstavby, rekonstrukce a modernizace infrastruktury pro volný čas.
- Koncepce státní politiky cestovního ruchu v České republice na období 2007 – 2013, prioritní osa 2: rozšiřování a zkvalitňování infrastruktury a služeb CR, opatření 2.1 Rekonstrukce a výstavba kvalitní základní a doprovodné infrastruktury cestovního ruchu; opatření 2.4 Vytváření podmínek pro realizaci šetrných forem cestovního ruchu.

Projekt přispívá k rozvoji základní infrastruktury a doprovodných aktivit v cestovním ruchu, čímž naplňuje globální cíl Regionálního operačního programu NUTS II Severovýchod. V prioritní ose 3. Cestovní ruch (dále CR) projekt naplňuje specifický cíl "Modernizace a zvyšování kapacit základní infrastruktury cestovního ruchu" a dále pak "Obnova a rozvoj doprovodné infrastruktury pro cestovní ruch". Projektem jsou podporovány investice do základní a doprovodné infrastruktury CR, tedy do materiálně-technického zabezpečení, které je důležitou podmínkou pro realizaci CR v regionu. Realizací projektu Zázemí pro venkovskou turistiku na ekofarmě Bílý mrak dochází k naplnění cíle programu.

Realizací projektu bude naplněno:

- Zkvalitnění základní infrastruktury cestovního ruchu v regionu
- Rozšíření základní infrastruktury CR o specifickou oblast (venkovská turistika, ekoturistika).
- Vytvoření 25 ubytovacích kapacit rekonstrukcí a přestavbou venkovského objektu, čímž se zvyšuje nabídka služeb pro návštěvníky města Borohrádku a Mikroregionu Poorlicko.

2.9 Informace o dotčeném objektu

Budova starého statku z počátku minulého století je prozatím využívána jen zčásti – její první nadzemní podlaží (přízemí). V části přízemí bydlí rodina Radka a Marty Susových, tedy žadatele o dotaci. Část přízemí funguje rovněž jako sklad dřeva a zemědělské techniky. Stávající objekt byl zaměřen a byl proveden zjednodušený stavebně-technický průzkum projektantem a statikem. Budova

Studie ekonomického hodnocení projektu
„Zázemí pro venkovskou turistiku na ekofarmě Bílý mrak“

se nachází v sídelní části s rozptýlenou zástavbou podél přilehlé komunikace. Řešený objekt je součástí souboru staveb, které vytváří uzavřený dvůr. Jde o obytné stavení, ostatní budovy, které nejsou předmětem žádosti o dotaci v rámci ROP SV, tvoří hospodářské zázemí. Obytný objekt zaujímá tvar přibližně obdélníku o rozměrech 11,6 m x 30,2 m a svojí čelní stranou je orientován k přilehlé komunikaci. Z jeho jižní strany se přes přilehlý rozsáhlý svažité pozemek otevírá panoramatický pohled do údolí řeky Tichá Orlice. Stávající hlavní vstup do objektu je ponechán jako hlavní vstup pro majitele – investora.

Obrázek 2: Aktuální stav objektu



Rekonstrukce objektu je řešena s ohledem na to, že se jedná o rekonstrukci starší zemědělské usedlosti a zamýšlené stavební úpravy jsou tomu přizpůsobeny. Vzhledem k tomu, že v objektu bydlí pětičlenná rodina Susových, projekt zohledňuje část stávající stavby, která nebude předmětem dotace. Případné práce na rekonstrukci objektu, které jsou určeny pro bydlení žadatele, budou nezpůsobilými výdaji projektu. Rekonstrukce objektu zahrnuje část rekonstrukce prvního nadzemního podlaží, druhého nadzemního podlaží a dále pak půdních prostor (tedy třetího nadzemního podlaží). Rekonstrukce objektu je zamýšlena jako kompletní, zahrnuje stavební a technologickou část stavby, technická zařízení a základní vnitřní vybavení objektu. Z technického hlediska je projekt podrobněji popsán v projektové dokumentaci ke stavebnímu povolení či v kapitole č. 4 Technické a technologické řešení projektu.

Studie ekonomického hodnocení projektu
„Zázemí pro venkovskou turistiku na ekofarmě Bílý mrak“

Obrázek 3: Stav objektu po rekonstrukci (vizualizace)



Rekonstrukce budovy umožní nabízet nevšední turistiku – ubytování přímo na statku:

- ubytování až pro 25 osob
- ubytování ve 2 apartmánech (pro náročnější klienty)
- ubytování v 5-ti dalších pokojích (z toho jeden vhodný i pro invalidní občany)
- každé patro vybaveno kuchyňkou pro hosty
- společenská místnost navržena pro rekreaci, pohybové aktivity či firemní workshopy a odborné kurzy v oblasti životního prostředí v rámci kongresové a konferenční turistiky
- možnost zapojení se do některých činností na statku (sklizení sena, krmení zvířat, sklizeň ovoce a zeleniny)
- ukázkové činnosti (pasení ovcí se psem, pletení z proutí, stříhání a dojení ovcí, řez ovocných stromů, kosení, bylinková zahrádka, výroba mošty apod.)
- možnost uspořádání rodinně-rekreačních pobytů
- možnost pro rodiny, skupiny či firmy pro uspořádání vlastních akcí
- půjčování sportovních pomůcek pro rekreanty
- zprostředkování šetrného přístupu ke krajině (např. na pozemku pod statkem žadatel vybudoval několik vodních tůní a rybníček a vysázel staré krajové odrůdy ovocných stromů)
- možnost vlastního vaření nebo zajištění jednoduché snídaně a večeře
- grilování jehňat
- prodej bio-produktů hostům (ovoce, zelenina, mošty, atp.)
- nabídka služeb: Shiatsu masáže a rekondiční masáže, rekreačně-jazykové kurzy apod.
- organizace dalších akcí pro uzavřené skupiny

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

3.1 Výchozí analýza projektu

Analýza poptávky po jednotlivých službách je zpracována z hlediska potřeb budoucích uživatelů výstupů projektu – tuzemští a zahraniční turisté a budoucí návštěvníci ekofarmy Bílý mrak. Projektový záměr „Zázemí pro venkovskou turistiku na ekofarmě Bílý mrak“ částečně řeší nedostatečné ubytovací kapacity v Mikroregionu Poorlicko a reflektuje na zvyšující se potenciál rozvoje tzv. venkovské turistiky, tj. malokapacitního ubytování na venkově spojeného s nabídkou služeb v oblasti agroturistiky, zdravého životního stylu a pobytu ve venkovském prostředí obce Šachov a okolí. Vzhledem ke značnému potenciálu rozvoje tohoto druhu turistiky, která je stále více vyhledávaná všemi skupinami obyvatel, se pan Sus rozhodl zrealizovat projekt, kde si turisté budou moci kromě příjemného ubytování v objektu rekonstruovaného statku vyzkoušet i samotný život na ekologické farmě, která se zabývá pěstováním ovoce a chovem zvířat.

3.2 Alternativní nabídka služeb v oblasti venkovské turistiky

Venkovská turistika a agroturistika je optimální možností pro menší rodinné farmy, neboť poskytuje ke klasické zemědělské činnosti další zdroj příjmů přímo v místě podnikání. Bohužel, současná statistika cestovního ruchu nesleduje zvláště údaje za venkovský cestovní ruch, takže není možné přesně stanovit podíl venkovského cestovního ruchu na celkovém cestovním ruchu ČR. Český statistický úřad² sleduje obecně penziony a potom dále ostatní hromadná ubytovací zařízení. Ze zdrojů Ministerstva pro místní rozvoj vyplývá, že v současnosti se v ČR nabídkou venkovské turistiky zabývá více než tisíc podnikatelů s celkovou kapacitou několika desítek tisíc lůžek, což v praxi znamená, že trh u nás ještě není zcela nasycen. Návštěvníků agroturistických farem každým rokem přibývá – z řad tuzemských i zahraničních hostů. Jen předloni využilo agroturistických nabídek v ČR podle Evropského centra pro eko-agroturistiku 4000 cizinců. Z informací zveřejněných Svazem pro venkovskou turistiku³ je v ČR nabízeno ubytování na cca 50 farmách, z toho pouhé dvě jsou v Královéhradeckém kraji:

² Zdroj: www.czso.cz

³ Zdroj: www.venkovskaturistika.cz

Studie ekonomického hodnocení projektu
„Zázemí pro venkovskou turistiku na ekofarmě Bílý mrak“

- Nebeská Rybná – 6km od Rokytnice v Orlických horách
- Chata Salaš v obci Zdobnice v Orlických horách.

Na stránkách Královéhradeckého kraje⁴ je zveřejněna nabídka cca 40 tzv. agroturistických farem, ale pouhých deset z nich lze považovat za klasické „farmy“:

- Penzion Eliščin dvůr – zrekonstruovaná usedlost, chov ovcí a ovčáckých psů v obci Hajnice, tj. 60km od Šachova;
- Penzion Kylarův statek – chov masného skotu a koní, na okraji města Náchod,
- Penzion Selský dvůr v CHKO Broumovsko,
- Penzion Svatá Anna v Lukavici – majitel chová ovce,
- Petříkův statek – chov sportovních koní, asi 1km od Hradce Králové v obci Světlá,
- Ranch Galop – chov westernových koní, u Náchoda,
- Ranch na Kamenici – původní dětský tábor přestavěný pro westernovou rekreaci, chov koní,
- Selský dvůr – chov masného skotu, obec Lánov u Vrchlabí,
- Penzion Selský dvůr Krkonoše – mléčný skot,
- Statek Podlesí – chov ovcí, pěstování ovoce a rostlinná výroba, obec Ohnišťany, 65km od Šachova)

U ostatních zařízení se jedná o hotely, rodinné domy nebo přestavěná ubytovací střediska, kde neprobíhá žádná zemědělská činnost. Některé z těchto farem nejsou situovány ve venkovském prostředí, ale spíše na okraji měst.

Průměrné ceny v těchto zařízeních se pohybují od 250 Kč/ osobu/ noc výše a v sezóně často 700 Kč/ osobu/ noc. Úroveň nabídky služeb v jednotlivých zařízeních se značně liší, převážně však jde o dobrý ubytovací standard. Stravovací služby nebývají často poskytovány formou plné penze. Nabízí se převážně snídaně s možností zajištění polopenze formou grilování nebo objednávky dalšího jídla. Často je nabízen k pronájmu celý objekt nebo apartmán a hospodářská činnost probíhá odděleně na jiném místě.

⁴ Zdroj: www.kr-kralovehradecky.cz

Studie ekonomického hodnocení projektu
„Zázemí pro venkovskou turistiku na ekofarmě Bílý mrak“

Tabulka 1: Prokázání cenové výhodnosti a odlišné nabídky netradičních služeb oproti konkurenci

Ubytovací zařízení		Vzdálenost od obce Borohrádek-Šachov	Popis nabízených služeb	Průměrné ceny ubytování v Kč/osobu/den	
Název	Místo			mimosezóna	sezóna
Ekoforma Bílý Mrak	Borohrádek-Šachov	0 km	ubytování na ekofarmě navíc nabízející ekoagroturistiku, pěstování ovoce, chov ovcí atd. s možností ukázkových činností, kapacita 25 lůžek, nabídka snídaní, večeře formou grilování, projížďky na koních, masáže, zapojení se do chodu farmy, cykloturistika a snížení řeky, kongresová turistika, vlastní bioprodukty	290	290
Penzion Orlicko	Nebeská Rybná	35 km	ubytování na farmě zabývajících se zemědělskou prvovýrobou formou týdenních pobytů, Chata Salaš -kapacita 6 lůžek; Penzion Orlicko -kapacita 20 lůžek, bez stravování, golfové hřiště, cykloturistika, lyžování,	5600 Kč/ týden	
Chata Salaš	Zdobnice	38 km			
Penzion Eliščin Dvůr	Hajnice	55 km	ubytování v památkově chráněné zemědělské usedlosti, na rodinné ovčí farmě ve 2 apartmánech pro 16 osob, nabídka snídaní, turistika, cykloturistika, lyžování	300	320
Penzion Kylarův statek	Náchod	47 km	ubytování v selském stylu pro max. 19 osob, nabídka snídaní, cyklistika, výlety	550	571
Penzion Selský Dvůr	Pěkov	68 km	nabídka ubytování ve 2 samostatných penzionech, P1- kapacita 15 lůžek, nabídka snídaní a večeří; P2 - kapacita 14 lůžek, bez stravy, turistika, cykloturistika, agroturistika, lyžování výlety	420	445
Penzion Svatá Anna	Lukavice	24 km	10 lůžek	300	xxx
Petrův statek	Sověnice	42 km	ubytování v zemědělské usedlosti pro max. 9 osob, objekt je pronajímán k týdenním pobytům, možnost vyjížděk na koních	14 600Kč/ týden	
Ranch Galop	Náchod	47 km	westernové zařízení	ceník není dostupný	
Ranch na Kamenici	Železnice	75 km	westernové rekreační zařízení, ubytování v turistických chatkách a zděných budovách - pouze k týdenním pobytům v sezóně, vyjíždky na koních, turistika, volejbal, areál pro cvičení psů	2 730Kč/ týden	
Selský dvůr	Lánov u Vrchlabí	84 km	možnost ubytování pro 10 osob	ceník není dostupný na webových stránkách	
Penzion Selský Dvůr	Prosečné	72 km	nabídka pronájmu celého "prázdninového domu" typu selské usedlosti, kapacita 30 lůžek, možnost využít golfové školy, sportovního centra, ideální pro vyznavače cyklistiky, lyžování, agroturistiky	300	450
Statek Podlesí	Ohnišťany	59 km	ubytování na ekofarmě nabízející agroturistiku, pěstování ovoce, rostlinná výroba, chov ovcí	ceník není dostupný na webových stránkách	

Na základě provedeného průzkumu nabídky obdobných služeb v regionu vychází podnikatelský záměr vytvořit v osadě Šachov ubytovací kapacity na rodinné ekofarmě jako vhodný projekt reflektující na sílící zájem českých i zahraničních turistů o pohodovou a finančně méně náročnou příležitost rekreace ve venkovském prostředí. Investiční záměr je optimální možností pro menší rodinné farmy, neboť poskytuje ke klasické zemědělské činnosti další zdroj příjmů přímo v místě podnikání. Žadatel prostřednictvím projektu prioritně řeší uspokojování potřeb návštěvníků toužících po aktivním odpočinku v průběhu celého roku v přátelské a přívětivé rodinné atmosféře ekofarmy, čímž dojde ke zkvalitnění základní infrastruktury cestovního ruchu, rozšíření poskytovaných služeb v této turistické oblasti a přenesení pak v celém regionu. V žádném případě nepůjde o „dublování“ aktivit, které již v oblasti existují takovým způsobem, že by došlo k převisu nabídky nad poptávkou. Cenová politika ekofarmy Bílý mrak je ve srovnání s konkurencí značně příznivější pro návštěvníky, přičemž nabídka služeb je velmi široká a netradiční – ekoagroturistika, nabídka vlastních bioproduktů, vyzkoušení si opravdového života na farmě, apod.

3.3 Stručný popis investičního záměru

Stávající objekt zemědělské usedlosti se nachází v osadě Šachov (městske části Borohrádku), kde pan Ing. Radek Sus podniká jako soukromý ekologický zemědělec a technický poradce v oblasti životního prostředí. Vzhledem k tomu, že stávající obytná část není plně využita, objekt je stavebně zastaralý a vyžaduje rekonstrukci, rozhodl se investor zažádat o dotaci v rámci ROP SV na rekonstrukci budovy k netradičním turistickým aktivitám, tedy agroturistice, eko-agroturistice a venkovské turistice s možností seznámit návštěvníky s každodenním životem na farmě.

Záměrem projektu je vybudovat zázemí pro ubytování tuzemských i zahraničních turistů na rodinném statku s max. kapacitou 25 lůžek, sociální zázemí a společenskou místnost určenou pro kongresovou a konferenční turistiku. Hosté budou ubytováni celkem na 4 pokojích a ve 2 apartmánech, z toho 1 pokoj je plánován jako bezbariérový. Součástí ubytování jsou dvě kuchyňky s jídelními stoly (na každém patře jedna) a společenská místnost, která bude současně využívána pro potřeby kongresové turistiky a to nejen pro ubytované klienty. Hostům bude pro jejich odpočinek k dispozici rozsáhlý pozemek přiléhající ke stavení, kde proběhly a dále budou realizovány ukázkové krajinné úpravy (výsadby, vodní tůň apod.). Návštěvníkům bude následně nabídnuta možnost sportovního vyžití i bezprostřední pohled do provozu ekofarmy zaměřené na pěstování ovoce, chov ovcí a jiných hospodářských zvířat, krajinnou tvorbu i další aktivity v oblasti ochrany přírody.

Mezi cílovou klientelu budou patřit cykloturisté, vodáci, příznivci zdravého životního stylu, rodiny s dětmi, zájmové skupiny (jako doplňková činnost se předpokládá kongresová turistika - organizování seminářů v oblasti ekologie, zdravého životního stylu, pohybových a relaxačních soustředění). Dále budou turistům nabízeny vlastní bioprodukty, servis pro uskutečnění fakultativních výletů na přírodní, kulturní a jiné zajímavosti regionu (zejména Poorličí), sportovní potřeby, masérské služby, projížďky na koni, doprava do lyžařských středisek nebo míst vodácké turistiky na řece Orlici. Z technického hlediska dojde k rekonstrukci stávající budovy s využitím přírodních materiálů a technologií šetrných k životnímu prostředí při současném zachování původního rázu zemědělské usedlosti.

Charakteristika cílového zákazníka:

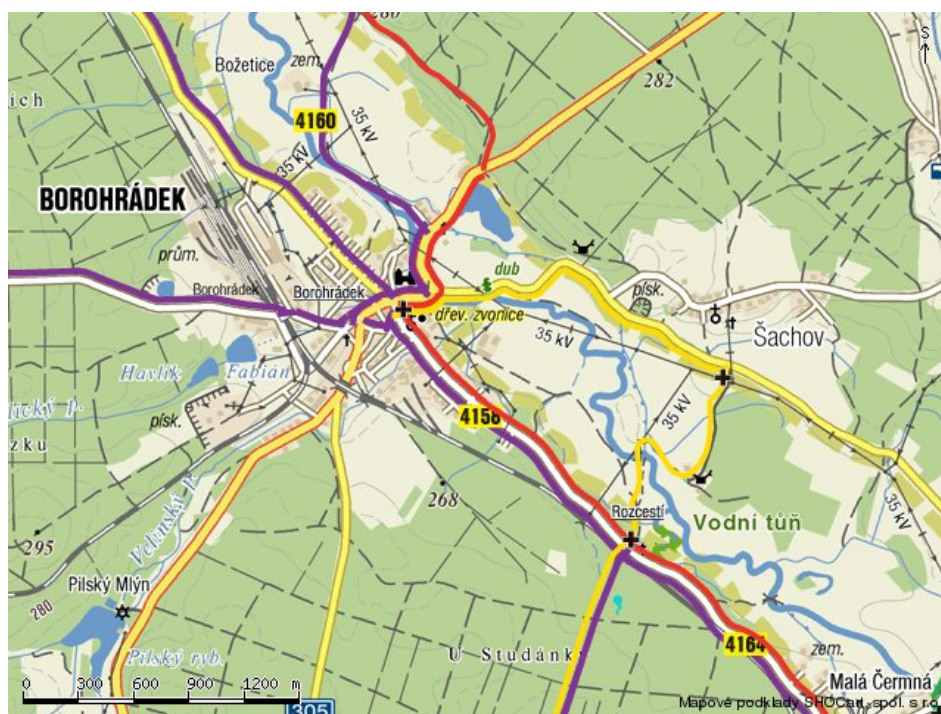
- **tuzemský turista zaměřený na aktivní dovolenou** – cykloturistika, hippoturistika, běžecká turistika, vodáci, agroturistika, ekoagroturistika;
- **tuzemský turista hledající místo ke strávení klidné a cenově dostupné dovolené** s kumulací veškerých potřebných služeb buď přímo v jednom místě nebo v blízkém okolí (senioři);
- **rodiny s dětmi, ženy na rodičovské dovolené s malými dětmi** hledající výchozí místo pro aktivní dovolenou a zároveň kvalitní zázemí v podobě velkého množství doplňkových služeb přímo v místě ubytování;
- **zahraniční turista**, který obecně očekává větší komfort služeb nežli tuzemský turista, nebo se naopak cíleně zajímá o ubytování na ekofarmě;
- **pracovní kolektivy**, které spojí pracovní záležitosti s poznáním nových míst, relaxací v podobě využití doplňkových služeb – kongresová turistika;
- **zájmové skupiny** (příznivci zdravého životního stylu, sportovci);
- **jednodenní návštěvník** města/ mikroregionu/ regionu, který při své návštěvě obce využije doplňkové služby farmy (klidné prostředí farmy, projížďka na koni, cykloturistika a další).

Z předchozího vymezení vyplývá, že realizací projektu „Zázemí pro venkovskou turistiku na ekofarmě Bílý mrak“ dojde k oslovení celkem sedmi 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, ženy na rodičovské dovolené s malými dětmi; zahraniční turista; pracovní kolektivy (uzavřené skupiny); zájmové skupiny; jednodenní návštěvník města/ mikroregionu.** Z obecného hlediska lze vzhledem k zaměření projektu na venkovskou turistiku, agroturistiku a ekoagroturistiku a s ohledem na množství přírodně-

Studie ekonomického hodnocení projektu
„Zázemí pro venkovskou turistiku na ekofarmě Bílý mrak“

turistických cílů v oblasti určit jako hlavní cílové zákazníky **aktivního turistu a rodiny s dětmi**, kteří využijí nejlépe cyklistické, turistické a vodácké trasy v okolí, běžecké stezky, vyjížděky na koních a zároveň uvítají kvalitní zázemí rekonstruovaného statku a v neposlední řadě pak poskytované doplňkové služby. Nabízené služby budou k dispozici všem konečným uživatelům projektu, tedy zájemcům bez rozdílu věku, pohlaví, náboženského vyznání, vzdělanosti či národnosti. Diskriminace bude zcela vyloučena.

Obrázek 4: Cyklostezky a turistické stezky v okolí Borohrádku a Šachova



Borohrádkem prochází cyklostezka spojující Hradec Králové a Orlické hory. Kromě cyklostezky prochází Borohrádkem červená turistická značka a vydat se po ní můžeme do oblasti přírodního parku Orlice a to podél či proti toku Tiché Orlice. Z přírodních zajímavostí lze z nejbližšího okolí uvést jako nejzajímavější lužní les "Kuchyňka" se vzácnou květenou, přírodní koupaliště "Splav" na řece Tichá Orlice, vodní tůň ve starém rameni Orlice nebo zatopený písňík v Zámělní, přes který je naplánováno napojení cyklotrasy Veliny – Borohrádek přímo do Šachova. Západní část okolních lesů má charakter rekreačního lesa s bohatě různorodým lesním podrostem a s udržovanými stezkami i odpočívadly. Řeka Tichá Orlice poskytuje velké množství malebných zákoutí, bohaté využití rybářům, vodákům i

znalcům přírody a je součástí přírodního parku "Orlice". V podzimním období jsou okolní lesy rájem houbařů.

Žadatel předpokládá, že většina návštěvníků nezůstane po celou dobu pobytu pouze na farmě a v jejím bezprostředním okolí, ale že si nenechá ujít příležitost prozkoumat a poznat zajímavosti a krásy v mikroregionech Poorlicko (resp. v území podél řek Tichá, Divoká a spojená Orlice) a Podorlicko (pod Orlickými horami); dosažitelné jsou i samotné Orlické hory (např. pravidelné cyklobusy).

Podorlická oblast, ve které se nachází Šachov s ekofarmou žadatele, je bohatá na zámky a hrady, které jsou zatím méně známé, ale nově rekonstruované a udržované. Jako příklad můžeme uvést nádherně rekonstruovaný zámek Častolovice s okrasným parkem, hřištěm pro děti, zvěřincem a výstavou soch zvířat (10 km od Šachova), nově rekonstruovaný zámek Doudleby ozdobený sgrafity (místo, kde byl filmován slovenský velkořím Bathory) nebo obec Potštejn, kde naleznete hrad i zámek. Dále je zde zřícenina Litice, Žampach, Tyršova rozhledna v Žamberku, zámek v Rychnově nad Kněžnou, zámek a muzeum v Letohradě, muzeum krajky ve Vamberku, zámek v Opočně a další. Zajímavostí je i značný počet cyklistických tras, které jednotlivé hrady, zámky, zříceniny, muzea a rozhledny spojují.

Zvláštností nepřiliš vzdálených Orlických hor, se kterou se v takovém množství nikde jinde u nás nesetkáte, jsou stovky pevností a pevnůstek, tvořící mohutnou opevněnou linii, budovanou v letech 1936-1938 při tehdejší česko-německé hranici. Za všechny uvedeme dělostřeleckou pevnost Hanička, která v dnešní době slouží jako muzeum.

Potenciál nabízí obě řeky Orlice, které sice nejsou sjízdné celosezónně, ale zatím jsou „neokoukané“ a vzhledem k oblíbenosti vodáckého sportu u nás v Čechách je značný předpoklad, že by o jejich sjetí byl velký zájem. Vodácká infrastruktura kolem obou řek se rozvíjí a je i ze strany Královéhradeckého kraje podporována (obě řeky nabízí dohromady asi 100km splavného toku).

V okolí Šachova tj. v okruhu asi 25km jsou hned 4 rozhledny (Vrbice, Osičina u Vojenic, Skuhrov nad Bělou a Libníkovice). V Orlických horách nalezneme dalších 5 rozhleden.

3.4 Analýza budoucího využití objektu – dotazníkové šetření

Analýza poptávky po nabízených službách na ekofarmě Bílý mrak vychází z provedeného dotazníkového šetření. Osloveno bylo cca 200 osob formou elektronického dotazníku, který byl respondენტům zasílán elektronickou poštou. Dotazník vyplnilo celkem 86 respondentů – z toho 54 žen a 32 mužů. Největší počet dotázaných (41 osob) spadá do věkové kategorie 30 – 44 let; 18 osob je

Studie ekonomického hodnocení projektu
„Zázemí pro venkovskou turistiku na ekofarmě Bílý mrak“

z kategorie 20 – 29 let. Nejčastěji se jedná o osoby v klasickém zaměstnaneckém poměru (celkem 64 osob).

Z poptávkového šetření je nejvyšší zájem o pobyt na ekofarmě, spojený s nabídkou domácích produktů, z řad „rodin s malými dětmi“. Většina dotazovaných respondentů má středoškolské, vyšší odborné či vysokoškolské vzdělání, celkem 64 osob. Vyšší vzdělání respondentů pravděpodobně odráží i zájem o ekologii a aktivní způsob trávení volného času.

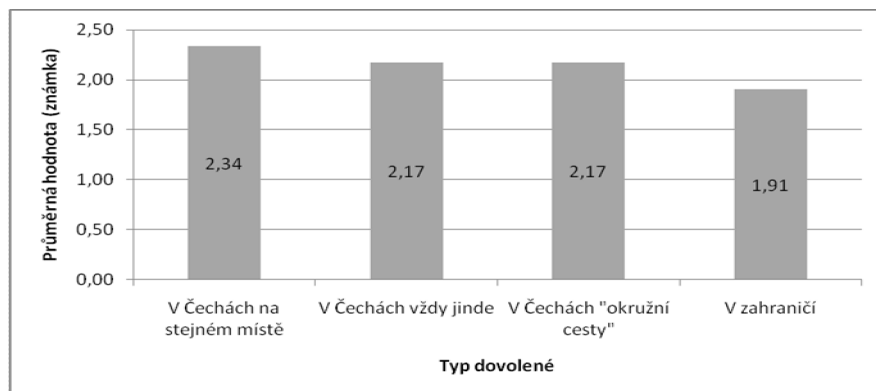
Dotazovaní zodpovídali na následující otázky:

1. Jakému typu dovolené dáváte přednost?

Následující možnosti očíslovte známkou (1 - 4) dle Vašich preferencí (1 = nejoblíbenější, ...)

- a) V Čechách – vždy na stejném místě (na své chatě či chalupě)
- b) V Čechách – pokaždé na jiném místě
- c) V Čechách – „okružní cesty po zajímavostech“ (na kole, po vodě, ...)
- d) V zahraničí

Pro jednotlivé možnosti byla vypočtena „průměrná známka“ – ohodnocení oblíbenosti dané možnosti. Nejoblíbenější dovolená byla dle odpovědí v zahraničí (průměrná známka 1,91). Dále jsou preferovány dovolené v Čechách na různých místech a „okružní cesty po zajímavostech“ - oblíbenost u obou možností je shodná (průměrná známka 2,17). Z analýzy je zřejmé, že rozdíl mezi preferencí tuzemských a zahraničních dovolených není markantní.



Graf 1: Jakému typu dovolené dáváte přednost?

2. Vzpomenete-li si na dovolenou v roce 2008, kde a jak jste ji převážně strávili?

V následující tabulce čísla v kolonkách představují součet dnů, které souhrnně respondenti strávili určitou činností na určitém místě. Představují tzv. „osobodny“. Z uvedené tabulky vyplývá, že Češi rádi tráví dovolenou aktivně bez ohledu na místo, zajímají se o pamětihodnosti, sportují nebo se starají o své vlastní chalupy a chaty. Preferovanou činností, která vzešla z dotazníkového šetření, je průzkum okolí za účelem navštívení památek (celkem bez ohledu na místo 420 osobodní).

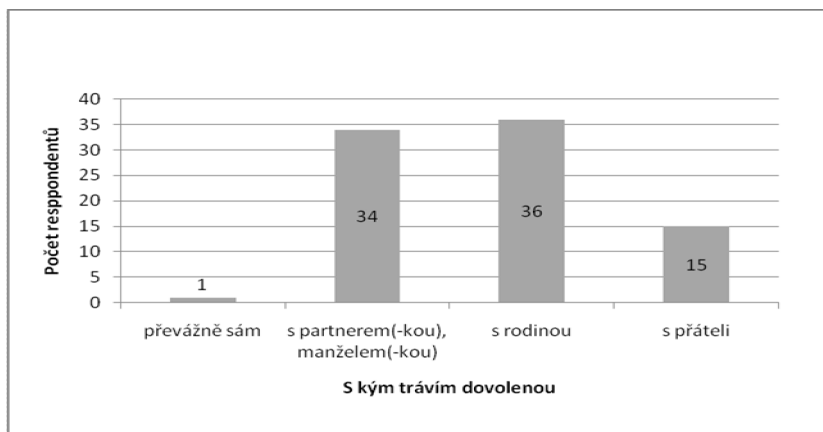
Tabulka 2: Volba typu dovolené v roce 2008

Jak a kde jste dovolenou strávili?	Doma (nikam jsem nejel)	Na rodinné chalupě či chatě	V penzionu, hotelu, na chalupě, na farmě	Na kole	Na vodě	Na horách	U moře	Na zahraničním poznávacím pobytu	Jinde, kde?
Relaxaci	156	202	67	17	11	62	173	78	13
Práci (v souvislosti se svým povoláním)	115	14	5					10	30
Údržbou chalupy či chaty	42	162	10						
Průzkumem okolí (památky, houby,...)	33	92	52	7	7	30	20	155	24
Sebevzděláváním (rekreačně-jazykové kurzy, kurzy malování, vaření,...)	36	5	17					59	10
Sportovní činností (lyžování, jízda na kole, pěší turistika,...)	61	76	98	50	47	223	53	121	18
Jinou činností	21	6						23	11

Studie ekonomického hodnocení projektu
„Zázemí pro venkovskou turistiku na ekofarmě Bílý mrak“

3. S kým jezdíte na dovolenou?

- a) *Převážně sám*
- b) *S partnerem, partnerkou; s manželem, manželkou*
- c) *S rodinou*
- d) *S přáteli*



Graf 2: S kým respondenti tráví dovolenou

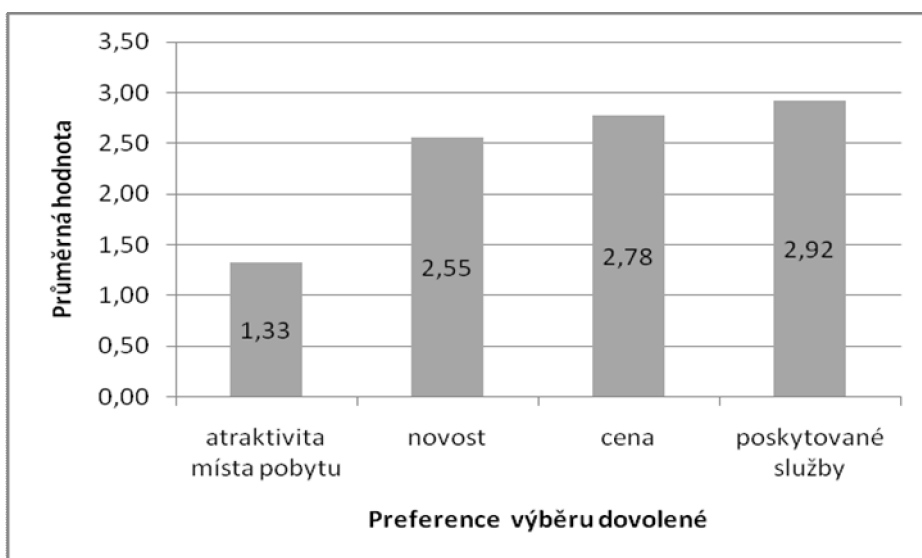
Většina respondentů jezdí na dovolenou s rodinou (36 respondentů) nebo s partnerem či manželem (34 respondentů). Z hlediska projektového záměru jsou zajímavé právě rodiny s dětmi a skupiny přátel.

Studie ekonomického hodnocení projektu
„Zázemí pro venkovskou turistiku na ekofarmě Bílý mrak“

4. Co je pro výběr Vaší dovolené nejdůležitější?

- a) Atraktivita místa pobytu
- b) „Novost“
- c) Cena
- d) Poskytované služby

Respondenti vybírali odpovědi, které jim vyhovují a známkovali je jako ve škole (tj. 1 – nejdůležitější,...). Z celkového počtu dotázaných a součtu tzv. „známek“ za jednotlivé možnosti byla vypočítána průměrná známka.



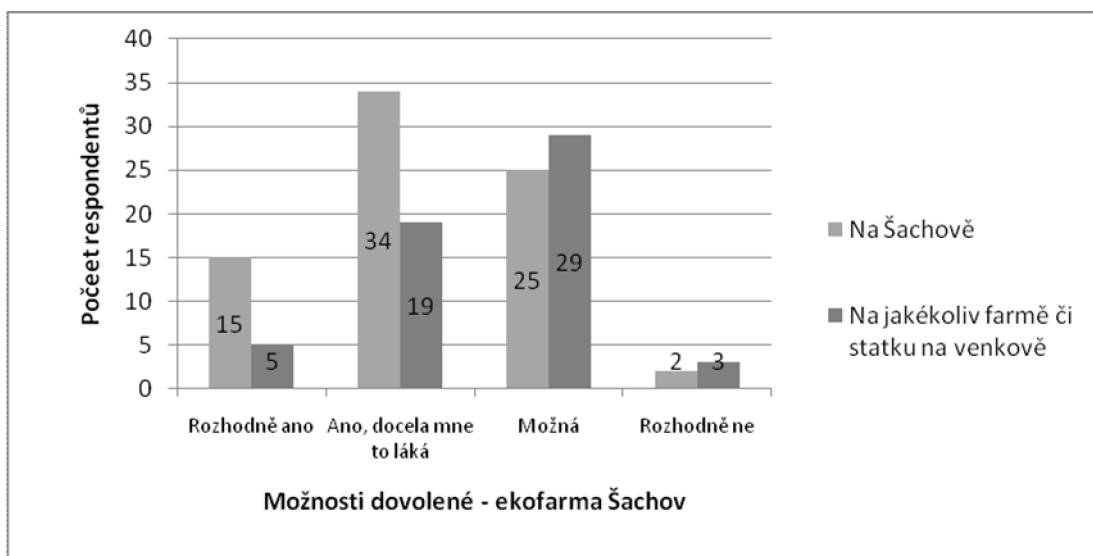
Graf 3: Preference výběru dovolené

Projektový záměr přímo reflektuje na zjištěné výsledky znázorněné v grafu, a to širokou nabídkou poskytovaných služeb pro návštěvníky, příznivou cenovou politikou a v neposlední řadě tzv. netradičností (novostí) projektu na ekofarmě Bílý mrak.

5. Lákalo by Vás strávit v budoucnosti (horizontu 5 let) dovolenou na ekofarmě Bílý mrak či jinde na statku na venkově?

- a) Rozhodně ano
- b) Ano, docela mne to láká
- c) Možná
- d) Rozhodně ne

Studie ekonomického hodnocení projektu
„Zázemí pro venkovskou turistiku na ekofarmě Bílý mrak“



Graf 4: Strávení dovolené na ekofarmě Bílý mrak Šachov

Z výše uvedeného grafu jasně vyplývá zájem respondentů o návštěvu ubytovacího zařízení, které investor plánuje na ekofarmě Bílý mrak vybudovat a jeho aktivity v oblasti agroturistiky jsou zajímavé pro budoucí návštěvníky. 15 z 86 respondentů odpovědělo, že by rozhodně navštívili ekofarmu v Šachově, pokud toto zařízení vznikne, pro 34 respondentů je nabídka lákavá. Ze zjištěných výsledků lze počítat se zájmem turistů o dovolenou a pobyty na venkově ve spojení s agroturistikou a eko-agroturistikou a předpokládá se rostoucí zájem o tento typ CR.

3.5 SWOT analýza projektu „Zázemí pro venkovskou turistiku na ekofarmě Bílý mrak“

SWOT analýza (z anglického Strong points, Weak points, Opportunities, Threats) je standardní metoda používaná k prezentaci analytických poznatků o nejrůznějších objektech zkoumání. Jejím principem je jednoduchá, avšak výstižná a pokud možno vyčerpávající a objektivní charakteristika současných vnitřních silných a slabých stránek zkoumaného objektu, území (zde objektu, který bude sloužit jako ekofarma pro venkovskou turistiku) a možných vnějších budoucích příležitostí a ohrožení jejího rozvoje (z úrovně Evropy, státu, kraje, okresu, apod.).

Akcentováním silných stránek a naopak důrazem na odstraňování nebo alespoň omezování slabých stránek roste pravděpodobnost využití nabízejících se příležitostí a omezuje se dopad identifikovaných ohrožení.

Studie ekonomického hodnocení projektu
„Zázemí pro venkovskou turistiku na ekofarmě Bílý mrak“

Realizací projektu „Zázemí pro venkovskou turistiku na ekofarmě Bílý mrak“ se řeší následující problémové oblasti definované SWOT analýzou:

Silné stránky

- *Nárůst poptávky z řad turistů (i zahraničních) - vyšší návštěvnost Mikroregionu Poorličí*
- *Rozvoj infrastruktury v oblasti cestovního ruchu v regionu (taktéž z hlediska mezinárodního)*
- *Netradičnost poskytovaných služeb a široká škála vyžití v průběhu celého roku*
- *Příznivá cenová politika pro návštěvníky*
- *Poloha obce Šachov v blízkosti několika turisticky atraktivních lokalit (zámek Častolovice, muzeum betlému Třebechovice pod Orebem, Rychnov nad Kněžnou, Hradec Králové aj.)*
- *Podpora od města Borohrádek, okolních obcí v Mikroregionu Poorličí a Místní akční skupiny Nad Orlicí*
- *Zkušenosti žadatele s čerpáním dotačních programů (Operační program životní prostředí, Program rozvoje venkova, Regionální operační program NUTS II Severovýchod - projekt Posílení absorpční a administrativní kapacity)*
- *Předpokládaná dlouhodobá životnost projektu (min. 15 let)*
- *Bezbariérový přístup do objektu*
- *Přístupnost pro širokou veřejnost bez jakékoliv diskriminace konečných uživatelů projektu*
- *Technické a technologické řešení projektu zachovává charakter objektu - zemědělské usedlosti a zamýšlené stavební úpravy jsou tomu přizpůsobeny (použití přírodních materiálů)*

Slabé stránky

- *Nevyhovující stavebně technický stav objektu – nutná rekonstrukce*
- *Stávající objekt neumožňuje přístup invalidním občanům a osobám se sníženou schopností pohybu a orientace*
- *Realizace projektu bez příspěvku z dotačních prostředků není možná*
- *Nedostatečná prezentace dané lokality*
- *Absence stravovacího zařízení „typu restaurace“ – omezená nabídka stravování (snídaně, nabídka grilování)*

Příležitosti

- Zvyšující se zájem o služby v oblasti venkovské turistiky, agroturistiky a eko-agroturistiky
- Možnost využití strukturálních fondů EU a dotačních titulů ke spolufinancování projektu
- Rostoucí poptávka po rekreačních aktivitách v regionu z řad českých i zahraničních turistů
- Spojení odbytu bioproduktů a nabídky služeb v agroturistice - synergický efekt (rozšíření klientely)
- Nedostatečná nabídka ubytovacích kapacit „na farmě“ v Královéhradeckém kraji
- Podpora malého a středního podnikání v oblasti cestovního ruchu
- Rozšíření nabídky venkovské turistiky, agroturistiky, eko-agroturistiky nejen v Královéhradeckém kraji

Hrozby

- Nezájem turistů žijících ve venkovském prostředí o nabízené aktivity na farmě
- Nekvalitně provedené stavební práce spojené s rekonstrukcí objektu sloužícího jako penzion pro návštěvníky
- Nízká atraktivita obce Šachov a okolí pro návštěvníky
- Neočekávané navýšení investičních výdajů vynaložených na rekonstrukci objektu
- Ukončení podnikatelské činnosti investora

Cílový stav

Nezbytným předpokladem pro spokojenost tuzemských či zahraničních turistů regionu je kvalitní a široká nabídka turistických aktivit v dané lokalitě. V současné době je kvalita poskytovaných služeb v oblasti cestovního ruchu v Královéhradeckém kraji ve srovnání s ostatními kraji ČR poměrně dostačující, region navštíví ročně mnoho turistů. Ti však navštěvují především velká města České republiky či vyhlášené atraktivity cestovního ruchu, jako jsou např. horská střediska v Krkonoších. Záměrem investičního projektu „Zázemí pro venkovskou turistiku na ekofarmě Bílý mrak“ je přilákat návštěvníky do méně známé oblasti podél obou řek Orlice a menších měst či obcí a investovat finanční prostředky do rozvoje venkovské turistiky, agroturistiky a eko-agroturistiky, o kterou je stále

vyšší poptávka. Po rekonstrukci bude objekt v osadě Šachov sloužit jako penzion pro návštěvníky, a díky stavebním úpravám bude samotná budova atraktivnější a barevnější a úroveň se přiblíží standardům běžným u zařízení podobného typu v jiných zemích Evropské unie - tím bude zajištěna konkurenceschopnost daného projektu. Realizací projektu vznikne v osadě Šachov a jejím okolí významná atraktivita v oblasti cestovního ruchu a obecně lze předpokládat zvýšený zájem turistů o území v mikroregionu Poorličí. Rekonstruovaná zemědělská usedlost se stane další dominantou Šachova a nabídne turistům netradiční způsob trávení dovolené na venkově. V neposlední řadě dojde ke zkvalitnění základní infrastruktury cestovního ruchu a rozšíření poskytovaných služeb v této turistické oblasti a přeneseně pak v celém regionu Východních Čech.

3.5.1 Integrovaný přístup

Projektový záměr navazuje na další realizované aktivity v území, např. projekt Regenerace a revitalizace centra Šachova v rámci Regionální operačního programu NUTS II Severovýchod, vybudování naučné cyklostezky procházející Šachovem, projekt cyklostezky Borohrádek - Veliny s dotační podporou Státního fondu dopravní infrastruktury. Plánovanými aktivitami na území města Borohrádku, které mají přímý vliv na daný projektový záměr žadatele, jsou např. propojení Šachova s rekreační zónou „Na Zámlyni“ prodloužením cyklotrasy Veliny - Borohrádek, nebo projekt pro zpřístupnění řeky Orlice vodákům s názvem „Vodácká řeka Orlice“. Realizované projekty žadatele (výsadba starých a krajových odrůd, péče o přírodní biotopy, vytváření vodních tůní apod.) doplňují aktivity v území z hlediska zvýšení atraktivity krajiny a venkovského prostředí, což má pozitivní vliv pro rozvoj turistických cílů v oblasti a rozvoj venkovské turistiky. Plánované či realizované projekty mají významný vliv na rozvoj a rozšíření turistických aktivit v oblasti CR.

3.6 Marketingová strategie

Marketingová strategie je nezbytným nástrojem, kterým investor v tržním prostředí vyhodnotí podnikatelský zájem z hlediska nabízené služby, za danou cenu, v daném místě za podpory propagace projektu. Plánovaná investice tedy představuje soubor taktických marketingových nástrojů – výrobní, cenové, distribuční a komunikační politiky, které umožní investorovi připravit takovou nabídku, aby vyhovovala přání cílového zákazníka. Marketingový mix vymezuje významné marketingové problémy pomocí tzv. 4P:

- **Product** – výsledný výrobek nebo služby;
- **Price** – cena, cenová politika
- **Promotion** – propagace, komunikační mix dle jednotlivých etap projektu
- **Place** – distribuční cesty, kterými se dostávají produkty a služby od poskytovatele ke spotřebiteli

Produkt

Projekt „Zázemí pro venkovskou turistiku na ekofarmě Bílý mrak“

Objekt, který bude sloužit jako penzion nabízející ubytování pro návštěvníky ekofarmy. Realizací projektu dojde k rozšíření a rozvoji infrastruktury v oblasti cestovního ruchu v regionu, zlepšení vzhledu zemědělské usedlosti v obci Šachov, ve které budou tuzemským i zahraničním návštěvníkům, definovaným cílovým skupinám, nabízeny služby ekofarmy Bílý mrak. Objekt bude přístupný pro handicapované skupiny obyvatel. Investor bude poskytovat následující služby.

Ubytovací služby:

- ubytování až pro 25 osob
- ubytování ve 2 apartmánech
- ubytování ve 4 dalších pokojích

Penzion bude mít celkovou kapacitu 25 lůžek, rozdělených do 2 apartmánů (pro náročnější klienty) a 4 samostatných pokojů. V 1. NP je umístěn apartmán obsahující 2 pokoje, sociální zařízení a vlastní kuchyňský kout. Dále se v 1.NP nachází dva samostatné pokoje, každý s vlastním sociálním zařízením a jídelna s kuchyňskou linkou. Apartmán v 2. NP obsahuje dva pokoje (lze je využít i samostatně), koupelnu se sociálním zařízením a vlastní kuchyňku využitelnou i pro další 2 samostatné

Studie ekonomického hodnocení projektu
„Zázemí pro venkovskou turistiku na ekofarmě Bílý mrak“

pokoje nacházející se ve 2.NP, které však nedisponují vlastním sociálním zařízením. To je umístěné na patře odděleně. V 1.NP se nachází pokoj přizpůsobený tělesně postiženým občanům.

Stravovací služby:

V 1.NP i 2. NP se nachází samostatná jídelna s kuchyňskou linkou, které mohou posloužit i cateringové firmě pro zajištění občerstvení či stravování. V 2.NP lze kuchyňku využít pro potřeby apartmánu či společně, kdy slouží i pro ostatní pokoje.

Doplňkové služby:

- společenská místnost navržená pro rekreační využití či pro uzavřené společnosti
- možnost zapojení se do některých činností na statku (sklizení sena, krmení zvířat, sběr ovoce)
- možnost uspořádání výjezdního zasedání spojené s rekreací na statku
- možnost uspořádání menší firemních workshopů, rodinných akcí typu oslavy atp.
- půjčování sportovních potřeb, nabídka jízdy na koni, možnost koupání v přírodním rybníčku na přilehlém pozemku
- demonstrace šetrného přístupu ke krajině (v sadu pod statkem žadatel vybudoval několik tůní a vysázel staré krajové odrůdy ovocných stromů)
- ukázkové činnosti (pasení ovcí se psem, pletení z proutí, stříhání a dojení ovcí, řez ovocných stromů, kosení, bylinková zahrádka, výroba moštu apod.)
- kongresová turistika (tematické akce pro rekreanty, zájmové skupiny)
- možnost vlastního vaření, v případě zájmu zajištění jednoduché snídaně a dalšího občerstvení
- grilování jehňat
- prodej bio produktů hostům (ovoce, zelenina, mošty, atp.)
- sportovně-rekreační masáže, masáže Shiatsu
- organizace dalších akcí (organizování/ zajištění výletů pro cizince)

Cena

Cena a vytíženost jednotlivých služeb je stanovena na základě kvalifikovaného odhadu a zkušeností jiných, podobně zaměřených penzionů. V případě realizace tohoto projektu se jedná o:

zisky z hlavní činnosti

- poskytování ubytování (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)

zisky za doplňkové služby, které tvoří hlavní zdroj příjmů:

Studie ekonomického hodnocení projektu
„Zázemí pro venkovskou turistiku na ekofarmě Bílý mrak“

- doplňkové služby nabízené dle zájmu návštěvníků ekofarmy (masáže, zapůjčení sportovního vybavení, projížďka na koni atp.)
- doplňkové služby v rámci kongresové turistiky - pronájem společenské místnosti rekreantům či externím zájemcům (firmy, soukromé akce, aj.) a zisk z účasti na odborných seminářích a kurzech pořádaných žadatelem

V níže uvedených tabulkách je uveden odhad příjmů za nabízené služby v jednotlivých letech.

Stanovení ceny za ubytování:

Cena za lůžko v apartmánu: 360 Kč za osobu

Cena za lůžko – pokoj 2.NP: 240 Kč za osobu

Cena za lůžko – pokoj 1.NP: 260 Kč za osobu

Možné slevy: pro děti do 2 let zdarma; pro rodiny s více dětmi (sleva na ubytování); pro skupiny nad 10 osob (sleva 5%); pro stálé hosty (sleva 5%); za přistýlku (sleva 50%)

Tabulka 3: Odhad příjmů za ubytování v jednotlivých letech

Roky	Průměrná cena za osobu a noc	Celková částka za rok	Odhad obsazenosti za rok	Obsazenost během roku v %
1. rok	290,00 Kč	396 938 Kč	1369	15
2. rok	300,00 Kč	547 500 Kč	1825	20
3. rok	300,00 Kč	602 250 Kč	2008	22
4. rok	300,00 Kč	629 625 Kč	2099	23
5. rok	320,00 Kč	730 000 Kč	2281	25
6. rok	330,00 Kč	903 375 Kč	2738	30
7. rok	330,00 Kč	993 713 Kč	3011	33
8. rok	330,00 Kč	1 053 938 Kč	3194	35
9. rok	330,00 Kč	1 053 938 Kč	3194	35
10. rok	330,00 Kč	1 053 938 Kč	3194	35

Jak je uvedeno v kapitole 3.2 Alternativní nabídka služeb v oblasti venkovské turistiky, průměrné ceny v obdobných zařízeních se pohybují od 250 Kč/ osobu/ noc a v sezóně často 700 Kč/ osobu/ noc.

Studie ekonomického hodnocení projektu
„Zázemí pro venkovskou turistiku na ekofarmě Bílý mrak“

Úroveň nabídky služeb v jednotlivých zařízeních se značně liší, převážně však jde o dobrý ubytovací standard. Vzhledem k tomu, že Šachov budoucím uživatelům projektu není příliš známý, investor stanovil cenu za poskytované služby nižší, než je konkurenční cena na trhu, aby přilákal do oblasti více návštěvníků. Průměrná obsazenost v obdobných zařízeních je velmi závislá na poskytovaných službách v daných zařízeních (celoroční poskytování služeb či pouze sezónní) a zajímavostech dané lokality pro turisty. Přesto lze stanovit, že obsazenost v těchto zařízeních se pohybuje v průběhu kalendářního roku okolo 35 – 65 %. Obsazenost penzionu žadatele je odhadována výrazně nižší (pohybuje se okolo 15 – 35 % v prvních 10 letech provozu). V porovnání s průměrnou obsazeností v obdobných zařízeních lze odhadovat vyšší návštěvnost penzionu, nežli investor předpokládá. Díky tomuto zjištění bude pravděpodobně dosaženo vyšších příjmů v provozní fázi, což výrazně přispěje ke kratší návratnosti investice.

Stanovení ceny za doplňkové služby nabízené dle zájmu návštěvníků ekofarmy

Masáže: průměrná cena 350 Kč/ Shiatsu masáž;
300 Kč/ sportovně rekondiční masáž

Snídaně: 35 Kč/ osoba/ den

Grilování jehňat: 6000 Kč (pro skupinu 30 osob)

Prodej bio-ovoce a zeleniny z farmy: např. jablka 20 Kč/ kg; jablečný mošt 20 Kč/ litr

Půjčování sportovního vybavení: kola (200 Kč za 1. den, více dnů sleva); dětská kola (150 Kč za 1. den, více dnů sleva); přilby, dětské sedačky (50 Kč paušál); volejbalový míč (30 Kč); badmintonový set (30 Kč).

Tabulka 4: Odhad příjmů za doplňkové služby v jednotlivých letech

Další příjmy za osobu	Příjem za doplňkové služby (osoba / den)	Celková částka za rok	Odhad obsazenosti (osobodny)	Počet dní s plnou kapacitou
1. rok	70,00 Kč	95 813 Kč	1369	55
2. rok	70,00 Kč	127 750 Kč	1825	73
3. rok	70,00 Kč	140 525 Kč	2008	80
4. rok	70,00 Kč	146 913 Kč	2099	84
5. rok	70,00 Kč	159 688 Kč	2281	91
6. rok	70,00 Kč	191 625 Kč	2738	110
7. rok	100,00 Kč	301 125 Kč	3011	120
8. rok	110,00 Kč	351 313 Kč	3194	128
9. rok	110,00 Kč	351 313 Kč	3194	128
10. rok	120,00 Kč	383 250 Kč	3194	128

Studie ekonomického hodnocení projektu
„Zázemí pro venkovskou turistiku na ekofarmě Bílý mrak“

Odhad příjmů za doplňkové služby je průměrným propočtem, který zohledňuje různorodou preferenci zájmů budoucích návštěvníků. Škála nabízených doplňkových služeb je různorodá a zohledňuje potřeby jednotlivých cílových skupin projektu, přesto netvoří hlavní zdroje příjmů z podnikatelské činnosti. V přehledu nejsou zohledněny doplňkové služby typu „zapojení se do běžných prací na ekofarmě“, jako jsou péče o ustájená zvířata, pěstování a sklizeň zemědělských plodin a další rukodělné činnosti související s provozem farmy. Tyto služby jsou poskytovány rekreantům bezplatně.

Stanovení ceny doplňkové služby v rámci kongresové turistiky - pronájem společenské místnosti rekreantům či externím zájemcům (firmy, soukromé akce, aj.) a zisk z účasti na tematických akcích pro rekreanty a kurzech pořádaných žadatelem.

- např. vícedenní rekreačně-jazykový kemp anglického jazyka pro skupinu až 10 lidí (5 dní, cena pro jednotlivce 4900 Kč); vícedenní rekreačně-jazykový kemp německého jazyka pro skupinu až 10 lidí (5 dní, cena pro jednotlivce: 4900 Kč);
- specializovaný kurz pěstování ovocných dřevin, pasení ovcí se psem, japonské masáže Shiatsu atp.

Tabulka 5: Odhad příjmů za doplňkové služby v jednotlivých letech

Roky	Pronájem společenské místnosti	Tematické semináře, kurzy pořádané investorem	Celkem
1. rok	20 000,00 Kč	70 000 Kč	90 000,00
2. rok	30 000,00 Kč	100 000 Kč	130 000,00
3. rok	30 000,00 Kč	100 000 Kč	130 000,00
4. rok	50 000,00 Kč	100 000 Kč	150 000,00
5. rok	50 000,00 Kč	100 000 Kč	150 000,00
6. rok	50 000,00 Kč	120 000 Kč	170 000,00
7. rok	50 000,00 Kč	120 000 Kč	170 000,00
8. rok	50 000,00 Kč	120 000 Kč	170 000,00
9. rok	50 000,00 Kč	120 000 Kč	170 000,00
10. rok	50 000,00 Kč	120 000 Kč	170 000,00

Odhad příjmů za doplňkové služby zahrnuje pronájem společenské místnosti externím zájemcům (pro konání firemních školení, workshopů, teambuilding či menších rodinných akcí). Vzhledem k rozmanité podnikatelské i zájmové činnosti žadatele (poradenství v oblasti životního prostředí, masérské kurzy

Studie ekonomického hodnocení projektu
„Zázemí pro venkovskou turistiku na ekofarmě Bílý mrak“

Shiatsu, ekozemědělství), se předpokládá jako doplňkový zdroj příjmu pořádání odborných tematických seminářů.

Propagace v jednotlivých fázích projektu

Investiční fáze projektu (fáze rekonstrukce stávajícího objektu na penzion, vybavení penzionu až do fáze zahájení jeho provozu). V rámci investiční fáze projektu proběhne kampaň určená k vytvoření hlavního povědomí o nově nabízené turistické atraktivitě ekofarmy Bílý mrak. Veřejnost bude informována o realizaci projektu v místním tisku a dále na webových stránkách ekofarmy Bílý mrak (www.bilymrak.cz). Zároveň dojde k vyhotovení informačních letáků se základními údaji o penzionu „ekofarma Bílý mrak“, s kontaktními údaji, popisem služeb a odkazem na webové stránky. Tento leták bude následně distribuován do turistických informačních center v regionu Východních Čech. Informace o podpoře ze strukturálních fondů Evropské unie bude zajištěna v průběhu výstavby umístěním informační cedule (billboardu v ceně 15 000 Kč bez DPH). Po ukončení výstavby bude v areálu trvale umístěna pamětní deska (v ceně 10 000 Kč bez DPH), zachovávající veškerá pravidla publicity dle ROP SV. Pro zajištění dostatečné informovanosti o realizaci projektu bude využito dalších forem prezentace, jako je lokální tisk, rozhlas atd.

V provozní fázi projektu budou jako hlavní informační tok sloužit webové stránky projektu, které budou pravidelně aktualizovány a budou informovat o všech službách a akcích pořádaných na ekofarmě Bílý mrak. Informace bude rozšířena i na další webové stránky např. Svazu venkovské turistiky. Bude zajištěn dotisk a případná aktualizace informačních letáků (letáčky v bioprodejnách a mateřských, respektive rodičovských centrech), navázána spolupráce s cestovními agenturami. Pension bude také zanesen do databáze ubytovacích zařízení na turistickém portálu zaměřeném na cestovní ruch v regionu Východní Čechy, který lze považovat za hlavní výchozí bod pro turisty při plánování dovolené v Čechách. Další propagace se očekává prostřednictvím vlastních zákazníků (odběratelů bio-ovoce a zeleniny či dalších produktů). Propagace bude také probíhat v rámci spolupráce žadatele s Místní akční skupinou Nad Orlicí a městem Borohrádek a informačními centry v okolních obcích. Investor chce dále propagovat své služby v rámci nabídkových katalogů pro agroturistiku (např. v Královéhradeckém kraji) a v rámci PRO-BIO Svazu ekologických zemědělců, jehož je členem. Potenciální zahraniční klienti budou osloveni přes kontakty získané bývalými pracovními aktivitami manželů Susových nebo při jejich cestování a dále prostřednictvím sítě ECEAT (European Centre for Ecology and Tourism), do které se ekofarma hodlá zapojit.

Komerční, tedy placený způsob propagace se očekává především v investiční fázi a prvních letech provozní fáze, dle aktuálních potřeb. Odhadované roční náklady, které investor vynaloží za publicitu

Studie ekonomického hodnocení projektu
„Zázemí pro venkovskou turistiku na ekofarmě Bílý mrak“

činí 30 000 Kč bez DPH. Veškeré výdaje na propagaci projektu budou hrazeny z vlastních zdrojů investora.

Distribuce

V rámci tohoto bodu bude vysvětlen proces, kterým se služby poskytované na ekofarmě Bílý Mrak dostanou k cílovému zákazníkovi. Využity budou tyto distribuční cesty:

- před uvedením penzionu do provozu budou zhotoveny webové stránky penzionu včetně anglické mutace
- webové stránky budou umístěny na přístupné české i zahraniční vyhledavače
- dojde k zařazení nově vybudovaného penzionu na turistickém portálu www.vychodni-cechy.info mezi oficiálně certifikovaná ubytovací zařízení Královéhradeckého kraje
- dojde k vytvoření letáků o ekofarmě Bílý mrak a jejich distribuci do informačních center na území Královéhradeckého kraje
- dojde ke zkontaktování tuzemských, případně zahraničních cestovních kanceláří zaměřených na agroturistiku a venkovskou turistiku
- jiné aktivity spojené s oslovením potenciálních zákazníků

3.7 Posouzení projektu z hlediska veřejné podpory ve smyslu článku 87, odst. 1 Smlouvy o založení ES

Při posouzení zda projekt zakládá či nezakládá veřejnou podporu, je nutné vyhodnotit, zda realizace projektu současně naplňuje 4 znaky veřejné podpory neslučitelné se společným trhem:

Tabulka 6: Posouzení znaků veřejné podpory

Znak veřejné podpory	Naplněn (Ano/ ne)
Poskytování veřejných prostředků	ANO
Zvýhodňování podnikání či odvětví výroby	ANO
Narušení nebo hrozba narušení hospodářské soutěže	ANO
Ovlivnění obchodu mezi členskými státy EU	ANO

Projekt podporuje ekonomickou a podnikatelskou činnost, investor je podnikatelem, projekt bude provozován mimo jiné i za účelem dosažení zisku. Pro danou službu existuje v oblasti tržní prostředí a projekt může ovlivnit konkurenční soutěžitele v ČR a jiných členských státech EU. V regionu existuje dostupná alternativní nabídka služeb v daném rozsahu a dané kvalitě. Cílem spotřebitele je oslovit a přilákat do regionu tuzemské, ale i zahraniční návštěvníky (z jiných členských států EU). Nejedná se tedy o projekt místního významu. Projekt naplňuje jednotlivé aspekty veřejné podpory, neslučitelné se společným trhem. Jedná se tedy o projekt zakládající veřejnou podporu.

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 ČR 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 – Ing. Radek Sus, který 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

Údaje týkající se technického a technologického řešení projektu byly převzaty z projektové dokumentace zpracované dle vyhlášky č. 499/2006 Sb. Zhotovitelem projektové dokumentace je společnost K2-architekti. Zodpovědným projektantem v této věci je Ing. arch. David Kratochvíl.

Kontakt na zpracovatele projektové dokumentace:

Ing. arch. David Kratochvíl, K2 – architekti, Švehlova 46, 544 01 Dvůr Králové n. L.

Email: k2-architekti@volny.cz, tel.: 777 591 621, IČ: 61228052.

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 – projektant a oprávněný technický dozor investora.

4.1 Zhodnocení staveniště, vyhodnocení současného stavu konstrukcí

Podle výpisu z katastru nemovitostí má st. parcela č. 36, k.ú. Šachov u Borohrádku, výměru 2681 m². Pozemek se nachází v lokalitě se stávající zástavbou, ve střední části obce Šachov, je přístupný po stávající komunikaci III. třídy ze severního okraje pozemku. Pozemek je v části přilehlé ke komunikaci rovinný a svažuje se směrem k jihu v části za budovami. Pozemek je částečně oplocen. Oplocení bude provedeno nově.

Pozemek (stávající objekt) je napojen na sítě technické infrastruktury stávajícími přípojkami. Přípojka vodovodu bude provedena nově ve stávající trase, bude posílena. Stávající objekt je zděný, v kombinaci cihla a kámen. Stavebně technický stav stávajícího objektu je vyhovující. Stropní konstrukce nad stávajícím suterénem je tvořena kamennými klenbami, nad přízemím je stropní konstrukce tvořená cihelnými klenbami. Krov je řešen vaznicovou soustavou se svislými a šikmými sloupky.

4.2 Urbanistické, architektonické a dispoziční řešení stavby

Urbanistické řešení stavby

Řešený objekt – obytné stavení – se nachází v sídelní části s rozptýlenou zástavbou podél přilehlé komunikace a je součástí uzavřeného souboru staveb, které vytváří „rodinný“ statek. Ostatní budovy tvoří hospodářské zázemí. Obytný objekt zaujímá přibližně tvar obdélníku o rozměrech 11,6 m x 30,2 m a svojí čelní stranou je orientován k přilehlé komunikaci.

Architektonické řešení stavby

Stávající objekt je již definován svojí hmotou. Vzhledem ke stavebním úpravám dojde k mírnému zvýšení hřebene střechy z důvodu výměny konstrukce střechy a skladby střešního pláště (zateplení pláště). Stávající hmota objektu bude doplněna ve střešní rovině dvojicí podélných vikýřů na východní straně střechy. Dojde k výměně krytiny a k celkovému oživení nevýrazného domu. Hmota domu bude doplněna o terasu na jižní fasádě. Do budoucna je předpokládána revitalizace celého areálu (včetně hospodářských objektů).

Navržena je celková vysprávka vnější fasády obytného objektu s následným kontaktním zateplením fasády v úrovni 2. nadzemního podlaží. Dřevěné prvky krovu jsou přiznány na fasádě.

Dispoziční řešení

Stávající hlavní vstup do objektu je ponechán jako hlavní vstup pro majitele-investora. Dále jsou řešeny dva nové vstupy pro ubytované z východní strany objektu, které budou opatřeny krytým závětřím. Na hlavní vstup majitele navazuje zádveř, z kterého je přístupná chodba. Z chodby je přístupná obytná kuchyň, na kterou navazuje pokoj. Ložnice se vstupem z chodby je průchozí do pracovny. Dále je součástí bytu majitele koupelna a WC, která je přístupná z chodby. V koupelně bude instalována „velkoobjemová“ pračka pro praní ložního prádla pro ubytované. Dále je z chodby přístupná chodba, která tvoří zádveř pro apartmán ve 2NP.

Na hlavní vstup pro ubytované navazuje zádveř. Ze zádveří je přístupná chodba v 1NP, ze které je přístupné společné WC, úklidová komora a schodiště do 2NP. Z chodby je přístupná „pokojová chodba“, ze které jsou přístupné 3 jednotky (2 pokoje se sociálním zařízením, z toho 1 pro invalidu a 1 dvoupokojový apartmán se sociálním zařízením), kotelna a kuchyňka s jídelnou. Pokojová chodba bude v budoucnu ústít na venkovní terasu, kterou investor hodlá zbudovat na jižní fasádě objektu. Místnost kotelny je propojena s exteriérem vraty, kterými bude možno doplňovat palivo.

Na hlavní vstup do apartmánu navazuje zádveř a chodba se schodištěm do 2NP. Hlavní prostory apartmánu jsou ve 2NP. Do 2NP se můžeme dostat pomocí tří schodišť, dvou interiérových a jednoho vnějšího schodiště, které je stávající. Obě vnitřní schodiště slouží pro ubytované, „severní“ schodiště slouží pouze pro apartmán a „hlavní“ schodiště ubytovaných slouží pro zbylé ubytované ve 2NP a jako přístup ke společenské místnosti. Pokud použijeme vnitřní hlavní schodiště pro ubytované, dostaneme se na hlavní chodbu ve 2NP. Z této chodby jsou přístupné dva pokoje, kuchyňka, úklidová místnost, sociální zázemí pro muže a ženy a v neposlední řadě společenská místnost. Z chodby ústí schodiště

Studie ekonomického hodnocení projektu
„Zázemí pro venkovskou turistiku na ekofarmě Bílý mrak“

do 3NP (II. podkroví), kde budou úložné prostory pro vybavení víceúčelové společenské místnosti (stoly, židle atd.). Po vnitřním „severním“ apartmánovém schodišti se dostaneme na chodbu ve 2NP, ze které jsou přístupné dva pokoje, koupelna a společná kuchyňka. Oba pokoje mají šatní prostory. Po vnějším stávajícím schodišti se dostaneme přímo do společenské místnosti ve 2NP.

Ve 3NP se nacházejí úložné prostory pro potřeby sálu a pro potřeby ubytovací části (uskladnění přistýlek, dětských postýlek apod.)

Předmětem projektu nejsou níže uvedené pokoje dle projektové dokumentace, neboť jsou a budou využívány pro soukromé bydlení žadatele s rodinou a jsou již zrekonstruované z vlastních zdrojů.

Pokoje jsou umístěny v 1. NP, jedná se o:

Zádveří:	č. 1.01
Chodba:	č. 1.02
Obytnou kuchyň:	č. 1.03
Pokoj:	č. 1.04
Koupelna + WC:	č. 1.08
Ložnice:	č. 1.14
Pracovna:	č. 1.28

4.3 Technické řešení s popisem pozemních staveb a inženýrských staveb a řešení vnějších ploch

Stávající stav

Stávající objekt je zděný z cihel plných pálených a kamene. Stavebně-technický stav objektu je vyhovující. Stropní konstrukce nad stávajícím suterénem je tvořena kamennými klenbami, nad přízemím je stropní konstrukce tvořená cihelnými klenbami. Krov je řešen vaznicovou soustavou se svislými a šikmými sloupky. Okenní výplně tvoří špaletová okna (v obytné části) a jednoduchá okna (chlév). Krytinu tvoří keramické tašky.

Nový stav

Výkopy: Výkopy se budou týkat pouze „obnažení“ stávající přípojky vodovodu a položení nové přípojky o větší dimenzi. A dále budou sestávat z výkopů pro základy dřevěných sloupků, přístřešků na východní fasádě a dřevěných sloupků pro konstrukci terasy na jižním průčelí. Vytěžená zemina bude použita k terénním úpravám. Před započatím výkopových prací je nutné nechat vytyčit vedení jednotlivých sítí jejich správci.

Základy: Základové konstrukce budou tvořit pasy (patky) z prostého betonu, případně proloženého kamenem. Základy budou provedeny do nezámrzné hloubky.

Svislé nosné konstrukce: Obvodové a vnitřní nosné stěny jsou stávající, dojde pouze k lokálnímu vybourání nebo zazdění příslušných otvorů. Stěny jsou vyzděny z cihel plných pálených v kombinaci s kamenem. Ve 2NP se budou dozdívat části příčných zděných stěn - viz výkresová dokumentace. Ve 2NP jsou navrženy nové nosné stěny, které budou tvořeny nosnou dřevěnou konstrukcí opláštěnou SDK deskami.

Vodorovné konstrukce: Stropní konstrukce jsou stávající, pouze nad 2NP je vytvořena nová nosná konstrukce stropu, která je tvořena dřevěnými kleštinami (fošnami). Do stávajících stropních konstrukcí se zasáhne vybouráním otvoru pro nová schodiště. Tyto otvory budou staticky vyneseny do stávajících nosných konstrukcí pomocí ocelových profilů a železobetonu. Dále bude stávající nosná stropní konstrukce narušena novými rozvody vnitřních instalací, ale tyto prostupy nemají pro statiku stropu význam.

Příčky: Nové nenosné příčky v 1NP budou vyžděny z cihelných příčkovek POROTHERM nebo budou vytvořeny ze sádkartonových desek na nosný kovový rošt. Oddělení kotelny bude realizováno složenou příčkou z cihelných tvarovek a sádkartonových desek. Nové nenosné příčky ve 2NP (3NP) budou tvořeny ze sádkartonových desek na nosný kovový rošt (v případě nosných příček bude nosná kostra tvořena dřevěnou konstrukcí). Alternativně je navrženo použití cihelných nepálených tvarovek na nenosné dozdivané části a příčky ve 2NP. Místo SDK konstrukce lze použít systém „slámokartonu“ stramt desek s příslušnými vlastnostmi dle atestů požárně dělících příček.

Překlady: Překlady nad novými otvory v nosných stěnách budou tvořeny ocelovými překlady nebo řešeny typovými železobetonovými překlady. Překlady nad otvory ve zděných příčkách budou tvořeny typovými překlady.

Schodiště: Schodiště do 2NP jsou navržena zakřivená vícetramenná. Materiálově jsou navržena jako železobetonová alternativně dřevěná (dle požární zprávy). Otvor pro nová vnitřní schodiště z 1NP do 2NP bude vybourán a vyneseno pomocí ocel. profilů a dobetonávek. Nové schodiště z 2NP do 3NP je navrženo jako celodřevěné s odolností dle PBR. Stávající venkovní schodiště je železobetonové.

Krov: Krov hlavního objektu bude tvořen krokviemi uloženými na pozednice a vaznice (vaznicový příhradový nosník). Nad obytnou částí je navržena příhradová vaznice. Ztužení zajišťují kleštiny, které zároveň tvoří stropní k 3NP. V části nad společenskou místností je krov tvořen šikmými sloupky. Veškeré dřevěné prvky krovu musí být ošetřeny proti škůdcům a houbám. Viditelné prvky krovu budou opatřeny protipožárním nátěrem - viz požární zpráva. Rozmístění jednotlivých prvků krovu-viz výkres krovu.

Střecha: Střecha je řešena obdobně jako původní. Je zachován sklon sedlové střechy 30,30°. Na východní straně střechy jsou navrženy dva nové podlouhlé vikýře o sklonu 15°. Nová konstrukce střechy je oproti původní mírně navýšena. Toto je vyvoláno novou skladbou střechy. Nosnou funkci střešního pláště tvoří krokve + dřevěné laťování. Skladby střešních plášťů jsou popsány v příslušných výkresech.

Výplně otvorů: Okna v 1NP obytné části budou zachována stávající dřevěná špaletová. Ostatní okna budou nová. Navržena jsou dřevěná eurookna zasklená izolačním sklem $U=mn.1,1 \text{ Wm}^{-2}\text{K}^{-1}$. Okna budou otevíravá, sklopná. Vstupní dveře budou dvoukřídlé dřevěné z masivu, částečně prosklené, vnitřní dveře budou dřevěné otevíravé.

Izolace proti vodě: Stávající objekt není izolován proti zemní vlhkosti pomocí asfaltových pásů. Proto budou použity vnitřní sanační omítky a je navrženo dodatečné odizolování zdiva (podřezání, podbourání). Izolace střechy proti vodě je zajištěna použitou krytinou a difúzní folií jako pojistnou hydroizolací ve střeše. V dalším stupni PD bude upřesněno odizolování podlah (hydroizolace, odvětrání,...).

Tepelná izolace: Na obvodové stěny stavby je navrženo zateplení pomocí tepelné izolace z min. vlny o ti. 100mm. Tato izolace + nosné obvodové stěny vyhoví na požadavky ČSN 73 0540-2. Kontaktní zateplení je navrženo v části, kde je stávající omítka. To znamená, že v části, kde fasádu tvoří pohledový kámen, budou stěny bez zateplení. Dále se investor vzhledem k dostatečné síle původního obvodového zdiva a kvůli požadavku na zajištění jeho dostatečného odvětrávání rozhodl zateplit obvodové stěny pouze ve 2. NP, nikoliv v přízemí. Tepelná izolace bude součástí nových podlahových pláštů. V 1NP je navrženo v nových podlahách zateplení podlahy pěnovým polystyrenem tloušťky min. 50-60 mm. Tepelné izolace je rovněž použito ve střešním plášti, a sice min. vlny o celkové ti. 200mm. Rovněž jsou zatepleny některé příčky, kde tepelná izolace tvoří zároveň zvukovou a protipožární izolaci.

Povrchy vnější, vnitřní: Venkovní povrchy budou tvořeny šterkovou minerální omítkou, která je součástí zateplovacího systému a kamenným režným zdivem (stávajícím). Všechny klempířské prvky budou z bezúdržbového plechu (měď, titanizinek). Vnitřní omítky budou štukové vápenocementové (jádro+štuk) na zděných stěnách. Nebo budou tvořeny příslušnými nátěry na sádkokarton (na SDK deskách).

Podlahy: Podlahy ve stávajícím objektu v 1NP jsou částečně stávající (obytná kuchyň, pokoj). Nové podlahy budou řešené jako zateplené pomocí pěnového polystyrenu min. ti. 50-60mm. Nášlapné vrstvy budou tvořit dlažby, dřevěné plovoucí podlahy (dř. fošny), v koupelnách a mokřích provozech bude použito pod keramickou dlažbu šterkové hydroizolace. Roznášecí vrstvu podlahy bude tvořit bet. mazanina min. ti. 50mm. Podlahy ve 2NP budou provedeny kompletně nově, rovněž tak ve 3NP. Ve 2NP budou použity těžké plovoucí podlahy a ve 3NP lehké plovoucí podlahy. Ve 3NP budou podlahy řešeny jako lehké, to znamená, že bude použito kročejové izolace, OSB desek a nášlapné vrstvy (PVC nebo tenká „plovoucí podlaha“).

Podhledy: Podhledové konstrukce budou tvořeny z SDK desek případně stramt desek (slámokartonu) s požární odolností viz požární zpráva.

Vytápění: Ústřední vytápění bude zajišťovat vytápění jednotlivých místností a ohřev teplé vody. Zdrojem tepla budou plynový kotel a zejména dřevokotel o výkonech 35 kW. Ohřev teplé vody bude centrální v akumulacím zásobníku umístěném v technické místnosti. Páteční rozvody jsou navrženy z měděného potrubí. Otopná tělesa jsou navržena ocelová desková, v koupelnách budou osazeny koupelnové žebříky a v některých místnostech je navrženo podlahové vytápění. Podrobnější informace viz část Vytápění v PD.

Větrání: Větrání vnitřních místností je řešeno přirozeně okny, místnosti, které jsou uprostřed dispozice budou nuceně větrány pomocí axiálních ventilátorů do potrubí a odvětrány do exteriéru.

Vnitřní vodovod: V současné době je před pozemkem investora veden stávající obecní vodovod PVC 90. V současné době je stávající objekt zásobován přípojkou pitné vody PE 32. Vzhledem k tomu, že v objektu bude nově zřízeno ubytování, bude nutné stávající přípojku nahradit větší dimenzí a to DN 40 (PE 50). Navrhovaná venkovní vodovodní přípojka v délce cca 35,0m bude provedena z PE 50/4,6 mm SDR 11 PE 100. Nová vodovodní přípojka bude vedena v trase stávající přípojky vody. Podrobnější informace viz část Vodovod.

Vnitřní kanalizace: Splaškové vody budou z objektu odváděny hlavním svodem DN 200, který bude napojen do stávající bezodtoké jímky o užitém objemu cca 100 m³, která se nachází cca 1,0m od obvodové zdi stávajícího objektu.

Žumpa je zakrytá, vodotěsná, bezodtoková nádrž, ve které jsou shromažďovány splaškové odpadní vody před jejím vyprázdněním, (obvykle fekálním vozem,).

Dešťová kanalizace: Dešťové vody z objektu budou odváděny stávajícími dešťovými svody volně na terén, stejným způsobem byly dešťové vody z objektu odváděny doposud. Podrobnější informace viz část Kanalizace.

Zpevněné plochy pochozí a pojízdné: Zpevněné plochy pochozí budou stávající.

Terasa a přístřešky nad vstupy (SO-02): Navržena je terasa před jižním průčelím, která je přístupná z 1NP. Z terasy je navrženo schodiště na terén. Konstrukce terasy a schodiště je navržena dřevěná, tvořená dřevěnými trámky a fošnami.

Terénní úpravy (SO-03): Budou provedeny terénní úpravy bezprostředního okolí stavby, zejména v části s terasou. Bude se jednat o zarovnání stavebního pozemku a vyspádování terénu směrem od objektu.

4.4 Napojení stavby na dopravní a technickou infrastrukturu

Napojení objektu na veřejnou dopravní infrastrukturu zůstává beze změn. Budou využity stávající sjezdy z komunikace. Napojení objektu na technické inženýrské sítě je stávající. Pouze dojde k posílení přípojky vodovodu a elektropřípojky (trasa přípojky zůstane zachována). Přípojka plynovodu je stávající. Odkanalizování je řešeno do stávající bezodtokové jímky na pozemku investora.

4.5 Vliv stavby na životní prostředí a řešení jeho ochrany

Stavební úpravy zatíží své okolí stejně, jako každý nový civilizační jev, který je příležitostí k nové spotřebě energie a dalších základních zdrojů a zároveň je příčinou jejich znečišťování a vzniku odpadu všeobecně. Ne však více. Plášť objektu je navržen jako konstrukce s vyhovujícím tepelným odporem, takže lze předpokládat významně snížené čerpání energetických zdrojů. Zátěž životního prostředí bude pouze proces stavebních úprav objektu. Bude proto nezbytné, aby investor zavázal odpovědné zástupce hlavního dodavatele stavby k takovým postupům, které budou minimalizovat nepříznivé dopady procesu výstavby na okolí.

4.6 Členění stavby na jednotlivé stavební a inženýrské objekty a technologické provozní soubory

<u>Stavba je členěna na části:</u>	SO-01 Stavební úpravy stávajícího objektu
	SO-02 Terasa a přístřešky nad vstupy
	SO-03 Terénní úpravy
	IO-01 Přípojka vodovodu
	IO-02 Přípojka elektřiny

4.7 Management projektu a řízení lidských zdrojů

Kvalitní projektový tým je základem pro úspěšný management projektu. Projektový tým je složen ze zástupců žadatele, projektanta, technického dozoru investora a Centra evropského projektování a.s. a je úměrný velikosti a technické složitosti projektového záměru.

4.7.1 Aktivity jednotlivých členů projektového týmu jsou rozděleny do těchto fází:

- Přípravná fáze projektu – období, které předchází podpisu smlouvy o poskytnutí dotace
- Realizační fáze projektu – období od podpisu smlouvy o poskytnutí dotace do finančního ukončení projektu
- Provozní fáze projektu – doba udržitelnosti projektu (pět let od data finančního ukončení projektu)

Tabulka 7: Projektový tým

TÝM	Jméno	Aktivity členů týmu v jednotlivých fázích projektu		
		Předinvestiční fáze	Investiční fáze	Provozní fáze
Vedoucí projektu	Ing. Radek Sus	Klíčová a strategická rozhodování v projektu. Koordinace přípravy projektu se zpracovatelem projektové dokumentace, zajištění výběrového řízení na zhotovitele stavby a TDI	Klíčová a strategická rozhodování v projektu. Zajištění investičních prostředků. Spolupráce a příprava podkladů k žádostem o platbu.	Zajištění finančních prostředků na provoz ekofarmy. Zajištění údržby objektu.
Projektový manažer	Jiří Černý, DiS.	Zpracování žádosti a studie proveditelnosti., koordinace schůzek pracovní skupiny, sběr podkladů pro zpracování žádosti	Řízení projektu v předinvestiční fázi, pomoc při zpracování zpráv o průběhu projektu, komunikace s ÚRR ČR a Ministerstvem pro místní rozvoj	Zpracovávání etapových monitorovacích zpráv o zajištění udržitelnosti projektu
Zástup projektového manažera	Ing. Tomáš Trunec, MBA	Pomoc v nepřítomnosti projektového manažera při zpracování žádosti a studie proveditelnosti., koordinace schůzek pracovní skupiny, sběr podkladů pro zpracování žádosti	Řízení projektu v době nepřítomnosti projektového manažera, zpracování zpráv o průběhu projektu, komunikace s ÚRR ČR a Ministerstvem pro místní rozvoj	V době nepřítomnosti projektového manažera zpracovávání etapových monitorovacích zpráv o zajištění udržitelnosti projektu.
Koordinátor projektu, Finanční manažer	Ing. Marta Susová	Asistence při přípravě projektu se zpracovatelem projektové dokumentace, koordinace přípravy projektu se zpracovatelem.	Spolupráce a příprava podkladů k žádostem o platbu. Zajištění ekonomických podkladů.	Provozní ekofarmy, zajištění marketingu, vedení účetnictví (ve spolupráci s účet. Poradní firmou).
Technický dozor stavby	Ing. Vojtěch Matějka	-----	Zajištění technického dozoru stavby. Asistence při přípravě podkladů k žádostem o platbu.	-----
Autorský dozor/ zpracovatel architektonického řešení projektu	Ing. arch. David Kratochvíl	Zpracování architektonického řešení. Spolupráce na zajištění stavebního povolení.	Zajištění autorského dozoru.	-----

U všech členů projektového týmu je nezbytná zastupitelnost. V případě krátkodobých a mimořádných událostí je vhodné člena zastoupit dalším členem projektového týmu s ohledem na vytížení jednotlivých členů. V případě dlouhodobé zastupitelnosti člena projektového týmu musí být zajištěna zastupitelnost v rámci organizace, ze které člen pochází tak, aby náhrada člena byla zajištěna stejně kvalifikovanou osobou pro dané aktivity a nedošlo tak k narušení prací na projektu.

4.7.2 Schůzky projektového týmu

V přípravné fázi projektu – v této fázi projektu žadatel využil možnosti přihlásit se v rámci vypsané výzvy do projektu Posílení absorpční a administrativní kapacity. Jeho projektový záměr byl Řídícím týmem projektu PAAK doporučen k dalšímu hodnocení a následně pak hodnotící komisí vybrán jako projekt pilotní, kterému bude poskytnuta asistence při přípravě projektové žádosti. První možnost, kdy byl projekt představen veřejnosti jako pilotní, byl úvodní seminář projektu PAAK, který se uskutečnil v polovině měsíce října roku 2008. Pilotnímu projektu byl přidělen projektový manažer z Centra evropského projektování, s kterým měl žadatel možnost po celou dobu přípravy projektu žádost o dotaci konzultovat a obracet se na něho se všemi dotazy. V této fázi projektu byl sestaven šestičlenný projektový tým, který se podílel na zpracování žádosti o dotaci. Na další schůzce s žadatelem byl sestaven plán přípravy projektu (harmonogram přípravy žádosti a povinných příloh s ohledem na termín výzvy). Vzhledem k tomu, že projekt je projektem pilotním, který má být inspirací a vzorem ostatním žadatelům s obdobným projektovým záměrem v dané oblasti podpory, byla věnována zvláštní pozornost přípravě projektové žádosti.

Další schůzky v přípravné fázi – do doby registrace projektu na Úřadu regionální rady Regionu soudržnosti Severovýchod, územním odboru realizace programu Hradec Králové byly realizovány schůzky s žadatelem individuálně dle předchozí dohody. Další schůzky budou následovat až do podpisu smlouvy o poskytnutí dotace minimálně v intervalu 4 týdnů. Předpokládá se mimořádné svolání schůzky ihned po případném obdržení připomínek ze strany řídicího orgánu, k doplnění formálních náležitostí žádosti o dotaci, případně k doložení povinných příloh před podpisem smlouvy o poskytnutí dotace.

V realizační fázi projektu – po podpisu smlouvy o poskytnutí dotace jsou schůzky koordinovány v intervalech min. 1x měsíčně, v případě, že nejsou započaty stavební práce, je možné tento termín prodloužit. Vždy 1 měsíc před předložením žádosti o platbu se projektový tým bude scházet min 1x týdně, těsně před odevzdáním žádosti o platbu a po odevzdání závěrečné žádosti o platbu na základě výzev řídicího orgánu k doložení dalších materiálů, nebo odstranění případných nedostatků se předpokládávají mimořádné schůzky.

V provozní fázi projektu – v provozní fázi projektu jsou schůzky svolávány před termínem předkládání monitorovací zprávy o udržitelnosti projektu, navrženo je 1 měsíc před tímto termínem a další termíny schůzek se pak budou odvíjet od této schůzky.

Další obecná pravidla schůzek projektového týmu:

- Pravidelné (plánované) schůzky projektového týmu svolává vedoucí projektu.
- V případě zjištění nových závažných skutečností, dá člen týmu tuto informaci neprodleně vedoucímu, který svolá mimořádnou schůzku.
- O průběhu schůzky a řešených tématech bude vyhotoven zápis ze schůzky. Zápisy se ukládají na sdíleném serveru ve složce projektu.
- Na každé schůzce bude navržen, popř. potvrzen termín následující schůzky.
- V případě nevyhovujícího termínu schůzky se navrhuje termín náhradní.
- O změně termínu schůzek se vždy informují všichni členové týmu.
- V případě nemožnosti účasti na schůzce projektového týmu se člen předem omluví vedoucímu projektu.
- Člen projektového týmu za sebe může na schůzku nominovat náhradníka z řad pracovníků své organizace, tuto nominaci oznámí vedoucímu projektu.
- Člen týmu, který v některé z fází projektu není zapojen, se nemusí zúčastnit schůzek pro danou fázi, o průběhu projektu se informuje prostřednictvím zápisů ze schůzek.

4.7.3 Management projektu

Řízení projektu představuje aplikace znalostí, dovedností, zkušeností, nástrojů a technik při provádění projektových činností tak, aby tento projekt splnil požadavky kladené na jeho průběh a výsledky ze strany Úřadu regionální rady Regionu soudržnosti Severovýchod.

Řízení projektu bude zajišťovat Centrum evropského projektování a.s. prostřednictvím projektového týmu sestaveného pro tento projekt. Tato společnost má dlouholeté zkušenosti s přípravou a realizací projektů spolufinancovaných ze strukturálních fondů EU. CEP a.s. disponuje vyškolenými pracovníky v oboru projektového řízení s certifikací IPMA (International Project Management Association).

Management přípravné fáze projektu

Přípravná fáze projektu zahrnuje i období od odevzdání žádosti (v termínu stanoveném výzvou pro danou oblast podpory) do termínu schválení projektu Výborem regionální rady regionu soudržnosti Severovýchod, resp. do podpisu Smlouvy o poskytnutí dotace. Toto mezidobí znamená, že po předložení žádosti probíhá ze strany řídicího orgánu programu ROP SV hodnocení formálních náležitostí projektu, probíhá samotné hodnocení žádosti, pracovníci Úřadu regionální rady provádí ex-ante kontroly. Členové projektového týmu jsou v tomto období zodpovědní za vypořádávání připomínek ze strany řídicího orgánu, hlášení případných změn v projektu, účast při ex-ante kontrolách a doložení požadovaných příloh před podpisem smlouvy o poskytnutí dotace.

Management realizační fáze projektu

Investiční fáze projektu je nejnáročnější fází téměř pro všechny členy projektového týmu. V okamžiku podpisu Smlouvy o poskytnutí dotace se žadatel stává příjemcem podpory a je povinen dodržovat veškeré podmínky dané pokyny řídicího orgánu a Smlouvou o poskytnutí dotace.

V průběhu realizace je nutné sledovat stanovené cíle a výstupy projektu (monitorovací indikátory projektu), termín realizace, především termín ukončení realizace projektu a dále také termíny překládání žádostí o platbu. Vždy v dostatečném časovém odstupu je třeba předem nadefinovat požadavky na administrování dané události. V neposlední řadě bude sledováno čerpání stavebního rozpočtu projektu. Odborní stavební projektanti sestaví rozpočet projektu, který se však může měnit vlivem vzniklých okolností na stavbě (předmětem projektu je rekonstrukce budovy). Tyto změny budou sledovány a včas nahlášeny řídicímu orgánu. Veškeré klíčové rozhodování v projektu bude zaštiťovat po konzultaci s Centrem evropského projektování a.s. a Úřadem regionální rady Regionu soudržnosti Severovýchod příjemce dotace – Ing. Radek Sus. Do realizační fáze projektu je zahrnováno i období od ukončení projektu do finančního ukončení projektu. V tomto období probíhá ze strany řídicího orgánu kontrola závěrečného vyúčtování projektu, která obvykle vyžaduje doplnění, nebo vysvětlení již předložených podkladů. Až po připsání poslední platby na účet příjemce lze považovat realizační fázi projektu za úspěšně ukončenou.

Management provozní fáze projektu

Z pohledu řídicího orgánu se sleduje provozní fáze projektu po dobu udržitelnosti, tj. po dobu 5-ti let. Z pohledu příjemce provozní fáze pokračuje i po tomto datu. S delším časovým obdobím je nutné počítat i v souvislosti s archivací dokumentů souvisejících s projektem. Tato fáze je ze všech fází projektu nejméně náročná na vytížení projektového týmu. V tomto typu projektu je výstup projektu trvanlivý, údržbu bude zajišťovat soukromý podnikatel, Ing. Radek Sus. Příjemce podpory bude zpracovávat pravidelné monitorovací zprávy o zajištění udržitelnosti projektu. Projekt pozitivně ovlivňuje horizontální téma, protože nediskriminuje konečné uživatele z hlediska pohlaví, etnických minorit, zdravotního handicapu, trvalého bydliště, věkových skupin, sexuální orientace, finančního zajištění, náboženství, víry a pracovního uplatnění. Realizace projektu pozitivně ovlivní nejen konečné uživatele, ale také přispěje z pohledu trhu práce. Umožní začlenění sociálně znevýhodněných skupin do společnosti.

Projekt je šetrný k životnímu prostředí, pro vytápění budou využívány zejména obnovitelné zdroje energie (palivové dřevo). Ekofarma Bílý mrak si klade za cíl demonstrovat návštěvníkům udržitelný způsob zemědělského hospodaření šetrný k přírodě, krajině a s ohledem na welfare hospodářských zvířat.

5. Potřeba 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 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.

Potřeba a zajištění oběžného a investičního majetku v rámci rekonstrukce objektu penzionu (investiční fáze):

▪ **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.

▪ **Zajištění investičního majetku**

Seznam nutných investic v investiční fázi projektu představuje hodnotu prací a dodávek (určených k rekonstrukci objektu ekofarmy, vnitřnímu vybavení objektu), což představuje samotný předmět projektu financovaný z prostředků investora a dotace z fondů EU.

Realizace jednotlivých investic bude prováděna dle časového harmonogramu, který tvoří celkem 6 tříměsíčních etap projektu. Objekt jako celek (stávající objekt k rekonstrukci č. p. 13) bude po dokončení prací předán investorovi do užívání a zároveň dojde k okamžitému zhodnocení majetku investora. Do hodnoty investice vstupují především výdaje stavební a technologické části stavby (rekonstrukce budovy, terasa s přístřešky), technického zařízení objektu (přípojky) a dále pak položky základního vnitřního vybavení, které mají charakter investičních výdajů. Projekt počítá s dalšími, tzv. nezpůsobilými výdaji projektu, jako jsou výdaje za:

- Nákup služeb (řízení projektu, technický dozor investora, koordinátor BOZP, autorský dozor) v částce 125 000 Kč bez DPH
- Realizace výběrového řízení, vedení zvláštního bankovního účtu v částce 83 600 Kč bez DPH,
- Publicita projektu (z hlediska dotačního titulu ROP SV a webové stránky projektu) v částce 40 600 Kč bez DPH

Uvedené nezpůsobilé výdaje jsou investičními výdaji z hlediska projektu a navyšují hodnotu investice budovy vyjma informační tabule, tzv. billboardu, který je výdajem neinvestičním (odhadovaná cena 15 000 Kč). Žadatel bude evidovat pořízený investiční majetek jako dlouhodobý hmotný investiční majetek, případně drobný hmotný investiční majetek či nehmotný investiční majetek.

Technická životnost objektu je stanovena na 40 let, přičemž rekonstrukce objektu bude zajištěna generálním dodavatelem vzešlým z výběrového řízení. Předpokládaná minimální záruka je 2 roky, přičemž bude smluvně navýšena (tato lhůta bude upřesněna již při zpracování zadávací dokumentace pro výběr generálního dodavatele).

Potřeba a zajištění oběžného a investičního majetku v rámci provozu penzionu (provozní fáze):

▪ Zajištění oběžného majetku

Pro zajištění plynulého chodu penzionu s veškerými jeho službami je nutno zajistit zásobování a skladování spotřebního zboží nutného k provozu; jedná se o spotřební zboží související s přípravou snídaní (ubytování typu bed and breakfast) či dalšího občerstvení pro klienty; nákup ložního prádla, ručníků, osušek, podložek ke sprchovému koutu, drogistického zboží, čisticích prostředků, apod. Zajištění služby praní a žehlení lůžkovin, koupelnového prádla nebude zajišťováno dodavatelsky.

K zajištění provozu kuchyněk je nutné vybavit je spotřebním zbožím typu: hrnce, pánvičky, poklice, mýsy, talíře, příbory, sklenice, hrníčky, rychlovarné konvice. S provozem doplňkových služeb bude spojeno další vybavení (DDHM) typu jízdní kola, pingpongový stůl, zahradní stůl s lavicemi, slunečníky, venkovní altán, lavičky, atd.

Jedná se tedy o koloběh zásob k zajištění provozu ubytovacích zařízení, koloběh zásob určených k zajištění provozu kuchyněk a v neposlední řadě koloběh zásob určených pro provoz doplňkových služeb (např. zajištění sportovního a venkovního vybavení).

- **Zajištění investičního majetku**

Potřebný investiční majetek je pro plynulý provoz penzionu na prvních deset let provozu zajištěn. Finanční plán projektu v rámci provozní fáze zohledňuje nezbytné výdaje na reinvestici objektu již v prvním roce provozní fáze projektu.

6. Finanční plán

Při zpracování finanční analýzy bylo respektováno zadání doporučené osnovy studie ekonomického hodnocení a byl zpracován 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. Plán průběhu nákladů a výnosů z pohledu žadatele v sobě zahrnuje celkové plánované náklady a výnosy projektu. Náklady jsou uvedeny včetně odpisů.

6.1 Popis a přehled nákladů a výnosů v realizační fázi

V realizační fázi vznikají žadateli pouze náklady na nákup služeb (konzultační služby, TDI, BOZP a AD), realizaci výběrových řízení spojených s projektem, náklady na dodržení povinné publicity projektu (billboard, pamětní deska, internetová prezentace projektu) a finanční náklady projektu, což jsou náklady na vedení zvláštního bankovního účtu projektu.

Tabulka 8: Přehled nákladů a výnosů v realizační fázi projektu

N x V	realizační fáze - celkem	realizační fáze					
		10-12/2010	10-03/2011	04-06/2011	07-09/2011	10-12/2011	01-03/2012
náklady	249 200	117 533	22 533	22 533	22 533	22 533	41 533
nákup služeb (řízení projektu, TDI, BOZP, AD)	125 000	20 833	20 833	20 833	20 833	20 833	20 833
realizace VŘ, vedení zvláštního BÚ	83 600	80 600	600	600	600	600	600
publicita projektu (web. str., billboard, pam. deska)	40 600	16 100	1 100	1 100	1 100	1 100	20 100
výnosy	0	0	0	0	0	0	0
provozní příjmy	0	0	0	0	0	0	0
hospodářský výsledek	-249 200	-117 533	-22 533	-22 533	-22 533	-22 533	-41 533

6.2 Popis a přehled nákladů a výnosů v provozní fázi

V provozní fázi projektu vznikají žadateli následující náklady:

- Náklady za publicitu projektu
- Mzdové náklady
- Režijní náklady (el. energie, voda, topení, pojištění objektu, fond oprav)

Tabulka 9: Přehled nákladů a výnosů v provozní fázi projektu

N x V	období udržitelnosti ROP					období udržitelnosti v dalších letech				
	04-12/2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
náklady	1 037 505	1 107 629	1 133 039	1 160 245	1 189 336	1 220 406	1 253 555	1 288 886	1 326 509	1 366 538
nákup služeb (řízení projektu, TDI, BOZP, AD)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
realizace VR, vedení zvláštního BÚ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
publicita projektu (web, str., billboard, pam. deska)	30 000	31 500	33 075	34 729	36 465	38 288	40 203	42 213	44 324	46 540
stavební část neinvestiční	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mzdy vč. odvodů	486 000	510 300	535 815	562 606	590 736	620 273	651 286	683 851	718 043	753 946
El. energie a vytápění	100 000	105 000	110 250	115 763	121 551	127 628	134 010	140 710	147 746	155 133
Spotřební materiál	50 000	52 500	55 125	57 881	60 775	63 814	67 005	70 355	73 873	77 566
Pojištění	3 000	3 150	3 308	3 473	3 647	3 829	4 020	4 221	4 432	4 654
Opravy a fond oprav	15 000	15 750	16 538	17 364	18 233	19 144	20 101	21 107	22 162	23 270
Splátka úvěru	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000
Úroky	105 000	94 500	84 000	73 500	63 000	52 500	42 000	31 500	21 000	10 500
odpisy	48 505	94 929	94 929	94 929	94 929	94 929	94 929	94 929	94 929	94 929
výnosy	582 751	805 250	872 775	926 538	1 039 688	1 265 000	1 464 838	1 575 251	1 575 251	1 607 188
provozní příjmy	582 751	805 250	872 775	926 538	1 039 688	1 265 000	1 464 838	1 575 251	1 575 251	1 607 188
hospodářský výsledek	-454 754	-302 379	-260 264	-233 707	-149 648	44 594	211 283	286 365	248 742	240 650

6.3 Plánované stavy majetku a zajištění zdrojů krytí

Plánovaná bilance – rozvaha porovnává pořizovaný majetek v rámci projektu (aktiva) a zdroje jejich krytí (pasiva projektu). Aktiva a pasiva projektu se vždy rovnají. Aktiva projektu z pohledu investora představují pouze stálá aktiva, čili dlouhodobý majetek, který se postupně opotřebovává (odepisuje). Oběžná aktiva (finanční majetek, zásoby, pohledávky) bude zajišťovat investor v provozní fázi projektu. V rozvaze jsou znázorněna veškerá aktiva projektu (způsobilá i nezpůsobilá), která jsou plánována v realizační a provozní fázi projektu. Pasiva jsou tvořena vlastními zdroji žadatele, dotací a hospodářským výsledkem projektu. Pro komplexní obraz je v provozní fázi uvedena brutto rozvaha, tedy rozvaha nesnížená o oprávky, i netto rozvaha, rozvaha se sníženými aktivy o oprávky.

Tabulka 10: Rozvaha

rozsaha	realizační fáze	Období udržitelnosti ROP					období udržitelnosti v dalších letech				
	2010-2011	2 012	2 013	2 014	2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	2 021
Aktiva	8 726 021	3 784 862	3 044 595	2 927 092	2 858 720	2 847 850	2 947 162	3 018 922	2 999 075	2 866 523	2 763 501
Stavební a techn. část stavby - dlouhodobý majetek	8 975 221	3 169 736	3 105 047	3 040 359	2 975 670	2 910 982	2 846 293	2 781 605	2 716 916	2 652 228	2 587 540
oprávky	0	-32 664	-97 353	-162 041	-226 730	-291 418	-356 107	-420 795	-485 484	-550 172	-614 861
oběžná aktiva	-249 200	647 790	36 900	48 775	109 780	228 287	456 976	658 113	767 642	764 467	790 823

Pasiva	8 726 021	3 784 862	3 044 595	2 927 092	2 858 720	2 847 850	2 947 162	3 018 922	2 999 075	2 866 523	2 763 501
vlastní zdroje žadatele investiční	2 000 002	3 441 903	3 346 974	3 187 356	3 092 427	2 997 498	2 902 568	2 807 639	2 712 710	2 617 780	2 522 851
dotace z fondu EU	4 437 901	797 712	0	0	0	0	0	0	0	0	0
úvěr	2 537 318	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hospodářský výsledek	-249 200	-454 754	-302 379	-260 264	-233 707	-149 648	44 594	211 283	286 365	248 742	240 650

bilanční rovnice	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
------------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

6.4 Plán průběhu cash flow

Plán průběhu cash flow zahrnuje veškeré plánované toky peněz. Je zde znázorněna plánovaná výše dotace v jednotlivých finančních etapách, stejně tak jsou znázorněny výdaje investora z vlastních zdrojů. V provozní fázi jsou kalkulovány provozní náklady a předpokládané výnosy z poskytovaných služeb. Propočet provozních nákladů vychází z projektové dokumentace, statistických údajů o cenách a zkušeností žadatele.

Tabulka 11: Přehled cash flow v realizační fázi projektu

Cash Flow - celkem	realizační fáze - celkem	realizační fáze					
		1. etapa	2. etapa	3. etapa	4. etapa	5. etapa	6. etapa
Kladné hotovostní toky	8 975 221 Kč	611 034 Kč	1 940 033 Kč	2 323 533 Kč	1 556 533 Kč	1 173 033 Kč	1 371 053 Kč
dotace	4 437 901 Kč		296 100,60 Kč	1 150 500,00 Kč	1 380 600,00 Kč	920 400,00 Kč	690 300,00 Kč
úvěr	2 537 318 Kč	0 Kč	254 966 Kč	1 173 033 Kč	175 933 Kč	252 633 Kč	680 753 Kč
vlastní zdroje žadatele	2 000 002 Kč	611 034 Kč	1 388 967 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
příjmy projektu	0 Kč						
Záporné hotovostní toky	8 975 221 Kč	611 034 Kč	1 940 033 Kč	2 323 533 Kč	1 556 533 Kč	1 173 033 Kč	1 371 053 Kč
nákup služeb (řízení projektu, TDI, BOZP, AD)	125 000 Kč	20 833 Kč	20 833 Kč	20 833 Kč	20 833 Kč	20 833 Kč	20 833 Kč
realizace VŘ, vedení zvláštního BÚ	83 600 Kč	80 600 Kč	600 Kč	600 Kč	600 Kč	600 Kč	600 Kč
publicita projektu (web. str., billboard, pam. deska)	40 600 Kč	16 100 Kč	1 100 Kč	1 100 Kč	1 100 Kč	1 100 Kč	20 100 Kč
investice celkem	8 726 021 Kč	493 501 Kč	1 917 500 Kč	2 301 000 Kč	1 534 000 Kč	1 150 500 Kč	1 329 520 Kč
stavební část investiční	8 006 001 Kč	493 501 Kč	1 917 500 Kč	2 301 000 Kč	1 534 000 Kč	1 150 500 Kč	609 500 Kč
vybavení investiční	720 020 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	720 020 Kč
nezpůsobilé investice (např. TDI, BOZP, VŘ, publicita..)	249 200 Kč	117 533 Kč	22 533 Kč	22 533 Kč	22 533 Kč	22 533 Kč	41 533 Kč
čisté CF	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
čisté kumulované CF	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč

Tabulka 12: Přehled cash-flow v provozní fázi projektu

Cash Flow - celkem	udržitelnost ROP					období udržitelnosti v dalších letech	
	2012 (3/4 roku)	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Kladné hotovostní toky	1 380 463,00 Kč	1 012 700,00 Kč	1 038 110,00 Kč	1 065 315,50 Kč	1 094 406,28 Kč	1 265 000,00 Kč	1 464 838,00 Kč
dotace	797 712,00 Kč						
úvěr							
vlastní zdroje žadatele	0 Kč	207 450,00 Kč	165 335,00 Kč	138 778 Kč	54 718 Kč	0 Kč	0 Kč
příjmy projektu	582 751,00 Kč	805 250 Kč	872 775 Kč	926 538 Kč	1 039 688 Kč	1 265 000 Kč	1 464 838 Kč
Záporné hotovostní toky	989 000,00 Kč	1 012 700,00 Kč	1 038 110,00 Kč	1 065 315,50 Kč	1 094 406,28 Kč	1 125 476,59 Kč	1 158 625,42 Kč
publicita projektu (web. str., billboard, pam. deska)	30 000,00 Kč	31 500 Kč	33 075 Kč	34 729 Kč	36 465 Kč	38 288 Kč	40 203 Kč
Mzdy vč. odvodů	486 000,00 Kč	510 300 Kč	535 815 Kč	562 606 Kč	590 736 Kč	620 273 Kč	651 286 Kč
El. energie a vytápění	100 000,00 Kč	105 000 Kč	110 250 Kč	115 763 Kč	121 551 Kč	127 628 Kč	134 010 Kč
Spotřební materiál	50 000,00 Kč	52 500 Kč	55 125 Kč	57 881 Kč	60 775 Kč	63 814 Kč	67 005 Kč
Pojištění	3 000,00 Kč	3 150 Kč	3 308 Kč	3 473 Kč	3 647 Kč	3 829 Kč	4 020 Kč
Opravy a fond oprav	15 000,00 Kč	15 750 Kč	16 538 Kč	17 364 Kč	18 233 Kč	19 144 Kč	20 101 Kč
Splátka úvěru	200 000,00 Kč	200 000 Kč	200 000 Kč	200 000 Kč	200 000 Kč	200 000 Kč	200 000 Kč
Úroky	105 000,00 Kč	94 500 Kč	84 000 Kč	73 500 Kč	63 000 Kč	52 500 Kč	42 000 Kč
investice celkem	0,00 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
stavební část investiční							
vybavení investiční							
čisté CF	391 463,00 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	139 523 Kč	306 213 Kč
čisté kumulované CF	391 463,00 Kč	391 463 Kč	391 463 Kč	391 463 Kč	391 463 Kč	530 986 Kč	837 199 Kč

6.5 Harmonogram projektu

Název etapy	harmonogram												
rok 2008 / 2010	zář 2008 – leden 10	leden 10	únor 10	březen 10	duben 10	květen 10	červen 10	červenec 10	srpen 10	zář 10	říjen 10	listopad 10	prosinec 10
vypracování podkladů a žádosti o dotaci													
podání žádosti													
projednávání žádosti													
schválení přidělení dotace													
podpis Smlouvy o poskytnutí dotace													
zadání výběru generálního dodavatele (stavba + vnitřní vybavení)													
podpis smlouvy o dílo s vybraným dodavatelem													
zahájení stavebních prací (přípojky a stavební práce na objektu)													
rok 2011	leden 11	únor 11	březen 11	duben 11	květen 11	červen 11	červenec 11	srpen 11	zář 11	říjen 11	listopad 11	prosinec 11	
průběh stavby – rekonstrukce objektu, dispoziční řešení													
rok 2012	leden 12	únor 12	březen 12	duben 12	květen 12	červen 12	červenec 12	srpen 12	zář 12	říjen 12	listopad 12	prosinec 12	
průběh stavby – vybavení objektu základním vnitřním vybavením													
úklid staveniště, odstranění vad a nedodělků													
kolaudace stavby													
zahájení provozní fáze													

Příprava projektu zahrnuje zpracování projektové dokumentace ke stavebnímu povolení, vydané stavební povolení s nabytím právní moci, sestavení šestičlenného projektového týmu, zpracování žádosti o poskytnutí dotace včetně povinných příloh. Datum zahájení projektu je stanoveno datem podpisu Smlouvy o poskytnutí asistence při přípravě pilotního projektu "Zázemí pro venkovskou turistiku na ekofarmě Bílý mrak", tj. dne 25.9.2008. Odevzdání žádosti a její hodnocení je předpokládáno v období 29.1.2010 – 31.7.2010. Pokud bude projekt vybrán ke spolufinancování Výborem regionální rady Regionu Soudržnosti Severovýchod, bude zahájeno výběrové řízení na generálního dodavatele stavebních prací a základního vnitřního vybavení. Předpokládané datum zahájení fyzické realizace projektu je 1.10.2020, délka realizace projektu je stanovena na 6 etap (délka jedné etapy je 3 měsíce). Předpokládané datum ukončení fyzické realizace projektu je 31.3.2012.

Během realizace projektu budou Řídícímu orgánu ROP SV předkládány prostřednictvím webové aplikace Benefit7 etapové monitorovací zprávy s žádostí o platbu informující o postupu projektu za sledované období. Harmonogram tuto skutečnost neuvádí, avšak předkladatel projektu s ní počítá. Jednotlivé aktivity na sebe logicky navazují a jejich délka je úměrná pokynům, které je třeba akceptovat a zohlednit v délce realizace každé aktivity.

7. Hodnocení efektivity a udržitelnosti projektu

Tato část studie ekonomického hodnocení projektu hodnotí efektivnost a udržitelnost projektu prostřednictvím kritériálních ukazatelů kalkulovaných z finančních toků. Smyslem je posoudit udržitelnost a efektivitu projektu z finančního hlediska. Pro komplexnost je možné níže nalézt tabulku, kde jsou vyčísleny výsledné hodnoty ukazatelů, efektivity a udržitelnosti za prvních 20, 30, 40 a 50 let provozu projektu. Technická životnost investice je stanovena na cca 40 let.

Tabulka 13: Efektivita a udržitelnost projektu z finančního hlediska v jednotlivých letech

hodnota investice	8 726 021	PV	NPV	IRR	DNI
CF - 20 let	14 295 881 Kč	5 387 967 Kč	2 099 221,62 Kč	9%	12
CF - 30 let	37 323 514 Kč	8 635 819 Kč	6 616 814,88 Kč	12%	
CF - 40 let	72 536 725 Kč	10 303 529 Kč	9 064 035,02 Kč	13%	
CF - 50 let	117 087 305 Kč	10 210 449 Kč	9 449 507,84 Kč	13%	

7.1 Současná hodnota

Současná hodnota – PV (Present Value), je součet všech budoucích toků plynoucích z investice na jejich současnou hodnotu. Převod na současnou hodnotu se provádí tzv. diskontováním budoucích toků. Dle metodiky ROP SV je diskontní sazba stanovena na 5%. Projekt je přijatelný v případě, že jeho současná hodnota je vyšší, než investice.

$$PV_t = \sum_{t=1}^n \frac{CF_{t=40}}{(1+5\%)^{t=40}} = 10\,303\,529 \text{ Kč} > 8\,726\,021 \text{ Kč}$$

Projekt lze z hlediska současné hodnoty hodnotit jako **přijatelný**.

7.2 Čistá současná hodnota

Čistá současná hodnota – NPV (Net Present Value), je součet všech hotovostních toků plynoucích z investice a hotovostního toku v nultém roce investice. Projekt je přijatelný v případě, že je čistá současná hodnota vyšší než nula, což znamená, že její návratnost je vyšší, než diskontní sazba 5%.

$$NPV_t = \sum_{t=1}^n \frac{CF_{t=40}}{(1+5\%)^{t=40}} = 9\,064\,035,02 \text{ Kč} > 0 \text{ Kč}$$

Projekt lze z hlediska čisté současné hodnoty hodnotit jako **přijatelný**.

7.3 Vnitřní výnosové procento

Vnitřní výnosové procento – IRR vyjadřuje takovou výši diskontní sazby, při níž je čistá současná hodnota (NPV) rovna nule. Projekt je přijatelný v případě, že je hodnota IRR vyšší než hodnota diskontní sazby 5%.

$$NPV_t = \sum_{t=1}^n \frac{CF_{t=40}}{(1+IRR)^{t=40}} = 13\% = \underline{13\% > 5\%}$$

Projekt lze z hlediska vnitřního výnosového procenta hodnotit jako **přijatelný**.

7.4 Doba návratnosti investice

Doba návratnosti investice vyjadřuje dobu (počet let), za kterou peněžní příjmy investice vyrovnají počáteční kapitálový výdaj na investici. Projekt je přijatelný v případě, že je doba návratnosti investice kratší, než doba životnosti projektu.

$$\text{Doba návratnosti investice} = \frac{\text{Počáteční kapitálový výdaj}}{\text{Roční zisk z investice}} = \underline{12 \text{ let} < 50 \text{ let}}$$

Projekt lze z hlediska doby návratnosti investice hodnotit jako **přijatelný**.

8. Popis očekávaného společenského (socioekonomického) přínosu

Pro předpokládaný projekt „Zázemí pro venkovskou turistiku na ekofarmě Bílý mrak“ lze stanovit následující beneficianty, u kterých lze identifikovat především přínosy na základě rekonstrukce stávajícího objektu pro vybudování penzionu zaměřeného na agroturistiku:

Přínosy projektu pro cílové skupiny uživatelů

- specifická nabídka služeb pro návštěvníky preferující venkovskou turistiku v souladu s přírodou, krajinou a venkovským prostředím
- využití nepříliš rozšířené formy rekreace – pobyt na venkově, s možností okusit život na farmě a jeho každodenní činnosti (práce v zahradě či v sadu, vyjížďky na koních, ochutnávky domácí kuchyně využívající bio-produktů, rybaření, cyklistické výlety, zážitek z lidové architektury)
- areál je přístupný organizacím, které provozují v rámci své činnosti aktivity zaměřené na výchovu dětí a mládeže (např. dětské tábory zaměřené na agroturistiku, která nabízí možnost výpomoci s prací na farmě a se zvířaty, jízda na koni atd.).
- pořádání rekreačně-vzdělávacích kurzů v oblasti zdravého životního stylu (možnosti ekologického pěstitelství a chovatelství), pro rekreanty kurzy zdravého a dobrého venkovského vaření, představení výroby ovčího sýra či rekreačně-jazykové kurzy

Přínos pro stát

- vytvoření podmínek pro zkvalitnění a rozšíření základní infrastruktury cestovního ruchu v ČR
- projekt osloví a přiláká nejen tuzemské turisty, ale i zahraniční turisty z jiných členských států EU a nabídkou služeb se přiblíží obdobným zařízením v rámci EU
- vyšší podíl zahraničních turistů, kteří jsou ochotni utratit více peněz ve spojitosti se svou dovolenou či služební cestou, významně přispívá k růstu české ekonomiky

Přínos pro Mikroregion Poorlicko a Královéhradecký kraj

- zvýšení atraktivity této části Mikroregionu Poorlicko vytvořením turistických atraktivit, příležitostí pro návštěvníky areálu ekofarmy Bílý mrak
- zajímavá a neobvyklá atraktivita v oblasti cestovního ruchu v Královéhradeckém kraji způsobí příliv nových turistů do regionu, tudíž i zvýšení příjmů plynoucích z cestovního ruchu
- dojde k zlepšení image regionu Východní Čechy, kterou je nutné neustále zvyšovat a posilovat

Přínos pro obec Šachov a město Borohrádek

- přilákání vyššího počtu zahraničních i domácích návštěvníků do oblasti města Borohrádku a jeho okolí
- rozšíření ubytovacích kapacit v okolí obce Borohrádku (v souladu se strategickým dokumentem města)
- zajištění podmínek pro návštěvníky s tělesným postižením - přizpůsobení vstupu do ubytovacího objektu a pohyb v areálu ekofarmy
- obec Šachov bude mít z projektu přínos ve zvýšení její návštěvnosti, jejímž doprovodným efektem je větší poptávka po doplňkových službách v regionu Poorličí
- vytvoření nového pracovního místa s potřebou celoročního obsazení bude mít pozitivní dopad na nezaměstnanost v obci

Přínos pro místní podnikatele

- místní podnikatelé získají realizací předpokládaného projektu pouze samé pozitivní přínosy v podobě zvýšení zisků ze svých podnikatelských činností
- vlivem zvýšení návštěvnosti obce 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 nepřímý také v ostatních odvětvích (multiplikační efekt cestovního ruchu)

Přínos projektu ke zlepšení životního prostředí

- z technického hlediska dojde k citlivé rekonstrukci stávající budovy s využitím přírodních materiálů a technologií šetrných k životnímu prostředí při současném zachování původního rázu zemědělské usedlosti jako součásti venkovského prostoru
- zamýšlené aktivity investora mají pozitivní dopad na životní prostředí – pořádání seminářů v oblasti ochrany přírody, zdravého životního stylu v souladu se zachováním přírodního bohatství a péčí o krajinu
- při rekonstrukci a přestavbě stávajícího objektu budou použity materiály přírodního charakteru, jako je dřevo, kámen, hlína apod.
- stávající materiály, resp. hmoty (nosné zdi, stropy) použité pro stavbu budou v maximální míře ponechány

- vzhledem k tomu, že na obvodové stěny stavby v úrovni 2NP bude použito zateplení pomocí tepelné izolace a bude provedena výměna stávajících oken za okna s lepšími tepelně-izolačními vlastnostmi, dosáhne se minimálních tepelných ztrát objektu
- objekt bude z části vytápěn plynovým kotlem, ale zejména pak kotlem zplyňujícím dřevo, čímž přispěje ke snížení zátěže ovzduší exhalacemi, k zachování stávajícího dobrého ovzduší a k využití obnovitelných zdrojů energie
- zachováním původního vzhledu usedlosti nedojde k narušení krajinného rázu v lokalitě, naopak dojde k posílení estetického prožitku z tradičního venkovského prostředí nenásilně navazujícího na okolní přírodu a krajinu
- stavba se nenachází v žádném ochranném pásmu a vzhledem k jejímu charakteru nebude nutné vyhlásit pásmo hygienické ochrany
- při nakládání s odpady odpovídá dodavatel, po uvedení do provozu její provozovatel, za splnění povinností vyplývajících ze zákona č. 125/1997 Sb., Zákon o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, a to včetně vedení evidence odpadů
- jiné speciální odpady nebudou vznikat

Vliv projektu na životní prostředí v období výstavby

Opatření investora, které bude nutno učinit, aby bylo zabráněno nepříznivým vlivům na životní prostředí:

- bezvadný technický stav použité techniky při stavebních pracích
- rekonstruovaný objekt bude zakryt a zabezpečeny tak, aby práce neohrožovaly občany
- odborně provedené práce
- stavební úpravy zatíží své okolí stejně, jako každý civilizační jev, který je příležitostí k nové spotřebě energie a dalších základních zdrojů a zároveň je příčinou jejich znečišťování a vzniku odpadu všeobecně, ne však více
- zátěží životního prostředí bude pouze proces stavebních úprav. Bude proto nezbytné, aby investor zavázal odpovědné zástupce hlavního dodavatele stavby k takovým, které budou minimalizovat nepříznivé dopady procesu výstavby na okolí
- bezpečnost práce po dobu výstavby bude zajišťována dodržováním bezpečnostních předpisů a předpisů jednotlivých dodavatelů (viz vyhláška č. 324/1990 Sb. Českého úřadu bezpečnosti práce a Českého báňského úřadu o bezpečnosti práce a technických zařízení při stavebních pracích) a příslušných norem.

Zvýšenou bezpečnost je nutné věnovat práci ve výškách, apod. Zaměstnanci musí být prokazatelně proškoleni

- Prováděné práce nebudou mít, s výjimkou provozu těžkých mechanismů, žádný negativní vliv na životní prostředí. Výstavba při dodržení všech opatření nebude ohrožovat kvalitu povrchových a podpovrchových vod a porosty v okolí stavby. Odpady ze stavby budou pravidelně po vytřídění odváženy na určené skládky.
- Zařízení staveniště bude minimálního rozsahu. Potřebné plochy pro jeho umístění zajistí zhotovitel stavby a náklady s tímto zahrne do své cenové nabídky. Na staveništi budou pro potřeby pracovníků použity chemické WC.
- Při stavbě nebo jejím provozu bude nakládáno s odpady, zařazenými dle přílohy č. 1 vyhlášky č. 383/2001 MŽP do „Katalogu odpadů“ vyhlášeném v částce 112/97 Sb., - skupina 17 00 00 – Stavební a demoliční odpady. Prašnost by neměla výrazně ohrožovat okolí stavby.

9. Řízení rizik

9.1 Rizika projektu

Při realizaci projektu „Zázemí pro venkovskou turistiku na ekofarmě Bílý mrak“ je možné stanovit rizika, která mohou mít za následek změnu projektu, tj. jeho omezení či jeho rozdělení do několika následujících let, oproti plánovaným.

Investiční akce s sebou nesou vždy obecná rizika, která je možné specifikovat jako rizika financování, provozní, technická a organizační (obecná) rizika.

Procesem vyhodnocení dopadu a pravděpodobnosti identifikovaných rizik se zabývá kvalitativní analýza rizik. Konkrétním nástrojem (technikou) analýzy rizik je matice, která hodnotí pravděpodobnost výskytu rizika a intenzitu jeho dopadu (negativního vlivu). Pravděpodobnost rizika se přirozeně pohybuje v intervalu od 0,0 (žádná pravděpodobnost) do 1,0 (jistota). Lze použít logickou váhu ilustrující hodnoty pravděpodobnosti od velké pravděpodobnosti až po skoro jistotu. Intenzita dopadu (negativního vlivu) rizika reflektuje závažnost jeho účinku na cíl projektu.

Tabulka 14: Řízení rizik

Riziko název	Intenzita dopadu (negativního vlivu) (1-10)	Pravděpodobnost výskytu (0-1)	Rizikový faktor součin kritérií (0-10)	Pořadí rizik dle závažnosti
Obecná rizika				
Neúspěšnost při řízení projektu	10	0,1	1	8
Opatření pro minimalizaci (eliminaci) rizika: Řízení projektu bude zajištěno regionální rozvojovou agenturou Královéhradeckého kraje, která má rozsáhlé zkušenosti s přípravou a řízením investičních a neinvestičních projektů. Dodavatel kvalitně zajistí řízení projektu a veškeré aktivity s ním spojené dle podmínek ROP NUTS II Severovýchod.				
Změna projektového týmu	7	0,2	1,4	7
Opatření pro minimalizaci (eliminaci) rizika: Vynucená změna projektového týmu by značně ovlivnila průběh projektu z důvodu specializace členů a orientace v dané problematice. Je nezbytné nominovat a zasvětit zástupný projektový tým – viz kapitola 4.7				
Technická rizika				
Metodicky nesprávně provedený výběr generálního dodavatele stavebních prací	9	0,3	2,7	2
Opatření pro minimalizaci (eliminaci) rizika: Zadávací řízení na dodávku stavebních prací bude provedeno dle Pokynů pro zadávání veřejných zakázek a v souladu se zákonem č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách se zohledněním novelizace zákona. Organizaci zadávacího řízení zajistí buď regionální rozvojová agentura Královéhradeckého kraje či externí specializovaná firma ve spolupráci s žadatelem (zadavatelem veřejné zakázky). Zadávací řízení na dodávku stavebních prací bude jasně specifikovat požadavky na dodavatele, na prokázání základních, profesních, ekonomických a technických kvalifikačních požadavků včetně doložení seznamu vykonaných zakázek obdobného charakteru a referencí. Dodavatel v nabídce uvede délku záruční doby, servisní podmínky, platební podmínky a způsob řešení závad.				

Nekvalitně provedené technické řešení (materiál, závadnost)	8	0,2	1,6	4-6
Opatření pro minimalizaci (eliminaci) rizika: Smlouvy s vybraným dodavatelem stavby budou ukládat smluvním stranám povinnosti a práva při řešení závad a poruch dodávek včetně způsobu jejich odstranění. Smlouvy budou vycházet z podmínek zadávacích řízení.				
Pozdržení termínu předání díla investorovi	9	0,2	1,8	3
Opatření pro minimalizaci (eliminaci) rizika: Jasně stanovený termín ve Smlouvě o dílo a v žádosti o poskytnutí dotace; ponechána časová rezerva pro termín ukončení projektu. Stavební dozor zajistí dohled nad realizací díla a případné časové prodlevy bude včas hlásit.				
Provozní rizika				
Nízký zájem cílových skupin o nabízené služby.	8	0,2	1,6	4-6
Opatření pro minimalizaci (eliminaci) rizika: Důkladná analýza návštěvnosti cílových skupin (konečných uživatelů) již v přípravné fázi byla provedena. Z provedené analýzy vyplývá zájem oslovených respondentů o nabízené aktivity ekofarmy Bílý mrak, přesto je investor připraven zpočátku na kolísavý průběh návštěvnosti, očekává se stabilnější návštěvnost po 3 – 5 letech. Vzhledem k tomu, že rozvoj venkovské turistiky, ubytování na farmě není v Královéhradeckém kraji dostatečně pokryto, nízký zájem cílových skupin o nabízené služby se proto nepředpokládá.				
Krach investora /provozovatele	10	0,3	3	1
Opatření pro minimalizaci (eliminaci) rizika: Investorem i provozovatelem bude soukromý podnikatel Ing. Radek Sus, který má dostatečné zkušenosti v podnikatelské činnosti (oblasti ekologického zemědělství, technického poradenství v oblasti ŽP). Investor má zajištěno předfinancování projektu, investiční část stavby a je připraven na vzniklé náklady v provozní fázi projektu. Investor není finančně závislý na příjmech z provozu projektu „Zázemí pro venkovskou turistiku na ekofarmě Bílý mrak“, má dostatečné finanční rezervy v podobě vlastních zdrojů či další podnikatelské činnosti, kterou provozuje (ekologické zemědělství, poradenství v oblasti ŽP).				
Finanční rizika				
Růst investičních výdajů v investiční fázi projektu	8	0,2	1,6	4-6
Opatření pro minimalizaci (eliminaci) rizika: Podmínky zadávacího řízení a Smlouvy o dílo musí zajistit maximálně možné % růstu investičních výdajů nad rámec vítězné nabídkové ceny. Nepředvídatelné práce, které vzniknou v průběhu realizace projektu, budou uhrazeny z vlastních finančních zdrojů žadatele.				
Neproplacení veškerých způsobilých výdajů	6	0,1	0,6	9
Opatření pro minimalizaci (eliminaci) rizika: Průběžná kontrola náležitostí účetních dokladů a úhrad, průběžný dotační dohled nad splněním veškerých podmínek programu. Rezerva ve vlastních zdrojích žadatele.				

9.2 Řízení rizik dle jednotlivých etap projektu

9.2.1 Rizika přípravné fáze

Přípravná fáze projektu je typická sbíráním informací, přípravou podkladů pro zpracování žádosti, stavební projektové dokumentace, atp. Projekt v přípravné fázi z hlediska řízení rizik srovnává nulovou variantu (projekt se neuskuteční) s realizací projektu. Nulová varianta – *rizika* - stávající objekt zemědělské usedlosti, špatný technický stav objektu vyžadující rekonstrukci a přestavbu; nabídka a zkvalitnění cestovního ruchu

v Mikroregionu Poorličí bude nadále nedostačující a rozvoj této části regionu bude pro návštěvníky nedostatečně pokrytý službami (ubytovacími kapacitami, službami ekofarmy). Pokud se investice neuskuteční, lze očekávat, že náklady na provoz současného objektu budou narůstat, objekt bude nadále zchátralý a během několika let bude žadatel o dotaci nucen investovat do daného objektu s již daleko vyššími náklady.

V přípravné fázi je velmi důležitým faktorem zajistit finanční zdroje na realizaci záměru (vlastní zdroje, cizí zdroje). V tomto případě žadatel (Ing. Radek Sus) bude financovat akci z vlastních zdrojů, bankovního úvěru plus za přispění finanční podpory ze státního rozpočtu a evropského fondu ERDF (viz část SEH 6. kapitola - Finanční plán). Eliminaci finančního rizika projektu je podrobná kalkulace nákladů, příslib úvěru od banky a zkušenosti investora s dříve úspěšně realizovanými projekty.

Projektový záměr investora byl podrobně konzultován se společností K2 - architekti, kterou zastupuje Ing. arch. David Kratochvíl, jakožto zpracovatel dokumentace pro stavební povolení. Technické a technologické hledisko projektu je řešeno tak, aby projekt Zázemí pro venkovskou turistiku na ekofarmě Bílý mrak zohlednil okolní venkovskou výstavbu (objekt je součástí zemědělské usedlosti), respektoval krajinný ráz a nenarušoval jej. Podrobněji viz kapitola 4 Technické a technologické řešení projektu, dále pak v projektové dokumentaci pro stavební povolení. Harmonogram projektu a stavby byl řešen s ohledem na náročnost projektu a realizace jednotlivých stavebních prací z hlediska sezónnosti. Výběrové řízení na generálního dodavatele stavebních prací je dalším důležitým aspektem, který má vliv na realizační fázi celého projektu a dále pak samozřejmě fázi provozní.

Návaznost projektu na strategický dokument Strategie rozvoje Královéhradeckého kraje, Mikroregionu Poorlicko, strategický plán rozvoje města Borohrádku je dalším významným krokem v přípravné fázi projektu. Problémy s vlastnictvím dotčeného objektu lze zcela vyloučit, neboť pozemek i stavba na něm jsou ve vlastnictví manželů, Radka a Marty Susových (v rámci společného jmění manželů).

9.2.2 Rizika realizační (investiční) fáze

Přípravná fáze projektu významně ovlivňuje investiční fázi projektu. Kvalitně připravený harmonogram stavby, smluvní podmínky s dodavatelem stavebních prací, kvalitní technický dozor investora a úzká spolupráce investora a dodavatele díla jsou nedílnou součástí této fáze a eliminují realizační rizika projektu. Především v realizační fázi může nastat situace, kdy nebudou dodrženy termíny dodávek, a dojde ke zpoždování výstavby v nejhorší variantě k sankcím za nedodržení termínů. Tomuto stavu lze předejít tím, že ve smlouvě s dodavatelem stavby budou jasně stanoveny podmínky a sankce v případě nedodržení podmínek dodávky materiálu či poskytování služeb. Kontrola termínů a včasná žádost o změnu jsou také předpokladem úspěšné realizace projektu.

Při provádění stavby je nutno počítat s běžným stavebním provozem. Zhotovitel je povinen zajistit dodržování příslušných bezpečnostních předpisů a hygienických požadavků (hlučnost, prašnost) v průběhu realizace stavby (podrobněji viz Projektová dokumentace ke stavebnímu povolení, popř. SEH, část 4. Technické a technologické řešení projektu).

Z různých rozborů vlivu projektu na životní prostředí v realizační fázi projektu vyplývá, že dopad bude zcela minimální či je přímo vyloučen. Pouze těžká technika dopravující materiál na místo stavby by mohla být hrozbou pro ŽP (z hlediska hlučnosti či poškození komunikace), ale vzhledem k tomu, že objekt je snadno přístupný po zpevněné komunikaci, za dodržení všech podmínek bezpečnosti práce, i tento vliv je téměř nulový.

9.2.3 Rizika provozní fáze

Provozní fáze představuje etapu od ukončení realizace (včetně finančního ukončení projektu), dílčími kroky jsou kolaudace stavby, předáním díla investorovi atp. Tato fáze s sebou nese některá další rizika, např. nezáměr cílových skupin o nabízené služby, krach investora či provozovatele služeb. Tato rizika byly již v přípravné fázi projektu eliminována podrobnou analýzou nabídky a poptávky po nabízených službách ekofarmy Bílý mrak, ze které vyplývá zájem oslovených respondentů o služby, které budou nabízeny na ekofarmě Bílý mrak. Z provedené analýzy se projekt jeví jako velmi zajímavá atraktivita tzv. venkovské turistiky, agroturistiky či eko-agroturistiky, která není dostatečně pokryta na území Královéhradeckého kraje a má dlouhodobý trend. Tento faktor významně snižuje provozní rizika projektu.

Za provoz ekofarmy Bílý mrak bude odpovídat investor Ing. Radek Sus, který v době jeho nepřítomnosti jmenuje zodpovědnou osobu – provozní objektu. Rekonstruovaný objekt včetně vnitřního zázemí ekofarmy by mohly být poškozeny v případě, že nebude dostatečně bezpečnostně zabezpečen. Předejít tomuto nepříznivému stavu je možno jejich pojištěním, s čímž investor počítá. Provozní náklady jsou a budou ovlivněny ve stejné míře jako u jiných provozů obdobných zařízení (agroturistických farem) růstem všech vstupních položek (dle inflace). Růst provozních vstupů (ceny - vstupné, poskytované služby, provoz objektu penzionu na ekofarmě) lze dle makroekonomických prognóz předpokládat, tento ukazatel nelze nijak ovlivnit, ovšem je třeba s takovou možností počítat. Investor počítá zpočátku s možným kolísavým průběhem nákladů a výnosů a z toho také plyne nižší hospodářský výsledek v prvních letech hospodaření. Žadatel je finančně připraven kryt případné neočekávané ztráty z hospodaření z vlastních zdrojů a je schopen zajistit tzv. udržitelnost projektu dle pravidel ROP. Zásadní změna poptávky se na základě dlouhodobých trendů a provedené analýzy nabídky a poptávky nepředpokládá.

9.2.4 Řízení rizik – shrnutí

Přínosem daného projektu bude pozitivní rozvoj cestovního ruchu v regionu. Stávající objekt zemědělské usedlosti je v nevyhovujícím stavu a jeho rekonstrukce je nevyhnutelná. Rozšíření aktivit na zemědělské

usedlosti ve smyslu poskytování ubytovacích služeb na ekofarmě Bílý mrak má značný vliv na rozvoj a rozmach přidružené obce Šachov, města Borohrádku i celého regionu.

Hlavní rizika eventuelního (nepřepokládaného) neúspěchu projektu je možné hledat v kvalitě a šíři nabídky budoucích služeb. Investor z toho důvodu provedl podrobnou analýzu nabídky a poptávky, čímž eliminuje možnosti neúspěchu podnikatelského záměru. Široká nabídka služeb ekofarmy, rozvoj „venkovské turistiky“ a investice do projektového záměru investora se jeví jako návratná a dlouhodobě udržitelná. Investor nepředpokládá změnu v dosavadních dlouhodobých trendech a očekává tak zájem cílových skupin o nabízené služby.

Úspěšnost projektu bude z velké části také ovlivněna samotným technickým řešením celého projektu (kvalita práce dodavatelů, celkové dispoziční řešení). Špatnému stavu lze předejít detailně provedenou přípravou a odborným zajištěním projektu po všech liniích. Z toho důvodu žadatel sestavil projektový tým, kde jsou stanoveny povinnosti a zodpovědnosti jednotlivých pracovníků v rámci jednotlivých fází projektu.

Daný projekt s sebou nepřináší závažná rizika, která by nešla předvídat a již v přípravné fázi eliminovat.

9.3 Udržitelnost projektu a jeho efektivita

Udržitelnost projektu a jeho efektivita je podepřena analýzou nabídky a poptávky, dále vychází z dlouhodobých trendů a analýz tzv. venkovské turistiky v České republice. Z informací „Svazu pro venkovskou turistiku“ je znatelný stabilní či dokonce rostoucí zájem návštěvníků o nabízené služby agroturistických farem, mnoho z nich nelze považovat za „klasické farmy“, ale spíše zrekonstruované zemědělské usedlosti nabízející ubytovací služby. Ekofarma v Šachově se aktivně zabývá zemědělskou činností a návštěvníci se po realizaci projektu budou moci krom samotného ubytování aktivně účastnit provozu na farmě. Udržitelnost projektu a jeho efektivita v provozní fázi projektu představují pro daný investiční záměr riziko velmi nízké. Investorem a majitelem projektu je Ing. Radek Sus, soukromý podnikatel, vykonávající další podnikatelskou činnost, mající dostatečné finanční rezervy. Z toho důvodu není závislý na hospodářském výsledku ubytovacího provozu ekofarmy Bílý mrak a je schopen zajistit udržitelnost projektu. Z personálního hlediska je realizace projektu zajištěna osobami uvedenými v kapitole 4.7 Management projektu a řízení lidských zdrojů.

Finanční udržitelnost projektu

Finanční udržitelnost projektu se jednoznačně odvíjí od zajištění výše správného načasování zdrojů financování. Finanční zdroje a peněžní toky uvedené v kapitole č. 6 Finanční plán odpovídají z hlediska výše a plánovaného časového harmonogramu potřebám financování. **Projekt je možné hodnotit jako finančně udržitelný.**

Provozní udržitelnost projektu

Provozní fáze projektu představuje etapu od ukončení fyzické realizace (včetně finančního ukončení projektu) po dobu minimálně 5-ti let. Projekt bude finančně ukončen v březnu roku 2012. Prvním rokem celoroční údržby je rok 2013. Finanční zdroje na údržbu objektu (tzv. fond oprav) budou zajištěny investorem a je s nimi v provozní fázi počítáno. Dohled nad provozní fází projektu je zajištěn projektovým týmem – viz kapitola 4.7 Management projektu a řízení lidských zdrojů. **Projekt je možné hodnotit jako provozně udržitelný.**

10. Citlivostní analýza

Analýza citlivosti je postup, který zkoumá proměnlivé a nejisté předpoklady investičního záměru a zejména pak vliv jejich změn na kritériální ukazatele. Procentuální změna je uváděna na všechny propočítávané kritériální ukazatele – jimiž jsou: Současná hodnota, čistá současná hodnota, vnitřní výnosové procento a doba návratnosti investice.

Pro hodnocený investiční záměr „Zázemí pro venkovskou turistiku na ekofarmě Bílý mrak“ byly postupně měněny následující předpoklady:

- Snížení příjmů projektu o 1%
- Zvýšení investičních výdajů o 1%
- Zvýšení provozních nákladů projektu o 1%

Pro komplexní obraz byly vypočteny i hodnoty v případě propadu příjmů projektu o 10% a hodnoty pro případ změny všech předpokladů o 10% negativním směrem (snížení příjmů o 10%, zvýšení investice o 10% a zvýšení provozních nákladů o 10%). Tato varianta je kalkulována i přes její nepravděpodobnost, aby byla prokázána nízká citlivost projektu.

Tabulka 15: Snížení příjmů projektu o 1%

hodnota investice	8 726 021	PV	změna v %	NPV	změna v %	IRR	změna v %	DNI	změna v %
CF - 20 let	13 966 478 Kč	5 263 819 Kč	2,36%	1 975 073,02 Kč	6,29%	9%	2,99%	12	-2,30%
CF - 30 let	36 648 365 Kč	8 479 605 Kč	1,84%	6 460 600,64 Kč	2,42%	12%	1,64%		
CF - 40 let	71 385 303 Kč	10 139 974 Kč	1,61%	8 900 480,51 Kč	1,84%	13%	1,34%		
CF - 50 let	115 355 309 Kč	10 059 413 Kč	1,50%	9 298 471,35 Kč	1,62%	13%	1,24%		

Tabulka 16: Zvýšení investičních výdajů projektu o 1%

hodnota investice	9 064 973	PV	změna v %	NPV	změna v %	IRR	změna v %	DNI	změna v %
CF - 20 let	14 169 907 Kč	5 340 489 Kč	0,89%	1 923 996,02 Kč	9,11%	7%	25,63%	13	-4,59%
CF - 30 let	36 709 455 Kč	8 493 740 Kč	1,67%	6 396 309,71 Kč	3,45%	11%	13,41%		
CF - 40 let	70 830 596 Kč	10 061 180 Kč	2,41%	8 773 540,01 Kč	3,31%	12%	10,97%		
CF - 50 let	113 290 424 Kč	9 879 347 Kč	3,35%	9 088 847,75 Kč	3,97%	12%	10,19%		

Tabulka 17: Zvýšení provozních nákladů o 1%

hodnota investice	8 726 021	PV	změna v %	NPV	změna v %	IRR	změna v %	DNI	změna v %
CF - 20 let	13 984 258 Kč	5 270 520 Kč	2,23%	1 981 774,29 Kč	5,93%	9%	2,56%	12	-2,18%
CF - 30 let	36 413 467 Kč	8 425 255 Kč	2,50%	6 406 250,73 Kč	3,29%	12%	1,60%		
CF - 40 let	70 415 855 Kč	10 002 268 Kč	3,01%	8 762 774,56 Kč	3,44%	13%	1,40%		
CF - 50 let	112 746 272 Kč	9 831 895 Kč	3,85%	9 070 953,55 Kč	4,17%	13%	1,36%		

Tabulka 18: Snížení příjmů projektu o 10%

hodnota investice	8 726 021	PV	změna v %	NPV	změna v %	IRR	změna v %	DNI	změna v %
CF - 20 let	10 875 875 Kč	4 099 003 Kč	31,45%	810 257,54 Kč	159,08%	6%	46,10%	16	-23,92%
CF - 30 let	29 957 966 Kč	6 931 598 Kč	24,59%	4 912 593,19 Kč	34,69%	10%	20,94%		
CF - 40 let	59 316 377 Kč	8 425 635 Kč	22,29%	7 186 141,66 Kč	26,13%	11%	16,47%		
CF - 50 let	95 970 465 Kč	8 368 982 Kč	22,00%	7 608 040,67 Kč	24,20%	12%	15,09%		

Tabulka 19: Změna všech předpokladů o 10%

hodnota investice	9 598 623	PV	změna v %	NPV	změna v %	IRR	změna v %	DNI	změna v %
CF - 20 let	9 019 383 Kč	3 399 311 Kč	58,50%	-218 309,57 Kč	-1061,58%	3%	195,95%	21	-42,64%
CF - 30 let	26 998 089 Kč	6 246 749 Kč	38,25%	4 025 844,02 Kč	64,36%	8%	55,09%		
CF - 40 let	55 168 968 Kč	7 836 514 Kč	31,48%	6 473 070,75 Kč	40,03%	9%	40,06%		
CF - 50 let	90 528 943 Kč	7 894 461 Kč	29,34%	7 057 425,53 Kč	33,89%	10%	35,57%		

11. Podrobné závěrečné hodnocení projektu

Předkládaný projekt s názvem “Zázemí pro venkovskou turistiku na ekofarmě Bílý mrak” 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. Provedená dílčí hodnocení prokazují, že projekt je smysluplnou investicí ve všech výše zmíněných aspektech.

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 budovy 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 a byl podroben také statickému posouzení. Způsob technického řešení projektu je uveden ve stavební projektové dokumentaci ověřené autorizovaným projektantem. Z finančního hlediska lze projekt kvalifikovat jako přijatelný a konkurenceschopný, který je schopen při uvažované obsazenosti penzionu s využitím doplňkových služeb generovat zisk. Prvních deset let bude projekt zatížen úvěrem, který bude postupně každoročně splácen. Po uplynutí této doby 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 13%. Současná hodnota investice (8 726 021 Kč) je větší než hotovostní toky vynaložené v nultém období a ukazatel čisté současné hodnoty (9 064 035,02 Kč) je větší než nula. Doba návratnosti investice byla vypočtena na 12 let od uvedení penzionu do provozu, čímž došlo jednoznačně ke splnění podmínky, že doba návratnosti investice je menší než doba její životnosti (technická životnost byla stanovena na 40 let).

Tabulka 20: Efektivita a udržitelnost projektu z finančního hlediska dle technické životnosti projektu

hodnota investice	8 726 021	PV	NPV	IRR	DNI
CF - 40 let	72 536 725 Kč	10 303 529 Kč	9 064 035,02 Kč	13%	12

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 a ženy na rodičovské dovolené s malými dětmi, zahraniční turista, pracovní kolektivy,

zájmové skupiny, 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 Šachov, mikroregionu či turistické oblasti. Pro úspěšnou realizaci projektového záměru v jeho investiční fázi a následně i ve fázi provozu ekofarmy Bílý mrak 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 cedule. V rámci nepovinných prvků publicity budou vytvořeny webové stránky penzionu (zaregistrována doména www.bilymrak.cz, v současnosti pracovní stránky ekofarmy na <http://www.bilymrak.tym.cz>), které budou informovat mj. také o spolufinancování projektu z EU. Celkový rozpočet investice činí 8 975 221 Kč, dotace dosáhne 5 235 612 Kč (60% ze způsobilých výdajů projektu). Nezpůsobilé výdaje projektu (za nákup služeb – TDI, BOZP, řízení projektu, výběrová řízení a povinnou publicitu) činí na 249 200 Kč. Žadatel má zajištěny finanční prostředky pro plynulý chod investiční fáze (vlastní zdroje 2 500 000 Kč, bankovní úvěr 2 000 000 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.

Tabulka 21: Přehled financování projektu

Celkové výdaje projektu	8 975 221 Kč
Celkové způsobilé výdaje	8 726 021 Kč
Celkové nezpůsobilé výdaje	249 200 Kč
Dotace z prostředků RR 60 %	5 235 612,60 Kč
Vlastní podíl žadatele 40 %	3 490 408,40 Kč

Projektový záměr je v souladu se strategickými dokumenty území: Integrovaná strategie území MAS Nad Orlicí, Strategie rozvoje města Borohrádku pro období 2007 – 2013, Strategický plán rozvoje a obnovy obcí Mikroregionu Poorlicko, Strategie rozvoje Královéhradeckého kraje 2006 – 2015, Program rozvoje Královéhradeckého kraje 2008 – 2010, Program rozvoje Královéhradeckého kraje pro období 2007 – 2013/ návrhová část, Koncepce státní politiky cestovního ruchu v České republice na období 2007 – 2013.

Přínos projektu pro Královéhradecký kraj (Mikroregion Poorlicko):

- zvýšení atraktivity Královéhradeckého kraje vytvořením netradiční turistické atraktivity v oblasti cestovního ruchu - celoročního využití pro návštěvníky regionu, projekt je zaměřen na chybějící infrastrukturu CR.
- zajímavá a neobvyklá atraktivita způsobí příliv nových turistů do regionu, tudíž i zvýšení příjmů plynoucích z cestovního ruchu. Projekt osloví hned několik cílových skupin (turisté přijíždějící do regionu, rodiče s dětmi, cykloturisté, vodáci, příznivci zdravého životního stylu, zájmové skupiny obyvatel (firmy) apod.
- dojde k zlepšení image regionu Východní Čechy, kterou je nutné neustále zvyšovat a posilovat.
- jde o konkurenceschopný projekt, který není v Královéhradeckém kraji dostatečně pokryt a je zajímavou atraktivitou v oblasti CR – trend rozvoje tzv. venkovské turistiky, malokapacitního ubytování pro rodiny s dětmi nacházející se v klidném venkovském prostředí.
- zajímavá cenová politika projektu při zachování vysokého standardu poskytovaných služeb (ubytování, aktivity spojené s provozem ekofarmy, ekoagroturistika, příznivci zdravého životního stylu, zájmové skupiny, výroba vlastních bioproduktů, apod.).

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 „Zázemí pro venkovskou turistiku na ekofarmě Bílý mrak“ ke spolufinancování z ROP NUTS II Severovýchod.

12. Seznam příloh

Seznam tabulek:

Tabulka 1: Prokázání cenové výhodnosti a odlišné nabídky netradičních služeb oproti konkurenci	16
Tabulka 2: Volba typu dovolené v roce 2008	22
Tabulka 3: Odhad příjmů za ubytování v jednotlivých letech	31
Tabulka 4: Odhad příjmů za doplňkové služby v jednotlivých letech	32
Tabulka 5: Odhad příjmů za doplňkové služby v jednotlivých letech	33
Tabulka 6: Posouzení znaků veřejné podpory	36
Tabulka 7: Projektový tým	45
Tabulka 8: Přehled nákladů a výnosů v realizační fázi projektu.....	53
Tabulka 9: Přehled nákladů a výnosů v provozní fázi projektu	54
Tabulka 10: Rozvaha	55
Tabulka 11: Přehled cash flow v realizační fázi projektu	56
Tabulka 12: Přehled cash-flow v provozní fázi projektu.....	56
Tabulka 13: Efektivita a udržitelnost projektu z finančního hlediska v jednotlivých letech	59
Tabulka 14: Řízení rizik.....	65
Tabulka 15: Snížení příjmů projektu o 1%	71
Tabulka 16: Zvýšení investičních výdajů projektu o 1%	71
Tabulka 17: Zvýšení provozních nákladů o 1%.....	71
Tabulka 18: Snížení příjmů projektu o 10%	72
Tabulka 19: Změna všech předpokladů o 10%	72
Tabulka 20: Efektivita a udržitelnost projektu z finančního hlediska dle technické životnosti projektu	73
Tabulka 21: Přehled financování projektu.....	74

Seznam grafů:

Graf 1: Jakému typu dovolené dáváte přednost?	21
Graf 2: S kým respondenti tráví dovolenou	23
Graf 3: Preference výběru dovolené	24
Graf 4: Strávení dovolené na ekofarmě Bílý mrak Šachov	25

Seznam obrázků:

Obrázek 1: Místo realizace projektu	6
Obrázek 2: Aktuální stav objektu	11
Obrázek 3: Stav objektu po rekonstrukci (vizualizace)	13
Obrázek 4: Cyklostezky a turistické stezky v okolí Borohrádku a Šachova	19

Seznam zkratk:

ROP NUTS II SV:	Regionální operační program NUTS II Severovýchod
CR:	Cestovní ruch
EU:	Evropská unie
CEP, a.s.	Centrum evropského projektování, a.s.
URR:	Úřad regionální rady Regionu soudržnosti Severovýchod
PD:	Projektová dokumentace
BOZP:	Bezpečnost a ochrana zdraví při práci
TDI:	Technický dozor investora
AD:	Autorský dozor
DPH:	Daň z přidané hodnoty
ERDF:	Evropský fond regionálního rozvoje
ŽP:	Životní prostředí
NP:	Nadzemní podlaží
PAAK:	Projekt posílení absorpční a administrativní kapacity
MAS:	Místní akční skupina
CHKO:	Chráněná krajinná oblast
MŽP:	Ministerstvo životního prostředí
SEH:	Studie ekonomického hodnocení