Příloha č. 4

Rozšíření a zkvalitnění služeb Penzionu Martina ****

STUDIE EKONOMICKÉHO HODNOCENÍ PROJEKTU TYP C

Regionální operační program NUTS II Severovýchod
Prioritní osa 3. Cestovní ruch
Rozvoj oblast podpory 3.1. Rozvoj základní infrastruktury a doprovodných aktivit v oblasti cestovního ruchu



Zadavatel, žadatel, investor :

Zpracovatel žádosti a studie:

leden 2010

Počet listů: 240

Regionální operační program NUTS II Severovýchod

Investice do vaší budoucnosti
Spolufinancováno Evropskou unií z Evropského fondu pro regionální rozvoj

Název projektu :

Rozšíření a zkvalitnění služeb Penzionu Martina ****



REGIONÁLNÍ OPERAČNÍ PROGRAM NUTS II SEVEROVÝCHOD

Prioritní osa 2:	**Cestovní ruch**
Oblast podpory 3.1.:	**Rozvoj základní infrastruktury a doprovodných aktivit v oblasti cestovního ruchu**
Zaměření oblasti podpory:	**Modernizace a zvyšování kapacit základní infrastruktury cestovního ruchu**

Zadavatel, žadatel,investor :

Zpracovatel :

termín zpracování : leden 2010

1. OBSAH

strana

2. ÚVODNÍ INFORMACE 3
2.1. Účel studie 3
2.2. Datum zpracování studie 3
2.3. Identifikační a další údaje o zadavateli 3
2.4. Identifikační údaje o zpracovateli sehp 3
2.5. Identifikační údaje o zpracovateli projektové dokumentace 3
2.6. Kontaktní osoby 3

3. ANALÝZA TRHU – PROSTŘEDÍ A ODHAD POPTÁVKY A POTŘEB, MARKETINGOVÁ STRATEGIE 3
3.1. Současná situace (výchozí stav) 3
3.2. Cíle projektu a jeho cíloví uživatelé 3
3.3. Analýza nabídky 3
3.3.1. Analýza nabídky obdobných služeb 3
3.3.2. Analýza nabídky doprovodné infrastruktury pro cestovní ruch 3
3.4. Analýza poptávky 3
3.5. Marketingová strategie 3
3.5.1. Produkt (výrobek, služba) 3
3.5.2. Price 3
3.5.3. Place (distribuce a dostupnost) 3
3.5.4. Promotion (komunikační mix) 3
3.5.5. People 3
3.5.6. Physical evidence (materiální prostředí) 3
3.5.7. Procesy 3
3.6. Veřejná podpora 3

4. TECHNICKÉ A TECHNOLOGICKÉ ŘEŠENÍ PROJEKTU, ODŮVODNĚNÍ INVESTIC PLÁNOVANÝCH V PROJEKTU 3
4.1. Navrhované řešení 3
4.2. Technické a technologické řešení projektu v realizační fázi 3
4.2.2. Související dodávky a služby projektu v přípravné a relizační fázi projektu 3
4.2.3. Výdaje na realizaci projektu 3
4.3. Technické a technologické řešení projektu v provozní fázi 3
4.4. Technické a technologické řešení projektu v poprovozní fázi 3
4.5. Zajištění provozu 3
4.6. Personální zajištění projektu, realizační tým 3

5. POTŘEBA A ZAJIŠTĚNÍ OBĚŽNÉHO MAJETKU A INVESTIC (DLOUHODOBÉHO MAJETKU) 3
5.1. Zajištění oběžného majetku 3
5.2. Zajištění drobného majetku (DM) a samostatných movitých věcí (SMV) 3
5.3. Zajištění dlouhodobého majetku (DHM) 3

6. FINANČNÍ PLÁN 3
6.1. Popis a přehled nákladů a výnosů 3
6.1.1. Plán průběhu nákladů a výnosů V období realizace 3
6.1.2. Náklady a výnosy v období provozu 3
6.2. Plánované stavy majetku a zajištění zdrojů 3
6.3. Popis a přehled výdajů a příjmů (cash – flow) 3
6.3.1. Plán průběhu cash flow 3
6.3.2. Finanční plán projektu 3

7. HODNOCENÍ EFEKTIVITY A UDRŽITELNOSTI PROJEKTU 3
7.1. Hodnocení efektivnosti projektu 3
7.2. Hodnocení udržitelnosti projektu 3
7.2.1. Finanční udržitelnost projektu 3
7.2.2. Institucionální udržitelnost projektu 3

8. POPIS OČEKÁVANÉHO SPOLEČENSKÉHO (SOCIOEKONOMICKÉHO) PŘÍNOSU PROJEKTU 3
8.1. Stanovení území dopadu projektu 3
8.2. Stanovení okruhu beneficientů 3
8.3. Posouzení celospolečenských dopadů (přínosů a újem) 3

9. ŘÍZENÍ RIZIK 3

10. CITLIVOSTNÍ ANALÝZA 3

11. PODROBNÉ ZÁVĚREČNÉ HODNOCENÍ PROJEKTU 3

12. SEZNAM PŘÍLOH 3
12.1. Studie ekonomického hodnocení projektu 3
12.2. Webové aplikace benefit 7 3

SEZNAM TABULEK VE STUDII EKONOMICKÉHO HODNOCENÍ PROJEKTU:

strana

Tabulka č. 1 Klíč k nalezení potřebných informací k hodnocení projektu 3
Tabulka č. 2 Finanční etapy projektu 3
Tabulka č. 3 Základní časové mezníky projektu 3
Tabulka č. 4 Přehled financování projektu dle webové aplikace Benefit 7 3
Tabulka č. 5 Finanční plán projektu dle webové aplikace Benefit 7 3
Tabulka č. 6 Přehled hromadných ubytovacích zařízení v krajích ČR k 31.12.2008 3
Tabulka č. 7 Přehled oficiálně certifikovaných ubytovací zařízení v jednotlivých krajích 3
Tabulka č. 8 Návštěvníci hromadných ubytovacích zařízení podle krajů k 31.12.2008 3
Tabulka č. 9 Výkony hromadných ubyt. zařízení v jednotlivých krajích ČR k 31.12.2008..... 3
Tabulka č. 10 Čisté využití lůžek a využití pokojů v hotelech a podobných ubytovacích zařízeních v krajích České republiky k 31.12.2008 3
Tabulka č. 11 Ubytovací zařízení Lanškrounska..... 3
Tabulka č. 12 Stravovací zařízení Lanškrounska..... 3
Tabulka č. 13 Přepravní zařízení v zimních sportovních areálech 3
Tabulka č. 14 Sjezdové tratě ve sportovních areálech..... 3
Tabulka č. 15 Diagram průběhu procesu ubytování..... 3
Tabulka č. 16 Diagram průběhu procesu stravování..... 3
Tabulka č. 17 Výdaje projektu dle aktivit v přípravné a realizační fázi..... 3
Tabulka č. 18 Dlouhodobý hmotný majetek (DHM)..... 3
Tabulka č. 19 Stanovení pořizovací ceny dlouhodobého hmotného majetku..... 3
Tabulka č. 20 Plán nákladů a výnosů v období provozu (např. rok 2022) 3
Tabulka č. 21 Podrobný finanční plán projektu 3
Tabulka č. 22 Ukazatele vnitřní finanční návratnosti investice (bez zohlednění dotace) 3
Tabulka č. 23 Ukazatele vnitřní finanční návratnosti kapitál (se zohledněním dotace)..... 3
Tabulka č. 24 Rizika a nejistoty projektu, jejich váha a návrh eliminačních opatření..... 3
Tabulka č. 25 Výsledky citlivostní analýzy finanční návratnosti kapitálu a porovnání se základní variantou..... 3

POUŽÍVANÉ ZKRATKY:

Zkratka	Plný název
CR	Cestovní ruch
CZK	Česká koruna
ČNB	Česká národní banka
ČR	Česká republika
ČSÚ	Český statistický úřad
ČOV	Čistírna odpadních vod
DPH	Daň z přidané hodnoty
EIB	Evropská investiční banka
EK	Evropská komise
ERDF	Evropský fond pro regionální rozvoj
ESF	Evropský sociální fond
EU	Evropská unie
EUR	Euro
EÚD	Evropský účetní dvůr
FS	Fond soudržnosti
FÚ	Finanční úřad
HDP	Hrubý domácí produkt
CHKO	Chráněná krajinná oblast
IDS	Integrovaný dopravní systém
IOP	Integrovaný operační program
IP	Individuální projekt
IS	Informační systém
MHD	Městská hromadná doprava
MK	Ministerstvo kultury ČR
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj ČR
MŽP	Ministerstvo životního prostředí ČR
MSP	Malé a střední podniky
NKÚ	Nejvyšší kontrolní úřad
NNO	Nestátní neziskové organizace
NP	Národní park
NUTS	Územní statistická jednotka
NUTS II SV	NUTS II Severovýchod (Liberecký kraj, Královéhradecký kraj, Pardubický kraj)
OKEČ	Odvětvová klasifikace ekonomických činností
OHP	Orlické hory a Podorlicko
OP	Operační program
OPPI	Operační program Podnikání a inovace
ORP	Obec s rozšířenou působností
PD	Prováděcí dokument
PPŽP	Příručka pro žadatele a příjemce
MSP	Malé a střední podniky
PRV	Program rozvoje venkova

RLZ	Rozvoj lidských zdrojů
ROP SV	Regionální operační program regionu soudržnosti Severovýchod
RR	Regionální rada
ŘO	Řídící orgán ROP SV
SEA	Posouzení vlivů koncepcí a programů na životní prostředí
SEHP	Studie ekonomického hodnocení projektu
SF	Strukturální fondy
SFDI	Státní fond dopravní infrastruktury
SR	Státní rozpočet
SV	Severovýchod
SW	Software
SWOT	Analýza silných a slabých stránek, příležitostí a ohrožení
TP	Technická pomoc
TEN-T	Transevropské dopravní sítě
TO	Turistická oblast
TR	Turistický region
UNESCO	Památky Seznamu světového dědictví UNESCO
UOHS	Úřad pro ochranu hospodářské soutěže
ÚORP	Územní odbor realizace programu
ÚRR	Úřad Regionální rady
ÚSC	Územní samosprávný celek
ŽP	Životní prostředí
ZV	Způsobilé výdaje

2. ÚVODNÍ INFORMACE

2.1. ÚČEL STUDIE

Studie ekonomického hodnocení projektu (dále jen SEHP) je zpracována především pro **finanční a ekonomické zhodnocení** projektu „**Rozšíření a zkvalitnění služeb Penzionu Martina ******“ v rámci Regionálního operačního programu NUTS II Severovýchod, oblasti podpory 3.1. Rozvoj základní infrastruktury a doprovodných aktivit v oblasti CR, jakožto povinná příloha číslo 4, typ C pro projekt zakládající veřejnou podporu (bez ohledu na výši celkových výdajů).

2.2. DATUM ZPRACOVÁNÍ STUDIE

SEHP byla zpracovávána: 01/2010

2.3. IDENTIFIKAČNÍ A DALŠÍ ÚDAJE O ZADAVATELI

název:
IČ:
sídlo:
statutární orgán:

tel., fax:
email:
www::

Datum vzniku:
Předmět podnikání:

Statutární orgán:
Jednatel:
Jednatel:
Společníci:



2.4. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE O ZPRACOVATELI SEHP

název:

IČ :
sídlo:
právní forma:
jednatelé:
tel., fax :
email:

zpracovatel:

2.5. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE O ZPRACOVATELI PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE

název:

IČ :
sídlo:
právní forma:
statutární orgán:

tel., fax :
email:
www:

2.6. KONTAKTNÍ OSOBY

za zadavatele, žadatele a investora:

název:
statutární zástupce:
sídlo:
tel., fax:
email:

za zpracovatele žádosti a Studie ekonomického hodnocení projektu:

Celá Studie ekonomického hodnocení projektu (dále jen **SEHP**) **navazuje na webovou aplikaci BENEFIT 7**, kde je mj. žádost identifikována, jsou uvedeny informace o žadateli, projekt je podrobně popsán (stručný obsah, zdůvodnění potřebnosti, cíle projektu, soulad projektu s cíli programu, popis aktivit v přípravní, realizační a provozní fázi, připravenost projektu, vazby projektu na jiné aktivity a projekty), dále jsou uvedeny dopady a místo realizace, personální zajištění předkládaného projektu, zkušenosti žadatele, informace o partnerovi projektu, harmonogram, informace o dalších podporách projektu, hodnoty indikátorů, rozpočet projektu, přehled financování, finanční plán, zvoleno prioritní téma, uveden způsob zadávání veřejných zakázek souvisejících s realizací projektu, popsána horizontální témata (udržitelný rozvoj a princip rovných příležitostí), publicita projektu aj.

SEHP (podle charakteru projektu - **typ C**) je zpracována **podle závazné osnovy** dle Příručky pro žadatele a příjemce ROP SV verze č. 8.0 ze dne 26.10.2009 (dále jen PPŽP) a Metodického pokynu č. 23 s tím, že hlavní kapitoly jsou pro úplnost a přehlednost strukturovány do podkapitol a z důvodů kvalitního zpracování studie obsahují o něco širší rozsah, než je obsah uvedený v metodice (příloha č. 5 PPŽP). Důležité přehledy a souhrny jsou přehledně zpracovány do tabulární podoby, které jsou vloženy do textové části SEHP a ty obsáhlejší do přílohové části SEHP.

SEHP je tedy komplexní dokument. Vazby mezi jednotlivými informacemi, potřebnými pro pochopení finančního a ekonomického hodnocení projektu jsou přehledně zpracovány a jsou uvedeny v tabulce č. 1.

Tabulka č. 1 ***Klíč k nalezení potřebných informací k hodnocení projektu***

SKUPINA BODOVACÍCH KRITÉRIÍ
DÍLČÍ BODOVACÍ KRITERIUM
Komentář k charakteru a umístění potřebných informací pro hodnocení kriteria v dokumentaci žádosti Regionálního operačního programu NUTS II Severovýchod.
1. SCHOPNOSTI ŽADATELE, HORIZONTÁLNÍ TÉMATA, PLNĚNÍ INDIKÁTORŮ
1.1. PŘIPRAVENOST ŽADATELE
Projektový tým pro všechny fáze projektu (přípravná, realizační a provozní) je uveden ve webové aplikaci BENEFIT 7, kapitole Personální zajištění projektu. Kompletní složení realizačního týmu je přílohou č. 9 SEHP. Slovní popis organizačního zajištění projektu a práce projektového týmu je uveden v kapitole 4.6. SEHP.
1.2. FINANČNÍ ZDRAVÍ ŽADATELE
Viz povinná příloha č.2 předkládaná spolu se žádostí.
1.3. HORIZONTÁLNÍ TÉMATA
Vliv projektu na horizontální témata je kompletně uveden v žádosti BENEFIT 7 v kapitole Horizontální témata. Příspěvek k udržitelnému rozvoji je uveden formou výběru environmentálních kritérií z kapitole Udržitelný rozvoj. Informace k posouzení principu rovných příležitostí jsou uvedeny v kapitole Rovné příležitosti. Doklad o posouzení vlivu projektu na životní prostředí (zákon č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění) není relevantní, doloženo je stavební povolení s nabytím právní moci. Doklad o posouzení vlivu projektu na územní soustavy NATURA 2000 (zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů) není relevantní, doloženo je stavební povolení s nabytím právní moci. Výklad hodnot indikátorů monitorujících výstupy projektu je podrobně popsán (vysvětlen, vypočten) v příloze č, 7 SEHP.
1.4. NAPLNĚNÍ INDIKÁTORŮ
Přehled naplnění indikátorů je uveden v žádosti BENEFIT 7 v kapitole Hodnoty indikátorů. Podrobnosti (výklad investora) k uváděným hodnotám indikátorů (zdůvodnění výchozí a cílové hodnoty) jsou uvedeny v příloze č. 7 SEHP.
1.5. STAVEBNÍ POVOLENÍ
Stavební povolení s nabytím právní moci je přílohou č. 6 IS Benefit 7.
2. TECHNICKÁ KVALITA PROJEKTU
2.1. AKTIVITY PROJEKTU A HARMONOGRAM
Stručný popis všech nezbytných aktivit podmiňujících úspěšnou realizaci projektu v jednotlivých fázích vč. jejich návaznosti (často i souběžnost) je uvedena ve webové aplikaci BENEFIT 7 v kapitole Popis projektu (Popis aktivit v přípravné, realizační a provozní fázi). Seznam aktivit a jejich časové členění je uveden ve webové aplikaci BENEFIT 7 v kapitole Harmonogram projektu. Slovní popis některých činností je také uveden v SEHP, kapitola 4 (zejména podkapitoly 4.2, 4.3 a 4.5). Komentář k počtu podporovaných činností je uveden v žádosti BENEFIT 7 v kapitole Popis projektu (Soulad s cíli programu, prioritní osy a oblasti podpory).

2.2. TECHNICKÁ A TECHNOLOGICKÁ REALIZOVATELNOST

Technická a technologická realizovatelnost je popsána v SEHP v kapitole 4 Technické a technologické řešení projektu. Technická a jiná udržitelnost projektu je popsána ve webové aplikaci BENEFIT 7 v kapitole Popis projektu (Aktivity v provozní fázi a způsob udržení výsledků projektu).
Popis technického řešení je uveden v Dokumentaci povolení stavby, která je povinnou přílohou č. 09 předkládanou spolu se žádostí.

2.3. ROZPOČET PROJEKTU

Věcný podrobný rozpočet všech aktivit projektu, včetně navazujících činností (inženýrská činnost, dokumentace žádosti o dotaci z rozpočtu RR a management ROP), rozpočet projektu dle povinné osnovy (tzn. podle způsobilosti výdajů: hlavní a vedlejší, z toho neinvestiční), podrobný rozpočet dle webové aplikace, pomocná tabulka pro výpočet max. výše limitních položek v rozpočtu, rozpočet stavebních výdajů a vnitřního vybavení.
Rozpočet projektu je ve webové aplikaci BENEFIT 7 v kapitole Rozpočet projektu, přílohou č. 3 předkládanou spolu se žádostí a přílohou č. 12 SEHP.
Výstupy z rozpočtu jsou ve zkrácené podobě používány také v **SEHP, v kapitole 5 Potřeba zajištění oběžného majetku a investic (dlouhodobého majetku) a kapitole 6 Finanční plán.**

2.4. FINANČNÍ A EKONOMICKÉ HODNOCENÍ PROJEKTU

2.4.1. Hodnocení dle typu osnovy ekonomického hodnocení :

Finanční plán (průběh nákladů a výnosů, plánované stavy majetku a zdrojů krytí, plán průběhu cash-flow) realizační a provozní fáze projektu s komentářem je uveden **v SEHP v kapitole č.6 Finanční plán**. Podkapitola 6.4 je věnována finanční návratnosti (kapitálu a investice) vč. výpočtu ukazatelů s komentářem.
Očekávané socioekonomické přínosy jsou popsány v SEHP v kapitole č. 7.

2.4.2. Hodnocení dle typu a velikosti projektu :

Ukazatele finanční míry návratnosti investice a kapitálu jsou uvedeny a okomentovány v SEHP **v kapitole č. 6.4.** Celospolečenské přínosy projektu jsou popsány v SEHP v kapitole č. 7.

2.5. UDRŽITELNOST PROJEKTU

Institucionální, organizační udržitelnost je popsána **ve webové aplikaci BENEFIT 7 v kapitole Popis projektu** (Popis aktivit v provozní fázi a způsob udržení výsledků projektu) a v kapitole **Personální zajištění projektu** a v **příloze č.9 SEHP předložené spolu se žádostí.** Popis způsobu provozu a organizačního zajištění je uveden **v SEHP v kapitole 4.5.**
Finanční udržitelnost vyplývá **z SEHP z podkapitoly 6.3 Plán průběhu cash flow (příjmů a výdajů) – hotovostní tok**.

2.6. ANALÝZA RIZIK A PROVÁZANOST PROJEKTU

Analýza rizik s návrhem opatření k jejich eliminaci je uveden v SEHP v kapitole č. 8 Řízení rizik.

3. POTŘEBA A RELEVANCE PROJEKTU

3.1. INTEGROVANÝ PŘÍSTUP, VAZBA PROJEKTU NA JINÉ AKTIVITY

Provázanost jednotlivých aktivit projektu je patrná z webové aplikace **BENEFIT 7 záložky Popis projektu a záložky Harmonogram projektu**.
Vazba projektu na jiné projekty a aktivity je popsána též ve webové aplikaci v kapitole **Popis projektu** (Vazba na jiné aktivity a projekty).

3.2. SOULAD S ROZVOJOVÝMI STRATEGIEMI

Soulad projektu s rozvojovými strategiemi je zpracován **v povinné příloze č.13 předkládané spolu se žádosti, příloze č. 3 SEHP** a dále je zmíněn **v SEHP v kapitole 3** (části Marketingová strategie).

3.3. PŘÍNOS PRO ROZVOJ REGIONU A DANÉ PODPOROVANÉ OBLASTI

Přínos ve všech svých aspektech je popsán **v SEHP v kapitole (části** Analýza trhu – prostředí, odhad poptávky a potřeb). Dále jsou očekávané přínosy popsány v SEHP v kapitole 7.

Následující kapitoly, podkapitoly a podkapitoly podkapitol Benefitu 7 jsou vloženy z důvodu komplexnosti studie a žádosti a shrnují základní informace o projektu: popis, rozpočet, harmonogram, připravenost projektu k realizaci a vazba projektu na jiné projekty a aktivity.

Projekt

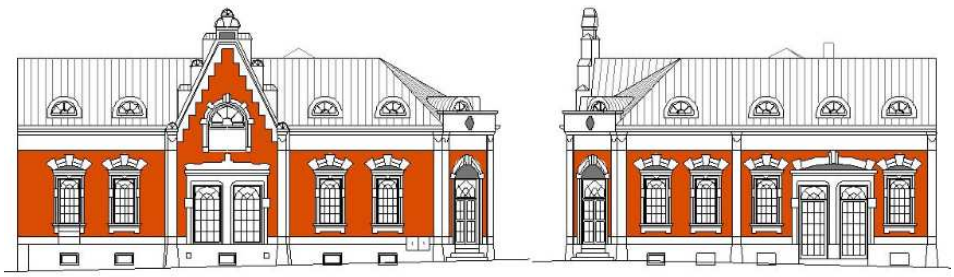
Stručný obsah projektu (0/ 1 000)



Předmětem předkládaného projektu je **přestavba dvoupodlažního v současné době nevyužívaného objektu č.p. 100 v centrální části města** „elektroniky, strojírenství, papírenského průmyslu, živé kultury a moderních sportovišť“, **na certifikované ubytovací zařízení dle oficiální klasifikace s kvalitní nabídkou stravovacích a relaxačních služeb,** za účelem zvýšení kapacity základní infrastruktury v oblasti CR **v kraji s nejnižším počtem hromadných ubytovacích zařízení v rámci celé ČR, na rozhraní území Čech, Moravy a Slezska pod nejjižnějšími výběžky Orlických hor.**



Konkrétně se jedná o stavební úpravy interiéru a vestavbu půdního prostoru se zachováním původního vzhledu budovy za účelem **rozšíření** současné **ubytovací kapacity o 10+2 lůžka** a stávající omezené nabídky služeb penzionu, který v roce 2007 obdržel „jako výraz ocenění výsledků v kvalitě, službách způsobu řízení a provozování podniku“ čestný titul **Penzion roku 2007**, **o restauraci s 30-ti až 50-ti místy k sezení a relaxační centrum** vč. pořízení základního vnitřního vybavení.



Popis projektu

Zdůvodnění potřebnosti projektu včetně popisu výchozího stavu (0/ 2 000)



Místo realizace projektu je z administrativního hlediska v městě Lanškroun, okrese Ústí nad Orlicí v Pardubickém kraji z hlediska cestovního ruchu **na území regionu Lanškrounska v Turistické oblasti Orlické hory a Podorlicko v Turistickém regionu Východní Čechy.**

Spádové území Lanškrouna a území sousedních svazků obcí představuje **velký potenciál pro rozvoj cestovního ruchu**, který dosud není v celé své šíři turistickou veřejností objeven a dostatečně znám, přitom území disponuje významnou nabídkou možností pro aktivní trávení volného času nejenom v letní ale i v zimní sezóně.

Na území Lanškrounska je v současné době vyznačeno přes 100 km cyklotras. Atraktivní nabídkou je nedávno otevřená cyklostezka Lanškroun – Albrechtice, která je rovněž vhodná pro in-line brusle a připravovaná navazující cyklostezka Lanškroun – Rudoltice - Česká Třebová. Výborné podmínky k aktivnímu trávení volného času nabízí oblast Orlických hor, kde se nachází i střediska nadregionálního významu (Deštné v Orlických horách a Říčky v Orlických horách) a Králického Sněžníku (Velká Morava). Zájemci o klasické lyžování mohou využívat především běžecké okruhy na úpatí Bukové hory a dále na hřebenovou cestu Suchý Vrch a do Mladkova, kde je strojově upravováno více než 60 km běžeckých tras.

Realizace předkládaného projektu **vyřeší současný neuspokojivý stav chátrajícího objektu v centru historické části města**, což bude mít pozitivní vliv nejenom na celkový vzhled a dojem návštěvníků ale současně **dojde ke zvýšení nabídky kvalitního ubytování**, kterého je nyní v regionu nedostatek.

Rozšíření ubytovací kapacity a spektra nabízených služeb Penzionu Martina** o možnost stravování a relaxace v jednom objektu je podporováno nejenom zástupci Města Lanškrouna, Regionu Lanškrounska a Destinační společnosti Orlické hory a Podorlicko, ale také významnými zaměstnavateli Lanškrounska, kteří již nyní projevili zájem o využití ubytovacího a stravovacího zařízení pro své obchodní partnery.**

Cíle projektu (0/ 2 000)

viz. kapitola 3.2 Cíle projektu a jeho cílový uživatelé

Soulad s cíli programu, prioritní osy a oblasti podpory (0/ 2 000)

Všechny cíle projektu jsou v souladu s globálním a specifickými cíli Regionálního operačního programu NUTS II Severovýchod: zrevitalizovaný a zregenerovaný objekt v centrální části Lanškrouna **zvýší kvalitu fyzického prostředí** regionu, což povede ke **zvýšení atraktivity regionu pro investice, podnikání a život obyvatel**. Prostřednictvím zvýšení atraktivity regionu bude docházet k jeho konvergenci k průměrné úrovni socioekonomického rozvoje *EU.*

Všechny cíle projektu jsou v souladu s globálními a specifickými cíli prioritní osy 3. Cestovní ruch a to tím, že **přestavba** v současné době **nevyužívaného dvoupodlažního objektu** č. p. 100 v centru města **zvýší efektivnost využití přírodního a kulturního potenciálu venkovského regionu Lanškrounska a Podorlicka. Realizace projektu** zvýšit kapacitu a rozšíří spektrum kvalitní základní infrastruktury pro rozvoj cestovního ruchu.

Všechny cíle projektu jsou též v souladu s globálním a specifickými cíli oblasti podpory 3.1 Rozvoj základní infrastruktury a doprovodných aktivit v oblasti CR v rámci zaměření „Modernizace a zvyšování kapacit základní infrastruktury cestovního ruchu“ a to tak, že se stavebními úpravami stávajícího objektu v centru města dojde ke:

- **zkvalitnění základní infrastruktury cestovního ruchu v regionu** (relaxační centrum)
- **rozšíření kapacity základní infrastruktury cestovního ruchu v regionu** o 10+ 2 lůžka
- **vybudování stravovacího zařízen**í, které je přímo provázáno s ubytovacím zařízením

Předkládaný projekt patří do hospodářské činnosti **14 Pohostinství a ubytovací služby**, v IS Benefit 7 je zvolen typ území **01 Město** (sídlo investora, místo fyzické realizace projektu).

Dále je projekt v soulad se strategickými dokumenty národní, krajské, regionální a místní úrovně (viz. příloha č. 13 IS Benefit 7 a příloha č. 3 SEHP).

Popis aktivit v přípravné fázi projektu (0/ 2 000)

od 01.11.2008 do 31.10.2010

Přípravná fáze projektu (období realizace) zahrnuje **aktivity v období 01.11.2008 až do 31.10.2010**. Některé z aktivit jsou současně aktivity realizační fáze (podrobnější časové členění aktivit obsahuje kapitola 8. Harmonogram projektu v IS Benefit 7 a příloha č. 3 SEHP.

a) management přípravné fáze projektu
- celkové řízení a koordinace přípravy projektu
- management stavebního řízení
- řízení realizačního týmu projektu
- zadání zpracování projektové dokumentace vč. rozpočtu
- zadání zpracování dokumentace žádosti o dotaci z rozpočtu RR
- konzultace se zástupci specifických cílových skupin, mimo jiné s odborníkem v oblasti wellness a SPA
- prezentace projektu před odbornou konzultační skupinou pro oblast cestovního ruchu dne 23.09.2009 v Pardubicích

b) **zpracování projektové dokumentace pro stavební povolení**
- stavebně – technický průzkum (sondy do zdiva a podlah)
- dokumentace pro povolení stavby vč. položkového rozpočtu (stavební části a vnitřního vybavení) k žádosti o dotaci

c) **zpracování dokumentace žádosti** o dotaci z rozpočtu RR
- příprava projektu
- zpracování dokumentace žádosti o dotaci:
  - vyplnění webové aplikace Benefit 7 (žádost)
  - zpracování povinných a nepovinných příloh předkládaných spolu se žádostí v týmové spolupráci (zástupci investora, zástupci zpracovatele dokumentace žádosti a zástupci zpracovatele projektových dokumentací)

d) **získání platného a pravomocného stavebního povolení**
- podání žádosti o stavební povolení (22.01.2009)
- vydání stavebního povolení (12.02.2009)
- nabytí právní moci stavebního povolení (04.03.2009)

e) **zadání veřejných zakázek** vztahujících se k realizační fázi projektu vč. uzavření uvěrové smlouvy (VZ A – VZ M) – podrobněji viz. příloha č. 6 SEHP

f) **doložení povinných příloh** předkládaných před podpisem smlouvy

g) uzavření **Smlouvy o poskytnutí dotace**

Management projektu v přípravné fázi a řízení realizačního týmu **zajišťuje hlavní projektový manažer ( ) a zpracovatel žádosti o dotaci, který bude po zasedání VRR cca v červnu 2010 nahrazen manažerem ve vztahu k programu ROP**.

Popis aktivit v realizační fázi projektu (0/ 2 000)

od 01.11.2010 do 31.08.2012

Realizační fáze zahrnuje aktivity **v období 01.11.2010 do 31.08.2012**. Některé z aktivit jsou současně aktivity přípravné fáze a provozní fáze (podrobnější časové členění aktivit obsahuje kapitola 8. Harmonogram projektu v IS Benefit 7 a příloha č. 4 v SEHP).

Fyzická realizace projektu bude zahájena 01.11.2010 (protokolární předání staveniště) a je rozdělena do **pěti finančních etap** s mezníky: 30.04.2011, 31.07.2011, 30.11.2011 a 30.04.2012.

a) **přestavba** v současné době **nevyužívaného dvoupodlažního objektu** č. p. 100 v centru města na roku ulic Purkyňova a Karoliny Světlé **na certifikované ubytovací zařízení se zázemím a kvalitní nabídkou** služeb (restaurace, komerční prostory, relaxační centrum):
   - stavební úpravy interiéru
   - přestavba vnitřních prostor
   - vestavba půdního prostoru pod stávajícím zastřešením sedlovými střechami, který bude doplněn vikýři, střešními okny a novým zastřešením atria
   - stavební úpravy objektu s cílem vybudovat nové restaurační zařízení, ubytování a další služby s odpovídajícím a provozním zázemím
   - napojení objektu na inženýrské sítě
   - pořízení vnitřního vybavení pokojů, restaurace, recepce, relaxačního centra

b) **zajištění** prostředků povinné **publicity** (billboard, pamětní deska, propagační leták, rozšíření webových stránek , tiskové zprávy, fotodokumentace)

c) autorský dozor dle povinností vyplývajících ze stavebního zákona a zákona o výkonu povolání autorizovaných architektů a inženýrů činných ve výstavbě

d) technický dozor dle povinností vyplývajících ze stavebního zákona a zákona o výkonu povolání autorizovaných architektů a inženýrů činných ve výstavbě

e) intenzivní **příprava provozní fáze** (kolaudační řízení vč. nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí, uzavření nájemních smluv apod.)

Projekt bude po celou dobu **řízen projektovým manažerem a odborným externě najatým manažerem ROP v těsné spolupráci s dalšími členy projektového týmu z řad žadatele i externistů:**

- pravidelné schůzky (kontrolní dny, pracovní jednání)
- projednávání problémů a změn s administrátory ÚORP
- koordinace dodavatelů a přejímek
- dodržení pravidel ROP
- zpracovávání monitorovacích zpráv (průběžných, etapových a závěrečné)
- pojištění nově pořízeného majetku
- včasné zařazení majetku do evidence
- závěrečné vyhodnocení projektu
- aj.

Popis aktivit v provozní fázi projektu a způsob udržení výsledků projektu
(0/ 2 000)

od 01.09.2012 dále

V provozní fázi (tzn. **od 01.09.2012**) budou realizovány tyto aktivity s časovým překryvem (podrobnější časové členění aktivit obsahuje kapitola 8. Harmonogram projektu v IS Benefit 7 a příloha č. 4 v SEHP).

a) **finanční ukončení projektu** (připsání požadovaných finančních prostředků na zvláštní účet projektu a splacení úvěru

b) komplexní **zajištění provozu** penzionu (výstupů projektu)
- části ubytovací (8 pokojů, tzn. celkem 10 + 2 lůžka)
- části stravovací (restaurace s kapacitou 30-50-ti místy k sezení)
- části relaxační (sauna, odpočívárna, výřivka, masáže, apod.)
- pořádání nejrůznějších akcí pro širokou veřejnost (kulturně – společenské akce, prezentace, přehlídky, aj.)
- prezentace a publicita penzionu vč. restaurace a relaxačního centra
- poskytování produktové nabídky krátkodobých a střednědobých pobytů
- spolupráce subjektů působících v oblasti cestovního ruchu na území Orlických hor a Podorlicka až Bystřických hor
- pokračující spolupráce s odborníky v oblasti wellness a SPA
- opravy a výměny částí investičního majetku

c) **management projektu** v provozní fázi z hlediska financování a optimálního a efektivního provozu

d) **zajištění** průběžné **informovanosti** veřejnosti o nabízených službách, produktech, pořádaných kulturně – společenských akcích a nejrůznějších prezentacích

e) včasná **úhrada** jednotlivých **splátek pojištění** dle uzavřené pojistné smlouvy (dodatku ke stávající pojistné smlouvě)

f) **zajištění udržitelnosti výstupů projektu** v době povinné udržitelnosti ve vztahu k programu ROP NUTS II SV, naplnění a udržení monitorovacích indikátorů, dodržení povinné publicity, včasné odevzdání monitorovacích zpráv o zajištění udržitelnosti projektu se všemi náležitostmi a povinnými přílohami

g) **zajištění provozuschopného stavu od 01.11.2017 dále** – zajištění běžné údržby, drobných oprav, výměny zařízení po skončení jeho fyzické nebo morální životnosti, postupné reinvestice majetku s životností kratší než 20 let

h) příprava koncepce další modernizace penzionu

Připravenost projektu k realizaci (0/ 2 000)

Projekt „Rozšíření a zkvalitnění služeb Penzionu Martina“ je **dlouhodobě připravovanou akci** v souladu s územně plánovacími dokumentacemi a řadou strategických dokumentů.

Již v roce 2008 bylo zadáno zpracování projektové dokumentace (dokumentace pro povolení stavby) a dokumentace žádosti o dotaci z rozpočtu RR.

Dokumentaci pro povolení stavby zpracovávala obchodní firma .....

Proces přípravy dokumentaci žádosti o dotaci z rozpočtu RR zajišťovala .....

Projektová příprava byla podrobně projednávána se zástupci specifických cílových skupin (např. s renomovaným odborníkem v oblasti wellness a SPA).

Na základě komplexně zpracované dokumentace pro povolení stavby bylo dne 22.01.2009 zahájeno stavební řízení. Dne 12.02.2009 bylo vydáno platné stavební povolení, které dne 4.3.2009 nabylo právní moci.

Zpracování dokumentace pro zadání stavby vč. výkazu výměr bude zadáno po doporučení projektu k financování z rozpočtu RR.

Realizační tým, ve kterém jsou zástupci žadatele a externisté, promyslel projekt po stránce technické, organizační i finanční jak v období realizace tak v období provozu. Je vyřešeno, kdo za co zodpovídá, z jakých zdrojů bude projekt průběžně financován (vlastní zdroje, zapojení úvěru, dotace z rozpočtu RR), existuje jasná a reálná představa o realizační a provozní fázi, jsou popsána rizika a navržena odpovídající opatření atd.

Projekt je připraven k realizaci ze všech hledisek.

Vazba na jiné aktivity a projekty (0/ 2 000)

Projekt je dlouhodobě koncepčně připravován a je dobře provázán s dalšími projekty a zapadá do strategie města, mikroregionu, turistické oblasti, kraje i turistického regionu.

V širší koncepci projekt navazuje na řadu dílčích již zrealizovaných, realizovaných a plánovaných projektů města, svazku obcí, obcí území dopadu, soukromých investorů i turistické oblasti Orlické hory a Podorlicko:

např.:

- **Výstavba sportoviště v lokalitě Za Střelnicí - Sportovní areál Lanškroun**
- **Spolkový dům Lanškroun** (Dům dětí a mládeže, Mateřské centrum, Spolkové klubovny a učebny, Prostory pro rodiče s dětmi, Nízkoprahové centrum)



- **Rekonstrukce lokality bývalého pivovaru v Lanškrouně**
- systém spolupráce kulturních a společenských zařízení v mikroregionu a okolí
- výstavba a rekonstrukce sportovišť, koupališť a dalších zařízení rekreačního charakteru (krytý plavecký bazén, kluziště, tenisové kurty, víceúčelové sportoviště, aj.)
- výstavba cyklostezek, značení cykotras
- každoroční publikace turistických, sportovních a kulturních akcí
- **tradiční akce Lanškrounska:**
  - *Závody automobilů do vrchu Lanškroun – Albrechtice (jeden ze závodů osmidílného seriálu MČR mistrovství České republiky)*



- Čermenské folklorní slavnosti *(Mezinárodní folklorní festival)*



- *Lanškrounská kopa (tradiční dálkový pochod, celoměstské slavnosti)*





- *Pravečkův Lanškroun (festivalu dechových hudeb)*
- *Polské dny v Lanškrouně (přehlídkou polské kultury)*

Projekt navazuje na dlouhodobé aktivity města Lanškrouna a mikroregionu v oblasti podpory cestovního ruchu a relativně nově založené destinační společnosti Orlické hory a Podorlicko.

Realizace předkládaného projektu zlepší zázemí pro krátkodobé pobyty domácích i obchodních partnerů místních firem, kteří do regionu přijíždí ze vzdálenějších firem a turistů, kteří regionem projíždí nebo v regionu chtějí strávit několik dnů a upřednostňují přespání na jednom místě.

Personální zajištění projektu

viz. příloha č. 9 SEHP – Personální zajištění projektu – realizační tým

Žadatel projektu

viz. SEHP - kapitola 2.3 Identifikační údaje o zadavateli

Zkušenosti žadatele

viz. příloha č. 10 SEHP – Zkušenosti žadatele s realizací / řízením obdobného typu projektu

Partner projektu

V přípravné fázi nerelevantní. Před ukončením realizace uzavře investor minimálně dvě Smlouvy o partnerství, jejich předmětem bude vzájemná spolupráce v provozní fázi projektu při zajištění využitelnosti ubytovacího, stravovacího a relaxačního centra v průběhu roku a vytvoření produktových balíčků.

Harmonogram projektu

Datum zahájení projektu	**01.11.2008**
Datum zahájení fyzické realizace	**01.11.2010**
Datum ukončení fyzické realizace	**31.08.2012**
Datum ukončení projektu	**31.08.2012**

Popis časové realizace (0/ 2 000)

Období realizace (přípravná a realizační fáze) projektu se skládá z pěti finančních etap s mezníky: 30.04.2011, 31.07.2011, 30.11.2011 a 30.04.2012.

Tabulka č. 2 ***Finanční etapy projektu***

Číslo finanční etapy	*Od*	*Do*	*Termín podání žádosti o platbu*	*Požadovaná částka k proplacení z rozpočtu RR*
1.etapa	01.03.2010	30.04.2011	10.05.2011	1 740 000,00
2.etapa	01.05.2011	31.07.2011	10.08.2011	1 080 000,00
3. etapa	01.08.2011	30.11.2011	10.12.2011	3 060 000,00
4. etapa	01.12.2011	30.04.2012	10.05.2012	2 280 000,00
5. etapa	01.05.2012	31.08.2012	10.09.2012	2 247 864,60
			CELKEM	**10 407 864,60**

Období od 01.11.2008 do 31.10.2010 je věnováno **přípravě projektu** (přípravná fáze, období realizace):

a) zpracování projektové dokumentace vč. rozpočtu
b) získání pravomocného stavebního povolení
c) zpracování dokumentace žádosti o dotaci
d) registrace žádosti o dotaci na ÚORP - Pardubice
e) podpis Smlouvy o poskytnutí dotace oběma smluvními stranami
f) zadání veřejných zakázek

Dne 01.11.2010 bude zahájena fyzická realizace projektu (protokolární předání staveniště).

Od 01.11.2010 do 31.08.2012 je plánována **realizační fáze projektu** (období realizace):

a) **realizace stavebních prací - přestavba nevyužívaného dvoupodlažního objektu (do 30.06.2012)**
   - stavební úpravy interiéru a vestavba půdního prostoru
   - přestavba vnitřních prostor
   - vestavba půdního prostoru pod stávajícím zastřešením sedlovými střechami, který bude doplněn vikýři, střešními okny a novým zastřešením atria
   - stavební úpravy objektu s cílem vybudovat nové restaurační zařízení, ubytování a další služby s odpovídajícím a provozním zázemím
   - napojení objektu na inženýrské sítě
   - pořízení základního vnitřního vybavení

b) zajištění povinné publicity (informační panel, pamětní deska, propagační leták, webové stránky, fotodokumentace)
c) zajištění autorského dozoru
d) zajištění technického dozoru, koordinace dodavatelů
e) intenzivní příprava provozní fáze vč. výběru provozovatele restauračního zařízení a relaxačního centra

Dne 31.08.2012 bude projekt fyzicky ukončen.

V období od 01.07.2012 do 10.09.2012 bude projekt vyhodnocen a budou zkompletovány podklady k závěrečné monitorovací zprávě, která bude předložena nejpozději 10.09.2012.

Po celou dobu přípravné, realizační a provozní fáze projektu bude zajišťovat investor management projektu, v nejvíce exponované době od 01.06.2010 do 31.10.2017 budou navíc smluvně zajištěny služby externího profesionálního managera pro program ROP účetní a daňové poradkyně.

Tabulka č. 3 ***Základní časové mezníky projektu***

fáze projektu do data	*časový mezník*	*datum*
přípravná fáze	datum zahájení projektu	**01.11.2008**
	datum fyzického zahájení projektu	**01.11.2010**
realizační fáze	datum fyzického ukončení projektu	**31.08.2012**
	datum ukončení projektu	**31.08.2012**
provozní fáze – povinná udržitelnost	datum finančního ukončení projektu	**31.10.2012**
	datum ukončení povinné udržitelnosti	**31.20.2017**

Podpora de-minimis

nerelevantní

Další podpory ve vztahu k projektu

Byla s ohledem na předchozí fáze tohoto projektu (vč. přípravné fáze) podána žádost o podporu z jiných veřejných zdrojů, popř.byla tato podpora udělena?

NE

Byla s ohledem na tento projekt a jeho aktivity podána žádost o podporu z jiných veřejných zdrojů, popř. byla tato podpora udělena?

NE

Je projekt doplňkem jiného projektu, který již byl, je či má být financován v rámci podpory z veřejných zdrojů?

NE

Hodnoty indikátorů

viz. příloha č. 7 SEHP – Výklad hodnot indikátorů monitorujících výstupy projektu

Rozpočet projektu

v období: 01.11.2008 – 31.08.2012

celkové způsobilé výdaje na realizaci projektu.	**17 346 441,00 Kč**
celkové nezpůsobilé výdaje na realizaci projektu:	**4 651 188,00 Kč**
celkové výdaje na realizaci projektu	**21 997 629,00 Kč**

Podrobný rozpočet projektu je uveden ve webové aplikaci Benefit 7 v kapitole 12. Rozpočet projektu, dále je přílohou č. 12 SEHP a povinnou přílohou č. 3 předkládanou se žádostí o dotaci, kde je rozpracován v různých členěních (případné haléřové či korunové rozdíly jsou dány zaokrouhlováním):

- rozpočet projektu dle aktivit
- rozpočet projektu dle závazné osnovy pro oblast podpory 3.1
- rozpočet projektu dle závazné osnovy pro oblast podpory 3.1 – podrobný
- tabulka pro výpočet maximální výše limitních položek rozpočtu
- položkový rozpočet stavební části
  položkový rozpočet „nestavebních“ aktivit – základní a vnitřní vybavení
- položkový rozpočet „nestavebních“ aktivit – povinná publicita projektu

Rozdělení výdajů na způsobilé (hlavní a vedlejší) a nezpůsobilé bylo provedeno dle Metodiky způsobilých výdajů ROP SV (příloha č. 8 PPŽP) **a na základě konzultace s pracovníky ÚORP Pardubice.**

Výdaje přímo související s přestavbou objektu a pořízením základního vnitřního vybavení, včetně nezbytných výdajů na pořízení podle § 47 Vyhlášky č. 500/2002 Ministerstva financí ze dne 6.11.2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví ve znění vyhlášek č. 472/2003 Sb., č. 397/2005 Sb., č. 349/2007 Sb. a č. 469/2008 Sb. typu odměn, poradenských služeb a projektových prací (projektové dokumentace vč. rozpočtu a výkazu výměr, autorský dozor, technický dozor a koordinace dodavatelů, publicity a managementu ROP), budou zahrnuty do pořizovací ceny.

DPH je zahrnuto mezi nezpůsobilé výdaje. **Žadatel je plátcem DPH (bude mít nárok na odpočet na vstupu).**

Přehled financování projektu

Tabulka č. 4 ***Přehled financování projektu dle webové aplikace Benefit 7***

	výdaje projektu v Kč	*% z celkových způsobilých výdajů*
Celkové výdaje projektu	**21 997 629,00**	**126,81**
Celkové způsobilé investiční výdaje	14 416 397,00	83,11
Celkové způsobilé neinvestiční výdaje	2 930 044,00	16,89
Celkové způsobilé výdaje projektu	**17 346 441,00**	100,00
Způsobilé výdaje bez příjmů	17 346 441,00	
Vlastní podíl žadatele (způsobilé výdaje)	6 938 576,40	**40,00**
Dotace z rozpočtu RR	**10 407 854,60**	**60,00**
- z toho EU	8 846 684,91	51,00
Celkové veřejné prostředky	10 407 864,60	
Celkové prostředky na krytí nezpůsobilých výdajů	4 651 188,00	
Vlastní podíl žadatele celkem	**11 589 764,00**	**X**

Finanční plán

Tabulka č. 5 ***Finanční plán projektu dle webové aplikace Benefit 7***

Pořadí žádosti o platbu	*Požadovaná částka k proplacení*	*z toho investiční*	*z toho neinvestiční*	*Datum předložení žádosti o platbu*
1.	1 740 000,00	1 740 000,00	0,00	10.05.2011
2.	1 080 000,00	1 080 000,00	0,00	10.08.2011
3.	3 060 000,00	3 060 000,00	0,00	10.12.2011
4.	2 280 000,00	2 280 000,00	1 328 979,00	10.05.2012
5.	2 247 864,60	489 838,20	429 047,40	10.09.2012
CELKEM	**10 407 864,60**	**8 649 838,20**	**1 758 026,40**	

Prioritní téma

Projekt bude realizován v hospodářské činnosti **14. Pohostinství a ubytovací služby** na území **01 Město** (sídlo investora i místo fyzické realizace projektu je město Lanškroun).

Výběrová řízení

viz. příloha č. 6 SEHP – Přehled veřejných zakázek

Horizontální témata

Doložte, že projekt nemá negativní vliv na udržitelný rozvoj (0/ 2 000)

Projekt je v souladu s hospodářským a společenským pokrokem a s plnohodnotným zachováním životního prostředí.

Specifickým cílem projektu je <u>změnit nevyhovující stav a vzhled dvoupodlažního objektu</u> v centrální části města s využitím principu energetické samostatnosti (využití obnovitelných zdrojů energie), aby se neúměrně nenavyšovaly nároky na dodávky z veřejných energetických sítí) na certifikované ubytovací zařízení s nabídkou restauračních a relaxačních služeb a **<u>přilákat návštěvníky z ostatních regionů ČR a zahraničí.</u>**

Předkládaný projekt přispívá k udržitelnému rozvoji a **má pozitivní vliv na životní prostředí.** Jedná se o revitalizaci nevyužívaného objektu v centrální části města s využitím principu energetické samostatnosti. Stavební a technologická část stavby je navržena tak, aby nároky na dodávky z veřejných energetických sítí byly co nejnižší.

Projekt bude realizován v souladu se zásadami snižování negativního dopadu na životní prostředí i s ohledem na zdraví svých zákazníků. Důkazem toho bude zapojení se do Národního programu environmentálního značení a prezentace penzionu nejenom kvalitní nabídkou služeb *třídy „First Class“ ale také značkou „**<u>Ekologicky šetrné služby</u>**“.*

Již v projektové dokumentaci pro povolení stavby je počítáno s využitím recyklátů na střešní krytinu a izolace a materiálovým využitím druhotných surovin z odpadů. Dešťové vody budou zachytávány v akumulačních zásobnících (na 10 t) a po úpravě dále využity k technickým účelům (splachování WC apod.) Vytápění budovy je teplovodní s centrální kotelnou. K vytápění budou použita tepelná čerpadla vzduch – voda, jako bivalentní zdroj bude použit plyn případně el. energie. Součástí vzduchotechniky budou rekuperační jednotky.

Veškeré odpady vzniklé při stavebních pracích budou likvidovány v souladu s legislativními předpisy (dle zákona č. 185/2001 o odpadech a změně některých dalších zákonů, v platném znění, vyhlášky č. 381/2001, vyhlášky 383/2001, zákona č. 477/2001 Sb., o obalech a změně některých dalších zákonů, v platném znění apod.). Za likvidaci odpadů, které vzniknou při výstavbě bude zodpovědný dodavatel stavby.

Projekt nepodléhá zjišťovacímu řízení podle zákona č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění **ani nemůže mít významný vliv na vymezené ptačí oblasti ani na evropsky významné lokality**.

Investor realizací projektu zvýší kvalitu života ve venkovském prostředí a celkově zvýší atraktivitu regionu.

Doložte, že projekt nemá negativní vliv na rovné příležitosti (0/ 2 000)

Investor **realizací projektu změní nevyhovující stav a vzhled dvoupodlažního objektu** v centrální části města **na certifikované ubytovací zařízení s nabídkou restauračních a relaxačních služeb** s cílem přilákat návštěvníky z ostatních regionů ČR a zahraničí.

Pro běžný provoz penzionu vytvoří investor minimálně jedno nové pracovní místo, které bude obsazeno na základě principu rovných příležitostí a nebude diskriminovat žádnou pracovní skupinu.

Penzion Martina **bude otevřený všem návštěvníkům**, bez ohledu na pohlaví, rasu, etnický původ, náboženské vyznání, víru, zdravotní stav, věk či sexuální orientaci. Projekt též potírá diskriminaci dalších znevýhodněných skupin jako jsou migranti, dlouhodobě nezaměstnaní, osoby s nízkou kvalifikací, drogově závislí, propuštění vězni, absolventi škol aj.

Penzion Martina vč. restaurace a relaxačního centra bude přístupný i osobám se specifickými potřebami (omezenou schopností pohybu a orientace), které by za běžných podmínek nemohly plnohodnotně nabízených služeb využívat.

Projekt přispěje ke zlepšení služeb rodičům s dětmi a seniorům, a to díky kvalitním podmínkám pro pohyb osob s omezenou mobilitou či se zhoršenou orientací (zhoršeným zrakem) a celkově díky kvalitní informovanosti a dobré orientaci v objektu.

Publicita a propagace projektu reflektuje princip rovných příležitostí a specifické potřeby cílových skupin a bude prováděna více formami: jak formou tištěnou (billboard, informační a komunikační materiál, tiskové zprávy), elektronickou (webové stránky), tak formou zvukovou (webové stránky, média).

Projekt bude realizován dle zásad dobré správy – budou dodrženy principy dobrého řízení projektu, dodržení transparentnosti a nediskriminace, efektivnosti všech postupů atd.

Realizací projektu budou podpořeny bilaterální vztahy, bude posílena vzájemná spolupráce členských i nečlenských státu EU.

Udržitelný rozvoj

viz. příloha 07 SEHP – Výklad hodnot indikátorů monitorujících výstupy projektu

Rovné příležitosti

viz. příloha 07 SEHP – Výklad hodnot indikátorů monitorujících výstupy projektu

Publicita

Velkoplošné reklamní panely (billboardy)

V rámci povinné publicity projektu bude po podpisu Smlouvy o poskytnutí dotace na viditelném místě areálu instalován velkoplošný reklamní panel o rozměru 2,4 x 5,1 m. Velkoplošný reklamní panel bude v plastovém provedení a bude obsahovat: název projektu, informace o investorovi, logo ROP SV a symbol EU vč. textu „Spolufinancováno Evropskou unií z Evropského fondu pro regionální rozvoj“ a slogan „Investice do vaší budoucnosti“. Plocha vyhrazená pro informaci o finanční spoluúčasti EU bude zabírat minimálně 25% celkové plochy billboardu.

Pamětní desky (vysvětlující tabulky)

V rámci povinné publicity projektu bude po odstranění velkoplošného reklamního panelu (billboardu) v realizační fázi projektu nainstalována pamětní deska ze stálého materiálu (kov nebo kámen) o rozměru 300 x 400 mm, aby vydržela nejméně do konce období povinné udržitelnosti projektu ve vztahu k programu ROP. Pamětní deska bude obsahovat: logo ROP SV a symbol EU vč. textu „Spolufinancováno Evropskou unií z Evropského fondu pro regionální rozvoj“ a slogan „Investice do vaší budoucnosti“. Plocha vyhrazená pro informaci o finanční spoluúčasti EU bude zabírat minimálně 25% celkové plochy pamětní desky.

Informační a komunikační materiál (leták)

V rámci povinné publicity projektu bude vytištěn a distribuován barevný propagační materiál, aby byla oslovena potenciální klientela Penzionu Martina. Tištěné materiály budou rovněž obsahovat informaci o spolufinancování, tedy logo ROP SV, symbol EU, standardní text v doporučené formě a slogan. Informace o spolufinancování ze strany EU bude pokrývat minimálně 5% plochy tak, aby logo ROP SV a symbol EU byly viditelné a text čitelný.

Informační akce

V rámci povinné publicity projektu bude zrekonstruovaný objekt č.p. 100 slavnostně otevřen. Přítomní budou informování o finanční spoluúčasti EU. Slavnostní otevření bude fotograficky zdokumentováno.

Další

Na stávajících webových stránkách http://martina.lanskrounsko.cz/ budou průběžně zveřejňovány informace o výstupech projektu „Rozšíření a zkvalitnění služeb Penzionu Martina“ a jeho spolufinancování z Evropské unie z Evropského fondu pro regionální rozvoj a z ROP NUTS formou log vč. sloganů a fotodokumentace realizační fáze.

3. ANALÝZA TRHU – PROSTŘEDÍ A ODHAD POPTÁVKY A POTŘEB, MARKETINGOVÁ STRATEGIE

3.1. SOUČASNÁ SITUACE (VÝCHOZÍ STAV)

Současná nabídka Penzionu Martina ****

Ubytování: tři dvoulůžkové pokoje
jeden jednolůžkový pokoj
jedno rodinné apartmá (2 pokoje)

Stravování: snídaně pro hosty penzionu
studená kuchyně na objednávku
stylový sklípek (bez obsluhy)

Další služby pro hosty: uzavřené parkoviště
servis praní a žehlení
internet
dětská herna





Podrobnější informace o nabídce vybavení pokojů, možnostech stravování a dalších nabízených službách jsou v příloze SEHP č. 11.1.

Penzion Martina je certifikovaný ve třídě **First Class** (****) dle Oficiální jednotné klasifikace ubytovacích zařízení České republiky platné v letech 2006 – 2009 a pro období 2010 - 2012.

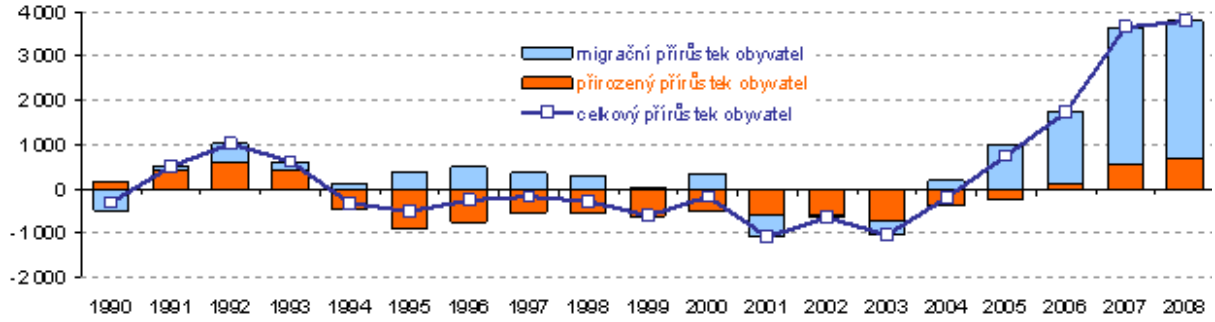
Penzion Martina obdržel „jako výraz ocenění výsledků v kvalitě, službách způsobu řízení a provozování podniku“ výroční cenu Asociace hotelů a restaurací ČR **titul Penzion roku 2007**.

Vývoj počtu obyvatel a hostů v Pardubickém kraji

Ke konci roku 2008 žilo na území Pardubického kraje 515 185 obyvatel (253 973 mužů a 261 212 žen), což je o 3,8 tisíce osob více než v roce 2007. Počet obyvatel Pardubického kraje roste v posledních letech zejména díky kladnému saldu zahraniční migrace a celkovému přírůstku obyvatel způsobeným vzestupem počtu narozených dětí. V roce 2008 v Pardubickém kraji přibylo stěhováním 3 120 osob a narodilo o 665 dětí více, než kolik obyvatel kraje v roce 2008 zemřelo. [1]

[1] ČSÚ, Základní tendence demografického, sociálního a ekonomického vývoje Pardubického kraje v roce 2008

Graf č. 1 Vývoj počtu obyvatel v Pardubickém kraji

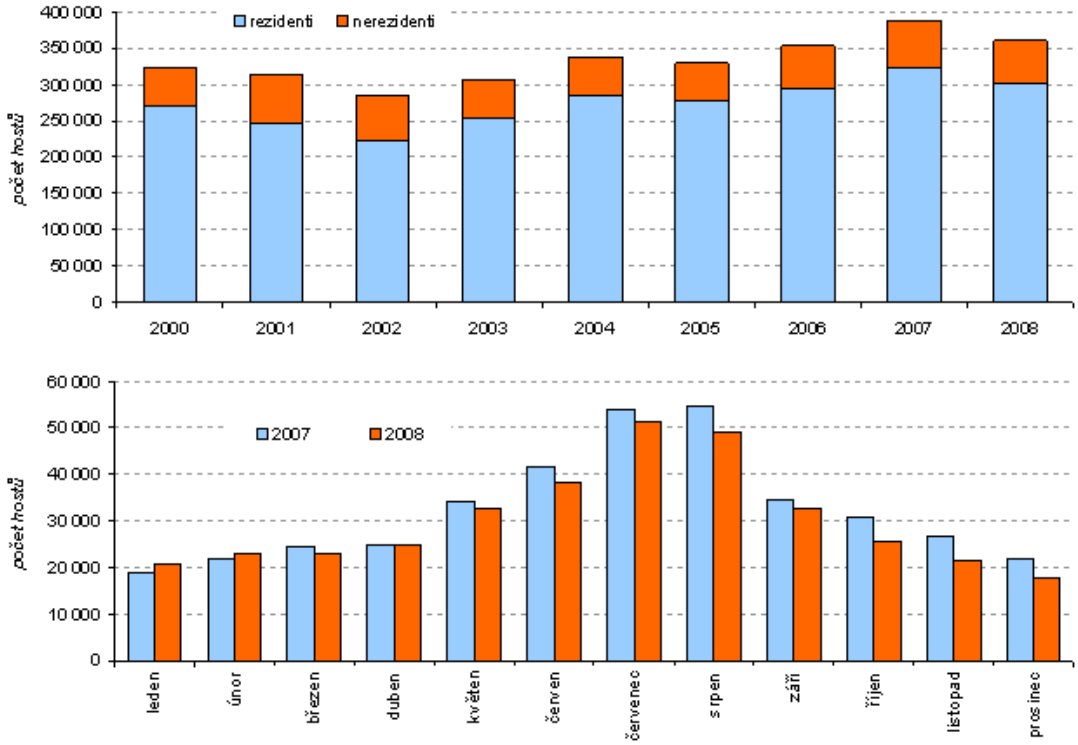


Zdroj: ČSÚ, Základní tendence demografického, sociálního a ekonomického vývoje Pardub. kraje v roce 2008

Rostoucí počet obyvatel by měl znamenat i rostoucí počet ubytovaných hostů v hromadných ubytovacích zařízeních, ale v důsledku hospodářské krize tomu tak v roce 2008 nebylo.

V hromadných ubytovacích zařízeních Pardubického kraje se v roce 2008 ubytovalo 360,9 tisíc hostů, což je o 27,3 tis. (7,0 %) méně než v předchozím roce. Největší pokles byl zaznamenán v listopadu a prosinci, kdy se počet hostů meziročně snížil 18 %. Domácí hosté pobývali v ubytovacích zařízeních v kraji stejně jako v roce 2007 v průměru 4 dny, délka pobytu zahraničních návštěvníků se oproti loňsku zkrátila ze 4,2 na 3,8 dne.

Graf č. 2 Hosté v hromadných ubytovacích zařízeních v Pardubickém kraji



Zdroj:

Analýza hromadných ubytovacích zařízení

Tabulka č. 6 Přehled hromadných ubytovacích zařízení v krajích České republiky k 31.12.2008

Území	Hotely a podobná ubytovací zařízení					Kempy, chatové osady, turistické ubytovny, ostatní				Celkem
	hotely 5 a ****	hotely ***	ostatní hotely	pensiony[2]	celkem	kempy	chatové osady a turist. ubyt.	ostatní jinde neuve-dené	celkem	
Hlavní město Praha	175	193	56	126	550	22	20	64	106	656
Jihočeský kraj	26	96	45	352	519	125	113	227	465	984
Jihomoravský kraj	15	99	32	154	300	40	75	103	218	518
Karlovarský kraj	70	85	29	115	299	22	18	78	118	417
Královéhradecký kraj	13	105	57	347	522	42	100	277	419	941
Liberecký kraj	7	83	41	362	493	28	113	256	397	890
Moravskoslezský kraj	12	59	47	128	246	14	80	128	222	468
Olomoucký kraj	7	38	22	112	179	11	73	94	178	357
Pardubický kraj	**3**	**28**	**31**	**113**	**175**	**18**	**61**	**84**	**163**	**338**
okres Chrudim	13			24	37	4	15	25	44	81
okres Pardubice	15			23	38	4	2	8	14	52
okres Svitavy	17			20	37	3	12	18	33	70
okres Ústí n. Orl.	17			46	63	7	32	33	72	135
Plzeňský kraj	18	54	39	191	302	40	58	101	199	501
Středočeský kraj	23	96	41	138	298	68	73	105	246	544
Ústecký kraj	11	52	37	140	240	33	49	69	151	391
Vysočina	8	50	18	84	160	30	65	93	188	348
Zlínský kraj	13	57	32	97	199	16	43	94	153	352
ČR	**401**	**1095**	**527**	**2459**	**4482**	**509**	**941**	**1773**	**3223**	**7705**

Zdroj:

Tabulka č. 6 potvrzuje, že hromadná ubytovací zařízení jsou v rámci České republiky rozmístěna velmi nerovnoměrně. Nejvíce hromadných ubytovacích zařízení v České republice je v Jihočeském a Královéhradeckém kraji (cca 26%), **nejméně právě v Pardubickém kraji (pouze 4,6%).**

[2] Penzion je ubytovací zařízení s nejméně 5 pokoji pro hosty, s omezeným rozsahem společenských a doplňkových služeb.

Tabulka č. 7 Přehled oficiálně certifikovaných ubytovací zařízení v jednotlivých krajích České republiky

Území	Botel	Hotel	Hotel garni	Motel	Penzion	Celkem
Hlavní město Praha	0	94	19	0	5	118
Jihočeský kraj	0	24	1	0	12	37
Jihomoravský kraj	0	34	1	0	5	40
Karlovarský kraj	0	47	3	0	3	53
Královéhradecký kraj	0	21	0	0	3	24
Liberecký kraj	0	14	0	0	3	17
Moravskoslezský kraj	0	31	3	0	7	41
Olomoucký kraj	0	11	1	0	7	19
Pardubický kraj	0	5	1	0	4	10
okres Chrudim	0	0	0	0	0	0
okres Pardubice	0	2	0	0	2	4
okres Svitavy	0	0	0	0	0	0
okres Ústí nad Orlicí	0	3	1	0	**2**	6
Plzeňský kraj	0	25	3	0	7	35
Středočeský kraj	0	31	2	0	10	43
Ústecký kraj	0	12	1	0	5	18
Vysočina	0	13	3	0	6	22
Zlínský kraj	0	15	2	0	1	18
ČESKÁ REPUBLIKA	0	377	40	00	78	495

Zdroj: www.hotelstars.cz/?page=5&lng=cz&fastkraj=27 , dne 08.03.2009

Pardubický kraj je v rámci České republiky nejenom **krajem s nejnižším počtem hromadných ubytovacích zařízení**, **nejnižší průměrnou cenou za ubytování** (217 Kč) ale **i s nejnižším počtem certifikovaných ubytovacích zařízení**.

Z celkového počtu 10 certifikovaných ubytovacích zařízení jich je 6 v okrese Ústí nad Orlicí a 4 v okrese Pardubice. V okresech Chrudim a Svitavy certifikovaná ubytovací zařízení nejsou zastoupena vůbec.

Tabulka č. 8 Návštěvníci hromadných ubytovacích zařízení podle krajů k 31.12.2008

Kraj	Návštěvníci v hromadných ubytovacích zařízení					
	Počet hostů[3] celkem	Nerezidenti	Rezidenti	Počet přenocování	Nerezidenti	Rezidenti
Hlavní město Praha	4 587 483	4 051 137	536 346	12 174 591	11 070 652	1 103 939
Jihočeský kraj	936 032	301 115	634 917	2 954 129	730 141	2 223 988
Jihomoravský kraj	1 185 770	451 388	734 382	2 299 763	778 565	1 521 198
Karlovarský kraj	679 996	475 277	204 719	4 451 001	3 316 702	1 134 299
Královéhradecký	902 713	290 150	612 563	3 386 951	1 069 929	2 317 022
Liberecký kraj	703 787	200 664	503 123	2 433 746	760 229	1 673 517
Moravskoslezský	640 128	136 316	503 812	1 928 769	333 284	1 595 485
Olomoucký kraj	426 604	96 742	329 862	1 541 368	223 328	1 318 040
Pardubický kraj	**360 903**	**58 742**	**302 161**	**1 059 064**	**166 844**	**892 220**
Plzeňský kraj	487 490	154 685	332 805	1 448 988	379 957	1 069 031
Středočeský kraj	665 178	176 555	488 623	1 806 363	445 803	1 360 560
Ústecký kraj	366 530	129 169	237 361	1 126 856	366 574	760 282
Vysočina	395 820	54 532	341 288	989 571	135 771	853 800
Zlínský kraj	497 452	72 938	424 514	1 682 314	209 243	1 473 071
ČESKÁ REPUBLIKA	**12 835 886**	**6 649 410**	**6 186**	**39 283 474**	**19 987 022**	**19 296**

Zdroj:

Návštěvnost hromadných ubytovacích zařízení Pardubického kraje je v celorepublikovém měřítku nejnižší. V roce 2008 navštívilo v Pardubickém kraji 361 tisíc návštěvníků hromadná ubytovací zařízení, což je 2,8% podíl z v rámci České republiky.

[3] Host v ubytovacím zařízení je každá osoba včetně dětí, která použila služeb ubytovacího zařízení k přechodnému ubytování. Český statistický úřad, 6.2.2009.

Tabulka č. 9 Výkony hromadných ubytovacích zařízení v jednotlivých krajích České republiky k 31.12.2008

Kraj	Výkony ubytovacích zařízení					
	Průměrný počet přenocování	Nerezi-denti	Rezidenti	Průměrná doba pobytu ve dnech	Nerezi-denti	Rezidenti
Hlavní město Praha	2,7	2,7	2,1	3,7	3,7	3,1
Jihočeský kraj	2,7	2,5	2,8	3,7	3,5	3,8
Jihomoravský kraj	3,2	2,4	3,5	4,2	3,4	4,5
Karlovarský kraj	3,0	2,5	3,2	4,0	3,5	4,2
Královéhradecký	6,5	7,0	5,5	7,5	8,0	6,5
Liberecký kraj	3,1	2,8	3,2	4,1	3,8	4,2
Moravskoslezský	3,5	3,8	3,3	4,5	4,8	4,3
Olomoucký kraj	3,8	3,7	3,8	4,8	4,7	4,8
Pardubický kraj	2,9	2,8	3,0	3,9	3,8	4,0
Plzeňský kraj	2,5	2,5	2,5	3,5	3,5	3,5
Středočeský kraj	1,9	1,7	2,1	2,9	2,7	3,1
Ústecký kraj	3,6	2,3	4,0	4,6	3,3	5,0
Vysočina	3,4	2,9	3,5	4,4	3,9	4,5
Zlínský kraj	3,0	2,4	3,2	4,0	3,4	4,2

Zdroj:

Tabulka č. 10 Čisté využití lůžek a využití pokojů v hotelech a podobných ubytovacích zařízeních v krajích České republiky k 31.12.2008

Kraj	Využití lůžek a pokojů			
	Čisté využití lůžek (ČVL)	Pořadí	Využití pokojů (VP)	Pořadí
Hlavní město Praha	49,1	1	55,4	2
Jihočeský kraj	28,8	5	34,0	6
Jihomoravský kraj	26,6	8	37,0	4
Karlovarský kraj	48,8	2	55,5	1
Královéhradecký	31,1	4	36,1	5
Liberecký kraj	26,9	7	31,1	10
Moravskoslezský	26,0	9	33,1	8
Olomoucký kraj	24,9	10	31,4	9
Pardubický kraj	**24,8**	**11**	**30,5**	**11**
Plzeňský kraj	24,4	12	29,4	12
Středočeský kraj	27,6	6	33,9	7
Ústecký kraj	20,4	14	26,0	14
Vysočina	22,6	13	28,0	13
Zlínský kraj	34,0	3	39,6	3
ČESKÁ REPUBLIKA	**35,7**	**X**	**42,4**	**X**

Zdroj:

Místo realizace projektu v širších vztazích

Předkládaný projektový záměr bude realizován v Lanškrouně.

Z administrativního hlediska leží město Lanškroun v **okrese Ústí nad Orlicí**, ve východním výběžku **Pardubického kraje**.

Okres Ústí nad Orlicí vznikl jako správní celek v dnešní podobě v roce 1960 sloučením bývalých okresů Lanškroun a Ústí nad Orlicí, převážné části okresů Vysoké Mýto a Žamberk, menší části okresu Litomyšl a několika obcí za historickou hranicí Moravy z okresu Zábřeh (Cotkytle, Červená Voda, Krasíkov, Strážná, Tatenice a část Bílé Vody včetně moravského Karlova). Tvoří severovýchodní výběžek Pardubického kraje. Svoji rozlohou 1 265 km^2 je **druhým největším okresem v kraji**, na jeho rozloze se podílí 28 %. Hustota zalidnění 110 obyvatel na km^2 je v kraji druhá nejvyšší.

Pardubický kraj se nachází ve východní části Čech. Část severovýchodní hranice kraje je zároveň i státní česko-polskou hranicí, odtud je kraj ohraničen jižní částí Orlických hor a nejzápadnějšími svahy Hrubého Jeseníku. Jih a jihovýchod je lemován vrchovinnými oblastmi Žďárských vrchů a Železných hor, střed a západ kraje je tvořen úrodnou Polabskou nížinou. Orlické hory, Žďárské vrchy a Železné hory přitom patří k chráněným krajinným oblastem kraje. Svou rozlohou 4 519 km^2 (5,7 % rozlohy ČR) je Pardubický kraj **pátým nejmenším krajem ČR**. Pardubický kraj je složený ze čtyř okresů – Chrudim, Pardubice, Svitavy a Ústí nad Orlicí.

Obrazek č. 1 Česká republika Pardubický kraj





Zdroj:

Z hlediska cestovního ruchu leží město Lanškroun **v Turistickém regionu Východní Čechy, v Turistické oblasti Orlické hory a Podorlicko, na území regionu Lanškrounska.**

Turistický region Východní Čechy (na obrázku č. 2 region č. 10) se nachází na hranicích Čech a Moravy. Turistický region sousedí se sedmi turistickými regiony, dosahuje až ke státní hranici s Polskem, je dobře dostupný ze všech sousedících států s Českou republikou (ze Slovenska, Rakouska a Německa) a zahrnuje sedm turistických oblastí (Kladské pomezí, Podzvičinsko, Hradecko, Orlické hory a Podorlicko, Pardubicko, Chrudimsko-Hlinecko a Českomoravské pomezí).

Obrazek č. 2 Turistické regiony České republiky

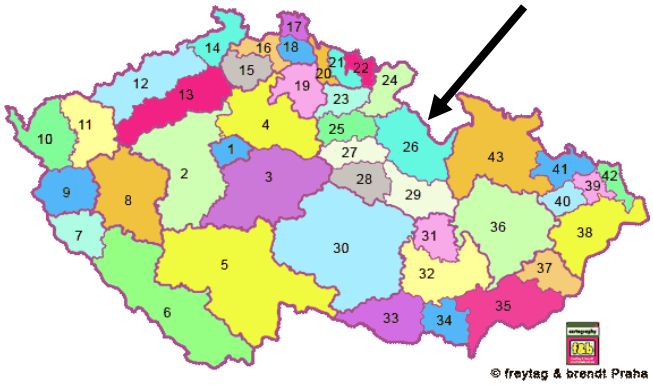




Zdroj:

Hranice turistické oblasti **Orlické hory a Podorlicko** (na obrázku č. 3 oblast č. 26) je dána hřebenem Orlických hor a linií Dobrošov, Dobruška, Opočno, Třebechovice pod Orebem, Choceň, Ústí nad Orlicí, Česká Třebová, Jablonné nad Orlicí a Lichkov.

Obrazek č. 3 Turistické oblasti České republiky



turistické oblasti Východních Čech:
23 Podzvičínsko
24 Kladské pomezí
25 Hradecko
26 **Orlické hory a Podorlicko**
+ nově vzniklá turistická oblast Králický Sněžník
27 Pardubicko
28 Chrudimsko - Hlinecko
29 Českomoravsképomezí

Zdroj:

Území **Mikroregionu Lanškrounska** leží ve východní části Pardubického kraje při jeho hranici s krajem Olomouckým. Jeho rozloha činí cca 280 km^2. Je tvořen městem Lanškroun a 22 obcemi z jeho širšího spádového území. Tento region je charakteristický výraznou vertikální členitostí s níže položenou západní částí vhodnou pro relativně intenzivní zemědělství a s hornatější východní částí **atraktivní pro rekreaci a cestovní ruch**. Významným prvkem regionu je existence průmyslového podniku **AVX Czech Republic s.r.o**. v Lanškrouně, který patří mezi nejvýznamnější zaměstnavatele v celém Pardubickém kraji.

Město Lanškroun bylo založeno ve 13. století a jeho jméno Landeskrone **(„Zemská koruna“**) zvýrazňovalo význam **sídla na rozhraní Čech, Moravy a Slezska**. Město leží v Lanškrounské kotlině pod nejjižnějšími výběžky Orlických hor v nadmořské výšce 380 m n. m. Město Lanškroun s 10 166 obyvateli (k 31.12.2007) je městem elektroniky, strojírenství, papírenského průmyslu i městem středních škol, živé kultury a moderních sportovišť. Lanškroun má navázánu dlouhodobou mezinárodní spolupráci s polským Dzierżoniovem (120 km), Serockem u Varšavy a slovenským Kežmarokem na úpatí Vysokých Tater.

Penzion Martina se nachází v jednom z měšťanských domů v historickém centru města Lanškrouna přímo na náměstí Jana Marka Marků, pojmenovaného po nejvýznamnějším lanškrounském rodákovi (fyzik, matematik, astronom, lékař, filozof, lektor Karlovy Univerzity a zakladatel spektroskopie), naproti renesanční radnici, nedaleko lanškrounského zámku, městského muzea a Kulturního centra Lanškroun.

Obrazek č. 4 Vymezení polohy Penzionu Martina** v centru města Lanškrouna**



Zdroj:

Dopravní dostupnost a obslužnost území

Dopravní poloha města Lanškroun a území Lanškrounska je limitována zejména těmito zásadními faktory:

- geografická poloha – částečně podhorské území
- sociálně – politické faktory – pohraničí, po válce částečně dosídlená oblast zejména v severní a východní části
- ekonomické faktory – neexistence průmyslu závislého na vnějších zdrojích [4]

4

Silniční síť

Skutečnost, že území Lanškrounska není napojeno na síť dálnic ani rychlostních silnici, je jedním ze zásadních omezujících faktorů využití potenciálu cestovního ruchu turistické destinace Orlické hory a Podorlicko.

Nejbližší přístup na dálnici je v Hradci Králové – D11 (cca 80 km), nejbližší přístup na rychlostní komunikaci je v Mohelnici – R35 (cca 20 km). Na území Lanškrounska je pouze jedna **silnice I. třídy** a to I/43: Brno-Královo Pole (I/42) - Sebranice (I/19) - Svitavy (I/34) - Svitavy-Lačnov (I/35) - **Třebovice (I/14) - Lanškroun - Štíty (I/11)** Červená Voda (I/11) - Králíky - Dolní Lipka – Polsko, která zajišťuje silniční příjezd do území.

Obrazek č. 5 Silniční síť zájmového území



Zdroj

Železniční síť

Možnost přístupu do území s využitím husté železniční sítě přes jeden z velmi důležitých železničních v České Třebové, je pro cestovní ruch nespornou výhodou. Vlakové nádraží v České Třebové slouží pro osobní, spěšné a rychlíkové vlaky i vlaky vyšší kvality. Díky hlavnímu železničnímu koridoru Praha – Česká Třebová – Olomouc jsou dobře železničně přístupné obce Rudoltice v Čechách vč. napojeného města Lanškroun, Žichlínek a Krasíkov.

Obrazek č. 6 Železniční koridory zájmového území



Zdroj:

Celkový profil návštěvníků, jejich struktura a postoje

Tato podkapitola je zaměřena na zjištění profilu potenciálních návštěvníků Penzionu Martina**** na základě profilu návštěvníků města Lanškrouna. Zjišťováno je například odkud a jakými dopravními prostředky návštěvníci do Lanškrouna přijíždí, jaký je nejčastější důvod, délka pobytu, způsob stravování, útrata, o co se nejvíce zajímají a jaké informační zdroje využívají nejvíce. Tuto podkapitolu doplňuje příloha č. 11.2 SEHP, kde jsou přehledně do tabulek zpracovány údaje z výsledků „Monitoringu návštěvníků v turistických regionech České republiky (za celou Českou republiku, Turistický region Východní Čechy, Turistickou oblast Orlické hory a Podorlicko a město Lanškroun).

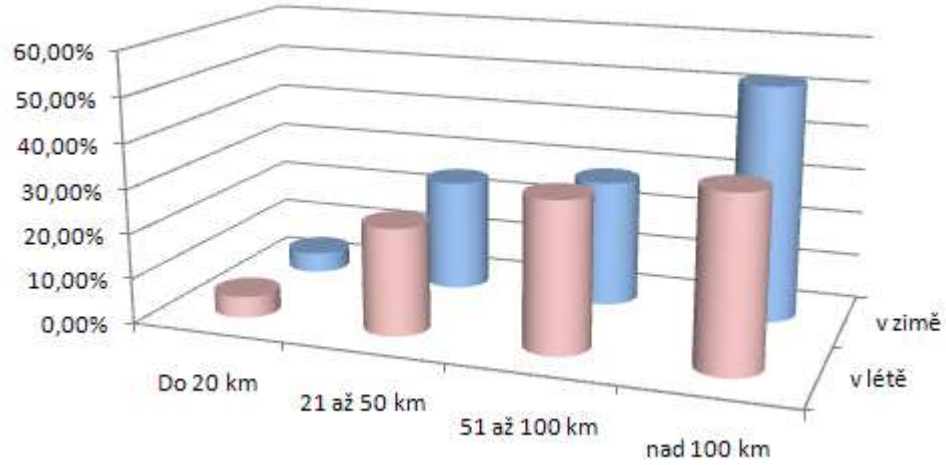


a) Analýza návštěvníků z hlediska socioekonomického

Z výsledků Monitoringu návštěvníků v turistických regionech ČR, který provádí Czech Tourism vyplývá, že v České republice, Východních Čechách, Orlických horách a Podorlicku i Lanškrouně **čeští návštěvníci výrazně převažují nad zahraničními návštěvníky v létě i v zimě.**

Dle výsledků monitoringu by ze zahraničních návštěvníků do Lanškrouna přijížděli v létě z 37,5% Němci, 25% Holanďané a Poláci a z 12,5% Britové a v zimě z 33,3% Britové a Slováci a z 16,67 Němci a Poláci. **Nejvíce návštěvníků by přijíždělo** do Lanškrouna **ze vzdálenosti více než 100 km** (v létě 38,10% a v zimě 52,27%), což je údaj pravděpodobně zkreslený, což bude s největší pravděpodobností způsobeno malým vzorkem dotázaných (42 respondentů v létě a 44 respondentů v zimě)

Graf č. 3 Vzdálenost Lanškrouna od místa trvalého bydliště návštěvníků



Zdroj:

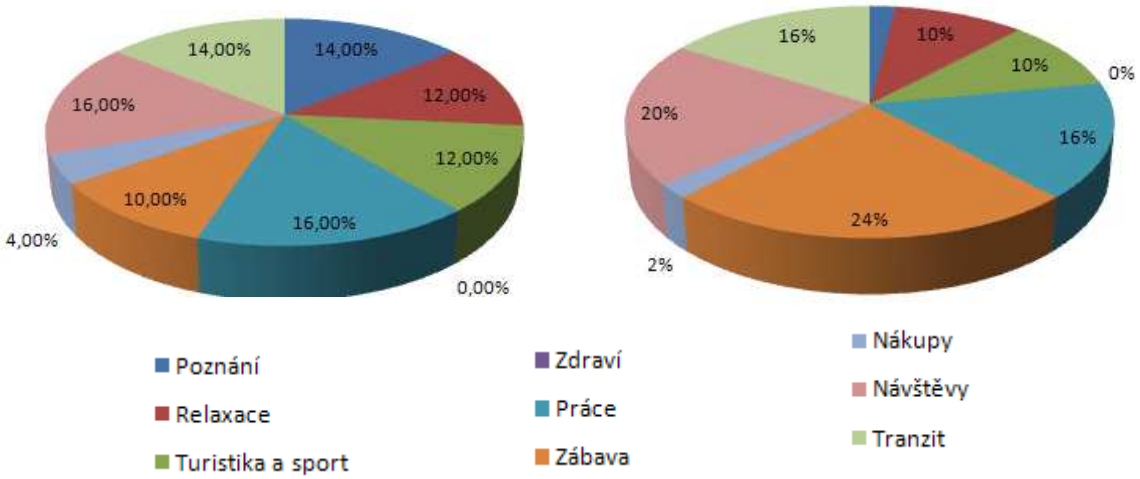
V létě i v zimě využívají návštěvníci České republiky, Východních Čech, Orlických hor i Lanškrouna **nejčastěji auto**. Do Lanškrouna přijíždí 60% návštěvníků v létě autem a v zimě dokonce 70%.

b) Analýza návštěvníků z hlediska jejich přání a potřeb

Nejčastější důvody cest do Lanškrouna

Nejčastějším motivem (důvodem) **cest** do Lanškrouna domácích i zahraničních návštěvníků **jsou** dle monitoringu v létě **„Práce“ a „Návštěvy“** (16%) a „**Poznání“ a Tranzit**“ (14%). V zimě se do Lanškrouna jezdí především za „Zábavou“ (24%). Největší rozdíly mezi létem a zimou jsou u důvodů: Zábava a to o 14%.

Graf č. 4 Důvody návštěvy Lanškrouna v létě a v zimě

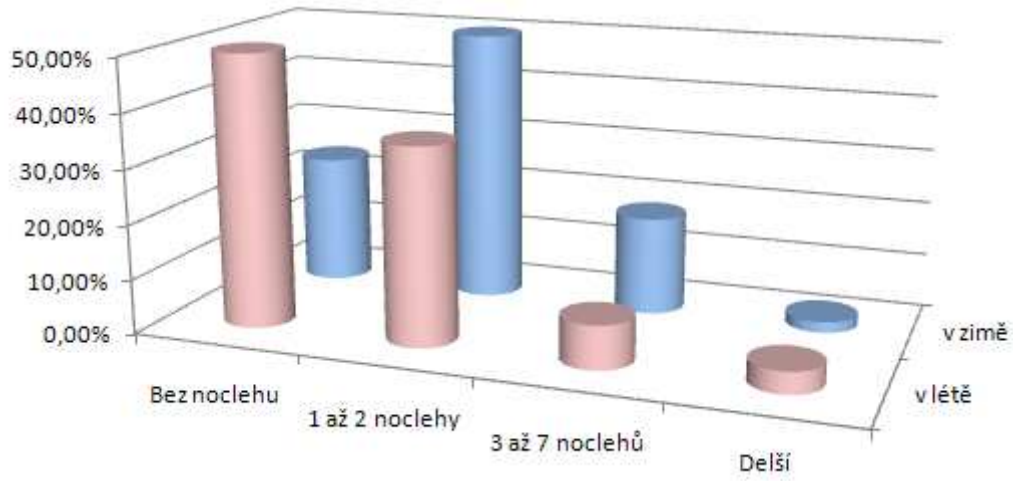


Zdroj:

Délka pobytu návštěvníků v Lanškrouně

Délka pobytu (volný čas návštěvníka strávený ve sledovaném území) nám určuje zájem návštěvníků o daný region / oblast / město. **Většina návštěvníků přijíždí do Lanškrouna jen na krátkodobý pobyt**, tj. 1 – 3 dny (v grafu bez noclehu a 1-2 noclehy).

Graf č. 5 Délka pobytu návštěvníků v Lanškrouně



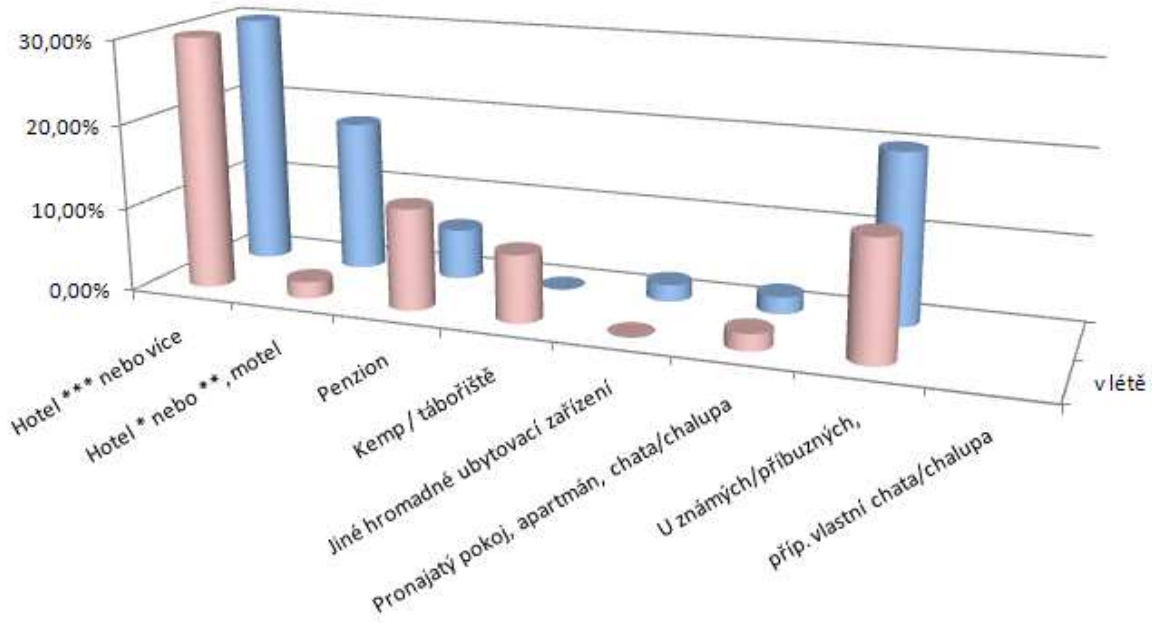
Zdroj:

Způsob ubytování návštěvníků v Lanškrouně

Hotely (motel, *, **, ***, **** nebo více *) jsou v České republice využívány více v zimě než v létě. **Nejvíce návštěvníků využívá ubytování „Hotelu*** nebo více**“a „**U známých/ příbuzných“**. Celkově jsou ubytovací zařízení v regionu návštěvníky využívány méně než v jiných turistických regionech České republiky.

Vzhledem k tomu, že většina návštěvníků přijíždí do Lanškrouna autem na krátkodobý pobyt s převahou jednodenní návštěvy neubytovává se jich 26% v létě a 20% v zimě.

Graf č. 6 Způsob ubytování návštěvníků v Lanškrouně



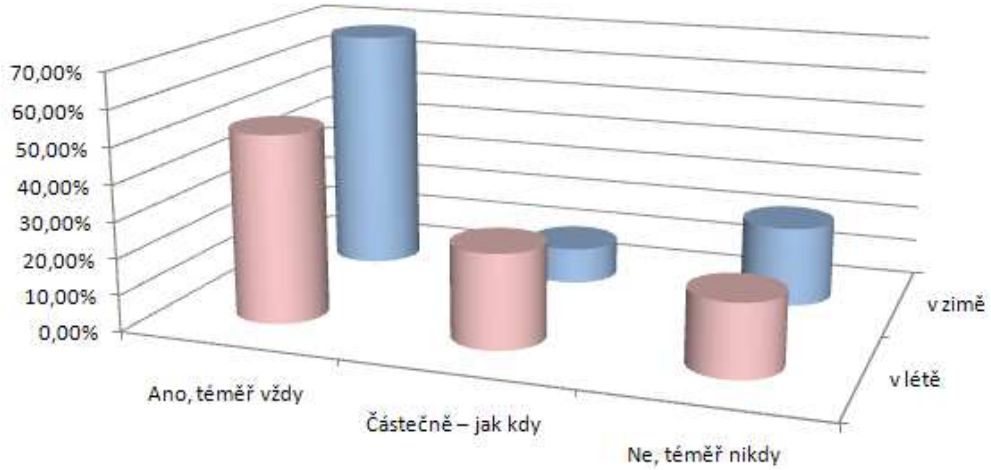
Zdroj:

Způsob stravování návštěvníků v Lanškrouně

Restaurační zařízení jsou v rámci ČR, TR Východní Čechy i TO Orlické hory a Podorlicko návštěvníky využívány téměř stejně v létě jako v zimě a pouze pětina návštěvníků odpověděla, že v restauračních zařízeních nevyužívá vůbec nebo téměř nikdy.

Většina návštěvníků města Lanškroun se stravuje výhradně v restauračních zařízení (52% v létě a 68% v zimě) a cca čtvrtina návštěvníků v létě kombinuje stravování v restauracích a mimo ně.

Graf č. 7 Stravování návštěvníků Lanškrouna v restauračních zařízeních

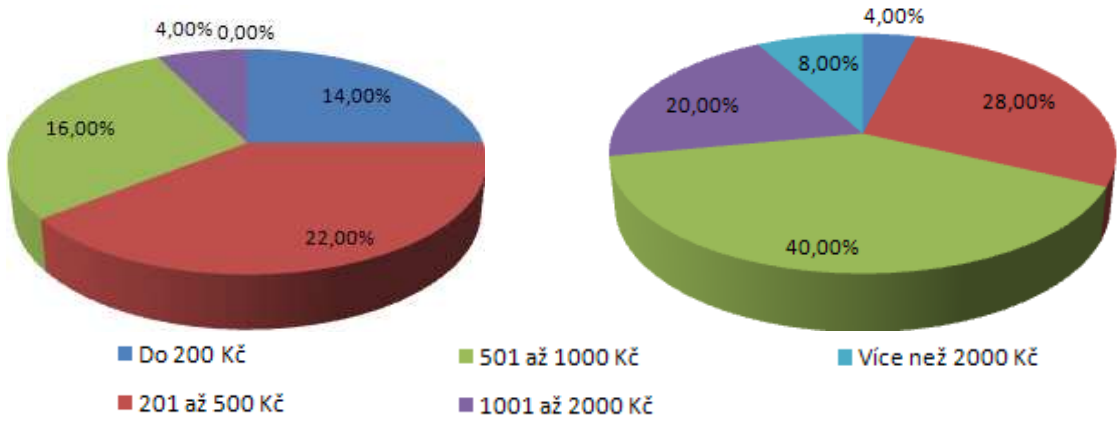


Zdroj:

Útrata návštěvníků v Lanškrouně

Z dostupných údajů zjištěných při monitoringu vyplývá, že **22% návštěvníků v létě** a **28% návštěvníků v zimě průměrně za den svého pobytu v Lanškrouně utratilo částku ve výši 201 – 500 Kč**. Největší rozdíl mezi létem a zimou je u výdajů v rozmezí 501 až 1 000 Kč (o 24% více v zimě). Výše výdajů na osobu na jeden den v Lanškrouně, turistické oblasti i turistickém regionu je nižší než celorepublikový průměr.

Graf č. 8 Průměrná útrata návštěvníků Lanškrouna (osoba na den) v létě a v zimě

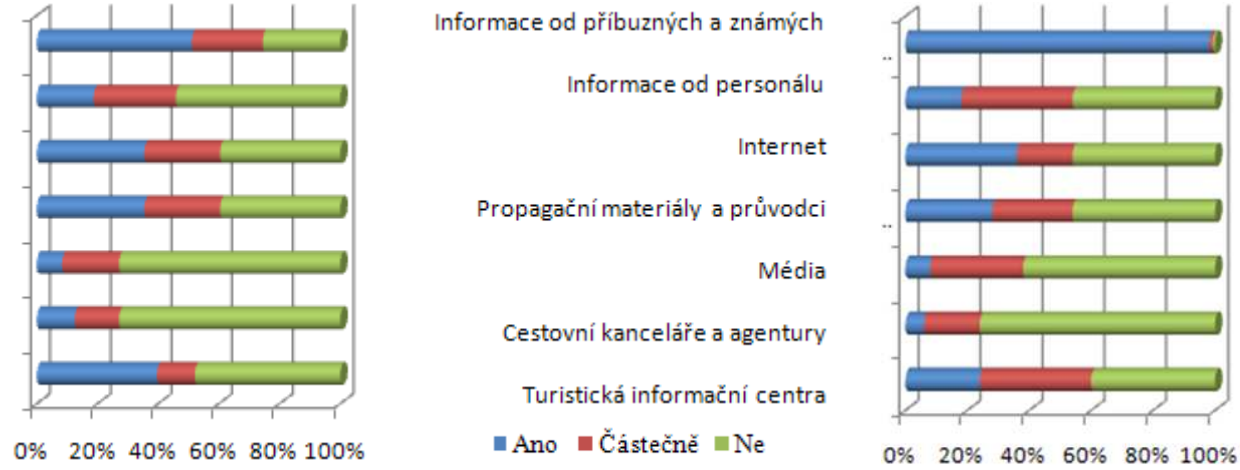


Zdroj:

Využité informační zdroje

Pro marketing cestovního ruchu je důležité vědět, že **návštěvníci turistické oblasti Orlické hory a Podorlicko** různě kombinují informační zdroje, a že **nejvíce využívají turistická informační centra** (56,45% v létě, 40,18% v zimě), **internetu** (v létě 46,52%, v zimě 46,51%), **propagační materiály a průvodci** (v létě 41,63%, v zimě 28,87%) **a informací od příbuzných a známých** (v létě 37,63%, v zimě o 4,88% více) a naopak významná část návštěvníků (77,98% v létě a 75,37% v zimě) nevyužívá informace prostřednictvím cestovních kanceláří a agentur. Největší rozdíl ve využití informačních zdrojů mezi letní a zimní turistickou sezónou je u turistických informačních center (16,27%). V porovnání využití informačních zdrojů s dalšími turistickými oblastmi v České republice jsou v Orlických horách a Podorlicku nadprůměrně využívány turistická informační centra.

Graf č. 9 Využité informační zdroje o Lanškrouně v létě a v zimě



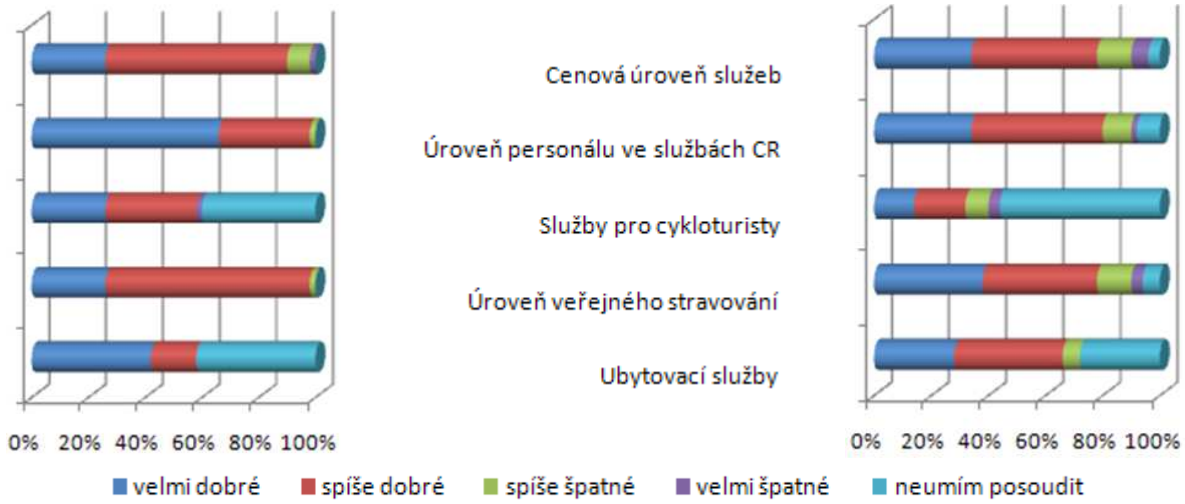
Zdroj:

V Lanškrouně je návštěvníky informační centrum využíváno především v létě (38,00%), **dále je velmi využíván internet** (34% v létě a 36,00% v zimě) **a propagační materiály** (34,00% v létě, 28,00% v zimě). Informace od příbuzných a známých jsou využívány ze 42,00% v létě a z 36,00% v zimě.

Hodnocení služeb cestovního ruchu

Významná část dotázaných se neuměla vyjádřit, zda je či není spokojeno s ubytovacími službami v turistické oblasti a Lanškrouně, což může být důsledkem toho, že většina návštěvníků přijíždí do oblasti / města na jednodenní pobyty bez ubytování. Naopak nejvíce rozhodní byly návštěvníci turistické oblasti při hodnocení „úrovně veřejného stravování“ a „cenové úrovně služeb“. Relativně **nejvíce spokojených návštěvníků** turistické oblasti i města (velmi dobré a spíše dobré) bylo v létě i v zimě **s úrovní veřejného stravování.** Nespokojenost s nabízenými službami ve sledovaném území byla u dotázaných návštěvníků minimální, relativně **nejvíce nespokojených** (necelá čtvrtina) bylo s **cenovou úrovní služeb**. S ubytovacími službami bylo v spokojeno (velmi dobré a spíše dobré) cca 62% návštěvníků v zimě.

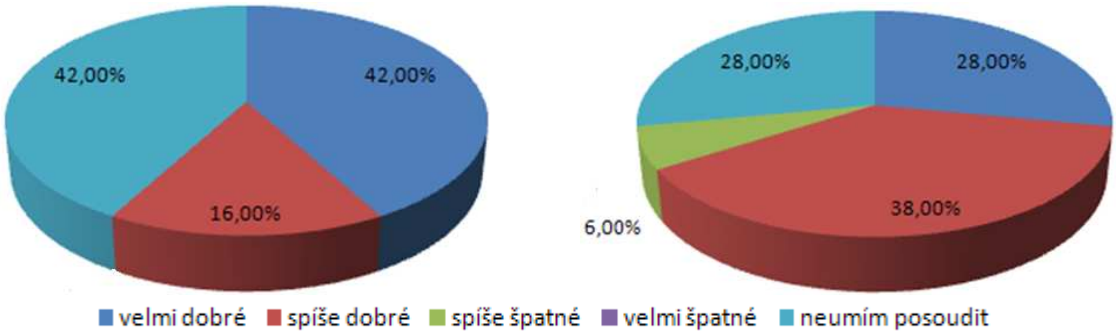
Graf č. 10 Hodnocení služeb cestovního ruchu v Lanškrouně v létě a v zimě



Zdroj:

Hodnocení ubytovacích služeb

Graf č. 11 Hodnocení ubytovacích služeb v Lanškrouně v létě a v zimě



Zdroj:

SHRNUTÍ ANALÝZY SOUČASNÉ SITUACE (VÝCHOZÍHO STAVU)

- **Penzion Martina****v současné době nabízí ubytování v pěti pokojích s celkovou kapacitou 11 stálých lůžek**
- **Pardubický kraj je v rámci České republiky krajem s nejnižším počtem hromadných ubytovacích zařízení i s nejnižším počtem certifikovaných ubytovacích zařízení.**
- **Návštěvnost hromadných ubytovacích zařízení Pardubického kraje je v celorepublikovém měřítku nejnižší**
- **Statistiky a průzkumy opakovaně potvrzují že současný stav ubytovacích zařízení je v kraji nevyhovující, že nejsou vytvořeny pro návštěvníky kraje, pro služební pobyty ani volnočasové aktivity vhodné podmínky.**
- **Místem realizace projektu je město Lanškroun, které z administrativního hlediska leží v okrese Ústí nad Orlicí a ve východním výběžku Pardubického kraje a z hlediska cestovního ruchu na území Lanškrounska (Zemské koruny), TO Orlické hory a Podorlicko, TR Východní Čechy.**
- **Územím Lanškrounska vede pouze jedna silnice I. třídy, nejbližší napojení na dálniční síť je cca 80 km ale území je velmi dobře dostupné přes železniční uzel v České Třebové.**
- **Závěry z analýzy (monitoringu) návštěvníků:**
  - čeští návštěvníci výrazně převažují nad zahraničními návštěvníky
  - ze zahraničních návštěvníků převažují Němci, Holanďané, Poláci a Britové
  - návštěvníci nejčastěji přijíždí autem
  - **nejčastějším důvodem** návštěvy Lanškrouna je „**Práce, Návštěva, Poznání a Tranzit“**
  - **většina návštěvníků přijíždí do Lanškrouna jen na krátkodobý pobyt**
  - **nejvíce návštěvníků využívá ubytování „Hotelu*** nebo více**“a „**U známých/ příbuzných“**.
  - **většina návštěvníků města Lanškroun se stravuje výhradně v restauračních zařízení**
  - nejvíce návštěvníků **utratí v regionu mezi 201 – 500 Kč**
  - návštěvníci regionu využívají nejvíce informačních zdrojů **informačních center, z internetu, propagačních materiálů a informací od příbuzných a známých**
  - relativně **nejvíce spokojených návštěvníků** turistické oblasti i města bylo **s úrovní veřejného stravování,** relativně **nejvíce nespokojených** (necelá čtvrtina) bylo s **cenovou úrovní služeb**

3.2. CÍLE PROJEKTU A JEHO CÍLOVÍ UŽIVATELÉ

Hlavním strategickým **cílem** projektu je **zvýšit atraktivitu regionu zvýšením fyzické kvality městského prostředí zvýšením kapacity kvalitní základní infrastruktury cestovního ruchu.**

- ***zaujmout vedoucí místo mezi poskytovateli ubytování na území Zemské koruny až Podorlicka***
- ***zaujmout přední místo mezi poskytovateli stravování pro návštěvníky Lanškrounska***
- ***připravit hostům to nejlepší zázemí a doprovodné služby formou „Ekologicky šetrných služeb" k jejich krátkodobým odpočinkovým pobytům a při obchodní turistice***

OBECNÉ CÍLE projektu jsou:

- **zvýšení** celkové **kapacity v ubytovacích zařízeních hotelového typu**
- **vybudování zařízení cestovního ruchu** mimo tradiční destinaci
- **rozšířit regionální sít zařízení cestovního ruchu**
- **zvýšení konkurenceschopnosti** odvětví **cestovního** ruchu na regionální úrovni
- **zvýšit objem pobytového cestovního ruchu**
- **zvýšit ekonomickou výkonnost cestovního ruchu** v regionu
- **zlepšit zázemí pro krátkodobé pobyty** (obchodní turistika, autoturistika, aj.)
- posílit význam a přirozenou spádovost Lanškrouna jako kulturně - turistického centra
- podpora malého a středního podnikání
- vytvořit nové pracovní příležitosti
- posílit partnerství v turistické oblasti OHP
- **naplnit cíle celé řady strategických dokumentů** národní, krajské, regionální a místní úrovně
- zvýšení úrovně kvality života obyvatel Lanškrounska, kteří budou moci novou nabídku restauračního zařízení a masérské školy plně využívat

SPECIFICKÉ CÍLE projektu jsou:

- **změnit nevyhovující stav a vzhled** dvoupodlažního **objektu** v centrální části města
- zvýšit kapacitu certifikovaného ubytovacího zařízení a garantovat kvalitu nabízených služeb
- zajistit komplexní nabídku služeb v penzionu a tím zájem o prodloužení pobytů v penzionu
- zvýšit počet spokojených a opakovaně se vracejících zákazníků
- zajistit atraktivitu penzionu a využít potenciálu dalšího rozvoje
- zhodnotit vlastní nemovitost
- zvýšit příjmy z podnikání
- vybudovat nového gastro zařízení přímo provázané s ubytovacím zařízením a nabídkou služeb relaxačního centra vč. masérské školy
- využít **principu energetické samostatnosti** (využit obnovitelných zdrojů energie), aby se neúměrně nenavyšovat nároky na dodávky z veřejných energetických sítí)

VÝSTUPEM PROJEKTU bude:

- **zrekonstruovaný v současné době nevyužívaný objekt** v centrální části města



- **8 nových pokojů** minimálně v třídě klasifikace „First Class“ dle Oficiální jednotné klasifikace ubytovacích zařízení České republiky platné pro období 2010 – 2012
- **10 nových lůžek + 2 nové přistýlky**
  - 6x jednolůžkový pokoj
  - 1x dvoulůžkový pokoj
  - 1x junior suite (1 dvoulůžko + 2 přistýlky)





- **nová restaurace s kapacitou 30-50 míst** k sezení
- **nové relaxační centrum vč.služeb masérské školy** (sauna, výřivka, …)







CÍLOVÍ UŽIVATELÉ

Rozsah cílových uživatelů a skupin je velice široký, protože se jedná od návštěvníků města, regionu Lanškrounsko, sousedních svazků obcí až po návštěvníky turistické oblasti Orlické hory a Podorlicko a turistického regionu Východní Čechy, podnikatelé a poskytovatelé služeb a obyvatele spádového území Lanškrouna.

Návštěvníci města, regionu a sousedních svazků obcí:

Jedná se o velice širokou skupinu cílových uživatelů, kteří přijedou do Lanškrounska na výlet, pobyt, dovolenou či na služební cestu a budou moci využít nabídky ubytovacího a stravovacího zařízení.

Převážně se bude jednat o **tuzemské turisty, kteří do Lanškrouna přijedou z větší vzdálenosti na krátkodobý až střednědobý pobyt** a preferují kvalitní ubytování s nabídkou celodenního stravování **a zahraniční turisty**, kteří do regionu přijíždí především z Polska, Německa, Holandska a Velké Británie.

Dále se bude jednat o **obchodní partnery regionálních firem** a to jak domácích tak zahraničních (např.), tak o **zástupce partnerských měst** - Dzierżoniów (Polsko), Kežmarok (Slovensko), Serock (Polsko), Castiglione In Teverina (Itálie).

Jedná se o tzv. „náročnější klientelu“ např. vyšší management či top management malých a středních firem).

Podnikatelé a poskytovatelé služeb

Cílovou skupinou jsou i **podnikatelé a poskytovatelé služeb**, kteří v rámci svých aktivit organizují nejrůznější setkání, meetingy, prezentace, teambuildingové aktivity, wellness pobyty a vyhledávají prostory v centru města (snadno dopravně dostupné) s možností ubytování a stravování.

Obyvatelé spádového území Lanškrouna

Pro obyvatele bude k dispozici nové restaurační zařízení a tím celkové zlepšení podmínek pro setkání a posezení s „výjimečnými“ přáteli.

ŠIRŠÍ STRATEGIE A KONTEXT PROJEKTU:

Projektový záměr plně zapadá do širších strategií a koncepcí města, mikroregionu, Pardubického kraje, marketingové koncepce destinace Orlické hory a Podorlicko, turistického regionu Východní Čechy i straregických dokumentů národní úrovně (podrobnější popis je přílohou č. 3 SEHP).

Všechny cíle projektu jsou v souladu s globálním a specifickými cíli Regionálního operačního programu NUTS II Severovýchod: zrevitalizovaný a zregenerovaný objekt v centrální části Lanškrouna **zvýší kvalitu fyzického prostředí** regionu, což povede ke **zvýšení atraktivity regionu pro investice, podnikání a život obyvatel**. Prostřednictvím zvýšení atraktivity regionu bude docházet k jeho konvergenci k průměrné úrovni socioekonomického rozvoje *EU.*

Všechny cíle projektu jsou v souladu s globálními a specifickými cíli prioritní osy 3. Cestovní ruch a to tím, že **přestavba** v současné době **nevyužívaného dvoupodlažního objektu** č. p. 100 v centru města **zvýší efektivnost využití přírodního a kulturního potenciálu venkovského regionu Lanškrounska a Podorlicka. Realizace projektu** zvýšit kapacitu a rozšíří spektrum kvalitní základní infrastruktury pro rozvoj cestovního ruchu.

Všechny cíle projektu jsou též v souladu s globálním a specifickými cíli oblasti podpory 3.1 Rozvoj základní infrastruktury a doprovodných aktivit v oblasti CR v rámci zaměření „Modernizace a zvyšování kapacit základní infrastruktury cestovního ruchu“ a to tak, že se stavebními úpravami stávajícího objektu v centru města dojde ke:

- **zkvalitnění základní infrastruktury cestovního ruchu v regionu** (relaxační centrum)
- **rozšíření kapacity základní infrastruktury cestovního ruchu v regionu** o 10+ 2 lůžka
- **vybudování stravovacího zařízen**í, které je přímo provázáno s ubytovacím zařízením

Penzion Martina **** bude profilované zejména jako **certifikované ubytovací zařízení přímo v historickém centru města** Lanškrouna nedaleko od renesanční budovy radnice, lanškrounského zámku a muzea **s nabídkou komplexních stravovacích a relaxačních služeb** pod značkou **„Ekologicky šetrné služby“.**

Hlavní cílovou skupinou budou „**náročnější návštěvníci regionu**“, kteří preferují kvalitní ubytování v příjemném prostředí s možností celodenního stravování a relaxace, **zástupci a manažeři obchodních firem**, kteří přijíždějí do regionu na služební cesty ze vzdálenějších míst a **zahraniční partneři Města Lanškroun**.

Penzion nabídne obchodním firmám, nejrůznějším organizacím a institucím celoročně vynikající **zázemí pro pořádání nejrůznějších školení, seminářů či jiných vzdělávacích akcí**.

V tradičně méně frekventovaných obdobích budou volné kapacity penzionu využívány žáky **masérské školy**, která bude na základě smlouvy také provozovat **relaxační centrum**.

Konkurenční výhody, jedinečnost

- poloha penzionu přímo v historickém centru města (městské památkové zóně)
- certifikované ubytovací zařízení v kraji s nenižším počtem hromadných ubytovacích zařízení, nejnižší průměrnou cenou za ubytování a nejnižším počtem certifikovaných ubytovacích zařízení v rámci České republiky
- nabídka kvalitního ubytování s možností celodenního stravování a relaxace pod jednou střechou pod značkou „**Ekologicky šetrné služby**“
- nadstandardní nabídka služeb a servis pro náročnější klienty
- využití zkušeností získaných ze stávající nabídky ubytování, omezené nabídky stravování a dalších služeb
- již existující databáze hostů penzionu, kteří využívají stávajících služeb opakovaně
- spolupráce s renomovaným odborníkem v oblasti wellnes a SPA
- obsazování volných kapacit penzionu žáky masérské školy





Další marketingové prvky

- vytvoření produktové nabídky krátkodobých a střednědobých pobytů
- wellnes a SPA rehabilitační pobyty
- kulturně – společenské akce pořádané ve spolupráci s dalšími poskytovateli služeb návštěvníkům regionu
- motivační pobídky

Obchodní firma se stane ve spolupráci s dalšími subjekty a poskytovateli služeb jedním z hlavních partnerů destinační společnosti Orlické hory a Podorlicko.

3.3. ANALÝZA NABÍDKY

3.3.1. ANALÝZA NABÍDKY OBDOBNÝCH SLUŽEB

Ubytovací zařízení Lanškrounska

Tabulka č. 11 Ubytovací zařízení Lanškrounska

č.		kate-gorie	adresa	kapacita	cena
		popis			
1.					
2.					
3.					
4.					
5.					
6.					
7.					
8.					
9.					
10.					
11.					
12.					
13.					
14.					
15.					
16.					
17.					
18.					

Stravovací zařízení Lanškrounska

Tabulka č. 12 Stravovací zařízení Lanškrounska

č.	název zařízení	kategorie	adresa	popis/ poznámka	kapacita
1.					
2.					
3.					
4.					
5.					
6.					
7.					
8.					
9.					
10.					
11.					
12.					
13.					
14.					
15.					
16.					
17.					
18.					
19.					
20.					
21.					
22.					
23.					
24.					
25.					
26.					
27.					
28.					
29.					
30.					
31.					
32.					
33.					
34.					
35.					
36.					

Relaxační zařízení nejbližšího území

č.	název zařízení	kategorie	adresa	kapacita
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				
8.				
9.				

SHRNUTÍ ANALÝZY NABÍDKY OBDOBNÝCH SLUŽEB:

Podrobná analýza stávající nabídky ubytovacích, stravovacích a relaxačních služeb byla provedena na území Lanškrounska. Snahou bylo získat především informace o možnostech ubytování a stravování v nejbližším okolí penzionu.

Na území města Lanškrouna je dle Registru ubytovacích zařízeni v ČR celkem 13 hromadných ubytovacích zařízení, z toho pouze 6 s celoročním provozem.

Na území okresu Ústí nad Orlicí jsou pouze dvě certifikované ubytovací zařízení ( ) a jedno stravovací zařízení ( )

V Lanškrouně je možné se ubytovat v jednom z 18 ubytovacích zařízení, občerstvit v jenom z 36 stravovacích zařízení a využít velmi omezené nabídky relaxačních služeb.

Na základě provedené analýzy nabídky stávajících služeb Lanškrouna a Lanškrounska lze konstatovat, že přestavbou nevyužívaného objektu v centru města na certifikované ubytovací zařízení třídy First Class s restaurací a relaxačním centrem dojde ke zkvalitnění základní infrastruktury cestovního ruchu, rozšíření nabídky služeb vysokého standardu na území Lanškrounska a v žádném případě nepůjde o rozšiřování nabídky služeb, která by již v regionu byla a realizace projektu by znamenala převis nabídky nad poptávkou.

3.3.2. ANALÝZA NABÍDKY DOPROVODNÉ INFRASTRUKTURY PRO CESTOVNÍ RUCH

Nejlákavější atraktivity turistické oblasti Orlické hory a Podorlicko

- zámek Opočno
- zámecký park Častolovice
- kemp country Vochtánka
- zámek Častolovice
- hrad Potštejn
- pevnost Hanička
- Muzeum Betlémů Třebechovice
- hrad Litice
- Villa Nova Uhřínov
- Muzeum zimních sportů Deštné v Orlických horách
- Muzeum krajky Vamberk
- Skanzen Krňovice
- zámek Potštejn
- zámek Doudleby nad Orlicí
- Tyršova rozhledna Žamberk

Zdroj:

Nejlákavější atraktivity regionu Lanškrounsko

zvláště chránění území

- přírodní památka Čenkovička (luční niva potoka Čenkovička)
- přírodní rezervace Selský les (pralesová jedloč ina s velkými exempláři buku)
- přírodní památka Selský potok (niva potoka, kvalitmí břehové porosty, bohatý výskyt bledulí jarních)
- přírodní památka U Kaštánku
- přírodní rezervace V dole
- přírodní parky (Lanškrounské rybníky, Suchý vrch – Buková hora

přírodní atraktivity mimo zvláště chráněná území:

- vodstvo (Moravská Sázava)
- naučné stezky (Údolí Moravské Sázavy, Lanškrounské rybníky)

kulturní atraktivity:

- 3 zámky (Lanškroun, Rudoltice, Tatenice)
- 2 muzea (Lanškroun, Dolní Čermná)
- církevní objekty (kostely, poutní místa)
- městská památková zóna (v Lanškrouně)

Zázemí pro volnočasové aktivity na území Lanškrounska

Významnou nabídku možností pro aktivní trávení volného času především v letní sezóně jsou značené turistické, cykloturistické a hippo trasy a připravovaná unikátní síť cyklostezek. Na území Lanškrounska je v současné době vyznačeno přes 100 km cyklotras. Atraktivní nabídkou je nedávno otevřená cyklostezka Lanškroun – Albrechtice, která je rovněž vhodná pro in-line brusle a připravovaná navazující cyklostezka Lanškroun – Rudoltice - Česká Třebová.

K vodním sportům je možné využít omezené nabídky krytého plaveckého bazénu a především přírodního koupaliště v Lanškrouně. Ke kolektivním sportovním aktivitám je k dispozici:

- 10 tenisových kurtů (8 v Lanškrouně, 1 v Čenkovicích a 1 ve Výprachticích)
- 5 minigolfových hřišť (3 v Lanškrouně, 1 v Čenkovicích a 1 v Dolní Čermné)
- víceúčelová hřiště ve většině obcí
- 1 spinning centrum (Spinning centrum Eva v Lanškrouně)
- 2 bowlingy (Bowling Tropic v Lanškrouně– 4 dráhy,
  Sport centrum Lanškroun – 2 dráhy)
- 3 fitness centra (MD Fitness, Pivovarské náměstí v Lanškrouně
  – moderní posilovna a bar,
  Fitness centrum a solárium, B. Němcové v Lanškrouně

Příznivé podmínky pro aktivní trávení volného času v zimní sezóně nabízí oblast Orlických hor, kde se nachází k i střediska nadregionálního významu (Deštné v Orlických horách a Říčky v Orlických horách) a Králického Sněžníku (Velká Morava). Na území Lanškrounska je možné využít areály a zázemí uvedené v tabulce č. 13

Tabulka č. 13 Přepravní zařízení v zimních sportovních areálech

Areál	Obec	Vlek / lanovka	Délka	Kapacita os./hod

Zdroj:

Tabulka č. 14 Sjezdové tratě ve sportovních areálech

Areál	Sjezdovka	náročnost	Délka (m)	Převýšení

Zdroj:

Zájemci o klasické lyžování mohou využívat především běžecké okruhy na úpatí Bukové hory a dále na hřebenovou cestu Suchý Vrch a do Mladkova, kde je strojově upravováno více než 60 km běžeckých tras.

Vhodné podmínky pro snowboarding a prvky akrobacie lze využít především ve Skiareálu Buková hora (areály Cotkytle, Lanškroun a Výprachtice tyto možnosti nenabízí).

SHRNUTÍ ANALÝZY NABÍDKY DOPROVODNÉ INFRASTRUKTURY:

Analýza doprovodné infrastruktury byla provedena na území Lanškrounska. Snahou bylo získat především informace o atraktivitách území a o nabídce zázemí pro volnočasové aktivity.

Z provedené analýzy vyplývá, že území Lanškrounska a sousedních svazků obcí představuje potenciál pro celoroční využití území pro rozvoj cestovního ruchu, který dosud není v celé své šíři turistickou veřejností objeven. Území disponuje širokou nabídkou možností pro aktivní trávení volného času nejenom v letní ale i v zimní sezóně.

Výborné podmínky k aktivnímu trávení volného času nabízí Orlické hory, kde jsou i zimní střediska nadregionálního významu (Deštné v Orlických horách, Říčky v Orlických horách, Čenkovice) a oblast Králického Sněžníku (Velká Morava).

3.4. ANALÝZA POPTÁVKY

Poptávka po kvalitním ubytování vychází z obsazenosti stávajících 6-ti pokojů v Penzionu Martina, Monitoringu návštěvníků turistického regionu Východní Čechy a z písemných vyjádření podpory realizace projektu a zájmu o využití kapacity ze strany města, svazku obcí Destinační společnosti Orlické hory a Podorlicko i soukromých obchodních firem.

Obsazenost stávajících 6-ti pokojů

Obsazenost 6-ti stávajících pokojů v Penzionu Martina ** je vyšší než obsazenost hromadných ubytovacích zařízení v Pardubickém kraji**, což dokazuje zájem o ubytovací služby vyššího standardu. Obsazenost pokojů Penzionu Martina**** je graficky v časové řadě názorně zobrazena v příloze č. 11.3 SEHP, Obsazenost pokojů v hotelech a podobných ubytovacích zařízeních byla v Pardubickém kraji v letech 2005 – 2008 dle ročních statistik v rozmezí 29,6 – 30,6%. **Počet zahraničních návštěvníků penzionu výrazně převyšuje počet českých návštěvníků** (viz. interní statistika investora).

Monitoring návštěvníků města Lanškrouna (Turistického regionu Východní Čechy) – (viz. kapitola 3.1 Současná situace (výchozí stav))

Ve vztahu k předmětu projektu z monitoringu vyplývá, že:

- **poptávka po ubytování českých návštěvníků v Lanškrouně výrazně převažuje nad poptávkou zahraničních návštěvníků**
- **velmi častým důvodem návštěvy Lanškrouna je „Práce“**
- **většina návštěvníků přijíždí do Lanškrouna jen na krátkodobý pobyt**
- **nejvíce návštěvníků využívá ubytování „Hotelu*** nebo více“a „U známých/ příbuzných“.**
- **většina návštěvníků města Lanškroun se stravuje výhradně v restauračních zařízení**

Písemná vyjádření podpory realizace projektu a zájmu o využití kapacity

V průběhu ledna 2010 oslovil pan místní firmy a územní samosprávu se žádostí o jejich vyjádření k realizaci připravovaného rozšíření kapacity kvalitního ubytování a rozšíření nabídky služeb penzionu o možnost celodenního stravování a nabídku relaxačního centra.

Během ledna obdržel pan velké množství ústních i několik písemných odpovědí, které jsou přílohou č. 11.4 SEHP.

Podniky vyjádřily podporu ve smyslu, že vítají rozšíření kapacity ubytovacího zařízení a nabídky služeb a vážný zájem o využití ubytovací a stravovací kapacity pro své obchodní partnery, setkání dealarů či pořádání meetingů.

Územní samospráva též vyjádřila projektu podporu a vítá zvýšení kapacity kvalitního ubytovacího zařízení vč. možnosti celodenního stavování především pro své kolegy z partnerských měst a při nejrůznějších oficialitách a slavnostech.

Písemně projekt do 22.01.2010 podpořily a vážný zájem o nabídku služeb projevily tyto obchodní firmy:

-
-
-
-
-
-
-

SHRNUTÍ ANALÝZY POPTÁVKY:

Poptávka po kvalitním ubytování vč. možnosti celodenního stravování je značná a transparentně doložena:

- **obsazenosti stávajících 6-ti pokojů v Penzionu Martina******
- **výsledky monitoringu návštěvníků města Lanškrouna**
- **písemnými vyjádřeními podpory projektu a zájmu o využití**

3.5. MARKETINGOVÁ STRATEGIE

3.5.1. PRODUKT (VÝROBEK, SLUŽBA)

Produktem předkládaného projektu budou základní a doplňkové služby nabízené především návštěvníkům města, regionu Lanškrounska a sousedních svazků obcí:

- **celoroční ubytování v 8 pokojích (10 lůžek + 2 přistýlky) v podkroví** s vlastním sociálních zařízením, TV se satelitem, rádiem s přehrávačem CD, přípojkou k internetu, telefonem atd., aby vybavení vyhovovalo zákazníkům a vybavenosti dle třídy First Class
  - 6 jednolůžkových pokojů
  - 1 dvoulůžkový pokoj
  - 1 junior suite (dvoulůžko + 2 přistýlky)
- **stravování v restauraci s kapacitou 30 – 50 míst k sezení v přízemí objektu**
  - ubytovaným bude nabídnuto stravování formou snídaně, oběd, večeře a možnost občerstvení během dne formou barového prodeje v penzionu
  - návštěvníkům regionu bude restaurace otevřena denně od 11 hod do 22 hod
- **vinárna** určená přednostně pro hosty penzionu
- **relaxační centrum v suterénu určené přednostně ubytovaným hostům** (výřivka, masážní lůžka, sauna)
- **doplňkové a návazné služby** bude zajišťovat recepce penzionu (manažer pro marketing), který bude průběžně připravovat a organizačně zajišťovat ucelené balíčky a nabídku produktů (ucelené programy budou nabízeny především skupinám (teambuildingové aktivity, meetingy apod.)
  - **pronájem salónku** podnikům a dalším organizacím
  - **pronájem restaurace** podnikům a dalším organizacím
  - **specifické akce pro odbornou a turistickou veřejnost regionu**
- **další doplňkové služby**:
  - zajištění hippovýletu
  - zajištění vyprání, usušení a vyžehlení prádla do 24 hod (nebo dle dohody),
  - prodej turistických map a dalších prezentačních a drobných předmětů
  - vyhledání informací týkajících se dopravního spojení, otevírací doby sportovišť, programů kin, divadel aj.

3.5.2. PRICE

Cena a cenová politika vychází z konkurenčních cen ubytovacích zařízení v regionu a certifikovaných ubytovacích zařízení v Pardubickém kraji a ze zkušenosti investora s provozem stávající nabídky služeb Penzionu Martina**** tak, aby ceny co nejvíce vyhovovali zákazníkům.

- jednolůžkový pokoj
- dvoulůžkový pokoj
- junior suite
  přistýlka
- snídaně
- oběd

- večeře
- 1 osoba / 1 hod v relaxačním centru
- 1 osoba / 2 hod v relaxačním centru
- celková masáž (na objednávku)
- celková lymfatická masáž (na objednávku)
- masáž horkými kameny (na objednávku)

restaurace a masérská škola budou mít vlastní podrobné ceníky
cena pronájmu restaurace a salónku bude sjednávána individuálně jako cena smluvní

víkendový pobyt – sleva 35% z ceny ubytování
víkendový balíček – sleva 30% z ceny ubytování, vstup do relaxačního centra zdarma
dítě do 3 let zdarma
dítě do 10 let – sleva 30% z ceny ubatování

3.5.3. PLACE (DISTRIBUCE A DOSTUPNOST)

Rozhodnutí jakými distribučními cestami se nabízené služby penzionu dostanou na trh a do povědomí zákazníků je jednou z velmi důležitých činností a ovlivňuje i další marketingové nástroje. Nabídka penzionu bude distribuována prostřednictvím cestovních kanceláří.

3.5.4. PROMOTION (KOMUNIKAČNÍ MIX)

Promotion (propagace a komunikační mix) penzionu bude zajištěna **formou povinné publicity** ve vztahu k programu ROP, **reklamě, podpoře prodeje, public relations a internetu.**

Povinná publicita

- **velkoplošný reklamní panel** (billboard)
- **pamětní deska** (vysvětlující tabulka)
- **informační komunikační materiá**l (barevný propagační materiál)
- **informační akce** (slavnostní otevření)
- **další** (využití a rozšíření stávajících webových stránek

Reklama

- na **webových stránkách** .....
- vlastní webové stránky ..... budou dostupné přes nejznámější české vyhledavače – Seznam, Centrum, Google aj.
- v katalogu ASPIDA – Cestujeme po Čechách (Pardubický kraj)
- katalogu ubytovatelů Turistické oblasti Orlické hory a Podorlicko
- v regionálních rozhlasových stanicích (Rádio OK, Rádio Metuje apod.)
- v regionálních informačních center (vlastní propagační leták, přehled ubytovatelů TO OHP, přehled ubytovacích a stravovacích zařízení Lanškrounska)
- místních obchodních firem nadregionálního významu

- zapojením se do mediální a propagační kampaně Orlických hor a Podorlicka

Podpora prodeje

Podpora prodeje bude využita k obsazení volné kapacity penzionu především mimo hlavní turistickou sezónu. Může se např. jednat o výhodnou cenovou nabídku na poslední chvíli, výhodnou nabídku pro rodiny s dětmi, pořádání prezentačních akcí pro zprostředkovatele cestovního ruchu, speciální akce pro regionální turistická a informační centra, apod.

Public relations

Před slavnostním otevřením penzionu a především v zahajovacím období bude snaha využít PR reklamy v Orlickém deníku, regionální příloze Mladé fronty a na rádiu OK a Černá Hora.

Internet

Propagace penzionu pomocí internetu je výhodná. Potenciální host si bude moci zarezervovat ubytování i stůl v restauraci vyplněním jednoduchého formuláře a nejpozději do 12 hodin obdrží potvrzení rezervace.

Výhody využití webových stránek:

- dostupnost 365 dní v roce, 24 hodin denně
- nízké náklady vstupu na trh
- možnost sledovat a vyhodnocovat návštěvnost webových stránek
- možnost prezentace penzionu s využitím 3D
- možnost získat zpětnou vazbu od návštěvníků webových stránek

3.5.5. PEOPLE

Nejenom majitelé, ale i veškerý personál penzionu je neoddělitelně spjat s jeho nabídkou, proto bude nutné, aby se zaměstnanci stále přizpůsobovali požadavkům zákazníků, doplňovali si vzdělání a sledovali nové trendy.

Pro hodnocení celého penzionu je velmi důležitý kontakt mezi zaměstnancem a hostem, proto bude výběru nových zaměstnanců věnována velká pozornost, stejně jako jejich vedení, motivaci a zvyšování úrovně odborných znalostí a dovedností.

Jednatelé penzionu budou nejenom kontaktním personálem, který bude komunikovat přímo se zákazníky, ale budou také v roli ovlivňovatelů, kteří budou zajišťovat celkový chod penzionu (jednat s dodavateli, jednání s místní samosprávou) a vyřizovat stížnosti hostů.

Hlavním úkolem obsluhujících pracovníků (recepční, číšníci / servírky, pokojské a pracovníci relaxačního centra) bude vytváření příjemné atmosféry pro hosty. Jedná se např. o potvrzení rezervací, poskytnutí potřebných informací ubytovaným, prodej drobného zboží, zajištění nabízených programů (balíčků) a dalších doplňkových služeb a obsluhu hostů restaurace a relaxačního centra.

Kuchaři budou mít na starost zásoby kuchyně, budou zodpovídat za kvalitu pokrmů. Číšníci / servírky budou zodpovídat za vyřízení objednávek a platby hostů. Recepční budou zodpovídat za rezervační systém ubytování i restaurace, ubytování hostů, organizační zajištění nabízených programů a poskytování potřebných informací hostům.

K udržení kvalitních zaměstnanců penzionu budou využity peněžní i nepeněžní odměny. Většině zaměstnanců bude vyplácena nižší fixní mzda a variabilní prémie (určité procento ze zisku), jako odměna za vytváření příjemného prostředí pro hosty. Mezi nepeněžité odměny zaměstnanců bude určitě patřit zvýhodněné stravování, pracovní oděv, 30% sleva na vstup do relaxačního centra i pro rodinné příslušníky Obsluhujícím pracovníkům budou nabídnuty jazykové kurzy a kurzy zaměřené na zlepšení komunikačních dovedností.

3.5.6. PHYSICAL EVIDENCE (MATERIÁLNÍ PROSTŘEDÍ)

Velký vliv na představu o povaze a kvalitě nabízených služeb a na spokojenost zákazníků má také **materiálního prostředí**, proto byl vzhled budovy a zařízení interiérů připravován skupinou architektů, designérů a hotelových manažerů, aby i vybavení korespondovalo s bezprostředním okolím.

K vytvoření příjemné atmosféry v penzionu bude dále využito hudební kulisy a emocionálních účinků různých barevných odstínů, historických motivů aj. prvků. Osvětlení je navrženo nejenom s cílem dotvoření atmosféry ale i s ohledem na potřebu úspory energie.

Veškeré zařízení penzionu (chodby, restaurace, pokoje) bude mít jednotný styl, čímž bude dotvářeno poslání a image penzionu.

Každý moderně laděný pokoj vybavený novým zařízením bude mít sprchový kout s masážní sprchou a vlastní WC, přípojku k internetu, TV, rádio s přehrávačem a budíkem, minibar, telefon.

3.5.7. PROCESY

Složitost procesu mezi zákazníkem a poskytovatelem je hodnocena podle počtu určitých kroků. Kritická místa v průběhu interakce se zákazníkem mohou v penzionu vznikat z důvodů selhání zaměstnanců nebo z důvodů selhání vnitřního zařízení penzionu. Podle charakteru budou v penzionu poskytovány služby masové i zakázkové.

V procesech, které budou probíhat v penzionu, mohu nastat kritická místa při ubytování, při poskytování informací a především v restauraci. Pokud proces poskytování služby v kritických místech selže, bude host hodnotit poskytnutou službu jako nekvalitní.

Určení kritických bodů usnadní majitelům lepší kontrolu a pomůže stanovit určitou míru tolerance při vytváření kvalitativních standardů. Modelově je vytvořen diagram procesu ubytování a stravování.

Tabulka č. 15 Diagram průběhu procesu ubytování

	Etapa procesu	Potvrdit rezervaci	Připravit pokoj	Ubytovat hosty	Poskytnout jim potřebné informace	Vyřízení platby
Viditelné kroky	**plánovaný čas**	ubytování do 8 hod	30 minut	20 minut	1 – 15 minut	10 minut
	kritický čas	do 24 hod	45 minut	35 minut	1 hodina	20 minut
	existuje v tomto bodě kritické místo?	ne	ano	ne	ano	ano (v případě platby kartou)
	účastníci procesu	zákazník, recepční (případně majitel)	pokojská	recepční (případně majitel), host	recepční a další obsluhující personál, host	recepční (případně majitel), host
	viditelné hmotné a nehmotné prvky	PC, ochota a snaha	ložní prádlo	ochota a snaha	chování a schopnosti pracovníka	PC, platební terminál, oblečení a přístup pracovníka
Neviditelné kroky		rezervační systém	úklidové prostředky a pomůcky	úklid společných prostor penzionu	příprava a zpracování informací	bezpečnostní systém

Tabulka č. 16 Diagram průběhu procesu stravování

	Etapa procesu	Získat místo u stolu	Objednávka jídla	Příprava jídla vč. jeho doručení na stůl	Vyřízení platby
Viditelné kroky	**plánovaný čas**	1 minuty	3 minuty	30 minut	5 minut
	kritický čas	10 minut	10 minut	60 minut	10 minut
	existuje v tomto bodě kritické místo?	ne	ne	ano	ano (v případě platby kartou)
	účastníci procesu	host, případně číšník či servírka	host, případně číšník či servírka	kuchař, číšník či servírka	číšník či servírka, host
	viditelné hmotné a nehmotné prvky	zařízení restaurace	vzhled a oblečení číšníka či servírky	ochota a snaha personálu	pokladna, platební terminál, oblečení a přístup pracovníků
Neviditelné kroky		úklid restaurace		zásobování restaurace, příprava polotovarů	bezpečnostní systém

3.6. VEŘEJNÁ PODPORA

Projekt „Rozšíření a zkvalitnění služeb Penzionu Martina*** **je** dle čl. 87 odst. 1 Smlouvy o založení Evropského společenství **projektem zakládajícím veřejnou podporu** zařaditelným pod režim blokové výjimky dle čl. 88 odst. 3 Smlouvy o založení Evropského společenství.

Naplnění znaků veřejné podpory :

1) Poskytování veřejných prostředků	**ANO**
2) Zvýhodňování podnikání či odvětví výroby	**ANO**
3) Narušení nebo hrozba narušení hospodářské soutěže	**ANO**
4) Ovlivnění obchodu mezi členskými státy EU	**ANO**

Komentář k naplnění 4 znaků veřejné podpory:

ad 1) Poskytování veřejných prostředků **ANO**
Na předkládaný projekt se předpokládá poskytnutí veřejných prostředků (dotace z rozpočtu RR).

ad 2) Zvýhodňování podnikání či odvětví výroby **ANO**
Předmětem projektu je rozšíření kapacity ubytovacího zřízení, vybudování nového stravovacího zařízení (restaurace) a relaxačního centra,. tzn. zázemí pro běžné ekonomické činnosti. Je tedy naplněn znak zvýhodnění určitého podnikání.

ad 3) Narušení nebo hrozba narušení hospodářské soutěže **ANO**
Projekt zahrnuje vybudování zázemí pro nabídku služeb (ubytování, stravování a relaxace), které jsou ekonomického charakteru a existuje pro ně tržní prostředí.

ad4) Ovlivnění obchodu mezi členskými státy EU **ANO**
Nabídka ubytování v penzionu, stravování v restauraci a služby relaxačního centra jsou ekonomické činnosti, které jsou běžně provozovány ve všech členských státech EU.

V rámci Regionálního operačního programu NUTS II Severovýchod **je možné na projekt** „Rozšíření a zkvalitnění služeb Penzionu Martina*** **poskytnout** žadateli (malý podnik) dle regionální mapy intenzity veřejné podpory schválené pro Českou republiku pro období 2007 – 2013 **podporu, která nepřesáhne 60% způsobilých výdajů**, na základě **blokové výjimky pro vnitrostátní regionální investiční podporu** (dle Nařízení Komise ES) č. 1628/2006 ze dne 24. října 2006 o použití článků 87 a 88 Smlouvy o založení Evropského společenství na vnitrostátní regionální investiční podporu.

4. TECHNICKÉ A TECHNOLOGICKÉ ŘEŠENÍ PROJEKTU, ODŮVODNĚNÍ INVESTIC PLÁNOVANÝCH V PROJEKTU

4.1. NAVRHOVANÉ ŘEŠENÍ

Potřeba a zdůvodnění přestavby v současné době nevyžívaného dvoupodlažního objektu č. p. 100 v historické části města je podrobně popsána v žádosti v popisné části projektu, kde je jedna kapitola zaměřena přímo na zdůvodnění potřebnosti a popisu výchozího stavu a v této studii v kapitole 3. 1 Současná situace (výchozí stav).

Investor si uvědomuje nutnost řešit nevyhovující stav objektu č.p. 100 a ve stavebních úpravách objektu, které změní bývalé „masné krámy“ na certifikované ubytovací zařízení s restaurací a relaxačním centrem, shledává efektivní investici, která bude přínosem i pro město, region a sousední svazky obcí, proto myšlenku „**nulové varianty“, tzn. neřešení stávajícího stavu si nepřipouští a** nulová varianta není ve studii vůbec popisována a analyzována. Nulová varianta by vedla ke stagnaci nebo dokonce k útlumu rozvoje cestovního ruchu v této lokalitě a k dalšímu oslabení ekonomiky.

Podnikatelský záměr je připravovaný již od roku 2008, kdy se začala zpracovávat dokumentace ke stavebnímu povolení. Vlastní technické a technologické řešení bylo projednáváno na řadě pracovních jednání zástupců investora, projekční kanceláře a odborníků v oblasti cestovního ruchu.

Předmětem projektu jsou stavební úpravy objektu č.p. 100 v katastrálním území Lanškroun, LV 3241, st. parcele 104 k němuž mají vlastnická práva ..... a v současné době je mezi ..... uzavřena Smlouva o nájmu nemovitosti.

Obrazek č. 7 Kopie katastrální mapy se zvýrazněním objektu č.p. 100, který je předmětem projektu

Zdroj:

4.2. TECHNICKÉ A TECHNOLOGICKÉ ŘEŠENÍ PROJEKTU V REALIZAČNÍ FÁZI

Předmětem předkládaného projektu je **přestavba** v současné době **nevyužívaného dvoupodlažního objektu** č. p. 100 v centru města na rohu ulic Purkyňova a Karoliny Světlé z režného cihelného zdiva, nepravidelného půdorysu, původně s provozem masných krámů. Stavební úpravy přísně zachovávají původní architekturu a stavbu technicky zkvalitňují.

Předmětem stavebních úprav je:

- přestavba vnitřních prostor
- vestavba půdního prostoru pod stávajícím zastřešením sedlovými střechami, který bude doplněn vikýři, střešními okny a novým zastřešením atria
- stavební úpravy objektu s cílem vybudovat nové restaurační zařízení, ubytování a další služby s odpovídajícím a provozním zázemím
- napojení objektu na inženýrské sítě
- pořízení vnitřního vybavení

Stavební úpravy nepředstavují výraznější změny oproti stávajícímu stavu. Stavba objemově i vzhledově kopíruje původní podobu, přísně zachovává původní architekturu a technicky stavbu zkvalitňuje. Po stránce stavební a provozní půjde o rozšíření vnitřních prostorů a nové užívání stavby. Stavební řešení bude navrženo v souladu s vyhláškou Ministerstva pro místní rozvoj ze dne 9. června 1998 č. 137/98 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu.

Použity budou běžně dostupné materiály a technologické postupy. Horní stavba je zděná, dřevěná konstrukce střechy, krytina šablony. Půdní vestavba bude provedena technologii dřevostavby, přístup do podkroví vnitřním schodištěm a výtahem.

Základní údaje o stavbě

Počet nadzemních podlaží	3	1.P.P.(suterén),	1.N.P.(přízemí),	2.N.P.(podkroví)
Konstrukční výška podlaží		2,85 m	3,85 m	
Světlá výška přízemí		2,55 m	3,55 (3,00) m	2,50 m
Užitková plocha celkem			537,18 m^2	
z toho restaurace			100,15 m^2	
kuchyňská část			46,20 m^2	
pokoje s příslušenstvím			163,00 m^2	
komerční místnosti			111,87 m^2	
ostatní místnosti příslušenství			115,96 m^2	
Zastavěná plocha stávající			292,50 m^2	
Výška domu po hřeben			8,05 (8,75) m	
Sklon střešních rovin			28 - 30^o	

Základní údaje o provozu

Stravovací část

Počet míst k sezení	30 - 50
Počet jídel	50

Ubytovací část

Počet hostinských pokojů	8
Počet lůžek	10+2 přistýlky

Dispoziční řešení objektu:

Objekt představuje stávající zděnou budovu na parcele č.104 (st.) se stravovacími a komerčními prostorami v přízemí, provozním zázemím v suterénu a navrženou vestavbou ubytovací části v podkroví.

- **suterén:**
  - relaxační centrum (ochlazovna, vyhřívací lavice, výřivka, masérna)
  - akumulační nádrže
  - technické místnosti
- **přízemí:**
  - restaurace
  - recepce
  - varna (kuchyň)
  - sklady
  - přípravna
  - šatny
  - sociální zařízení
- **podkroví:**
  - salonek
  - kuchyň
  - 7 pokojů (6 jednolůžkových pokojů a 1 dvoulůžkový pokoj)
  - 1 junior suite (dvoulůžko + 2 přistýlky)

Dispoziční řešení stravovacího provozu v 1. NP (přízemí)

- **Varna (kuchyň)**
  příprava těsta, varný blok, výdej, mytí stolního nádobí, mytí kuchyňského nádobí, příprava zeleniny, příprava masa
- **Chodba**
- **Sklad zeleniny**
  uskladnění ovoce a zeleniny před jejich zpracováním v hrubé přípravě
- **Hrubá příprava zeleniny**
  stavebně oddělený prostor pro hrubou přípravu zeleniny (pracovní stůl, dřez, zásuvka, škrabka brambor a kořenové zeleniny, podlahový rošt s vpustí a umyvadlem)
- **Sklad potravin**
  regály, chladící skříně, mrazící truhly
- **WC a šatna pro personál**
- **Úklid**
- **Sklad a narážení piva, sklad lahvovin**

Seznam složek projektové dokumentace (DSP)

A Průvodní zpráva
B Souhrnná technická zpráva
C Situace stavby
1: 684 / 250
Informace o pozemcích
D Dokladová část
E Stavební řešení
Technická zpráva
Požární bezpečnost
Stavební výkresy.
1. Stávající stavu – fotodokumentace
2. Půdorys suterénu 1 : 50
3. Půdorys přízemí 1 : 50
4. Půdorys podkroví 1 : 50
5. Půdorys střechy 1 : 50
6. Řez A/1 1 : 50
7. Pohledy 1 : 100
8. Schéma zdravotní techniky 1 : 50
9. Schéma vytápění a plynofikace 1 : 50
10. Umělé osvětlení (Bezperát)
11. Vzduchotechnika (Ing.Vacková)
12. Zařízení kuchyně (GASTRO komplet)

Popis technického řešení

Příprava staveniště a postup výstavby

Stavební práce budou probíhat podle podmínek určených ve stavebním povolení. Budou zabezpečeny veškeré stávající vnitřní instalace a venkovní vedení inženýrských sítí. Budou vyčleněny potřebné prostory pro zařízení staveniště, vyčleněny budou plochy pro meziskládku stavebního materiálu.

Svislé konstrukce – stěny a příčky

Všechny svislé konstrukce jsou podchyceny ve výkresech v projektové dokumentaci podle kterých je nutné založit všechny nové konstrukce - umístění oken a dveří, podlahy a podhledy. Vybourány budou vyznačené části konstrukcí a zbylé budou zabezpečeny proti statickému narušení. V podkroví bude provedena dřevěná sendvičová konstrukce stěn vyplněné izolací. Zdivo příček tl.100 a 150 mm bude zděné a ze sádrokartonu. Překlady budou součástí zděné, dřevěné trámové a sádrokartonové konstrukce. Úprava vnitřních povrchů zdiva budou omítky, stěrky a nátěry. Podlahy budou lemovány keramickým soklíkem nebo lištami. Vyznačené plochy místností sanitárního zařízení budou obloženy do popsané výšky keramickými obkladačkami. Bude provedeno vnější zateplení stěn s cihelným a kamenným obkladem, doplněné vlysy v kopiích původních, omítka strukturovaná s barevným nátěrem nebo stříkaná probarvená. Všechny dřevěné prvky krovu budou impregnovány.

Vodorovné konstrukce – podlahy a stropy

Konstrukce podlah budou v nově budované části podkroví provedeny na stávající strop, ve zvýšené části na novou dřevěnou konstrukci nosného roštu zaklopeného dřevoštěpovými deskami. Vložena bude tepelná izolace z recyklovaných materiálů tl. min.100 mm.

Nášlapné vrstvy podlah budou tvořeny dle povahy a funkce místnosti – plovoucí - lamino, koberce, PVC, keramická dlažba.

Nový strop nad podkrovím bude fošnový se sádro-kartonovým podhledem, zateplený recyklovanými materiály - min 20 cm čedičové rohože.

Schodiště a výtah

Mezi podlažími na místě stávajícího bude vybudováno nové schodiště a rampa. Vybudován bude prostor a příprava pro osobní výtah se třemi stanicemi umožňující i přepravu imobilních osob.

Výplně otvorů

Do otvorů budou osazena okna a dveře navržených tvarů a rozměrů. Okna budou otvíravá a sklápěcí, střešní otočná, materiál dřevo, prosklená střecha plastové prvky s výklopnými světlíky. Vnitřní dveře jsou typových rozměrů do dřevěných zárubní dýhované, plné.

Zastřešení

Klasický dřevěný krov vaznicové soustavy ležaté stolice je upraven a doplněn vikýři. Vnitřní prostor tvoří prosklené zastřešení salonku. Krytina šablony s využitím recyklovatelných materiálů na bednění.

Doplňkové konstrukce

Truhlářské konstrukce budou tvořit vedle výplní otvorů doplnění interiéru o nábytek – šatnová a věšáková skříň, vybavení pokojů, postele, noční stolky, stoly, křesla, židle, koupelnový nábytek, aj.

Zámečnické konstrukce tvoří ocelové prvky - madla, sloupky, konzoly, prosklená střecha a světlíky. Kovové konstrukce budou opatřeny ochrannými nátěry nebo povrchově upraveny zinkováním.

Klempířské konstrukce bude tvořit oplechování z titanzinkovaného plechu tl. 0,6 mm nebo s poplastovaným povrchem.

Kanalizace

Je navržena jako oddílná, zaústěná stávající přípojkou do veřejné kanalizace. Svod z kuchyně bude opatřen lapačem tuků. Vnitřní potrubí svodů a odpadů kanalizace budou provedeny z PVC trub a tvarovek spojovaných na hrdlo s gumovým kroužkem. Připojovací potrubí tvarované a slepované z novoduru. Svislé odpadní potrubí bude vyvedeno nad střešní rovinu a opatřeno ventilační hlavicí. Stoupačka v přízemí musí být opatřena čistícím kusem.

Předpokládané množství odpadních vod:

- stravování ...2000 l/den
- ubytování ...150 l/lůžko/den x 10 = 1 500 l/os/den
- ostatní 2000 l/den, celkem 6700 l/den = cca 2500 m3/rok

Vodovod

V objektu je navržen vnitřní vodovod napojený na stávající přípojku z veřejného vodovodního řadu. Na požárním hydrantu množství min. 0,3 l/s. Vnitřní rozvody je možno provést z trubek lPE, nebo z trubek měděných s příslušnými fitinkami. Rozvody studené vody spolu s rozvody teplé vody budou vedeny pod povrchem opatřeny tepelnou izolací. Teplá užitková voda je připravována v zásobníkovém ohřívači.

Zařizovací předměty staveb

Klozetové mísy s tlakovými nádržkami, keramická umývadla a sprchové kabiny.

Vytápění

Vytápění pomocí tepelných čerpadel vzduch – voda umístěných na střeše domu s akumulací tepelné vody v zásobníku používanému k ohřevu vzduchu. Potřebný orientační výkon pro vytápění je 97,5 kW. Tepelné ztráty jednotlivých místností byly vypočteny zkráceným způsobem dle ČSN 06 0210 pro vnější teplotu -15 st.C° z upravených a zaokrouhlených hodnot potřeby tepla pro 1m^3 vytápěného prostoru. Tyto jsou odvislé od dodržení předepsaných konstrukcí s dostatečným tepelným odporem - u obvodové stěny R = min. 2,6 m^2 KW^{-1}, střecha R = min. 4,0 m^2KW^{-1}.

Plyn

Přípojka stávající z STL plynovodu v ulici

- Tepelné ztráty vypočtené dle ČSN 06 0210 75 kW
- Roční spotřeba tepla při přerušovaném vytápění 33 MWh/rok
- Roční spotřeba paliva (ZP) 35 000 m^3/rok
- Maximální hodinová spotřeba paliva (ZP) 6 m^3/hod
- Kategorie velkoodběru pro služby nad 6000 m^3/rok
- Podrobně bude řešeno v samostatné části projektu.

Vzduchotechnika

Navrhované provozy budou větrány kompaktními jednotkami s rekuperací tepla.

Základní údaje o elektoinstalaci

Energetická potřeba:

- instalovaný příkon : Pi kW 60
- soudobost : β 0,7
- současný příkon : Ps kW 42
- hlavní jistič v el. měrové rozvodnici 3x63A

Rozvodná soustava: 3/N/PE, AC 50 Hz, 400 V/TN-C-S. Ochrana proti NDN: automatickým odpojením od zdroje a ochranným hlavním + doplňujícím pospojováním a pro vybrané el. vývody proudovými chrániči.

Měření elektrické energie v rozvodnici RE osazené na domě. Způsob připojení objektu stávajícím vzdušným vedením zvýšení příkonu nutno projednat s ČEZ. Vzhledem k ČSN 33 2000-4-41 se jedná o prostory bezpečné.

V případě požáru nebo úrazu se zařízení vypíná hlavním vypínačem v el.měrové rozvodnici RE, v kuchyni hlavní jistič technologie stop tlačítkem technologie a v prostoru jednotlivých podlaží požárním (centrál) stop tlačítkem hlavní vypínač rozvaděč RH. Vlastní elektroinstalace pak bude odpovídat ČSN 33 2000 a jim přidružených norem.

Vytápění pomocí tepelných čerpadel.

Světelné a zásuvkové obvody budou provedeny z větší části vodiči CYKYLO-J(O) 3x1,5(2,5) mm2 pod omítkou. 3f rozvody pro jednotlivé spotřebiče dle příkonu kabely CYKY-J 5x1,5 až 6 mm2.

Zařízení sdělovací bude obsahovat domácí dorozumívací zařízení. Na vhodném místě bude osazen domácí telefon s dorozumívacím zařízením v recepci. Pro příjem signálu TV popř. rozhlasu se provede zatrubkování pro protažení svodů od antén nebo kabelové televize, popř. počítačové sítě.

V pokojích pak bude osazena přístrojová krabice s účastnickou zásuvkou. Pro případnou instalaci zabezpečovacího zařízení je rovněž nutné pamatovat na příslušné rozvody nebo zatrubkování.

V objektu budou osazeny požární hlásiče.

Hromosvod se provede drátem FeZn profil 8 mm, svody se uzemní tyčemi. K jímacímu zařízení se pak připojují všechny kovové předměty na střeše - žlaby, střešní okna, ventilační hlavice, stožár TV antény, apod. Provedení hromosvodu musí být rovněž v souladu s příslušnými předpisy a normami (ČSN EN 62305-1 až 4: Předpisy pro ochranu před bleskem).

Osvětlení

se provede dle ČSN EN 12464-1 a ČSN 73 4301. Je proveden návrh osvětlení pracovních prostorů ve světelně-technické dokumentaci. V ostatních prostorách se provede u hlavních zdrojů osvětlení zářivkovými svítidly s doplněním dekorativními žárovkovými svítidly na stěnách a stojanových do zásuvek. V prostoru chodeb a společných prostorů se umístí na únikových cestách nouzové osvětlení dle ČSN EN 50172.

Komunikace

Příjezd resp. přístup do objektu z ulice. U budovy je možnost krátkodobého parkování pro návštěvníky.

Stavba **nebude mít negativní vliv na životní prostředí**. Z hlediska životního prostředí obyvatelů a návštěvníků města jsou navržena veškerá možná opatření na jeho zkvalitnění, která hodnotu objektu zvyšují a snižují negativní dopady.

V blízkosti se **nevyskytují zdroje ohniska nákaz**. Území není nadměrně zatěžováno znečištěním pevnými ani plynnými exhalacemi.

Základní údaje o technologii

Technologické zařízení budou podrobně řešeny v jednotlivých provozních souborech v dalším (podrobnějším) stupni projektové dokumentace:

- místnosti odbytu, kuchyně a relaxačního centra
- ústřední teplovodní vytápění doplněné klimatizačními jednotkami

Potřeby dlouhodobého majetku vč. jeho životnosti a reinvestic jsou popsány v kapitole č. 5. **Finanční a účetní náležitosti,** související s opravami, reinvesticemi a údržbou majetku, s tím spojenými výdaji a finanční udržitelnost jsou popsány ve finanční analýze v kapitole č. 6. V této kapitole jsou popsány **technické, technologické a organizační náležitosti realizační fáze**.

Podrobný popis, koordinační situace a profily jsou patrné z povinné přílohy č. 09 Projektová stavební dokumentace (Dokumentace pro povolení stavby předkládaná spolu se žádostí.)

V příloze č. 15 SEHP je fotodokumentace současného stavu.

Dodavatelské podmínky a údržba jsou uvedeny v kapitole 4.3. (provoz).

TECHNICKÁ RIZIKA PROJEKTU

V období přípravné fáze projektu byla věnována zvýšená pozornost všem teoreticky možným technickým rizikům a byla učiněna opatření vedoucí k jejich eliminaci:

- veškerá technická zařízení budou doložena příslušnými certifikáty a homologací pro užívání a provoz v České republice.
- veškeré elektrické rozvody, spotřebiče a svítidla budou v potřebném krytí dle prostředí stanoveném v protokolu o prostředí.
- za bezpečnost provozu technologického zařízení ručí výrobce
- návody k obsluze jednotlivých zařízení budou součástí dodávky těchto zařízení
- obsluha musí být seznámena s návody k obsluze, havarijními směrnicemi a všemi přepisy souvisejícími s provozem
- obsluha je povinna dodržovat předepsané postupy a používat příslušné ochranné pomůcky
- vzdálenosti mezi technologickým zařízením budou odpovídat platným předpisům pro minimální průchody.
- veškerá média a trubní vedení budou popisem a barevně označena dle platných předpisů. Součástí vybavení prostor budou veškeré potřebné bezpečnostní a únikové tabulky a nápisy

Při všech pracích bude průběžně dodržováno:

- ustanovení o bezpečnosti práce obsažené v Zákoníku práce
- vyhláška Českého úřadu bezpečnosti práce a Českého báňského úřadu číslo 324/1990
- vyhláška ČÚBP číslo 48/82 část 1, 2, 12, 13
- zákon ČNR číslo 133/85 Sb. a vyhláška ministerstva vnitra 246/2001 o požární prevenci
- vyhláška Českého úřadu bezpečnosti práce číslo 213/1991 Sb.
- vyhláška MPSV číslo 12/1995 Sb.
- ČSN 650201, ČSN 270143, ČSN 050601, ČSN 050610, ČSN 050630
- a další předpisy obsažené v technologických předpisech dodavatele.

Všichni zúčastnění pracovníci musí být s předpisy seznámeni před zahájením prací, dále jsou povinni používat při práci předepsané osobní ochranné pomůcky podle vyhlášky MPSV číslo 204/1994. Staveniště musí je ohraničené a na všech vstupech označené výstražnými tabulkami se zákazem vstupu všem nepovolaným osobám.

4.2.2. SOUVISEJÍCÍ DODÁVKY A SLUŽBY PROJEKTU V PŘÍPRAVNÉ A RELIZAČNÍ FÁZI PROJEKTU

Pro zdárnou realizaci a uvedení do provozu celého projektu ROP a pro zajištění jeho povinné publicity je třeba zajistit široké spektrum odborných služeb, které jsou součástí rozpočtu projektu. Tyto služby lze rozdělit na:

- **služby nezbytné před zahájením stavebních prací**
  - projektové a inženýrské činnosti (dokumentace pro stavební povolení vč. položkového rozpočtu, dokumentace pro zadání stavby vč. výkazu výměr)
  - organizace výběrového řízení (profesionální zajištění složitého zadávacího řízení na vlastní stavební práce a pořízení vnitřního vybavení podle pokynů pro zadávání veřejných zakázek právnickou osobou, která není zadavatelem dle zákona (dle přílohy č. 1 Metodického pokynu č. 23 – Pokyny pro zadávání veřejných zakázek)
- **služby nezbytné pro výstavbu a uvedení do provozu**
  - autorský dozor (za účelem plnění projektovaného řešení a parametrů)
  - technický dozor, koordinace BOZP (kontrola kvality provedení stavby a koordinace bezpečnosti a ochrany zdraví při práci na staveništi)

- **služby nezbytné pro správné řízení a profinancování projektu**
  - dokumentace žádosti o dotaci z rozpočtu RR (příprava a zpracování)
  - management projektu ve vztahu k programu ROP a celkové řízení (jedná se o externí pomoc se složitým řízením projektu a realizačního týmu jakožto doplňku práce hlavního projektového manažera (jednatele společnosti). Jedná se o dohled nad dodržením všech podmínek dotačního programu ROP – archivace, oddělené účetnictví, povinná publicita, koordinace dodavatelů, náležitosti dokumentů projektu, zpracování průběžných, etapové a závěrečné monitorovací zprávy a žádostí o platby atd.)

- zajištění povinné publicity (jedná se o zajištění instalace velkoplošného reklamního panelu (billboardu) v době realizace stavebních prací, instalaci vysvětlující tabulky (pamětní desky) před fyzickým ukončením projektu, zajištění vydání a distribuce propagačního letáku, pozvánek na slavnostní otevření zrekonstruovaného objektu č.p. 100 dle specifikací v manuálu jednotného vizuálního stylu ROP SV

Firmy zajišťující inženýrské činnosti, management a prvky povinné publicity, jsou na trhu **běžně dostupné** a budou vybrány transparentně, nediskriminačním a odpovídajícím způsobem.

4.2.3. VÝDAJE NA REALIZACI PROJEKTU

celkové výdaje na realizaci popsaných aktivit projektu činí 21 997 629,00 Kč
z toho celkové způsobilé výdaje 17 346 441,00 Kč
z toho celkové nezpůsobilé výdaje 4 651 188,00 Kč

Výdaje na jednotlivé aktivity projektu v přípravné a realizační fázi uvádí tabulka č. 17.

Tabulka č. 17 Výdaje projektu dle aktivit v přípravné a realizační fázi

	bez DPH (Kč)	*DPH (Kč)*	*Celkem vč. DPH (Kč)*
DSP, položkový rozpočet	80 000,00	16 000,00	**96 000,00**
Dokumentace žádosti	240 000,00	48 000,00	**288 000,00**
DZS, výkaz výměr, AD	120 000,00	24 000,00	**144 000,00**
Management ROP	150 000,00	30 000,00	**180 000,00**
Organizace výběrového řízení	75 000,00	15 000,00	**90 000,00**
St. část vč. vybavení	17 346 441,00	3 469 288,00	**20 815 729,00**
Technický dozor	50 000,00	10 000,00	**60 000,00**
Billboard	35 000,00	7 000,00	**42 000,00**
Pamětní deska	30 000,00	6 000,00	**36 000,00**
Propagační leták	10 000,00	2 000,00	**12 000,00**
Slavnostní otevření	10 000,00	2 000,00	**12 000,00**
Webové stránky	15 000,00	3 000,00	**18 000,00**
Finanční výdaje	203 900,00	0,00	**203 900,00**
CELKEM	**18 356 341,00**	**3 632 288,00**	**21 997 629,00**

4.3. TECHNICKÉ A TECHNOLOGICKÉ ŘEŠENÍ PROJEKTU V PROVOZNÍ FÁZI

Dodavatelské a záruční podmínky

Na stavební úpravy objektu a související dodávky /služeb proběhnou řádná výběrová řízení. Na stavební práce a pořízení vnitřního vybavení bude jedno výběrové řízení a bude požadována 60-ti měsíční záruka, v rámci které budou odstraněny případné vady a nedodělky neuvedené v protokolu o předání a převzetí stavby.

V období udržitelnosti projektu a dále budou výdaje k řešení drobných oprav kryty z v rámci provozních výdajů. Speciální ani finančně náročné opravy se nepředpokládají.

Opravy a údržba

Zrekonstruovaný objekt bude udržován, což si vyžádá **běžný úklid, opravy a reinvestice** majetku a placené revize. Na všechny uvedené výdaje je pamatováno v plánu průběhu cash flow a plánu nákladů a výnosů v provozní fázi.

Související služby

Externí služby, související s kvalitním řízením provozní fáze ve vztahu k programu ROP, v době povinné udržitelnosti projektu jsou na trhu běžně dostupné.

4.4. TECHNICKÉ A TECHNOLOGICKÉ ŘEŠENÍ PROJEKTU V POPROVOZNÍ FÁZI

Životnost projektu jako celku je počítána na 20 let od ukončení realizace projektu, tj. **do konce roku 2032**. V posledních letech je plánováno hledání vhodné koncepce další modernizace objektu, zohledňující nové trendy a požadavky.

V každém případě se předpokládá, že i **po 20 letech bude koncepce penzionu, restaurace a relaxačního centra založena na moderních technologiích a trendech a směrech.**

4.5. ZAJIŠTĚNÍ PROVOZU

Investorem, příjemcem dotace a realizátorem projektu bude obchodní společnost **.....**

Jednatelé společnosti budou garanti technické, organizační a finanční správnosti realizace projektu, včetně dodržení všech všeobecně platných zákonných podmínek a podmínek dotačního programu.

Hlavním projektovým manažerem a koordinátorem projektu bude ..... v úzké součinnosti s manažerem ROP, který bude vybrán na základě nejvhodnější předložené nabídky (předpokládá se zástupce Regionální rozvojové agentury Pardubického kraje nebo Centra evropského projektování).

Investor a příjemce dotace „..... bude zajišťovat provoz penzionu vč. běžné údržbu a úklidu stávajícími a novými zaměstnanci. **Provoz restauračního zařízení a relaxačního centra bude zajištěn** na základě nájemních smluv s **vybranými provozovateli**.

Obchodní společnost ..... zajistí případné **opravy pořízeného zařízení a vybavení** (v období životnosti projektu 20 let se velké opravy nepředpokládají) a výměnu (**reinvestice, reprodukce**) majetku s kratší dobou životnosti (zařizovací předměty - armatury, kotle, čerpadla, topná tělesa, vzduchotechnika a samostatné movité věci). ..... je též garantem **vytvoření koncepce další modernizace penzionu** ke konci dvacetiletého období udržitelnosti projektu.

Společnost ..... povede od registrace žádosti o dotaci na ÚORP veškeré **náklady a výnosy související s projektem v samostatné oddělené účetní evidencí**.

Společnost **bude spolufinancovat** veškeré výdaje spojené s realizací nad rámec poskytnuté dotace a **veškeré výdaje spojené s provozem.**

S obdobím udržitelnosti (provozu, využitím) penzionu budou souviset **provozní výdaje a náklady.** Mezi nejvyšší provozní náklady budou patřit náklady na ostatní služby (prádelna, subdodavatelské práce, nájemné apod.). Provozní náklady budou kryty provozními výnosy. Ekonomika provozní fáze je podrobně popsána v kapitole 6.1 SEHP a přílohách č. 13 SEH.

Na plnění stanovených úkolů v realizační fázi budou dohlížet členové realizačního týmu, který je složen v provozní fázi především ze zástupců investora a manažera ve vztahu k programu ROP (viz. personální zajištění projektu v kapitole č. 4.6 a příloze č. 9 SEHP).

4.6. PERSONÁLNÍ ZAJIŠTĚNÍ PROJEKTU, REALIZAČNÍ TÝM

Zástupci společnosti ..... mají již zkušenosti s přípravou, realizací a řízením velkých investičních projektů, dotovaných z externích zdrojů EU. Reference o úspěšně zrealizovaném projektu je uvedena v žádosti Benefit 7 a o projektu realizovaném a dalším doporučeném k financování v kapitole 2.3 Identifikační a další údaje o zadavateli.

Řídící tým těchto projektů byl a je složený z **jednatelů společnosti se zapojením externích odborných služeb** (např. organizace výběrových řízení, management dotačního programu, projekční práce apod.) Tento tým investora a externistů byl schopen správně absolvovat celý projektový cyklus od správného zformování projektového záměru, po zpracování potřebných stupňů technických dokumentací až po zajištění dokladů stavebního úřadu a pozemkové agendy a zajištění bezchybné organizace zadávacích řízení na dodavatele. V realizační fázi byl pak schopen zajistit pružné řízení projektu s projednáváním řady změn, **zpracováním monitorovacích zpráv**, dále zajištění správného **finančního řízení projektu** (oddělené účetnictví, správnost zaúčtování a zaevidování majetku, čerpání a splácení úvěru). Tým má zkušenost s **ukončením realizace projektů** - převzetí díla od dodavatelů, s kolaudací a závěrečným vyúčtováním a s nelehkým převedením hotových zařízení do provozu, a dále pak **sledování efektivity a finanční stránky provozu**, včetně vybavení monitorovacích zpráv o udržitelnosti a absolvování průběžných a následných **finančních kontrol**.

Žadatel po těchto bohatých zkušenostech **disponuje významným know-how pro úspěšnou realizaci dalších investičních projektů**. Pro předkládaný projekt má již nyní vytvořen projektový tým, jehož činnost **plynule přejde** z přípravné do realizační fáze (po doplnění o další členy - budou často ještě teprve vybráni ve výběrovém řízení) a dále po redukci některých členů do fáze provozní. **Sestavení týmu je provedeno na základě zkušeností a poučení** z již realizovaných projektů, kdy došlo k doplnění některých nových členů a pozic a přesného rozložení odpovědností a funkcí.

Složení **řídícího realizačního týmu vč. funkcí v týmu a podrobným popisem činností a odpovědností** v přípravné, realizační a provozní fázi je v příloze č. 9 SEHP.

V realizačním týmu jsou navrženy i nezbytné funkce, které teprve budou obsazeny po ukončení zadávacích řízení na dodavatele (např. manažer výběrových řízení, manažer ROP, zástupci dodavatele stavby, technický dozor).

Zkušenosti hlavního projektového managementu

Podstatným článkem týmu bude hlavní projektový manažer ....., jehož hlavní funkcí bude **precizní organizování chodu týmu a koordinaci projektu** jako celku.

Hlavním mozkem týmu, který bude z odborného hlediska dbát na dodržení projektu jako celku, správnost jeho řízení, koordinaci a dodržení všech podmínek dotačního programu, úkolování a kontrolování členů týmu, **bude externě najatý odborník - manažer ROP** – který bude mít bohaté zkušenosti a výborné reference v oblasti přípravy a managementu projektů z předvstupních programů EU, programového období 2004 – 2006

(SROP, GS SROP, OP Infrastruktura, OP Průmysl a podnikání) a projektů podpořených v programovém období 2007 – 2013 (OPŽP, PRV, ROP NUTS II SV).

Popis řídicího projektového týmu – osoby, funkce a zodpovědnosti

Funkce v týmu, konkrétní osoby a organizace a podrobný popis činnosti a odpovědnosti členů týmu **v přípravné, realizační i provozní fázi** je popsán v příloze č.9 SEHP. V týmu jsou navrženy i nezbytné funkce, které teprve budou obsazeny po ukončení zadávacích.

Zástupci investora:

- hlavní projektový manažer ..... jednatel (vrcholné rozhodování a zodpovědnost ve věci projektu)
- zástupce investora – ....., jednatelka (koordinace aktivit, správa pořízeného majetku)

Externí dodavatelé:

- zpracovatelé projektových dokumentací
- zpracovatel žádosti o dotaci z rozpočtu RR
- manažer výběrových řízení
- manažer ROP – odborná pomoc pro dodržení podmínek ROP
- zástupci dodavatele stavby – koordinace aktivit a splnění technických a formálních podmínek dodávek
- autorský dozor
- technický dozor
- účetní a daňová poradkyně – (oddělené účetnictví projektu, daňová přiznání, podklady k monitorovacím zprávám)
- zástupci dodavatele dílčích prvků povinné publicity – splnění formálních podmínek dílčích dodávek

Členy týmu jsou **zkušení lidé a odborníci**. V týmu jsou zastoupeny **všechny potřebné pozice** pro zdárnou realizaci a provoz projektu.

Investor vytvořil finanční i technické podmínky pro fungování projektového týmu a jasně definoval podmínky jeho práce a rozhodování

Finanční zajištění:

Členové realizačního týmu jsou za svoji práci a účast v týmu placeni v rámci svých mezd nebo jsou a budou placeni v rámci uzavřených obchodních smluv (zástupci externích dodavatelů) a v rozpočtu projektu je s výdaji na jejich odměny počítáno.

Technické podmínky:

Společnost ..... disponuje místnosti, která je v rámci režijních nákladů společnosti k dispozici pro účely jednání realizačního týmu a při kontrolních dnech stavby. Členové realizačního týmu mají pro plnění svých funkcí v realizačním týmu k dispozici kvalitně vybavené počítače s vysokorychlostním internetem, připojené k tiskárnám, které umožňují i barevný tisk ve formátu A3, dále mají k dispozici scaner, fax a telefon. Externí dodavatelé mají své režijní náklady započítané v ceně.

Fungování realizačního týmu:

Realizační tým projektu bude řízen hlavním projektovým manažerem (.....), který bude svolávat pozvánkami (přednostně elektronickou poštou) členy realizačního týmu k pracovním schůzkám, pořádaným v Penzionu Martina**** a dle potřeby v místě stavby a realizace. Manažer ROP bude z koordinačních schůzek pořizovat zápisy s důrazem na soupis úkolů a termínů jejich splnění pro jednotlivé členy týmu.

V době fyzické realizace projektu, tj. od 01.11.2010 do 30.07.2012 budou schůzky pravděpodobně jednou za 14 dní až za měsíc, v ostatním období realizace cca jednou za měsíc až za 2 měsíce. V období provozní fázi budou schůzky dle potřeby jednou za 3 až za 6 měsíců.

Kromě tohoto režimu se nad řešením konkrétních specifických problémů může scházet jen část členů týmu, kterých se daný problém týká. Vždy by však měl být přítomen nebo informován hlavní projektový manažer, který povede centrální archiv všech originálních dokumentů i záznamů z jednání a schůzek a manažer ROP.

Způsob rozhodování:

Členové týmu budou pracovat a rozhodovat podle svých pravomocí a odpovědností, uvedené příloze č. 9 SEHP. Např. realizační technické záležitosti stavby nemající dopad do rozpočtu bude rozhodovat technický dozor a bude řešeno záznamem do stavebního deníku, event. dle charakteru se souhlasem jednatele společnsoti. V případě, kdy se bude jednat o změny v projektu, které mají dopad na způsob řešení, harmonogram a rozpočet projektu, bude rozhodnutí o jejich provedení a dalším postupu složitější a bude řešen vždy na jednání realizačního týmu nebo kontrolním dnu. V prvé řadě připraví optimální návrh řešení odborníci a k předloženému návrhu (z finančního a jiného hlediska) se vyjádří hlavní zástupce investora a manažer ROP projedná akceptovatelnost změny s ÚORP. Pokud ti potvrdí možnost změny, tak se přes projektového manažera dostane pokyn k realizaci změny na příslušné členy týmu (dodavatele). O akceptovatelnosti změn, majících dopad do financování a rozsahu projektu, rozhodují jednatelé společnosti. Realizační tým projektu nerozhoduje hlasováním, nýbrž dle výše popsaných kompetencí jeho jednotlivých členů.

5. POTŘEBA A ZAJIŠTĚNÍ OBĚŽNÉHO MAJETKU A INVESTIC (DLOUHODOBÉHO MAJETKU)

5.1. ZAJIŠTĚNÍ OBĚŽNÉHO MAJETKU

V rámci **realizace a udržitelnosti projektu** nebude investor potřebovat žádný oběžný majetek.

Informační materiály, pořízené v rámci povinné publicity, budou bez skladování přímo a zdarma distribuovány.

Investor si je plně vědom, že k zajištění provozu objektu bude průběžně nakupovat **materiál určený k okamžité spotřebě** (např. kancelářské potřeby, úklidové prostředky, hygienické potřeby, chemikálie, atd.).

5.2. ZAJIŠTĚNÍ DROBNÉHO MAJETKU (DM) A SAMOSTATNÝCH MOVITÝCH VĚCÍ (SMV)

V období realizace (v realizační fázi) bude pořízeno **zařízení a vnitřní vybavení recepce, restaurace, kuchyně, pokojů, salonku a relaxačního centra** (regály, stoly, židle, skříně, vitríny, věšáky, aj.) **v celkové hodnotě 4 215 078,- Kč:**

- samostatné movité věci 1 285 034,- Kč
- spotřeba drobného majetku 2 930 044,- Kč

5.3. ZAJIŠTĚNÍ DLOUHODOBÉHO MAJETKU (DHM)

V období realizace (v realizační fázi) bude pořízen **dlouhodobý hmotný majetek** uvedený v tabulce č. 12.

Tabulka č. 18 Dlouhodobý hmotný majetek (DHM)

	zatřídění z účetního pohledu
stavební a technologické části stavby technická zařízení *(silnoproud, slaboproud, vzduchotechnika, vnitřní kanalizace, vnitřní plynovod, zařizovací předměty, ústřední vytápění)*	DHM – stavba
CELKEM	**13 131 363,- Kč**

Do **pořizovací ceny dlouhodobého hmotného majetku** vstoupí v souladu s § 47 Vyhlášky č. 500/2002 Ministerstva financí ze dne 6.11.2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví ve znění vyhlášek č. 472/2003 Sb., č. 397/2005 Sb., č. 349/2007 Sb. a č. 469/2008 Sb. typu odměn, poradenských služeb a projektových prací tyto nezbytně vynaložené výdaje:

- projektové dokumentace
  - dokumentace pro stavební povolení vč. položkového rozpočtu
  - dokumentace žádosti o dotaci
  - dokumentace pro zadání stavby
- organizace výběrových řízení
- management ROP
- autorský dozor
- technický dozor
- povinná publicita (billboard)

Tabulka č. 19 Stanovení pořizovací ceny dlouhodobého hmotného majetku

dlouhodobý hmotný majetek	
stavební a technologická část stavby	**7 479 242,00**
technická zařízení	**5 652 120,00**
DSP, položkový rozpočet	80 000,00
dokumentace žádosti	240 000,00
DZS, výkaz výměr, AD	120 000,00
management ROP	150 000,00
organizace výběrového řízení	75 000,00
technický dozor	50 000,00
povinná publicita - billboard	35 000,00
úroky z úvěru	203 900,00
CELKEM	***14 085 262,00***

Časový sled pořízení DHM je patrný z přílohy č. 13.3. Záruční podmínky jsou uvedeny v kapitole č. 4 Technické a technologické řešení projektu. Pořízený majetek bude účetně uveden do užívání po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí, nejpozději však do 31.08.2012.

Životnost investičního majetku byla stanovena: 50 let, 5 let a 3 roky.

Udržitelnost v období, pro které je k projektu zpracována finanční analýza, činí 20 let od finančního ukončení realizace projektu, tj. do roku 2032.

Účetní odpisy investičního majetku se rovnají daňovým odpisům a ve vztahu k provozním nákladům byly stanoveny podle daňových odpisových tříd 1., 2., a 6. skupiny a jsou počítány pouze z hodnoty 40% spolufinancování způsobilých nákladů a z hodnoty nezpůsobilých nákladů vstupujících do pořizovací ceny stavby.

- v 1. – 3. roce 229 332,- Kč
- ve 4.- 5. roce 223 332,- Kč
- od 6. roku 124 129,- Kč

Ve 20. roce udržitelnosti projektu bude hodnota pořízeného majetku 12 373 701,- Kč.

S výdaji na opravy a obnovy samostatných movitých věcí (případně souborů movitých věcí) dlouhodobého hmotného majetku je počítáno v plánu výdajů (viz. příloha č. 13.5).

Reinvestice majetku po ukončení jeho fyzické a morální životnosti je počítáno v cash-flow (příloha č. 13.5).

Pořízený investiční majetek bude **pojištěn** investorem k datu převzetí díla od zhotovitele. Pojistné je zahrnuto ve finanční analýze mezi ostatními výdaji (viz příloha č. 13.5).

Veškerý majetek bude pořízen dodavatelsky. Dodavatelé budou vybráni v souladu s Pokyny pro zadávání veřejných zakázek v ROP NUTS II SV (příloha č. 1 metodického pokynu č. 23).

V realizační i provozní fázi budou vznikat investorovi krátkodobé závazky vůči dodavatelům (od data obdržení vystavené faktury do data její splatnosti).

Pořízený **majetek bude pojištěn** proti požáru, úderu blesku, pádu letadla, povodni, vichřici, krupobití, pádu stromů, stožárů, tíze sněhu, vodě vytékající z vodovodních zařízení, přetlaku nebo zamrzání, odcizení či úmyslnému poškození nebo zničení a případně dalších rizikům, dle aktuálních možností v rámci souhrnné smlouvy o pojištění majetku, kterou má společnost již uzavřenou. Nově pořízený majetek bude dodatkem zahrnut do smlouvy s tím, že tento úkon nepovede k výraznému zvýšení ceny pojistného.

Závěrem této kapitoly je nutno konstatovat, že bylo vycházeno z předpokládané výše výdajů (nákladů), že skutečné výdaje (náklady) budou známy až po ukončení realizace projektu (uvedení majetku do provozu).

6. FINANČNÍ PLÁN

Finanční plán je zpracován **pro období realizace projektu = fáze investiční** (neboli přípravná a realizační) **a pro období zajištění udržitelnosti projektu (neboli fáze provozní).**

Období realizace projektu je pro potřeby finanční analýzy datováno od 01.01.2009 do 31.08.2012 (10.09.2012), tzn. od zahájení managementu přípravné fáze do odevzdání závěrečné monitorovací zprávy včetně poslední žádosti o proplacení způsobilých výdajů projektu.

Období udržitelnosti projektu se pro potřeby finanční analýzy datuje od uvedení pořízeného majetku do provozu. Dvacetileté období udržitelnosti bylo stanoveno jako minimální fyzická a zejména morální životnost projektu. Součástí tohoto období je i první pětileté období povinné udržitelnosti projektu ve vztahu k programu ROP.

Přehledně zpracované **finanční plány** jsou pro období realizace po čtvrtletích a letech a pro období udržitelnosti po letech (viz. příloha č. 13 SEHP) a jejich **vzájemná provázanost je popsána v následujících kapitolách:**

- plán průběhu nákladů a výnosů (viz. příloha č. 13.1 SEHP a příloha č. 13.2 SEHP)
- plánované stavy majetku a zdrojů krytí (viz. příloha č. 13.3 SEHP)
- plán průběhu cash flow (viz. příloha č. 13.4 SEHP a příloha č. 13.5 SEHP)

6.1. POPIS A PŘEHLED NÁKLADŮ A VÝNOSŮ

Průběh nákladů a výnosů slouží pro stanovení **hospodářského výsledku projektu (ztráta/zisk).**

Hospodářský výsledek (ztráta) realizační fáze je uveden v příloze č. 13.1.
Hospodářský výsledek (zisk) provozní fáze je uveden v příloze č. 13.2.

Plán průběhu nákladů a výnosů je sestaven za použití:

- nákladů a výnosů realizační fáze (viz podkapitola 6.1.1.)
- nákladů a výnosů provozní fáze (viz podkapitola 6.1.2.)

6.1.1. PLÁN PRŮBĚHU NÁKLADŮ A VÝNOSŮ V OBDOBÍ REALIZACE

V příloze č. 13.1. SEHP je uveden průběh **nákladů realizační fáze** po čtvrtletích a letech v členění dle způsobilosti výdajů dle závazné osnovy rozpočtu pro 14. kolo výzvy ROP NUTS II SV, opatření 3.1. Rozvoj základní infrastruktury a doprovodných aktivit v oblasti cestovního ruchu. Jedná se o neinvestiční výdaje na pořízení základního vybavení a zařízení.

Kompletní výdaje na realizaci projektu v různém členění (způsobilé, nezpůsobilé, po letech, účetně apod.) jsou uvedeny v příloze č. 12 Rozpočet projektu.

Žádné výnosy v období realizace projektu, nejsou známy (o žádných se neví).

6.1.2. NÁKLADY A VÝNOSY V OBDOBÍ PROVOZU

V souladu s kapitolou č. 4.5 bude udržitelnost výsledků projektu zajišťovat obchodní ..... a vybraní provozovatelé restaurace a relaxačního centra na základě uzavřených nájemních smluv.

Hlavní provozní náklady (spotřeba materiálu, vody, energie, opravy a údržba, ostatní služby, mzdové náklady, zákonné pojištění, ostatní provozní náklady, odpisy, ostatní finanční náklady a daň z příjmu) související s provozem projektu, jsou zahrnuty do Plánu průběhu nákladů a výnosů (viz. příloha č. 13.2) a budou evidovány na samostatném středisku určeném pro projekt (neboli objekt č.p. 100). Do nákladů nejsou zahrnuty výdaje na reinvestice.

Plánované náklady a výnosy objektu č.p. 100 jsou kalkulovány na základě zkušeností se stávajícím provozem Penzionu Martina*** a dvou ubytovacích zařízení nižší kategorie.

Náklady a výnosy v období provozu (provozní fázi) u investora pro standardní rok po plném zaběhnutí provozu (např. rok 2022) jsou uvedeny v tabulce č. 10. Jedná se o předpoklad, vycházející z návrhu ekonomiky provozu.

Tabulka č. 20 Plán nákladů a výnosů v období provozu (např. rok 2022)

druh nákladu / výnosu	*v tis. Kč*
spotřeba materiálu	394,96
spotřeba vody, energie	269,93
opravy a údržba	428,79
ostatní služby	567,79
mzdové náklady	310,27
zákonné pojištění	124,11
ostatní provozní náklady	108,59
odpisy	124,00
ostatní finanční náklady	162,00
daň z příjmu	50,00
CELKOVÉ NÁKLADY	**2 540,43**
tržby za služby	2 815,66
tržby za zboží	93,08
jiné provozní výnosy	23,27
CELKOVÉ VÝNOSY	**2 932,01**
HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK (VÝNOSY – NÁKLADY)	**391,58**

Komentář k nákladům a výnosům standardního roku 2020 a nerovnoměrnosti nákladů a výnosů v ostatních letech:

- **spotřeba materiálu** (spotřeba materiálu - režijní, ostatní, náhradní díly, aj.), spotřeba paliv a PHM, kancelářské potřeby, ochranné pomůcky, pracovní pomůcky, nákup DHIM do 40 tis.Kč, propagační materiál)
  spotřeba materiálu je odhadnuta na základě zkušeností s provozem stávajících ubytovacích zařízení
- **spotřeba vody, energie** (spotřeba vody, spotřeba plynu, spotřeba energie)
  *spotřeba vody a energie je plánována dle podkladu projektanta a provozu Penzionu Martina*****
- **opravy a údržba** (opravy a udržování - budovy, objekty, stroje, zařízení, přístroje, technologie, vnitřní vybavení, elektro, instal., nátěr. práce, revize, kontroly)
  plánováno již od prvního roku provozu
- **ostatní služby** (odpady, přepravné, dopravné, poštovné, balné, spoje, prádelna, stočné, marketing a náklady na propagaci, telefon,TTNET, školení, poradenství, subdodavatelské práce, nájemné, ostatní služby)
- **mzdové náklady** (hrubé mzdy, odměny, dovolená) k nově vytvořenému pracovnímu místu a časem k dohodám o provedení práce
- **zákonné pojištění** (sociální + zdravotní)
- **ostatní provozní náklady (**zákonné pojištění při pracovních úrazech, pojištění podnik. rizik, pojištění objektu a vybavení aj.)
- **odpisy** (výpočet odpisů je popsán v kapitole 5.2, výše odpisu se mění po prvních 3 a 5-ti letech provozu)
- **ostatní finanční náklady**
- **daň z příjmu**

- **tržby za služby** (tržby z ubytování, za služby, nájemné restaurace a relaxačního centra)
- **tržby za zboží**
- **jiné provozní výnosy** (pronájem salonku)

Výsledkem sestavených plánovaných nákladů a výnosů je, že **se jedná o projekt**, **který bude pro investora v provozní fázi ziskový.**

6.2. PLÁNOVANÉ STAVY MAJETKU A ZAJIŠTĚNÍ ZDROJŮ

Přehled o plánovaném stavu majetku v jednotlivých letech v průběhu období realizace (přípravná a realizační fáze) a období udržitelnosti (provozní fáze) je v příloze č. 13.3 SEHP.

PLÁNOVANÝ STAV MAJETKU K 31.08.2012

MAJETEK (aktiva)	**15 370 296,00 Kč**
• **Dlouhodobý hmotný majetek (stavba**	***14 085 262,00* Kč**
• **Dlouhodobý hmotný majetek (movité věci)**	**1 285 034,00 Kč**
• **Oběžná aktiva**	**0,00 Kč**

Do pořizovací ceny investičního majetku byly v souladu s kapitolou 5.2 SEHP rozpočteny také nezbytné související práce (projektové, inženýrské, povinná publicita).

ZDROJE KRYTÍ MAJETKU (pasiva)	**15 370 296,00 Kč**
• **vlastní zdroje**	**6 720 458,00 Kč**
• **dotace z rozpočtu Regionální rady (60%)**	**10 407 864,60 Kč**
z toho dotace EU z Evropského fondu pro regionální rozvoj 51%	8 846 684,91 Kč

Dotace je poskytována formou pěti plateb, jejich výše vyplývá z předpokládaného cash-flow projektu (kapitola 6.3 SEHP a příloha č. 13.4)

Závěrem je nutno zdůraznit, že se jedná o **předpokládaný průběh,** který bude v realitě **ovlivněn řadou exogenních faktorů (výsledné ceny zakázek po ukončení výběrových řízeních, aktualizací harmonogramu dílčích aktivit, apod.).**

Pořizovaný **majetek bude kryt z vlastních zdrojů a dotace** z rozpočtu Regionální rady, k pořízenému majetku bude vedena oddělená účetní analytická evidence a jeho financování bude probíhat přes zvláštní účet / podúčet a úvěrový účet projektu.

6.3. POPIS A PŘEHLED VÝDAJŮ A PŘÍJMŮ (CASH – FLOW)

6.3.1. PLÁN PRŮBĚHU CASH FLOW

Plán průběhu cash-flow vychází z reálných finančních toků projektu (příjmů a výdajů) a je zpracován ve dvou formách:

a) **Cash-flow v období realizace – podrobně po čtvrtletích a letech (2009 – 2012)**
b) **Cash-flow v období udržitelnosti (2012 – 2032) – po letech**

A) CASH-FLOW V OBDOBÍ REALIZACE (2009 – 2012) – PODROBNĚ (ČTVRTLETNĚ)

Podrobný plán průběhu cash-flow po čtvrtletích v období realizace (přípravné a realizační fáze) je uveden v příloze č. 13.4 SEHP.

KLADNÉ PENĚŽNÍ TOKY (PŘÍJMY):

- **dotace** z rozpočtu Regionální rady v pěti platbách, dle finančního plánu, který je podrobně popsán v kapitole č. 6.3.3
  (dotace uvedená v konkrétním čtvrtletí je vypočtena jako 60 % ze způsobilých výdajů konkrétní finanční etapy s předpokladem, že platba bude poskytnuta na účet žadatele do 2 - 3 měsíců od podání žádosti o platbu
  *celková výše dotace z rozpočtu RR činí **10,408 mil. Kč**)*
- úvěrový účet bude zapojen v druhé polovině roku 2011 a v roce 2012
- vlastní zdroje investora vyjadřují jak krytí výdajů (kladné znaménko), tak připsání dotace z rozpočtu RR na zvláštní účet projektu/podúčet za předchozí období realizace (záporné znaménko)
- DPH na vstupu (přijatá zdanitelná plnění)
- o žádných (jistých) příjmech se v období realizace neví

ZÁPORNÉ PENĚŽNÍ TOKY (VÝDAJE):

výdaje na realizaci jednotlivých aktivit projektu v členění dle závazné osnovy rozpočtu Benefit 7 (způsobilé a nezpůsobilé) jsou nastaveny rovnoměrně na realizaci stavební a technologické části stavby a technických zařízení, před koncem roku a ukončením projektu jsou plánovány výdaje za investorsko - inženýrské činnosti a za manažerské činnosti, výdaje na povinnou publicitu jsou pevně dány pravidly dotačního programu, a výdaje za vnitřní vybavení a zařízení jsou plánovány v roce 2012
celkové výdaje na realizaci činí **21,998 mil. Kč**, z toho způsobilé výdaje 17,346 mil. Kč a nezpůsobilé výdaje 4,651 mil. Kč

Komentář :

V příloze č. 13.4. jsou kromě vyjádření celkových kladných a záporných peněžních toků po čtvrtletích uvedeny také souhrnné informace za roky a za celé období realizace (přípravná a realizační fáze), výše předpokládané dotace z rozpočtu RR a výše vlastních zdrojů. V řádku vlastních zdrojů nám kladné znaménko vyjadřuje čerpání peněžních prostředků ze zvláštního účtu/podúčtu projektu, záporné znaménko vyjadřuje vrácení peněžních prostředků na běžný účet firmy.

Z plánu cash flow je patrno, že investor v roce 2009 a 2010 zafinancuje veškeré výdaje z vlastních zdrojů, že v roce 2011 zapojí úvěr a že dotaci ve výši 10,408 mil. Kč obdrží v pěti dílčích splátkách: první a druhou v průběhu roku 2011 a tři v roce 2012.

B) CASH-FLOW V OBDOBÍ UDRŽITELNOSTI (20112– 2032) PO LETECH

Plán průběhu cash-flow po letech v celém období udržitelnosti je přílohou č. 13.5.

KLADNÉ PENĚŽNÍ TOKY (PŘÍJMY):

- odvod CF projektu obchodní společnosti
- tržby za služby vč. DPH
- tržby za zboží vč. DPH
- jiné provozní příjmy vč. DPH
- DPH na vstupu

ZÁPORNÉ PENĚŽNÍ TOKY (VÝDAJE):

- provozní výdaje jsou členěny dle potřeb zajištění provozu
  - spotřeba materiálu
  - spotřeba vody, energie
  - opravy a údržba
  - ostatní služby
  - mzdové výdaje
  - zákonné pojištění
  - ostatní provozní výdaje
  - ostatní finanční výdaje
  - daň z příjmu
  - reinvestice
  - úhrada DPH

Komentář :

V období od 01.09.2012 ovlivňují výši záporných peněžních toků finanční výdaje a potřeby (výdaje) nutné k zajištění provozu. Provozní výdaje mají v průběhu sledovaného období rostoucí tendenci, protože je plánován nárůst počtu návštěvníků a nabízených služeb. Reinvestice jsou plánovány v 11. roce provozu. V ostatních výdajích a službách je v prvních pěti letech udržitelnosti počítáno na služby manažera ve vztahu k programu ROP a v roce 2029 a 2030 s výdaji za zpracování koncepční studie a projektové dokumentace k další modernizaci objektu. Mezi plánované provozní příjmy jsou zahrnuty příjmy od návštěvníků penzionu, nájmu restaurace a relaxačního centra a příležitostného pronájmu salónku a DPH na vstupu.

SOUHRNNÉ VYHODNOCENÍ CASH FLOW (KRYTÍ VÝDAJŮ) PROJEKTU V OBDOBÍ REALIZACE A UDRŽITELNOSTI

Plán průběhu cash flow po letech v celém období realizace i udržitelnosti (přípravná, realizační a provozní fáze) ukazuje, že projekt je ve všech letech (2009 – 2032) finančně udržitelný. Proti záporným peněžním tokům stojí vždy kladné peněžní toky, kumulované cash flow není ani v jednom roce záporné. **Projekt je finančně udržitelný v období realizace i udržitelnosti (v přípravné, realizační i provozní fázi).**

Hlavním zdrojem zafinancování tohoto projektu je **dotace z rozpočtu RR** a **vlastní zdroje investora.**

6.3.2. FINANČNÍ PLÁN PROJEKTU

Finanční plán projektu byl sestaven na základě přání a finančních možností investora a jeho rozhodnutí o zapojení střednědobého úvěru. Systém je dobře patrný z přílohy č 13.4. Plán průběhu cash flow v období realizace.

Projekt je rozdělen **do pěti časových (finančních) etap**, s časovými mezníky: 30.04.2011, 31.07.2011, 30.11.2011 a 30.04.2012.

Tabulka č. 21 ***Podrobný finanční plán projektu***

číslo fin. etapy	*od - do*	*datum předložení žádosti o platbu*	*požadovaná částka k proplacení*	*z toho investiční*	*z toho neinvestiční*
1.	01.11.2008 30.04.2011	10.05.2011	1.740.000,00	1.740.000,00	0,00
2.	01.05.2011 31.07.2011	10.08.2011	1 080 000,00	1 080 000,00	0,00
3.	01.08.2011 30.11.2011	10.12.2011	3 060 000,00	3 060 000,00	0,00
4.	01.12.2011 30.04.2012	10.05.2012	2 280 000,00	2 280 000,00	1 328 979,00
5.	01.05.2012 31.08.2012	10.09.2012	2 247 864,60	489 838,20	429 047,40
		CELKEM	**10 407 864,00**	**8 649 838,20**	**1 758 026,40**

V průběhu roku 2011 je plánováno podat tři žádosti o platby, v průběhu roku 2012 dvě žádosti o platby a dle pravidel programu ROP poslední žádost o platbu v minimální výši 5% dotace.

Výše dotace bude vždy vypočtena jako 60% ze způsobilých výdajů projektu.

Průběžné monitorovací zprávy (bez žádosti o platbu) budou za předpokladu podpisu Smlouvy o poskytnutí dotace do 31.07.2010 vyplněny ve webové aplikaci Benefit 7 nejpozději do: 09.11.2010, 10.02.2011. 10.11.2011, 10.02.2012 a 10.08.2012.

Předpokládá se, že dvě průběžné monitorovací zprávy budou nahrazeny etapovými monitorovacími zprávami.

Přehledný harmonogram všech monitorovacích zpráv je přílohou č. 5.

7. HODNOCENÍ EFEKTIVITY A UDRŽITELNOSTI PROJEKTU

7.1. HODNOCENÍ EFEKTIVNOSTI PROJEKTU

V této kapitola je **projekt** dle povinné osnovy **hodnocen pomocí standaardních kriteriálních ukazatelů kalkulovaných z finančních toků NPV, IRR a doby návratnosti**, **aby bylo možné vyhodnotit efektivnost projektu z finančního hlediska** (finanční bonitu a udržitelnost) **bez zohlednění externích celospolečenských dopadů**.

K finančnímu zhodnocení projektu byla zvolena **metoda nákladovo-výnosové analýzy** založené na stanovení současné hodnoty investice, čisté současné hodnoty investice a na ní navazujícího vnitřního výnosového procenta a dalších odvozených ukazatelů:

- **Současná hodnota** (PV – Present Value), což je součet budoucích toků plynoucích z investice (celkových výdajů na realizaci projektu) převedených na jejich současnou hodnotu tzv. diskontováním

$$PV_t = \sum_{t=1}^{n} \frac{CF_t}{(1+r)^t}$$

- **Čistá současná hodnota** (NPV - Net Present Value), což je rozdíl dnešní hodnoty a všech budoucích zisků investice odúročených výnosovým procentem a skutečné výše investice (nebo kapitálu), kterou jsme do projektu vložili. Pro její vyjádření platí vzorec:

$$NPV = \sum_{t=0}^{n} \frac{CF_t}{(1+r)^t}$$

- **Index finanční ziskovosti** NPV/I je podílem čisté současné hodnoty investice a hodnoty počáteční investice.

- **Vnitřní výnosová míra (vnitřní výnosové procento) IRR** (internal rate of return) je taková výše diskontní sazby, při níž bude čistá současná hodnota toků plynoucích z investice rovna nule. Stanovuje se iterační metodou.

- **Doba návratnosti projektu** DN je počet let, které jsou zapotřebí k tomu, aby se kumulované prognózované diskontované hotovostní toky vyrovnaly počáteční investici (tj. v kterém roce je čistá současná hodnota rovna nule).

Hodnotících kriteriálních ukazatelů je více, ale toto jsou hlavní a dostatečné ukazatele pro popis návratnosti projektu a jedná se o ukazatele doporučené pro SEHP - typ C.

Finanční analýza návratnosti projektu je v této kapitole provedena pro **základní variantu vývoje projektu**, která je popisována v této studii. Jedná se o velice reálnou a pravděpodobnou variantu vývoje, tzv. střední variantu, postavenou více na straně bezpečnosti projektu. Varianta vychází z rozpočtovaných nákladů (které se spíše výběrovým řízením na dodavatele mohou snížit), počítá se všemi plánovanými reinvesticemi po skončení teoretické životnosti části majetku (nemusí, ale může nastat) a počítá s reálnými provozními výdaji a příjmy. V kapitole 10 je pak zpracována citlivostní analýza pro optimističtější a pesimističtější vývoj projektu.

Finanční analýza základní varianty je zaměřena na finanční míru návratnosti investice (celkových výdajů bez ohledu na jejich financování) a na finanční míru návratnosti investorem vloženého kapitálu (tzn. zohlednění dotace RR).

Vstupy do finanční analýzy :

- finanční analýza byla provedena **pro období 2009 – 2032** (přípravou, realizační a provozní fázi)
- celkové výdaje jsou převzaty z Plánu průběhu cash – flow v období realizace bez zohlednění DPH (příloha č. 13.1)
- výdaje na reinvestice jsou převzaty z Plánu průběhu cash – flow v období udržitelnosti
- provozní výdaje jsou převzaty z Plánu nákladů a výnosů v období udržitelnosti bez odpisů (příloha č. 13.2)
- provozní příjmy jsou převzaty z Plánu nákladů a výnosů v období udržitelnosti (příloha č. 13.2)
- diskontní úroková sazba je pevně stanovena pravidly programu ROP ve výši 5%
- s inflací není počítáno
- dotace z rozpočtu RR je stanovena na 60 % z celkových způsobilých výdajů projektu

Vypočtené hodnotící kriteriální ukazatele jsou uvedeny v tabulkách č. 22 a 23, výpočet je uveden v příloze č. 14.1 a 14.2.

Tabulka č. 22 Ukazatele vnitřní finanční návratnosti investice (bez zohlednění dotace)

název ukazatele	*symbol*	*hodnota*
Finanční čistá současná hodnota investice	$FNPV_C$	**- 7 722 376**
Finanční současná hodnota	FPV	**10 498 965**
Index finanční ziskovosti investice	$FNPV_C/I$	**- 0,420**
Finanční vnitřní výnosová míra investice	FRR_C	**1,40%**
Finanční doba návratnosti investice	DN_C	**nenávratná**

Tabulka č. 23 Ukazatele vnitřní finanční návratnosti kapitál (se zohledněním dotace)

název ukazatele	*symbol*	*hodnota*
Finanční čistá současná hodnota kapitálu	$FNPV_K$	**2 685 189**
Finanční současná hodnota	FPV	**10 498 965,33**
Index finanční ziskovosti kapitálu	$FNPV_K/I$	**0,146**
Finanční vnitřní výnosová míra kapitálu	FRR_K	**6,85%**
Finanční doba návratnosti kapitálu	DN_K	**20**

Vypočtené ukazatele dokládají, že se pro investora by se bez dotace jednalo o **finančně neziskovou a nenávratnou investici**. To je zejména patrno z toho, že v období realizace a udržitelnosti finanční analýzy je při diskontní sazbě 5% stále čistá současná hodnota investice záporná (-7 722 376 Kč) a nikdy se nedostane do kladných hodnot. Proto ani není stanovena doba návratnosti investice.

Se zapojením dotace se projekt pro investora stává ve dvacátém roce návratný a ziskový.

Vložená investice by byla nenávratná ale vložený kapitál bude návratný a ziskový.

7.2. HODNOCENÍ UDRŽITELNOSTI PROJEKTU

Z hodnocení finanční efektivnosti projektu (zohledňující hodnotu kapitálu a investice v čase diskontováním peněžních toků) je potvrzeno, že se jedná **pro investora o projekt finančně návratný, avšak pouze za účasti dotace z rozpočtu RR.**

S projektem jsou spojeny i významné **celospolečenské přínosy** včetně přínosu pro rozvoj cestovního ruchu a zlepšení ekonomiky regionu, které jsou blíže popsány v následující kapitole .

7.2.1. FINANČNÍ UDRŽITELNOST PROJEKTU

Finanční udržitelnost projektu je analyzována v kapitole 6.3 cash-flow, ze které vyplývá, že záporné finanční toky v době realizace je investor připraven projekt spolufinancovat, stejně tak jako záporné roky v provozu, na kdy je plánovaná reinvestice části dlouhodobého majetku.

Bezpečnost této udržitelnosti je dále testována v rámci citlivostní analýzy (kapitola 10) a pro případná rizika jsou navržena eliminační opatření (v kapitole 9). **V případě nezískání dotace ROP** by musel investor hledat pro spolufinancování projektu jiné zdroje a realizace projektu by se tak prodloužila nebo by se projekt vůbec nerealizoval.

7.2.2. INSTITUCIONÁLNÍ UDRŽITELNOST PROJEKTU

Do přípravné, investiční i provozní fáze projektu jsou z větší části zapojeny subjekty, které mají svoji historii, jsou stabilní a nepředpokládá se jejich zánik. Právní forma těchto subjektů a způsob jejich udržitelného hospodaření je zárukou kvalitní institucionální udržitelnosti projektu.

Další zárukou je **precizně sestavený realizační tým projektu** s vysokým stupněm technického zázemí a finančního zabezpečení pro realizaci projektu ve všech jeho fázích (viz kapitola č. 4.6) této studie a realizační tým (příloha č. 9). V tomto týmu, který počítá také se spoluprácí s odbornými externisty na management projektu, nechybí žádný článek co do zodpovědnosti, tak co do odbornosti.

Udržitelně je navrženo rovněž **institucionální zabezpečení provozu**, kdy investor zaručuje „provoz“ objektu, případné odborné práce budou zajišťovat externí dodavatelé pečlivě vybráni výběrovým řízením. Reinvestice majetku budou vždy po řádném výběrovém řízení.

Předkládaný projekt je finančně i institucionálně zabezpečen.

8. POPIS OČEKÁVANÉHO SPOLEČENSKÉHO (SOCIOEKONOMICKÉHO) PŘÍNOSU PROJEKTU

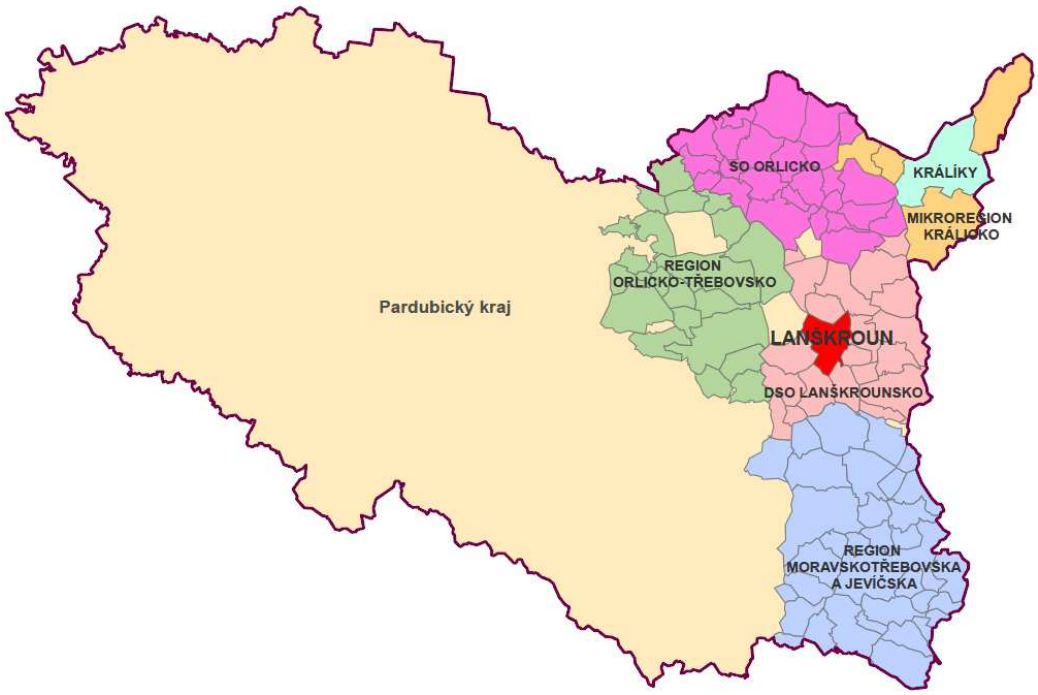
Pro projekty, podpořené z veřejných financí, je potřeba zpracovat analýzu celospolečenských přínosů, tj. přínosů i negativních dopadů (újem) projektu na jiné subjekty a osoby nebo životní prostředí, které se v okruhu reálného dopadu projektu nacházejí.

8.1. STANOVENÍ ÚZEMÍ DOPADU PROJEKTU

Území dopadu projektu je vymezeno jako **území Regionu Lanškrounsko a sousedních 4 svazků obcí** (Králicko, Orlicko, Orlicko – Třebovko a Moravskotřebovsko a Jevíčsko), které zákazníci Penzionu Martina**** s největší pravděpodobností navštíví.

Území dopadu je zadáno ve webové aplikaci Benefit 7 jako území 101 obcí a graficky názorně zachyceno na obrázku č. 8 a podrobně zakresleno v příloze č.1.2.

Obrazek č. 8 Území dopadu projektu



Zdroj:

8.2. STANOVENÍ OKRUHU BENEFICIENTŮ

Jedná se o subjekty a osoby působící zejména v území dopadu, které jsou výsledky projektu ovlivněny:

- **investor – obchodní společnost .....**
- **Město Lanškroun**
- **Region Lanškrounsko**
- **Turistická oblast Orlické hory a Podorlicko a Turistický region Východní Čechy**
- **Pardubický kraj**
- **cílový uživatelé:**
  - návštěvníci města, regionu a sousedních svazků obcí
  - podnikatelé a poskytovatelé služeb
  - obyvatelé spádového území Lanškrouna
- **podnikatelé:**
  - dodavatelé stavebních prací a souvisejících dodávek a služeb (zisk ze zakázky)
  - dodavatelé služeb pro provoz (tržby a zisky z dodávek a služeb)
  - nepřímo i poskytovatelé služeb, obchodníci a další podnikatelé v obci
- **stát ČR**, který získá na daních a uspoří na nákladech v podpoře nezaměstnanosti a zdravotních výdajích.

Kromě popsaných celospolečenských dopadů na cílové skupiny existuje obtížně vyčíslitelný **příspěvek ke zlepšení životního prostředí**.

8.3. POSOUZENÍ CELOSPOLEČENSKÝCH DOPADŮ (PŘÍNOSŮ A ÚJEM)

Nulová varianta výchozího stavu je popsána v kapitole 3.1 a také v kapitole 4.1. Tam je také zdůvodněno jakým postupem a proč byla vybrána **jediná investiční varianta**, která je předmětem posouzení v této SEHP i v této analýze celospolečenských přínosů.

Celospolečenské dopady jsou stanoveny metodou a z úhlu pohledu **jaké přínosy přinese stav způsobený investiční variantou**.

V této podkapitole jsou popsány **všechny známé celospolečenské přínosy.** Žádné celospolečenské **náklady (újmy)** nebyly identifikovány.

a) Přínos pro investora a provozovatele penzionu

- zlepšení technického stavu (zhodnocení nemovitosti)
- zkvalitnění a rozšíření stávající nabídky zákazníkům
- zvýšení zisku firmy

b) Město Lanškroun a Region Lanškrounsko

- zvýšení prestiže města a regionu
- zvýšení kapacity kvalitního ubytování pro VIP partnery a hosty a tím i možnost pořádání dalších kulturně – společenských akcí

c) Přínosy pro TO Orlické hory a Podorlicko, TR Východní Čechy a Pardubický kraj

Přínos pro turistickou oblast a region je značný, protože realizací projektu dojde k rozšíření kapacity certifikovaného ubytovacího zařízení s nabídkou celodenního stravování a služeb relaxačního centra v kraji s nejnižším počtem hromadných i certifikovaných ubytovacích zařízení.

d) Přínosy pro cílový uživatelé

Výstupy projektu přinesou cílovým uživatelům (návštěvníci města, regionu a sousedních svazků obcí, podnikatelé a poskytovatelé služeb, obyvatelé spádového území Lanškrouna):

- 8 nových moderně vybavených pokojů minimálně v třídě „First Class“ (6 jednolůžkových pokojů, 1 dvoulůžkových pokojů a 1 junior suite)
- novou restauraci s kapacitou 30 – 50 míst k sezení
- kvalitní nabídku služeb relaxačního centra prioritně pro ubytované a nabídku masérské školy
- možnost ubytování i pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace a využití nabídky relaxačního centra

e) Přínosy pro podnikatele

- ***Přínos pro podnikatele, kteří budou zajišťovat dodávku realizace projektu***
  Celkový rozpočet zakázek činí 18,4 mil. Kč bez DPH. Při hospodářském výsledku dodavatelských subjektů, který se může pohybovat okolo 15 % z objemu zakázky, může zisk dodavatelů ze zakázek činit ***2,76 mil. Kč***

- ***Přínos pro podnikatele, kteří budou zajišťovat služby v období udržitelnosti***
  Roční výdaje budou činit po odečtení údržby, pojištění a různých poplatků cca 0,4 mil. Kč ročně (včetně energií). Při hospodářském výsledku dodavatelských subjektů, který se může pohybovat okolo 15 % z objemu zakázky, může zisk dodavatelů ze zakázek činit **0,06 mil. Kč**

f) Přínosy pro stát

Přínosem státu je při realizaci projektu obtížně vyčíslitelný přínos z růstu HDP. V souvislosti s rozvojem města a regionu se očekává celkový rozvoj služeb, který přispěje ke zvýšení HDP státu.

Vyčíslitelným přínosem pro stát je vytvoření nových pracovních míst, která vzniknou v souvislosti s projektem, a která mají svoji celospolečenskou hodnotu. Ta je dána úsporou státu v podpoře v nezaměstnanosti a dále příjmem ze sociálního a zdravotního pojištění z hrubé mzdy nově zaměstnaných osob.

Úspora státu za výdaje na nezaměstnané

Úspora státu spojená s vytvořením 1 pracovního místa u investora může vycházet z průměrné mzdy Pardubického kraje, která za 3. čtvrtletí 2009 činila 19 596,- Kč hrubého, což je 15 566,- Kč čistého.

Stát šetří (u osoby do 50 let s průměrnou mzdou):

- podporu v nezaměstnanosti v prvních 3 měsících ve výši 50 % z čisté mzdy, tj. 7 783,- Kč x 3 měsíce = 23 348,- Kč
- podpora v nezaměstnanosti v dalších 3 měsících ve výši 45 % z čisté mzdy, tj. 7 005,- Kč x 3 měsíce = 21 015,- Kč

- minimálně sociální podporu v dalších 6 měsících – životní minimum:
  3 126,- Kč x 6 měsíců = 18 756,- Kč
- zdravotní pojištění - platí stát ve výši 677,- Kč/měsíc,
  tj. 677,- Kč x 12 měsíců = 8 124,- Kč

celkem za 1 rok 71 243,- Kč

Pro 1 pracovní úvazek se tedy jedná celkem o úsporu státu **71,2 tis. Kč/rok**

2) Příjem státu ze sociálního a zdravotního pojištění nově zaměstnaného pracovníka

Hrubá mzda kalkulovaná pro nově vytvořené pracovní místo činí přes 200 tis. Kč/rok. : z toho sociální a zdravotní pojištění (34 % z hrubé mzdy) činí: přes **68 *tis. Kč/rok.***

ZÁVĚREČNÉ VYHODNOCENÍ SPOLEČENSKÝCH PŘÍNOSŮ

Posouzení vyčíslitelných i nevyčíslitelných celospolečenských dopadů projektu, kdy se jedná o přínosy a není známa žádná újma, jednoznačně vede k závěru, že **projekt je celospolečensky velice přínosný** jak pro investora, tak pro město Lanškroun, region Lanškrounsko, území sousedních svazků obcí, turistickou oblast, turistický region a Pardubický kraj, cílové uživatele, podnikatele i stát.

9. ŘÍZENÍ RIZIK

Tato kapitola se zabývá **stanovením rizik předkládaného projektu** a **návrhem účinných opatření k jejich snížení či eliminaci** v období realizace a udržitelnosti.

Každému riziku nebo nejistotě je přiřazena **váha rizika**, a to od nejnižší váhy 1 (nejnižší, nepodstatné riziko) po nejvyšší váhu 5 (nejvyšší, vysoce významné riziko, kterému je při realizaci nutné věnovat vysokou pozornost). Návrhu opatření na eliminaci rizik váhy 4 a 5 (barevně zvýrazněna) je věnována větší pozornost.

váha 1 nízké riziko	**váha 2** zvýšené riziko	**váha 3** střední riziko	**váha 4** vysoké riziko	**váha 5** nejvyšší riziko

Tabulka č. 24 Rizika a nejistoty projektu, jejich váha a návrh eliminačních opatření

riziko, nejistota ***váha***	***popis rizika*** ***návrh opatření ke snížení nebo eliminace rizika***
období realizace - přípravná fáze:	
Nedostatky v projektové připravenosti **Váha 2** **zvýšené riziko**	***Popis rizika:*** Pro projekt je zpracována dokumentace pro povolení stavby, na základě které bylo vydáno stavební povolení, zpracována dokumentace žádosti o dotaci a položkový rozpočet. V přípravné fázi projektu tedy zbývá zpracovat zadávací dokumentaci a zrealizovat zadávací řízení na stavební práce a dodávku technologií, vnitřního zařízení a vybavení. ***Opatření ke snížení rizika:*** Zadání dalšího stupně projektové dokumentace bude včas zadáno firmě, která má zkušenosti s projektováním obdobných projektů. Organizace výběrového řízení bude svěřeno profesionální firmě, která má již zkušenosti se zadáváním veřejných zakázek dle pravidel dotačního programu.
Nedoporučení projektu k financování, finanční připravenost **Váha 3** **střední riziko**	***Popis rizika:*** Dokumentace žádosti o dotaci RR obsahuje předpokládaný model financování (časových etap). Hrozí však riziko v případě pozdějšího podpisu Smlouvy o poskytnutí dotace nebo případných stavebních vícepracích, že dojde ke změnám (termínovému posunu) finančních etap, které by mohly způsobit investorovi problém v peněžních tocích. ***Opatření ke snížení rizika:*** Zpracování dokumentace žádosti bylo zadáno profesionální firmě, která má bohaté zkušenosti se zpracováním žádostí a managementy v období realizace i udržitelnosti projektů, což významně snižuje. Projednat s bankou včas možnosti úvěru, kterým by byl řešen nesoulad peněžních toků a rozložení vlastního spolufinancování.

období realizace - realizační fáze:	
Náročnost realizace stavby daná jejím charakterem – stavební úpravy starého objektu ***Váha 3*** **střední riziko**	***Popis rizika:*** Předmětem projektu je ze stavebního hlediska rekonstrukce a regenerace objektu bývalých masných krámů. Z výchozího stavu vyplývají tato zásadní rizika realizace: • objekt je funkčně a dispozičně uzpůsoben jiným a realizací musí dojít k jeho přebudování tak, aby vyhovoval potřebám ubytovacího, stravovacího a relaxačního zařízení • protože se jedná o starší objekt, původně určený pro zcela jiné účely, detailní rozsah potřebných prací rekonstrukce a regenerace bude možné určit až po vlastním zahájení prací. ***Opatření ke snížení rizika:*** Projekt je dlouhodobě projekčně připravován zkušeným týmem projektantů, kteří si při zpracování projektových dokumentací byli vědomi původního využití budovy, jejího stavu a rizik vyplývajících z předchozího využití. Na realizaci stavby bude dohlížet specialista – technický dozor (ve spolupráci s autorských dozorem), který bude dohlížet a příp. korigovat případné nesrovnalosti v rámci realizace.
Náročný management projektu ROP a správnost vyúčtování ***Váha 1*** **nízké riziko**	***Popis rizika :*** Projekt bude náročný na řízení z důvodu koordinace náročné stavby a následně přípravy provozu. Stejně tak bude velice důležité včasné a správné podávání monitorovacích zpráv a žádostí o platbu. Nejnáročnější bude v závěru realizace synchronní zvládnutí všech úkonů (převzetí od zhotovitele, zaevidování do majetku, příprava spuštění provozu, získání kolaudačního rozhodnutí a závěrečné vyúčtování projektu). Všechny kroky budou muset být provedeny dle podmínek ROP a dle požadavků ÚORP. ***Opatření ke snížení rizika :*** Projekt bude po celou dobu realizace řízen projektovým týmem s přesně stanovenými funkcemi a odpovědnostmi jednotlivých členů a způsobem rozhodování. Koordinační a organizační funkci a vedení jednotného archivu bude mít na starosti hlavní projektový manažer. Odborné záležitostí dodržení podmínek ROPu, projednávání veškerých změn, udržen harmonogramu, kontrolu a pomoc s účetním zařazením všech dokladů a zpracování monitorovacích zpráv vč. žádostí o platby, bude mít na starosti zkušený manažer ROP – najatý expert na zakázku. Pečlivá práce týmu je jedinou možností, jak projekt úspěšně zrealizovat. V rámci tohoto systému řízení bude možné vstřebat také změny, které přinese vlastní výstavba a případné zpřesňující výklady ÚORP.

Kvalitní provedení projektu, dodržení harmonogramu ***Váha 2*** **zvýšené riziko**	***Popis rizika :*** Vzhledem k předmětu plnění (stavební práce) zde hrozí riziko, zda bude stavba dostatečně kvalitní a zda bude plně odpovídat projektu (zadání). Rizikem je také dodržení předpokládaného termínu dokončení do 30.06.2012. Souhrnně lze toto riziko popsat jako podmínku kvalitního a zodpovědného zhotovitele stavby. ***Opatření ke snížení rizika:*** Riziko kvalitního provedení stavby lze snížit precizně vypracovanými zadávacími podmínkami na výběr zhotovitele bedlivým autorským dozorem (dodržení projetu a architektonického řešení), technickým dozorem (technická kvalita) a případné změny v projektu nebo jakékoliv problémy okamžitě projednávat v rámci projektového týmu (viz, popis jeho fungování a rozhodování). Samozřejmostí je správné provedení výběrového řízení na zhotovitele dle podmínek a pravidel ROP.

provozní fáze :	
Problémy s nastartováním správného a efektivního režimu provozu objektu **Váha 1** **zvýšené riziko**	***Popis rizika:*** Realizací projektu bude zrekonstruován objekt, ve kterém bude nově nabízeno kvalitní ubytování vč. možnosti celodenního stravování a relaxačního centra. Lze předpokládat, že správné a efektivní nastavení provozu celého objektu bude dlouhodobější záležitostí. ***Opatření ke snížení rizika:*** Je potřeba včasná a pečlivá příprava provozu a to jak po stránce organizační, personální tak odborné. Dále je nutné mít jasně a precizně definované podmínky záručního a pozáručního servisu, aby byl na dosah.
Nízký zájem o nabízené služby, nedodržení monitorovacích indikátorů, poškození majetku	***Popis rizika:*** Rizikem je dodržení plánovaného vytížení ubytovacího zařízení, splnění závazných monitorovacích indikátorů a naplnění celospolečenských přínosů a zajištění evidence majetku pořízeného z dotace. ***Opatření ke snížení rizika:*** Realizace projektu má velkou podporu a to jak místní samosprávy tak regionálních firem a Destinační společnosti Orlické hory a Podorlicko, přesto bude velice důležitá propagace projektu spolupráce s vybranými partnery v provozní fázi. Majetek pořízený z dotace bude před uvedením do provozu pojištěn a pojistné bude hrazeno ve sjednaných termínech.

Závěrečné zhodnocení

Pro všechna výše uvedená a více méně teoretická rizika a nejistoty existují eliminační opatření, kterých je potřeba se při realizaci projektu a jeho provozu důsledně držet. V tom sehraje hlavní roli řídící tým v realizační a provozní fázi projektu.

Mezi nejvýraznější riziko v **přípravné fázi** patří nedoporučení projektu k financování a projektová připravenost projektu. Dále je potřeba věnovat pozornost výběru především generálního dodavatele.

V **realizační fázi** je třeba se soustředit na kvalitní provedení stavebních prací a dodržování harmonogramu, zodpovědnou kontrolu a přejímku dodávek (zejména stavby), dodržení podmínek publicity, kontroly správného zaúčtování, archivaci všech dokladů a na včasnou přípravu a nastartování provozní fáze.

V **provozní fázi** bude nejtěžší nastartování provozu (zajištění údržby) a efektivní využití marketingových nástrojů k zajištění propagace nabízených služeb. Dobře uzavřená smlouva o dílo se stavební firmou, zodpovědné a pečlivé sledování stavby po technické stránce v době výstavby, důsledná kontrola stavby před jejím převzetím jsou zárukou udržitelnosti (provozu).

V analýze rizik **byla posouzena všechna známá a významná rizika**, která mohou ovlivnit průběh realizace a provozu projektu a splnění jeho výsledků a očekávání.

Pro všechna výše pojmenovaná rizika existují opatření k jejich snížení, kterých je potřeba se důsledně držet. V tom sehraje hlavní roli **projektový tým** a projektový manažer. Se všemi riziky budou všichni členové týmu seznámeni a jednání projektového týmu budou zaměřena na **průběžnou kontrolu a monitoring vývoje těchto rizik**. V případě negativního vývoje budou neprodleně **učiněna nápravná opatření**.

Rizika projektu však nejsou natolik závažná, že by bránila realizaci projektu.

10. CITLIVOSTNÍ ANALÝZA

Citlivostní analýza je zpracována za účelem posouzení míry vlivu některých stěžejních vstupů, které mohou zásadněji ovlivnit finanční návratnost projektu.

Pro projekt „Rozšíření a zkvalitnění služeb Penzionu Martina****“ byly vytvořeny **dvě zvlášť posuzované varianty (optimistická varianta a pesimistická varianta)**, které by mohly nastat a testují soubor možného vývoje ve více ukazatelích najednou. Vždy do variantního posouzení zasahuje jeden z nejcitlivějších faktorů, a to je **skutečný zájem o nabízené ubytovací služby v objektu č.p. 100, daný počtem ubytovaných a tržeb.**

Použita je **metoda výpočtu finanční návratnosti kapitálu** pro obě varianty (opět s diskontní sazbou 5 %, bez inflace) a **porovnání s výsledky základní varianty** se stanovením **změnových koeficientů** hlavních ukazatelů.

Změnové koeficienty Δ (%) jsou vypočteny takto:

$$\Delta\,(\%) = \frac{\text{hodnota základní varianty - hodnota citlivostní varianty}}{\text{hodnota citlivostní varianty}} \times 100$$

Optimistická varianta

Oproti základní (střední) variantě popisované v kapitole 7, se v této variantě kalkuluje se:

- zvýšením tržeb za ubytování o 5% (zvýšení obsazenosti pokojů oproti předpokladu)
- snížení nákladů na opravy a údržbu o 5% v důsledku pořízení kvalitního zařízení a vybavení vč. zajištění delších záručních podmínek a běžného servisu a získání množstevní slevy v prádelně

Výsledek finanční analýzy návratnosti kapitálu optimistické varianty je uveden přehledně v tabulce č. 25 a podrobně v příloze č. 16.1.

Pesimistická varianta 2

Oproti základní (střední) variantě popisované v kapitole 7, se v této variantě kalkuluje s:

- poklesem tržeb za ubytování o 9% (snížení obsazenosti pokojů oproti předpokladu, což je dosti nepravděpodobné vzhledem k velmi omezené nabídce kvalitního ubytování v regionu)
- zvýšení nákladů na opravy a údržbu o 5% oproti střední variantě (mohlo by nastat v případě kdy by provozovatel restaurace a relaxačního centra zanedbal údržbu či došlo k nepředvídatelným změnám ve statice objektu)

Výsledek finanční analýzy návratnosti kapitálu pesimistické varianty je uveden přehledně v tabulce č. 25 a podrobně v příloze č. 16.2.

Tabulka č. 25 Výsledky citlivostní analýzy finanční návratnosti kapitálu a porovnání se základní variantou

Ukazatele	*Základní varianta*	*Optimistická varianta 1*	*Varianta 1 vůči základní*	*Pesimistická varianta 2*	*Varianta 2 vůči základní*
FPV (tis. Kč)	10 498,97	11 910,47		8 137,83	
∆ (%) FPV			**13,44**		**-22,49**
FNPV (tis. Kč)	2 685,49	4 118,99		285,35	
∆ (%) FNPV			**53,38**		**-89,37**
FNPV/I	0,146	0,224		0,016	
∆ (%) FNPV/I			**53,42**		**-89,04**

SOUHRNNÉ VYHODNOCENÍ CITLIVOSTNÍ ANALÝZY:

V citlivostní analýze byly namodelovány dá se říci **dvě krajní varianty: optimistická a pesimistická**. Obě varianty ovlivnily zejména ukazatel současné hodnoty kapitálu (změna ukazatele v porovnání se základní variantou až o **13,4 %, resp. 22,5 %**). Obě varianty ovlivnily také ukazatel čisté současné hodnoty vloženého kapitálu do projektu (změna o 53,38%, resp. 89,37%), v rámci obou variant je projekt návratný a vnitřní výnosová míra vyšší než diskontní sazba.

Změna tržeb za ubytování (obsazenosti pokojů penzionu) se promítá velmi citlivě do provozních výnosů investora a znamená buď jejich přímo úměrné zvýšení nebo snížení. Proto je třeba se na tento faktor **zaměřit v analýze rizik** a ve vlastním managementu a hlavně propagaci nabídky penzionu.

11. PODROBNÉ ZÁVĚREČNÉ HODNOCENÍ PROJEKTU

STRUČNÉ SHRNUTÍ PŘEDMĚTU, CÍLŮ A ZDŮVODNĚNÍ PROJEKTU

Místo realizace projektu je z administrativního hlediska v městě Lanškroun, okrese Ústí nad Orlicí v Pardubickém kraji z hlediska cestovního ruchu **na území regionu Lanškrounska v Turistické oblasti Orlické hory a Podorlicko v Turistickém regionu Východní Čechy.**

Spádové území Lanškrouna a území sousedních svazků obcí představuje **velký potenciál pro rozvoj cestovního ruchu**, který dosud není v celé své šíři turistickou veřejností objeven a dostatečně znám, přitom území disponuje významnou nabídkou možností pro aktivní trávení volného času nejenom v letní ale i v zimní sezóně.

Rozšíření ubytovací kapacity a spektra nabízených služeb Penzionu Martina**** o možnost stravování a relaxace v jednom objektu **je podporováno nejenom zástupci Města Lanškrouna, Regionu Lanškrounska a Destinační společnosti Orlické hory a Podorlicko, ale také významnými zaměstnavateli Lanškrounska**, kteří již nyní projevili zájem o využití ubytovacího a stravovacího zařízení pro své obchodní partnery.

Hlavním strategickým cílem projektu je **zvýšit atraktivitu regionu zvýšením fyzické kvality městského prostředí zvýšením kapacity kvalitní základní infrastruktury cestovního ruchu.**

- zaujmout vedoucí místo mezi poskytovateli ubytování na území Zemské koruny až Podorlicka
- zaujmout přední místo mezi poskytovateli stravování pro návštěvníky Lanškrounska
- připravit hostům to nejlepší zázemí a doprovodné služby formou „Ekologicky šetrných služeb“ k jejich krátkodobým odpočinkovým pobytům a při obchodní turistice

VÝSTUPEM PROJEKTU bude:

- **zrekonstruovaný v současné době nevyužívaný objekt** v centrální části města
- **8 nových pokojů** minimálně v třídě klasifikace „First Class“ dle Oficiální jednotné klasifikace ubytovacích zařízení České republiky platné pro období 2010 – 2012
- **10 nových lůžek + 2 nové přistýlky**
  - 6x jednolůžkový pokoj
  - 1x dvoulůžkový pokoj
  - 1x junior suite (1 dvoulůžko + 2 přistýlky)
- **nová restaurace s kapacitou 30-50 míst** k sezení
- **nové relaxační centrum vč.služeb masérské školy** (sauna, výřivka, …)

ANALÝZA TRHU

Na území okresu Ústí nad Orlicí jsou pouze dvě certifikované ubytovací zařízení (.....) a jedno stravovací zařízení (.....). V Lanškrouně je možné se ubytovat v jednom z 18 ubytovacích zařízení, občerstvit v jenom z 36 stravovacích zařízení a využít velmi omezené nabídky relaxačních služeb.

Na základě provedené analýzy nabídky stávajících služeb Lanškrouna a Lanškrounska lze konstatovat, že **přestavbou nevyužívaného objektu v centru města na** certifikované **ubytovací zařízení** třídy First Class **s restaurací a relaxačním centrem dojde** ke zkvalitnění základní infrastruktury cestovního ruchu, **rozšíření nabídky služeb vysokého standardu na území Lanškrounska** a v žádném případě nepůjde o rozšiřování nabídky služeb, která by již v regionu byla a realizace projektu by znamenala převis nabídky nad poptávkou.

Z provedené analýzy nabídky doprovodné infrastruktury vyplývá, že území Lanškrounska a sousedních svazků obcí představuje potenciál pro celoroční využití území pro rozvoj cestovního ruchu, který dosud není v celé své šíři turistickou veřejností objeven. Území disponuje širokou nabídkou možností pro aktivní trávení volného času nejenom v letní ale i v zimní sezóně. Výborné podmínky k aktivnímu trávení volného času nabízí Orlické hory, kde jsou i zimní střediska nadregionálního významu (Deštné v Orlických horách, Říčky v Orlických horách, Čenkovice) a oblast Králického Sněžníku (Velká Morava).

Poptávka po kvalitním ubytování vč. možnosti celodenního stravování je značná a transparentně doložena:

- obsazenosti stávajících 6-ti pokojů v Penzionu Martina****
- výsledky monitoringu návštěvníků města Lanškrouna
- písemnými vyjádřeními podpory projektu a zájmu o využití

ZAJIŠTĚNÍ PROVOZU

Investorem, příjemcem dotace a realizátorem projektu bude ..... **Jednatelé společnosti** budou garanti technické, organizační a finanční správnosti realizace projektu, včetně dodržení všech všeobecně platných zákonných podmínek a podmínek dotačního programu. **Hlavním projektovým manažerem a koordinátorem projektu bude ..... v úzké součinnosti s manažerem ROP.**

FINANČNÍ PLÁN A ANALÝZA

Z plánu a **průběhu cash-flow** je patrno, že projekt je **ve všech letech finančně udržitelný**, kumulované cash-flow je ve všech letech realizace i provozu nulové. Celková dotace z rozpočtu RR činí **10,408 mil. Kč** a investor ji obdrží v pěti dílčích splátkách. Investor je připraven na nerovnoměrné finanční krytí realizační fáze vlastními zdroji a se zapojením úvěru. Projekt je pro investora se zapojením 60% dotace **finančně návratný**. Finanční čistá současná hodnota kapitálu za období 20 let činí **FNPV = 2,685 mil. Kč**, index finanční ziskovosti **FNP/I = 0,146.**

CELOSPOLEČENSKÉ PŘÍNOSY

Posouzení vyčíslitelných i nevyčíslitelných celospolečenských dopadů projektu, kdy se jedná o přínosy a není známa žádná újma, jednoznačně vede k závěru, že **projekt je celospolečensky velice přínosný** jak pro investora, tak pro město Lanškroun, region Lanškrounsko, území sousedních svazků obcí, turistickou oblast, turistický region a Pardubický kraj, cílové uživatele, podnikatele i stát.

RIZIKA PROJEKTU

Popsána jsou rizika projektu, která spočívají zejména v technické připravenosti projektu v přípravné fázi, v realizační fázi s dodržením harmonogramu, měnících se podmínek dotačního programu, pozorné převzetí stavby, včasnou přípravu a nastartování provozní fáze. Projekt si proto vyžádá velice precizní řízení, pro ty účely je vytvořen kvalitní projektový tým a počítá se s najmutím externích odborných služeb pro dobré zvládnutí projektu. Kvalitu stavebních prací budou hlídat i dva externě zapojení zástupci investora. Rizika budou průběžně projektovým týmem monitorována s pružnou aplikací nápravných opatření. **Rizika projektu však nejsou natolik závažná, že by bránila realizaci** projektu.

Na základě výsledků „Studie ekonomického hodnocení projektu“

doporučuje zpracovatel Studie ekonomického hodnocení

projekt

„Rozšíření a zkvalitnění služeb Penzionu Martina **“**

k realizaci a podpoře

z ROP NUTS II Severovýchod pro období 2007 – 2013
v rámci čtrnáctého kola výzvy

s dotací z rozpočtu RR ve výši 10 407 864,60 Kč
(60 % způsobilých výdajů)

a se spolufinancováním investora ve výši 7 957 476,00 Kč z vlastních zdrojů.

V Ústí nad Orlicí, dne 25.01.2010

12. SEZNAM PŘÍLOH

12.1. STUDIE EKONOMICKÉHO HODNOCENÍ PROJEKTU

1. **Mapy a situace**
   - 1.1. Situace města Lanškrouna v širších vztazích
   - 1.2. Mapa územního dopadu projektu
   - 1.3. Mapa města Lanškrouna
   - 1.4. Kopie katastrální mapy s vyznačením dotčených parcel v měřítku 1: 684
   - 1.5. Celková situace v měřítku 1: 250
2. **Výpis z obchodního rejstříku**
3. **Soulad s rozvojovými strategiemi**
4. **Harmonogram aktivit projektu**
5. **Harmonogram monitorovacích zpráv**
6. **Přehled veřejných zakázek / výběrová řízení**
7. **Výklad hodnot indikátorů monitorujících výstupy projektu**
8. **Přehled vazeb mezi vybranými přílohami**
9. **Personální zajištění projektu – realizační tým**
10. **Zkušenosti žadatele s realizací / řízením obdobného typu projektů**
11. **Marketingová analýza**
    - 11.1. Penzion Martina****
    - 11.2. Profil návštěvníků, jejich struktura a postoje k cestovnímu ruchu
    - 11.3 Prohlášení o podpoře projektu
    - 11.4. Obsazenost pokojů v Penzionu Martina**** v období 2005 – 2009
12. **Rozpočet projektu**
    - 12.1. Rozpočet projektu dle aktivit
    - 12.2. Rozpočet projektu dle závazné osnovy pro oblast podpory 3.1.
    - 12.3. Rozpočet projektu dle osnovy pro oblast podpory 3.1.- podrobný
    - 12.4. Tabulka pro výpočet maximální výše limitních položek
    - 12.5. Položkový rozpočet stavebních prací a zařízení a vnitřního vybavení
    - 12.6. Rozpočet povinné publicity
13. **Finanční plány**
    - 13.1. Plán průběhu nákladů a výnosů v období realizace
    - 13.2. Plán průběhu nákladů a výnosů v období udržitelnosti
    - 13.3. Plánované stavy majetku a zdrojů krytí
    - 13.4. Plán průběhu cash flow v období realizace
    - 13.5. Plán průběhu cash flow v období udržitelnosti
14. **Finanční analýzy**
    - 14.1. Finanční míra návratnosti investice
    - 14.2. Finanční míra návratnosti kapitálu
15. **Citlivostní analýzy**
    - 15.1. Citlivostní analýza kapitálu – optimistická varianta
    - 15.2. Citlivostní analýza kapitálu – pesimistická varianta
16. **Fotodokumentace**

12.2. WEBOVÉ APLIKACE BENEFIT 7

Povinné přílohy:

1. Doklady o právní subjektivitě žadatele
2. Podklady pro posouzení finančního zdraví žadatele
3. Podrobný položkový rozpočet projektu
4. Studie ekonomického hodnocení projektu
5. Územní rozhodnutí s vyznačením nabytí právní moci
6. Stavební povolení s vyznačením nabytí právní moci
7. Souhlas s ohlášením stavby
8. Rozhodnutí o spojení územního a stavebního povolení
9. Projektová stavební dokumentace (DÚR, DSP)
10. Doklad o prokázání vlastnických vztahů
11. Doklad o posouzení vlivu projektu na životní prostředí (zákon č. 100/2001 Sb.)
12. Doklad o posouzení vlivu projektu na lokality Natura 2000 (zákon č. 114/1992 Sb.)
13. Soulad s rozvojovými strategiemi
14. Vymezení brownfields, průmyslových zón nebo lokalit menšího rozsahu s průmyslovým využitím
15. Doklad o partnerství
16. Doklad o prohlášení objektu za kulturně-historickou nebo technickou památku
17. Stanovisko orgánu státní památkové péče
18. Zařazení projektu do Integrovaného plánu rozvoje města
19. Čestné prohlášení o závazku a popis nového vzdělávacího programu
20. Čestné prohlášení o podpoře de minimis a vnitrostátní regionální investiční podpoře
21. Doklady potvrzující splnění definice veřejnoprávního charakteru žadatele
22. Čestné prohlášení žadatele o napojení na síť TEN-T (včetně mapových podkladů)
23. Zařazení projektu do seznamu projektů podporovaných krajem, event. prohlášení o neexistenci seznamu
24. Čestné prohlášení žadatele o umístění projektu v problémové části regionu
25. Návrh jednacího řádu výběrové komise
26. Návrh dohody o poskytnutí odborné asistence
27. Návrh formuláře zápisu z jednání
28. Podrobný popis realizace klíčových aktivit dle metodického pokynu pro žadatele v oblasti podpory 5.2
29. Výpočet maximální výše dotace u projektů generujících příjmy
30. Dokumentace k dokončeným výběrovým řízením
31. Smlouva o zřízení zvláštního účtu / podúčtu projektu
32. Čestné prohlášení k zástavě majetku
33. Rozhodnutí zřizovatele o nabytí majetku, který získá příspěvková organizace z dotace do jejího vlastnictví
34. Čestné prohlášení o přepočteném stavu zaměstnanců
35. Smlouva o závazku veřejné služby v regionu soudržnosti Severovýchod

Nepovinné přílohy:

A. Prohlášení k podpoře projektu

vysvětlivky: příloha je pro daný projekt nerelevantní