

Podnikatelský plán rodinného penzionu

Pavλίna Mikšíková

Bakalářská práce
2011



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně

Fakulta managementu a ekonomiky

Vyšší odborná škola ekonomická

akademický rok: 2010/2011

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Pavčina MIKŠÍKOVÁ**

Osobní číslo: **M081030**

Studijní program: **B 6208 Ekonomika a management**

Studijní obor: **Marketing**

Téma práce: **Podnikatelský plán rodinného penzionu**

Zásady pro vypracování:

Úvod

I. Teoretická část

- **Prostudujte literaturu se vztahem ke zvolenému tématu**

II. Praktická část

- **Popište podnikatelský plán a provedte vhodné analýzy**
- **Sestavte podnikatelský plán pro rodinný penzion**
- **Navrhněte závěrečná doporučení pro realizaci podnikatelského plánu**

Závěr

Rozsah bakalářské práce:

Rozsah příloh:

Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná**

Seznam odborné literatury:

[1] FOTR, J., SOUČEK, I., Podnikatelský záměr a investiční rozhodování. 1. vyd. Praha : Grada Publishing, 2005. 356 s. ISBN 80-247-0939-2.

[2] HISRICH, R. D., PETERS, M. P., Založení a řízení nového podniku. 2.vyd. Praha : Victoria Publishing, 1996. 501 s. ISBN 80-85865-07-6.

[3] HORNER, S., SWARBROOKE, J., Cestovní ruch, ubytování a stravování, využití volného času. Praha : Grada Publishing, 2003. 486 s. ISBN 80-247-0202-9.

[4] MORRISON, A. M., Marketing pohostinství a cestovního ruchu. 1. vyd. Praha : Victoria Publishing, 1995. 523 s. ISBN 80-85605-90-2.

[5] VEJDĚLEK, J., Jak založit nebo převzít podnik. 1.vyd. Praha : Grada Publishing, 1997. 232 s. ISBN 80-7169-234-4.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Ludmila Hájková**
EXT.

Datum zadání bakalářské práce: **25. února 2011**

Termín odevzdání bakalářské práce: **26. dubna 2011**

Ve Zlíně dne 22. března 2011


PaedDr. Josef Rydlo
zast. děkanka




doc. Ing. Jaroslav Světlík, Ph.D.
zast. ředitel ústavu

PROHLÁŠENÍ AUTORA BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Beru na vědomí, že:

- odevzdáním bakalářské práce souhlasím se zveřejněním své práce podle zákona č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, bez ohledu na výsledek obhajoby¹;
- bakalářská práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému dostupná k nahlédnutí:
 - bez omezení;
 - pouze prezenčně v rámci Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně;
- na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, zejm. § 35 odst. 3²;
- podle § 60³ odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;

¹ zákon č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, § 47b Zveřejňování závěrečných prací:

- (1) Vysoká škola nevydělečně zveřejňuje disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce, u kterých proběhla obhajoba, včetně posudků oponentů a výsledku obhajoby prostřednictvím databáze kvalifikačních prací, kterou spravuje. Způsob zveřejnění stanoví vnitřní předpis vysoké školy.
- (2) Disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce odevzdané uchazečem k obhajobě musí být též nejméně pět pracovních dnů před konáním obhajoby zveřejněny k nahlížení veřejnosti v místě určeném vnitřním předpisem vysoké školy nebo není-li tak určeno, v místě pracoviště vysoké školy, kde se má konat obhajoba práce. Každý si může ze zveřejněné práce pořizovat na své náklady výpisy, opisy nebo rozmnoženiny.
- (3) Platí, že odevzdáním práce autor souhlasí se zveřejněním své práce podle tohoto zákona, bez ohledu na výsledek obhajoby.

² zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 35 odst. 3:

- (3) Do práva autorského také nezasahuje škola nebo školské či vzdělávací zařízení, užije-li nikoli za účelem přímého nebo nepřímého hospodářského nebo obchodního prospěchu k výuce nebo k vlastní potřebě dílo vytvořené žákem nebo studentem ke splnění školních nebo studijních povinností vyplývajících z jeho právního vztahu ke škole nebo školskému či vzdělávacímu zařízení (školní dílo).

³ zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 60 Školní dílo:

- (1) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení mají za obvyklých podmínek právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla (§ 35 odst. 3). Odpírá-li autor takového díla udělit svolení bez vážného důvodu, mohou se tyto osoby domáhat nahrazení chybějícího projevu jeho vůle u soudu. Ustanovení § 35 odst. 3 zůstává nedotčeno.

- podle § 60⁴ odst. 2 a 3 mohu užít své dílo – bakalářskou práci - nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen s předchozím písemným souhlasem Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše);
- pokud bylo k vypracování bakalářské práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tj. k nekomerčnímu využití), nelze výsledky bakalářské práce využít ke komerčním účelům.

Prohlašuji, že:

- jsem bakalářskou práci zpracoval/a samostatně a použité informační zdroje jsem citoval/a;
- odevzdaná verze bakalářské práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

Ve Zlíně

.....

⁴ zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 60 Školní dílo:

- (2) Není-li sjednáno jinak, může autor školního díla své dílo užít či poskytnout jinému licenci, není-li to v rozporu s oprávněnými zájmy školy nebo školského či vzdělávacího zařízení.
- (3) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení jsou oprávněny požadovat, aby jim autor školního díla z výdělku jím dosaženého v souvislosti s užitím díla či poskytnutím licence podle odstavce 2 přiměřeně přispěl na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložily, a to podle okolností až do jejich skutečné výše; přitom se přihlédne k výši výdělku dosaženého školou nebo školským či vzdělávacím zařízením z užití školního díla podle odstavce 1.

ABSTRAKT

Bakalářská práce se zabývá vypracováním podnikatelského plánu založení penzionu v obci Teplice nad Bečvou. První část je zaměřena na teoretický rozbor aspektů založení drobného podniku v České republice a popis struktury a náležitostí podnikatelského plánu. Praktická část je konkrétní zpracování podnikatelského záměru pro založení a doporučení pro provoz malého rodinného penzionu, který bude poskytovat ubytování ponejvíc lázeňským hostům

Klíčová slova:

Podnikatelský plán, podnikatelský záměr, založení podniku, podnikatel, penzion

ABSTRACT

This bachelor thesis deals with the elaboration of a business plan for setting up a guest house in the town of Teplice nad Bečvou. The first part focuses on a theoretical analysis of the aspects of founding and running a micro-firm in the Czech Republic, and describes the structure and essentials of a business plan. The practical part presents the actual elaboration of a prospectus for setting up a small guest house providing accommodation mainly to spa guests, and recommendations for running of this establishment.

Keywords:

Business plan, business prospectus, setting up a business, entrepreneur, pension

Poděkování

Své poděkování bych chtěla vyjádřit všem, kteří mi byli nápomocni při psaní bakalářské práce. Předně děkuji své rodině a blízkým, bez jejichž podpory by se psaní této práce neobešlo. Také děkuji své vedoucí bakalářské práce Ing. Ludmile Hájkové za vstřícnost, odborné rady a připomínky, které pomohly ke zpracování bakalářské práce.

Motto

"Není hanbou čestný neúspěch, ale strach z neúspěchu. "

Henry Ford

OBSAH

ÚVOD	9
I TEORETICKÁ ČÁST	10
1 PODNIKÁNÍ A JEHO PODMÍNKY	11
2 ANALÝZA TRHU	14
2.1 ANALÝZA ODVĚTVÍ	14
2.2 ANALÝZA VNĚJŠÍHO OKOLÍ.....	14
2.3 ANALÝZA KONKURENCE.....	15
2.4 SEGMENTACE TRHU	15
2.5 ZÁKAZNÍCI	15
2.6 SWOT ANALÝZA.....	16
3 PODNIKATELSKÝ PLÁN	17
3.1 POPIS PODNIKATELSKÉHO PLÁNU	17
3.2 STRUKTURA PODNIKATELSKÉHO PLÁNU	17
3.2.1 Titulní strana.....	17
3.2.2 Exekutivní souhrn.....	17
3.2.3 Popis podniku	18
3.2.4 Marketingový plán	19
3.2.5 Organizační plán.....	19
3.2.6 Finanční plán	20
3.2.7 Hodnocení rizik	20
3.2.8 Přílohy	21
II PRAKTICKÁ ČÁST	22
4 POPIS SOUČASNÉ SITUACE	23
4.1 ZÁMĚR UBYTOVÁNÍ V SOUKROMÍ	23
4.2 POPIS OBJEKTU	24
4.3 CHARAKTERISTIKA MÍSTA	24
5 ANALÝZA ODVĚTVÍ	27
5.1 EXTERNÍ PROSTŘEDÍ - TRH.....	27
5.1.1 Analýza vnějšího okolí - SLEPT analýza.....	30
5.1.2 Analýza konkurence	31
5.1.3 Segmentace trhu	33
5.1.4 Zákazníci	34
5.1.5 SWOT analýza - postavení firmy, prostředí.....	34
6 PODNIKATELSKÝ PLÁN	36
6.1 TITULNÍ STRANA.....	36
6.2 EXEKUTIVNÍ SOUHRN	37
6.3 POPIS PODNIKU	37
6.4 MARKETINGOVÝ PLÁN	43
6.4.1 Výrobek nebo služba (Product).....	43
6.4.2 Cena (Price).....	43
6.4.3 Místo - Distribuce (Place)	44
6.4.4 Propagace a reklama (Promotion)	44

6.5	ORGANIZAČNÍ PLÁN.....	47
6.6	HODNOCENÍ RIZIK	47
6.7	FINANČNÍ PLÁN.....	49
6.7.1	Plánované finanční prostředky	49
6.7.2	Odhadované tržby.....	50
6.7.3	Odhadované finanční výkazy	53
	ZÁVĚR	55
	RESUMÉ	56
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....	57
	SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK.....	59
	SEZNAM OBRÁZKŮ	60
	SEZNAM TABULEK.....	61
	SEZNAM PŘÍLOH.....	62

ÚVOD

Rodinný podnik vzniká a vzniká z nadšení, ochoty riskovat, z umu jednotlivce nebo více členů rodiny pracovat bez ohledu na čas - ať hlavou nebo rukama - s vědomím, že uznání a ocenění jinými je před finančním prospěchem (odměnou), který se možná po realizaci dostaví později. Každého z nás zajímá otázka, jaká činnost nám připadá zajímavá, hledáme odpovědi na to, jak se můžeme v životě zapojit, prosadit se a vydělat si.

Podnikání nejsou pojmy, je to život a představy konkrétních lidí. V této bakalářské práci je jedna taková konkrétní představa o drobném podnikání popsána. Jedná se o podnikatelský plán rodinného penzionu. Myšlenka poskytnout turistům nocleh je jednoduchá, ale způsobů, kterými se uskutečňuje, existuje nesčetné množství. V tomto případě se podnikatelská příležitost sama nabízí, vlastnit rodinný dům s volnými prostory v lázeňské lokalitě. Lázeňství a lázeňský cestovní ruch má totiž v Čechách a na Moravě dlouholetou tradici. Vychází z poznatku, že zdravotní stav obyvatelstva je jedním z nejdůležitějších indikátorů kvality života a součástí péče o zdraví je i péče lázeňská.

Cílem bakalářské práce je zachytit všechny aspekty zahájení podnikání, donutit investory důkladně prozkoumat a promyslet svůj záměr a splnit úlohu provozního průvodce po zahájení činnosti penzionu. Ke zpracování bakalářské práce je použito několik metod analýz: analýza odvětví, analýza vnějšího okolí, analýza konkurence, analýza zákazníků a Swot analýza. Na základě zjištěných výsledků bude navrhována cílová skupina zákazníků, cena poskytovaných služeb, propagace penzionu a některé distribuční cesty.

V první teoretické části práce se budu zabývat legislativním rámcem, který souvisí s rozvojem podniku a základními informacemi o podnikatelském plánu, jeho struktuře a obsahu. V praktické části bude řešeno konkrétní zpracování podnikatelského záměru pro založení a doporučení pro provoz malého rodinného penzionu, který bude poskytovat ubytování ponejvíc lázeňským hostům.

I TEORETICKÁ ČÁST

1 PODNIKÁNÍ A JEHO PODMÍNKY

Obchodní zákoník definuje podnikání jako soustavou činnost prováděnou samostatně podnikatelem vlastním jménem a na vlastní odpovědnost za účelem dosažení zisku. Podnikatelem může být jednotlivec (fyzická osoba) a osoba právnická (zejména obchodní společnosti).

Podle obchodního zákoníku je podnikatelem:

- a) osoba zapsaná v obchodním rejstříku;
- b) osoba, která podniká na základě živnostenského oprávnění
- c) osoba, která podniká na základě jiného než živnostenského oprávnění podle zvláštních předpisu
- d) fyzická osoba, která provozuje zemědělskou výrobu a je zapsána do evidence podle zvláštního předpisu

Podmínky pro získání živnosti

Podmínky potřebné pro získání oprávnění k podnikatelské činnosti upravuje zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání v novelizovaném znění.

Živnost volná pro fyzické osoby s bydlištěm na území ČR

Pro provozování živností volných není požadována odborná způsobilost, podnikatel u těchto živností musí splňovat pouze všeobecné podmínky provozování živnosti.

Živností je ve smyslu § 2 živnostenského zákona soustavná činnost provozovaná samostatně, vlastním jménem, na vlastní odpovědnost, za účelem dosažení zisku a za podmínek stanovených živnostenským zákonem. U živnosti volné nejsou zvláštní podmínky (tj. odborná způsobilost) provozování živnosti předepsány, podnikatel musí splňovat pouze všeobecné podmínky provozování živnosti.

Základní podmínky ohlášení živnosti

Kdo může ohlásit volnou živnost?

Subjekty oprávněné k ohlášení živnosti volné jsou v tomto případě fyzické osoby s bydlištěm na území České republiky. Bydlištěm na území České republiky se rozumí trvalý pobyt na jejím území.

Jaké jsou podmínky provozování volné živnosti?

Všeobecnými podmínkami provozování živnosti fyzickými osobami jsou:

- *Dosažení věku 18 let.*
- *Způsobilost k právním úkonům.*
- *Bezúhonnost.*

Prokázání odborné způsobilosti není podmínkou provozování volné živnosti. Provozování volné živnosti je podmíněno ohlášením.

Jak ohlásit živnost?

Ohlášení je možno podat osobně u jakéhokoliv obecního živnostenského úřadu – centrálního registračního místa (CRM) nebo zaslat tomuto úřadu poštou nebo elektronicky (se zaručeným elektronickým podpisem nebo do datové schránky tohoto úřadu). Dále je možno žádost podat osobně prostřednictvím kontaktního místa veřejné správy (Czech POINT).

Jaké doklady předkládá ohlašovatel živnostenskému úřadu při ohlášení živnosti?

- ***Ohlášení živnosti*** (vyplněné předem, případně vyplněné na místě).

Je-li fyzická osoba občanem jiného členského státu EU, předkládá výpis z evidence trestů nebo rovnocenný doklad vydaný příslušným soudním nebo správním orgánem členského státu nebo členského státu posledního pobytu.

- ***Doklad prokazující právní důvod pro užívání prostor***, do nichž fyzická osoba umístila místo podnikání, liší-li se od bydliště ohlašovatele.

- ***Doklad o zaplacení správního poplatku.***

„Jednotný registrační formulář pro fyzické osoby“ (JRF), prostřednictvím kterého lze učinit na obecním živnostenském úřadu podání i k dalším úřadům, a to finančnímu úřadu, správě sociálního zabezpečení, zdravotní pojišťovně a úřadu práce. Formulář lze získat na jakémkoliv obecním živnostenském úřadu, příp. je volně dostupný na internetových stránkách www.mpo.cz.

V Jednotném registračním formuláři podnikatel dále může uvést údaje nezbytné pro podání vůči dalším výše uvedeným úřadům. Alternativně lze využít elektronického formuláře na webu Registru živnostenského podnikání.

Jaké jsou správní a jiné poplatky a jak je uhradit:

- 1 000,- Kč za ohlášení živnosti při vstupu do živnostenského podnikání.
- 500,- Kč za další ohlášení živnosti bez ohledu na to, zda je ohlašována jedna či současně více živností.

Poplatek se vybírá jen jednou, pokud bylo ohlášeno současně více živností nebo pokud je současně ohlášena živnost a podána žádost o koncesi. Poplatek je možno uhradit v hotovosti v místě sídla obecního živnostenského úřadu nebo poštovní poukázkou nebo bankovním převodem.

- 50,- Kč za přijetí podání kontaktním místem, je-li žádost podána prostřednictvím kontaktního místa veřejné správy, kromě výše uvedeného správního poplatku. [10]

Definice rodinného podniku

říká, že za rodinný podnik lze považovat takový podnik, kde se angažuje více rodinných generací, rodina podnik přímo řídí a také vlastní a více než jeden člen rodiny v něm má významné manažerské postavení. [3]

2 ANALÝZA TRHU

2.1 Analýza odvětví

Nový podnik může existovat jen tehdy, bude-li přítomen zájem o nabízený produkt nebo služby. Fakta o daném trhu a možnostech uplatnění na tomto trhu jsou velmi důležitá pro podnikatele a investory. K informaci o potenciálu trhu slouží údaje o velikosti trhu, o překážkách vstupu na trh, o konkurenci a zákaznících. Analýza odvětví je také posuzována z hlediska vývojových trendů a historických výsledků. V rámci analýzy okolí je nutné vycházet také z odhadu budoucích trendů a jevů, které mohou v průběhu strategického období nastat. [6]

2.2 Analýza vnějšího okolí

Je jednoduchým, ale přesto efektivním nástrojem k ohodnocení vlivu faktorů globálního prostředí na podnik. Pro účel analýzy můžeme vnější vlivy třídit na:

Sociální vlivy

Tato část hodnotí: demografický vývoj, mobilita pracovních sil, vzdělání a kvalifikace pracovníků, životní styl, rozdělení příjmů, životní hodnoty.

Legislativní vlivy

Tato část hodnotí: zákony, vyhlášky, právo, daně, smlouvy, dohody.

Ekonomické vlivy

Tato část hodnotí: růst HDP, inflace, nezaměstnanost, množství peněz v oběhu, obchodní bilance, kurz měny, úrokové míry, vyrovnanost veřejných rozpočtů, struktura spotřeby, úroveň a struktura investic.

Politické vlivy

Tato část hodnotí: politická stabilita, stabilita vlády, podpora zahraničního obchodu, daňová politika, integrační politika, ochrana životního prostředí.

Technologické vlivy

Tato část hodnotí: nové vynálezy a patenty, rychlost realizace nových technologií. [1]

2.3 Analýza konkurence

Sem patří zejména analýza konkurenčního prostředí, kde jsou zahrnuti všichni významní konkurenti včetně jejich slabých a silných stránek i možností, jak by mohli negativně ovlivnit tržní úspěch podniku.

2.4 Segmentace trhu

Segmentace znamená rozdělení trhu na různé skupiny kupujících s rozdílnými potřebami, vlastnostmi, chováním, které mohou žádat odlišné produkty a služby. Díky segmentaci je možno rozčlenit obrovský trh na homogenní podmnožiny, na které lze působit vybranými marketingovými nástroji. Tím se účinněji osloví cílová skupina zákazníků a vyhoví se jejich konkrétním přáním a potřebám. [5]

Trh můžeme rozdělit na základě segmentačních kritérií:

- a) geografická
- b) demografická
- c) psychografická
- d) behaviorální

2.5 Zákazníci

V neposlední řadě je zde uvedena analýza zákazníků na základě provedení segmentace trhu. Zákazníci a jejich způsob užívání produktu (služby) jsou hybnou silou managementu. Management by měl začít rozdělením zákazníků do cílových skupin právě podle jejich stejnorodých potřeb a způsobu používání produktu. Každá skupina by měla být charakterizována základními vlastnostmi, mezi které patří například charakteristiky demografické, sociálně-ekonomické apod. [9]

Marketingový výzkum v cestovním ruchu se tradičně soustřeďuje na dosavadní zákazníky, kteří jsou snadněji dosažitelní. Je však třeba se soustředit také na ty, kdo destinaci nenavštěvují, a na důvody, proč ji nenavštěvují. Budoucí úspěch může záviset právě na schopnosti přesvědčit tuto skupinu, aby destinaci navštěvovala. [2]

2.6 Swot analýza

Pro účely vytipování klíčových aspektů budoucího plánování se nabízí využití zjednodušeného postupu tvorby SWOT analýzy. Hodnotí se zde silné a slabé stránky (SW) – strengths, weaknesses, zejména se zaměřením na interní prostředí firmy, a příležitosti a hrozby (OT) - opportunities, threats, zejména se zaměřením na externí prostředí firmy. V běžné marketingové praxi se SWOT analýza tvoří ze souboru potřebných externích a interních analýz firmy. [1]

3 PODNIKATELSKÝ PLÁN

Zakladatelský projekt firmy specifikuje nejen co vyrábět či jakou službu poskytovat, ale měl by také shrnout a vyhodnotit jaké jsou příležitosti na trhu, jakými výrobními faktory bude zabezpečen chod podniku, dále se zabývá vyhodnocením dostupnosti všech potřebných finančních i nefinančních zdrojů, atd. Výsledkem zakladatelského projektu firmy by měla také být informace pro samotné podnikatele či pro případné investory, zda daný projekt je reálně proveditelný a jaký výsledný efekt zajistí z investovaného kapitálu. [6]

3.1 Popis podnikatelského plánu

Podnikatelský plán při zakládání živností - živnostenského podnikání bývá jednodušší a není tak propracovaný. V tuzemsku v mnoha případech nejsou zpracovávány vůbec a nebo teprve až živnostníka požádá o zpracování podnikatelského plánu banka při žádosti o úvěr. [4]

3.2 Struktura podnikatelského plánu

V literatuře se uvádí velké množství struktur podnikatelského plánu. Obsah podnikatelského plánu je pro každý podnik individuální záležitostí, některé atributy by však měl obsahovat každý podnikatelský plán, ať již je vypracováván pro jakýkoliv podnik a jakoukoliv skupinu uživatelů. [4]

3.2.1 Titulní strana

Podává stručný výklad obsahu podnikatelského plánu. Obvykle by zde měly být uvedeny údaje jako název a sídlo společnosti, jména podnikatelů a kontakty (telefon, e-mail), popis podniku a povaha podnikání či způsob financování a jeho struktura. [4]

3.2.2 Exekutivní souhrn

Shrnutí nesmí být chápáno jako úvod, ale jako zhuštěná informace o tom, co je na následujících stránkách popsáno podrobněji. Po přečtení shrnutí se má ve čtenáři vzbudit zvědavost přečíst si zbytek plánu a zabývat se podrobnostmi. Rozsah shrnutí závisí na charakteru záměrů obsažených v plánu a na výši potřebného kapitálu. Záměrem shrnutí je podat přesvědčivý důkaz o cílech firmy a cestách k jejich dosažení. [7]

Je to tedy miniatura celého podnikatelského plánu, komprimovaná do jediné kapitoly, která stručně a výstižně popisuje:

- zakladatele / manažera s uvedením argumentů, proč bude právě jím záměr úspěšně realizován
- produkty a služby, přičemž vypichuje, čím jsou speciální a atraktivní pro trh
- trh s identifikací tržního výklenku či jiného typu atraktivní tržní příležitosti s jejími jedinečnými faktory
- silné stránky, výhody a kompetence či jiná významná aktiva zakládaného podniku
- strategii, kterou bude dosaženo kýženého úspěchu
- klíčová finanční data v jednoduché tabulkové formě (objem obchodů, předpokládaný zisk a cash-flow pro nejbližší budoucnost, rok jedna, dva aj.)
- potřebné finanční zdroje a jak budou spotřebovávány [7]

3.2.3 Popis podniku

Popis by měl například obsahovat:

- umístění/lokalitu a velikost podniku
- popis produktů/služeb
- svoje klíčové kompetence
- své silné stránky a konkurenční výhody
- specifikovat formu svého podniku
- specifikovat svoje živnosti
- vyjasnit si adresu provozovny
- určit způsob vedení účetnictví
- stanovit způsob plnění legislativních povinností
- určit formu, kterou se bude firma prezentovat
- výchozí úvahu o dostupném trhu a očekávání úspěšnosti
- základní postup přípravy a realizace zakázek
- startovací vybavení podniku

3.2.4 Marketingový plán

Tato část objasňuje, jakým způsobem budou výrobky nebo služby distribuovány, oceňovány a propagovány. Jsou zde uvedeny rovněž odhady objemu produkce nebo služeb, ze kterých lze následně odvodit odhad rentability podniku. Marketingový plán bývá často investory považován za nejdůležitější zajištění úspěchu podniku.

cena - v některých zařízeních jsou služby omezené nebo nejsou žádné, jejich provoz nevyžaduje velké množství pracovních sil, což se odráží v nižších cenách.

Tvorba cen ubytovacích služeb je ovlivněna řadou činitelů, mezi něž patří:

- umístění
- zařízení ubytovací jednotky a pokoje
- úroveň nabízených služeb
- roční období a den v týdnu [2]

3.2.5 Organizační plán

V rámci organizačního plánu vytvoříme časovou představu o trvání a návaznosti jednotlivých kroků podnikatelského plánu. V případě živnostníka si vystačíme s tabulkou činností a milníků. Mezi naše klíčové milníky a aktivity, jejichž návaznost budeme zřejmě sledovat a řídit, zahrneme z „rozběhového“ časového hlediska například termín zákonného založení našich živností (tedy vůbec start reálného podnikání), založení účtů, čas pořízení vlastního nástrojového vybavení, časy uzavření dohod s klíčovými dodavateli a partnery, případně čas poskytnutí bezúročných půjček od rodinných příslušníků např. na pořízení skladů a akontaci leasingu, čas zahájení a realizace již předjednané velké startovací zakázky apod.

Z dlouhodobějšího strategického hlediska (a zřejmě by šlo o jinou tabulku termínů a aktivit) budeme v čase plánovat rozšíření svého živnostenského podniku formou odkoupení jiného zamýšleného podniku (živnosti), integrovatelného do svého podnikání, nebo milník plánovaného účelného spojení s jinými OSVČ a přechodem na formu společnosti s ručením omezeným nebo akciovou společnost, pořízením vlastních provozních prostor, rozšíření podnikání o projektovou činnost, přechodem na „čistou“ manažerskou pozici v rámci své průběžné organizační činnosti apod. [4]

3.2.6 Finanční plán

Sestavení finančního plánu, který promítá podnikatelský záměr do peněžních toků, je završením tvorby podnikatelského plánu. Je spojovacím článkem mezi představami a touhami vlastníků záměru, případně přesvědčuje investora o jeho výnosnosti. Finanční analýza se pokouší určit finanční životaschopnost projektu v daném právním a účetním prostředí a normách. Jedná se o velmi důležitý nástroj pro investory. Nejpodstatnější části jsou následující:

- příjem z pronájmu a služeb
- zisky, čistá současná hodnota
- udržitelnost, analýza cash-flow
- analýza scénářů (pesimistický, očekávaný, optimistický)

Ve finančním plánu by měla být vyjádřena:

- přesně úroveň jednorázových zakládacích či pořizovacích výdajů v souvislosti se založením svého podniku (poplatky za živnost, pořízení základního administrativního a provozního vybavení)
- přesně odhadnout a vyčíslit průměrné provozní výdaje (v měsících) služby, pojistné, telefony, měsíční mzda pro sebe
- představu o startovacím kapitálu (vlastní úspory, vypůjčené peníze od příbuzných)
- příjmy ze služeb

Výstupem kompletního finančního plánu by však měly být výkazy cash-flow a výsledovky projektované podrobně nejlépe pro první tři měsíce a tedy i pro první kvartál podnikání (včetně rozvahy) a dále pak stručnější odhady či spíše prognózy peněžních toků pro následující rok až dva roky. Společně s výkazy peněžních toků by měl podnikatel též sestavit zjednodušené verze projektů výsledovek a rozvah pro první, druhý a třetí rok podnikání. [4]

3.2.7 Hodnocení rizik

Každý podnikatelský plán v sobě nese určitou míru nejistoty, tedy rizika, že reálné výsledky se budou lišit od očekávaných. Proto je či by měla být součástí každého podnikatelského záměru analýza rizik, která se snaží předcházet negativním důsledkům

možného vývoje konkrétních rizikových faktorů. Obecně platí, že čím pečlivěji je provedena analýza rizik, tím lepší a „bezpečnější“ je naše plánování měřeno například kvalitou výsledného plánu a jeho použitelnosti jako skutečného manažerského nástroje. V zásadě existují čtyři klíčové kroky „řízení“ rizika:

- Identifikace rizikových faktorů
- Kvantifikace rizik
- Plánování krizových scénářů
- Monitoring a „řízení“ [4]

3.2.8 Přílohy

Do přílohy podnikatelského plánu je možno umístit vše, co není vhodné vložit do projektové části dokumentu, např. z důvodu stránkové náročnosti. Jako přílohu lze považovat životopisy podnikatelů a zaměstnanců, výpis z obchodního rejstříku, smlouvy o pojištění, seznam dodavatelů, technické popisy podnikového zařízení, návrhy propagačních materiálů, návrhy nabízených služeb, ceníky výrobků, katalogy a další dokumenty, jež souvisí s činností podniku. [1]

II PRAKTICKÁ ČÁST

4 POPIS SOUČASNÉ SITUACE

4.1 Záměr ubytování v soukromí

Myšlenka založit penzion není moje původní, je to myšlenka mého otce, který ji nosí přes dvacet let v hlavě. Před dvěma lety, kdy se vrátil s mojí matkou do svého rodného domu se tato myšlenka mohla začít víc rozvíjet a plánovat.

V této práci jsem nazvala penzion Penzionem František, jelikož je František naše rodinné jméno po dědečkovi, tudíž v tom shledávám i jakousi kontinuitu tradice rodinného jména. Jinak v této práci bude použit název Penzion František jen jako název komerční, protože naše nabízené ubytování se velikostí neřadí do kategorie penzionů, ale jedná se de facto o ubytování v soukromí. Tuto kategorizaci ubytovacích zařízení do jednotlivých kategorií určilo na základě vyhlášky Ministerstvo pro místní rozvoj.

Klasifikace ostatních kategorií ubytování je stanovena v dokumentu „Doporučení upravující základní ukazatele pro poskytování ubytovacích služeb v rámci ubytování v soukromí, v kempech a chatových osadách a turistických ubytovnách“ s tím, že za ubytování v soukromí ručí Svaz podnikatelů ČR ve venkovské turistice a agroturistice.



Obr. 1. Logo svazu

Vymezení pojmu "ubytování v soukromí"

1. Ubytováním v soukromí se rozumí turistické ubytování ve stavbách (bytový dům, rodinný dům, stavba pro individuální rekreaci), které vzhledem ke svému specifickému charakteru neodpovídají svým vymezením jednotlivým kategoriím ubytovacích zařízení dle vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 137/1998 Sb. o obecných technických požadavcích na výstavbu.

2. Ubytování v soukromí poskytuje omezený počet samostatných ubytovacích jednotek ke krátkodobému pronájmu turistům (objekt, částí objektu - obytné místnosti, které jsou ve vlastnictví nebo užívání podnikatelského subjektu a jsou vybaveny pro účely přechodného ubytování).

3. Ubytování v soukromí se člení na:

- ubytování v obytných místnostech objektů (obytná místnost)
- pronájem samostatných objektů (chaty, sruby, chalupy a rekreační domky, byty) včetně pronájmu přilehlých pozemků za účelem stanování, kempování

4. Ubytování v soukromí se člení do čtyř tříd.

5. Třídy se značí čtyřmi, třemi, dvěma či jednou hvězdičkou.

6. Zařazení do příslušné třídy se provádí na základě splnění požadavků doporučeného standardu a podrobného prováděcího předpisu v požadovaném rozsahu (standarty jsou uvedeny v příloze). [14]

4.2 Popis objektu

Stávající rodinný dům se nachází v zastavěném území obce Teplice nad Bečvou, ve vnitřním lázeňském území, v organizační zóně občanského vybavení. Více-generační RD mých rodičů bude v budoucnosti obýván ze dvou třetin, (v jednom patře rodiče a v podkroví moje sestra s rodinou), prochází v současné době velkou rekonstrukcí a přístavbou: výměna oken, přístavba podkroví, přístavba schodiště, přestavba suterénu, garáže a parkovací plochy. Oba dva pokoje, které budou poskytovány k ubytování, jsou již stavebně dokončeny, nyní obývány mými rodiči. Objekt je situován v klidné části obce, z jedné strany samostatně stojící, u obecní komunikace. Autobusová zastávka je kousek od domu, takže je zde okamžitá dostupnost MHD. Dům stojí v kopcovitém terénu a nenachází se v záplavovém území, což je velké plus v souvislosti s častými záplavami hroící od řeky Bečva, která protéká Hranicemi a pod léčebnými zařízeními obce Teplice nad Bečvou.

4.3 Charakteristika místa

Celý tento podnikatelský plán se zabývá ubytováním v soukromí v lázeňské lokalitě, což je specifická oblast cestovního ruchu, a lokalita jako taková je vlastně stěžejní pro zamýšlené podnikání. Takže něco o ní:

Teplíce nad Bečvou

Lázně Teplice nad Bečvou se nacházejí nedaleko Olomouce v malebné krajině, kterou protéká řeka Bečva. Přímo v lázeňském areálu se nacházejí Zbrašovské aragonitové jeskyně a v bezprostřední blízkosti i Hranická propast. Načerpání novou životní energii lze nejen během procedur, ale i díky příjemným procházkám v rozsáhlém lázeňském parku.



Obr. 2. Lázně Teplice nad Bečvou

O lázních

Lázně Teplice nad Bečvou, a.s., představují v České republice špičkové zařízení, které se specializuje na moderní rehabilitaci klientů s kardiovaskulárním onemocněním. Veškeré moderní rehabilitační postupy jsou v souladu s doporučeními České kardiologické společnosti. Díky kvalitním lázeňským procedurám a modernímu přístupu k rehabilitaci slaví lázně s výsledky léčby velké úspěchy. Společnost se specializuje na kardiorehabilitaci pacientů po chirurgických a invazivních výkonech na srdečně cévní systému, na léčebné a preventivní pobyty k intervenci rizikových faktorů ischemické choroby srdeční - vysoký krevní tlak, porucha metabolismu tuků, diabetes mellitus (cukrovka), nadváha. Pro samoplátce je připravena celá řada léčebně relaxačních programů pro relaxaci a odpočinek. Léčebním prostředkem jsou koupele v unikátním přírodním zdroji, minerální vodě s vysokým obsahem oxidu uhličitého.

Léčebné indikace

Dospělí: nemoci oběhového ústrojí, nemoci pohybového ústrojí.

Děti a dorost: nemoci oběhového a pohybového ústrojí, nemoci kožní.

Volný čas

Lázně nabízejí jedinečnou rehabilitační metodu celotělové chladové terapie v poláriu ARKTIKA. Tato procedura využívá vlivu extrémně nízké teploty okolo $-120\text{ }^{\circ}\text{C}$ na lidský organismus během 2–3 min. ve speciální kryokabině. V areálu lázní se nacházejí i solná jeskyně SALTICA, trasy pro nordic walking, tenisové kurty, billiard, stolní tenis, relaxační

bazén a solárium. Vyzkoušet několik typů saun, masážní trysky whirlpoolu nebo se ochladit pod ledopádem je možné v moderním Wellness centru Moravan. Program aktivního odpočinku je možné doplnit jak pěšími procházkami, tak jízdou na kole po značených cyklotrasách. Lázně nabízejí i pestrou paletu kulturních pořadů – hudební vystoupení, koncerty a taneční večery, vzdělávací a odborné přednášky nebo tematické zájezdy.

Výlety do okolí

Zbrašovské aragonitové jeskyně: Jedinečný jeskynní systém evropského významu vzniklý současným působením atmosférických vod a teplých minerálních vod vystupujících z velkých hloubek ve vápencích.

Hranická propast: Nejhlubší propast České republiky, suchá část má hloubku 69,5 metru, v zatopené části je potvrzena hloubka 220 m, celková hloubka je tedy zatím 289,5 metru, dna dosud nebylo dosaženo.

Hranice: Historické jádro s památkovou zónou, renesanční zámek se zastřešenou dvoranou, synagoga, aquapark.

Helfštýn: Středověký hrad umístěný na kopci v zalesněné krajině.

Jezernice-Slavíč: Technická památka – viadukty na železniční trati.

Lipník nad Bečvou: Historické náměstí netradičního tvaru, renesanční zámek, gotický kostel, renesanční zvonice, piaristická barokní kolej s kostelem sv. Františka Serafinského.

Valšovická jezírka: Soustava malých vodních nádrží na potoce Krkavec. [13]

5 ANALÝZA ODVĚTVÍ

5.1 Externí prostředí - trh

V popisovaném podnikatelském záměru se prolínají dva aspekty trhu. První aspekt je trend vývoje cestovního ruchu a druhým aspektem je návštěvnost lázní, tudíž se budu věnovat oběma zároveň.

Lázeňství a cestovní ruch

Tradiční české lázně prošly během posledních let asi nejvýraznější proměnou ze všech segmentů zdravotnictví. Prodělaly úspěšnou privatizaci, masivně investovaly do infrastruktury, daří se jim udržovat medicínskou odbornost i sledovat poslední trendy v oblasti wellness; rozšiřují obchodní kanály a v marketingu se zlepšují mílovými kroky. Nic jiného jim ani nezbyvá. Většina lékařů má o kvalitách lázeňské rehabilitace stále jen minimální povědomí, život společnosti se zrychluje a dnešní generace na tradiční lázeňskou léčbu nemají čas. To spolu s restriktivní politikou pojišťoven z minulých let a řadou nepravd o limitaci lázeňské péče, které jsou mezi lékaři hodně rozšířeny, vedlo k dlouhodobému poklesu počtu léčených pojištěnců. Takto uvolněné kapacity lázně naštěstí zaplnily návštěvníky, kteří si svůj pobyt platí sami a jejichž počty rok co rok rostou. Díky tomu si lázně dokázaly udržet tempo investování do vlastního rozvoje i vychovat další generaci poučených pacientů.

Většina lázní se v současné době snaží vyváženě kombinovat nabídku léčebných a relaxačních pobytů. Z hodnocení pacientů i ze všech dostupných statistik je zřejmé, že se jim to daří. Nespornou léčebnou kompetenci českých léčebných lázní v evropském kontextu stvrzuje suverénně nejvyšší počet úspěšně absolvovaných certifikací medicínské kvality Evropského svazu lázní ze všech členských zemí EU a pozvolný růst zájmu zahraničních zdravotních pojišťoven o uzavírání smluv s tuzemskými lázněmi.

Ačkoli se dnes do lázní jezdí již opět i za odpočinkem, turistikou, kulinářskými zážitky nebo kongresy a firemními aktivitami, hlavním motivem vždy byla, je a bude péče o zdraví, léčba i prevence. V případě léčebných pobytů vychází vždy z individuálního léčebného plánu, sestaveného a dozorovaného lékařem, který je založen na kvalifikované rehabilitaci potencované podáváním procedur s indikačně a místně příslušným přírodním léčivým zdrojem. Právě tyto tradiční procedury s prokazatelným léčebným účinkem jsou nejčastěji aplikovaným léčivým prostředkem.

Díky využívání přírodních léčivých zdrojů je lázeňskou léčbu možné považovat za výrazně šetrnější k lidskému organismu, než je léčba medikamentózní či invazivní zákrok. Lázeňská léčba má prokazatelné výsledky zejména u stavů po těžkých onemocněních i operacích a u chronických onemocnění. Jejím cílem je dokončit léčebný proces v návaznosti na péči v nemocnicích či odborných ambulancích. [12]

Lázeňskou léčbu rozdělujeme:

1. komplexní lázeňská léčba

Lázeňské pobyty jsou hrazeny z nemocenského pojištění po jeho přidělení na návrh ošetřujícího lékaře. Navrhující lékař a revizní lékař při zvažování vychází z ustanovení zdravotního řádu a indikačního seznamu. Zdravotní pojišťovna hradí veškeré náklady, návrh posuzuje revizní lékař pojišťovny a posílá jej do léčebny.

2. Příspěvková lázeňská léčba

Poskytuje se pokud nejsou splněny podmínky pro komplexní léčbu. Zdravotní pojišťovna hradí standardní vyšetření a léčení, pacient si hradí dopravu, ubytování a stravování. Zpravidla se jedná o ambulantní lázeňskou péči – pacient ubytován mimo léčebné zařízení – 7% pacientů.

3. Samoplacená lázeňská léčba

Pobyt si zajišťují sami nebo prostřednictvím CK - 49% pacientů včetně cizinců. Doba léčení je kratší – 7-10 dnů.

Návštěvnost lázeňských zařízení

Lázeňská zařízení navštívilo ve 4. čtvrtletí 2010 157 tisíc hostů, tj. o 2,4 % více než ve stejném období předchozího roku, přičemž počet rezidentů se zvýšil o 6,1 %, naopak nerezidentů přijelo o 1,2 % méně. Struktura počtu přenocování se vyvíjela opačně – u domácích návštěvníků byl pokles o 0,1 %, u zahraničních hostů naopak nárůst o 1,5 %. V Karlovarském kraji, který trvale vykazuje více než polovinu z celkového počtu příjezdů i přenocování v lázeňských zařízeních, vzrostly příjezdy rezidentů o 15,5 % a nerezidentů naopak klesly o 0,8 %.

Návštěvnost ubytovacích zařízení

Pokoje v hotelech a penzionech byly ve 4. čtvrtletí 2010 využity z 38,9 %, což bylo o 3,3 p.b. více než ve stejném období předchozího roku. Pětihvězdičkové hotely s nejvyšším

využitím ze všech kategorií hotelů (55,9 %) jej zvýšily o 7,3 p.b., čtyřhvězdičkové s využitím 50,1 % o 2,8 p.b. Růst o 1,3 p.b. zaznamenaly i ostatní hotely a penziony, nicméně využití jejich pokojů bylo mnohem nižší (21,3 %).

Za celý rok 2010 se oproti předchozímu roku 2009 zvýšil celkový počet ubytovaných hostů o 1,9 % a počet přenocování o 0,4 %. Zahraničních návštěvníků přijelo více o 5,0 % a jejich počet přenocování se zvýšil o 3,5 %, naopak domácích hostů v hromadných ubytovacích zařízeních ubylo (o 1,3 %) a snížil se i jejich počet přenocování (o 2,5 %). Průměrná doba přenocování se dlouhodobě snižuje, což se projevilo i v roce 2010 jak v celku, tak u rezidentů, pouze u nerezidentů zůstala v r. 2010 průměrná doba přenocování na stejné úrovni jako v roce 2009. [8]

*Tab. 1. Čisté využití lůžek (ČVL) a využití pokojů (VP)
v hotelech a podobných ubytovacích zařízeních (v %)*

Rok / Měsíc	ČR celkem		Olomoucký kraj		
	ČVL	VP	ČVL	VP	
2000	47,4	53,4	41,4	46,5	
2001	48,7	54,6	37,8	42,4	
2002	41,8	47,8	37,6	42,7	
2003	35,4	42,1	27,9	32,9	
2004	37,0	44,1	26,9	33,3	
2005	35,8	42,4	25,1	30,1	
2006	35,8	43,0	26,9	32,5	
2007	35,8	42,8	26,7	32,1	
2008	35,7	42,4	24,9	31,4	
2009	32,8	38,7	22,3	26,6	
2010	34,8	40,7	23,7	29,7	
2010	1	25,1	29,1	19,8	22,7
	2	28,5	32,6	25,4	30,2
	3	30,1	35,8	20,7	27,3
	4	32,6	38,9	20,6	27,2
	5	37,7	44,2	26,5	35,1
	6	36,7	43,0	25,9	32,5
	7	42,4	47,6	29,0	36,2
	8	45,7	51,3	31,4	36,2
	9	40,7	48,1	24,6	31,2
	10	39,7	47,0	22,5	30,8
	11	30,3	37,0	19,8	25,0
	12	26,8	32,5	16,6	20,8

Pozn.: Údaje byly čerpány ze statistik ČSÚ

Lázeňské pobyty, zdravotní turistika, wellness, beauty a fitness programy, regenerační, rekondiční a relaxační pobyty – toto vše jsou dnes velmi dynamicky se rozvíjející produkty a komplexy produktů cestovního ruchu, které ve spojení s komplexní nabídkou ubytovacích, gastronomických, kulturních, sportovních a ostatních aktivit vyjadřují nejžádanější oblasti poptávané jak individuálními turisty, tak cestovními kanceláři a touroperátory. Tohoto faktu chtějí poskytovatelé ubytovacích služeb využít.

5.1.1 Analýza vnějšího okolí - SLEPT analýza

Vnější prostředí zahrnuje mnohé oblasti, které mohou mít vliv na naše podnikání. Jedná se zejména o faktory, které působí na většinu podniků přímo, avšak na konkrétní výrobek nebo službu, které jsou předmětem činnosti podniku působí nepřímo. Pro účel makroanalýzy můžeme vnější vlivy třídit na:

sociální prostředí

V současné době se všemi diskutovaná krize dotýká celého obyvatelstva. V oblasti cestovního ruchu se to u střední třídy projevuje tak, že rodiny šetří, nejezdí se tak často na zahraniční dovolené, dovolená se - i na základě kampaní - tráví v Česku. Trendem je i nadále poznávání českých krás, což nám bezpochyby nahrává.

legislativní prostředí

Poskytování ubytování je legislativně upraveno několika zákony a vyhláškami. Pro tento podnikatelský záměr je to především Živnostenský zákon s jeho přílohami, které stanoví obsahovou náplň živností.

Jistý budoucí vliv na podnikatelský plán penzionu by představoval záměr ministra zdravotnictví Leoše Hegera na snížení plateb pojišťoven za lázně. Heger chce přibližně na polovinu snížit částku, kterou pojišťovny vynakládají na proplácení lázeňské péče. Ta činí tři miliardy korun. Lázeňské podniky s tímto záměrem nesouhlasí, obávají se, že by se takové rozhodnutí chodu lázní dotklo a došlo by k výraznému úbytku lázeňských hostů.

ekonomické prostředí

Velká část potencionálních zákazníků našeho penzionu budou tvořit důchodci, kteří nejsou tak ekonomicky silní a pojedou do lázní na příspěvkovou péči. Druhou skupinou budou samoplátci, třetí nejmenší skupinou turisté. Dojde-li k naplnění záměru ministra zdravotnictví, jediným světlým místem bude fakt, že počty léčebných pojištěnců klesají

pozvolna již několik let a lázním se postupně daří je nahrazovat samoplátci, kteří jsou ekonomicky silnější než valná většina klientů využívajících příspěvkovou péči.

politické prostředí

V dubnu 2011 vrcholí vládní krize, probíhají výměny ministrů, vládní koalice je nestabilní. Současné politické turbulence ekonomice nesvědčí, zejména kvůli nejasnému vývoji reforem a podnikatelského prostředí do budoucna. Nejistota znamená opatrnost firem při investování a tvorbě pracovních míst. Z jiného pohledu je nutno říct, že problémy českých vládních koalic jsou poměrně časté, reakce finančních trhů na tuto poslední vládní krizi byla naštěstí minimální, koruna dokonce mírně posílila. Ohrožením české ekonomiky by však byly předčasné volby.

technologické prostředí

Technický a technologický pokrok je patrný ve všech odvětvích, tak i v hotelnictví. Co se týče marketingového pokroku, musíme se zaměřit na rychlost informačních toků a aktuálnost. Zákazníci kladou také větší důraz na standard vybavení pokojů a technické vymoženosti, je tedy důležitým rozhodnutím, jaké vybavení je do penzionu pořízeno.

5.1.2 Analýza konkurence

Za konkurenci budou považovány již vzniklé penziony a ubytování v soukromí v Teplicích nad Bečvou. Mezi konkurenční podniky nebudou řazeny hotely vyšší kategorie. Informace byly získány převážně z internetových zdrojů daných zařízení, dále pak osobním průzkumem a rozhovory. Na základě tohoto průzkumu byly vybrány tyto penziony:

Tab. 2. Seznam konkurenčních penzionů

Penzion Diana	753 01 Teplice nad Bečvou č.p. 42
Penzion Ostravanka	753 01 Teplice nad Bečvou č.p. 56
Penzion Jiřinka	753 01 Teplice nad Bečvou č.p. 51

Zdroj: vlastní zpracování

Penzion Diana

Ubytovací služby jsou nabízeny v jedno i dvoulůžkových pokojích zařízených v bavorském stylu, v každém pokoji koupelna s WC, televizor, možnost připojení na internet. Celkem má penzion 19 pokojů s kapacitou 36 lůžek. Dávají možnost zajištění léčebných kůr v lázních, v budově je k dispozici masér. Přijímají platební karty. Ubytování se poskytuje včetně snídaní ve formě švédských stolů. Je zde možnost uspořádání

společenských setkání. Tento penzion má cílový segment zákazníků (vyšší třídu) jinde než náš plánovaný penzion na základě kategorií penzionu a nabízenému stravování v objektu.

Penzion Ostravanka

Provozní sezona penzionu je 1.3.- 15.12. Penzion nabízí ubytování v celkové kapacitě 16 lůžek s vybavením: 6 pokojů se sprchou a WC, 2 pokoje s umývadlem (sprcha a WC společné) - vybavená kuchyňka pro vlastní vaření, zahradní posezení, gril, úschovna kol, společenská místnost, zábavné hry, je to nekuřácký objekt. Konkurenční výhodou bych v našem případě spatřovala v novém vybavení a u každého pokoje sociální zařízení a v celosezónním provozu.

Penzion Jiřinka

Penzion Jiřinka pronajímá celkově 7 pokojů, z toho 4 jednolůžkové a 3 dvoulůžkové. Na pokojích je možnost přistýlky. Většina pokojů je vybavena vlastním umyvadlem. Koupelna se sprchou a záchody jsou společné pro ubytované hosty. K dispozici je také společná kuchyň s veškerým vybavením k individuálnímu vaření a stravování. Součástí penzionu je také terasa k příjemnému posezení s výhledem na panorama Beskyd, dále pak zahradní kout s ohništěm pro opékání. Penzion nabízí také možnost uschování a půjčování kol. Přímo vedle penzionu se nachází soukromá plocha k bezplatnému parkování ubytovaných hostů a také zastávka Městské hromadné dopravy. Výhodou konkurence je letité podnikání, vybudovaná klientela, navázané vztahy se zákazníky. Slabinou tohoto penzionu je propagace a webová prezentace.

Tab. 3. Srovnání konkurenčních penzionů

Srovnání konkurence	Penziony			
	Diana	Ostravanka	Jiřinka	František
Ubytování				
celkem pokojů	20	8	7	2
z toho dvoulůžkových	17	4	3	2
z toho jednolůžkových	2	1	4	-
z toho čtyřlůžkových	-	2	-	-
apartmán	1	1	-	-
celková kapacita lůžek	40	16	10	4
Vybavení pokojů				
koupelna a WC	19	6	0	2
jen umyvadlo	-	2	5	-
TV	ano	ano	ano	ano
internet	ano	ne	ne	ano
Ostatní vybavení				
kuchyňka k dispozici	ne	ano	ano	ano
společenská místnost	ne	ano	v rámci kuchyňky	v rámci kuchyňky

Srovnání konkurence	Penziony			
	Diana	Ostravanka	Jiřinka	František
Ubytování				
stravování v objektu	ano	ne	ne	ne
ubytování včetně snídaně	ano	ano na žádost	ne	ano na žádost
cena snídaně	0	55 Kč	–	50 - 70 Kč
Cena lůžko/noc v Kč				
jednolůžkový	1100	380	250	400
dvoulůžkový	1560	680	350	550
čtyřlůžkový	–	990	–	–
apartmán		750	–	–
sleva při pobytu nad 5 nocí	ne	3 - 7 % dle délky		
lázeňský poplatek v ceně	ne	ne	ne	ne
provozní sezona	celoročně	25.2. - 17.12.	celoročně	celoročně
psy sebou	–	ne	ne	ne

Zdroj: vlastní zpracování

5.1.3 Segmentace trhu

Rozdělení trhu ubytovacích zařízení v Teplicích nad Bečvou

Na základě vlastního průzkumu v dané lokalitě bylo zjištěno, že se zde nachází větší množství zařízení hotelového a ubytovacího typu. V samotných Teplicích nad Bečvou se nachází další tři ubytovací kapacity podobného rázu (popsány v kapitole konkurence), dále pak léčebná zařízení a lázeňské sanatorium Moravan, které jsou ovšem mimo naši cílovou skupinu zákazníků.

Geografické kritérium

Penzion František bude navštěvován zákazníky převážně z Jižní, Střední a Severní Moravy, zejména kvůli spádovosti lázní. Je však známo, že tyto lázně navštěvují klienti z celé České republiky. Poloha Teplic nad Bečvou nabízí snadnou dostupnost jak železniční, autobusovou, tak automobilovou.

Demografické kritérium

Penzion František bude soustřeďovat svou pozornost převážně starší občany a na seniory, věková kategorie 50 - 70 let, kteří jsou podle vlastních zjištění nejpočetnější skupinou využívajících ubytovacích služeb v dané lokalitě.

Socio-ekonomické kritérium

Nabídka služeb bude směřovat spíše pro střední a nižší příjmové skupiny obyvatel. Senioři se již většinou neřadí mezi produktivní skupinu obyvatel, žijí z důchodů, nejsou tak sociálně silní.

Psychologická kritéria

Penzion bude zařízen v kombinaci příjemných barev, lehce moderního nábytku, aby měl zákazník dojem příjemného prostoru. Vše bude působit čistým, upraveným dojmem. Cílem je, aby se zde zákazník cítil příjemně a rád se vracel.

Psychografická kritéria

Tak jak se prodlužuje průměrná délka života, tak se také prohlubuje potřeba po udržení, resp. prohloubení kvality života. Obyvatelé „třetího věku“, jak se také seniorům ve vyspělých zemích říká, mají zájem na tom, aby svou kvalitu života zlepšili s maximálním využitím primární léčebné péče.

Nákupní chování

Je předpokládáno, že pobyt v penzionu bude pro hosty velmi příjemný a prozákaznický přístup ze strany celého rodinného týmu bude velmi účinný. Bude vyvinuta maximální snaha, aby se hosté rádi vraceli a šířili dobré jméno penzionu ve svém okolí.

5.1.4 Zákazníci

Cílovým zákazníkem bude český senior, seniorka nebo manželské páry, kteří se jedou léčit do některého z léčebných zařízení v lázních Teplicích nad Bečvou na příspěvkovou nebo samopláteckou léčbu. Věková skupina se těžko vymezuje, jelikož v dnešní uspěchané době už i mladší obyvatelstvo má kardiovaskulární zdravotní problémy, se kterými se zde primárně léčí, nicméně věkovou skupinu stanovíme na 50 - 70 let. Menší skupinu budou tvořit jednotlivci či páry, kteří budou chtít využít víkendových wellness balíčků lázeňských služeb, poslední skupinu budou tvořit turisté, kteří zavítají do Teplic nad Bečvou za přírodními krásami, do Zbrašovských jeskyň a podobně.

5.1.5 SWOT analýza - postavení firmy, prostředí

Pomocí SWOT analýzy stanovím z hlediska mikroprostředí, jaké jsou silné a slabé stránky podniku a z hlediska makroprostředí příležitosti a hrozby pro podnik. Dle této analýzy lze sestavit marketingový plán.

Tab. 4. Swot analýza

PŘEDNOSTI	SLABINY
Nové moderní prostory Nižší cenová hladina Výhoda lokality	Nový personál - malá zkušenost Malá kapacita Bez nabídky stravování
PŘÍLEŽITOSTI	HROZBY
Postupné přidávání doplňkových služeb - podávání snídaní, prodej moravských vín, upomínkových předmětů, půjčování sportovního vybavení, organizování výletů atd.	Vysoké konkurenční prostředí Legislativa Pokles poptávky

6 PODNIKATELSKÝ PLÁN

6.1 Titulní strana

Podnikatelka: Anna Zemánková

Název podniku: Penzion František

Bydliště: Teplice nad Bečvou č.p. 101

753 01 Hranice

Místo podnikání: Teplice nad Bečvou č.p. 101

753 01 Hranice

Kontaktní údaje: mobil +420 607 123 654

Právní forma: tuzemská fyzická osoba

Předmět podnikání: ubytovací služby

Druh živnosti: ohlašovací volná

6.2 Exekutivní souhrn

Cílem podnikatelského záměru, který bude realizován dle tohoto podnikatelského plánu, je vybudovat vlastní podnikání typu živnostenského subjektu, které bude schopno zabezpečit stabilní roční příjem. Toho bude dosaženo prostřednictvím poskytováním ubytovacích služeb za pomoci rodinných příslušníků. Nápad založit tuto živnost není v rodině nápadem aktuálním, je to nápad manžela podnikatelky, který ho nosí v hlavě po řadu let. V tomto lázeňském prostředí vyrostl, lidé ho znají proto i penzion nese rodinné jméno. Výhodou je lokalita umístěného penzionu. Idea je, využít nabízené možnosti podnikatelského záměru s minimálním rizikem podnikání. Provozovatelé znají možnosti trhu, každoročně jsou oslovovali přímo z ulice potenciálními zájemci a zákazníky nebo i svými kamarády a známými z jižního koutu Moravy na možnost ubytování. Projekt je menšího rozsahu, je zamýšlen jako finanční přílepkování k důchodu provozovatelů a k ostatním příjmům rodiny. Hlavním cílem bude uvést tuto živnost do chodu, dát o penzionu vědět, dostat se do podvědomí zákazníků, získat dobré jméno podniku na trhu. Cílem strategie je poskytovat co nejlepší služby s individuální péčí o každého zákazníka. Do podnikání bude třeba na počátku činnosti vložit vstupní kapitál, který bude pocházet z vlastních zdrojů.

6.3 Popis podniku

POPIS SLUŽEB

Bude nabízeno ubytování v soukromí v přízemí rodinného domu v obci Teplice nad Bečvou, budou to 2 dvoulůžkové pokoje. K podnikatelské činnosti bude využíváno 1.PP, 1. NP a 2. NP zůstane k dispozici vlastníkům objektu. Každý pokoj bude vybaven nábytkem: skříní, postelemi a křesílky, TV, wifi připojení a bude mít své sociální zázemí - koupelnu s WC a sprchový kout. V přízemí bude též společenská místnost, kde bude vybavený kuchyňský kout, bude zde k dispozici lednice, rychlovarná konvice, mikrovlnná trouba, vybavený kuchyňský kout a malý automat na kávu, společenské hry, mapy okolí a informace o turisticky zajímavých místech v okolí a jiné užitečné informace.

Dopravní dostupnost: Doprava je možná autobusem či vlakem do stanice Hranice na Moravě (důležitý železniční uzel) a pak MHD směr Teplice nad Bečvou přímo k penzionu nebo do areálu lázní. Autobusová zastávka MHD se nachází přímo před penzionem. Pokud se hosté dopraví vlastním automobilem, bude zajištěno bezplatné parkování přímo před budovou penzionu. Sjezd na Teplice nad Bečvou z rychlostní silnice směr Brno - Olomouc - Ostrava. Možnost stravování bude cca 150 m od penzionu v restauraci Aragonit.

KLÍČOVÉ KOMPETENCE

Anna Zemánková - podnikatelka, ubytování hostů, vedení knihy hostů, úklid, převlékání postelí, praní prádla

starší dcera majitelky - přijímání rezervací ubytování, telefonická a e-mailová komunikace s klienty, poskytování informací, komunikace s německy hovořícími hosty

Pavčina Mikšíková - administrativní činnost, vedení účetnictví, vyřizování úředních záležitostí

manžel podnikatelky - technické a údržbové práce, poskytování informací hostům

SILNÉ STRÁNKY A KONKURENČNÍ VÝHODY

Silnou stránku nově otevřené ubytovací kapacity v dané lokalitě ve srovnání s konkurencí bude nové moderní vybavení interiéru pokojů. Na rozdíl od konkurence nabízíme oba pokoje se sociálním zařízením, což u obou našich hlavních konkurentů (penzion Ostravanka a Jiřinka) není samozřejmé. Další výhodou bych viděla i v zajištění wifi připojení, pro technicky zdatné důchodce a např. osamocené obchodní cestující. Někteří zákazníci mohou spatřovat výhodu v „malosti“ našeho ubytování, jelikož se může často potkávat s vlastníky penzionu a nemusí se cítit tak osamocen např. při třítydenním lázeňském léčení. Nejvíce pozornosti by jsem soustředila na webovou prezentaci a propagaci, aktualizaci informací a on-line rezervační systém ubytování na webových stránkách penzionu.

FORMA PODNIKU

Zákonnou formou zakládaného podnikání bude živnostenský podnik - OSVČ. V podstatě jde o rodinný podnik pouze jednoho vlastníka. Jako podnikatelka byla z rodiny vybrána Anna Zemánková, jelikož je ve starobním důchodě, má z celé rodiny nejvíce času se podnikání věnovat, nehledě ke koncepci placení záloh a odvodů zdravotního a sociálního pojištění OSVČ, vykonávající živnost jako vedlejší činnost (ZP - neplatí zálohy, jen pojistné za rok, SP pod limit - neplatí se vůbec).

SPECIFIKACE ŽIVNOSTI

Klíčová živnost, kterou bude podnik provozovat budou ubytovací služby. Obsahovou náplň živnosti volné číslo 55. Ubytovací služby stanoví samostatná příloha č. 4 k nařízení vlády č. 278/2008 Sb. o obsahových náplních jednotlivých živností, která ji vymezuje

takto: Poskytování ubytování ve všech ubytovacích zařízeních (například hotel, motel, kemp, ubytovna) a v bytových domech, rodinných domech nebo ve stavbách pro rodinnou rekreaci. V případě ubytování v bytových domech, rodinných domech nebo ve stavbách pro rodinnou rekreaci s kapacitou do 10 lůžek (včetně přistýlek) podávání snídaní ubytovaným hostům.

ADRESA PROVOZOVNY

Teplice nad Bečvou, č.p. 101,

ZPŮSOB VEDENÍ ÚČETNICTVÍ

Účetnictví bude vedeno formou daňové evidence. Budeme zjišťovat údaje o příjmech a výdajích. Je zde předpoklad, že se výdaje budou v dalších letech provozu podniku uplatňovat paušálním procentem dle § 7 b) zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.

ZPŮSOB PLNĚNÍ LEGISLATIVNÍCH POVINNOSTÍ

Paní Anna Zemánková ohlásí zahájení živnostenském podnikání na místně příslušném Živnostenském úřadě v Hranicích na centrálním registračním místě provede též registraci k FÚ a k OSSZ a ohlášení na obecním úřadě v Teplících nad Bečvou. Podnikatelka povede ubytovací knihu, dle které se odvádí lázeňské a ubytovací poplatky OÚ. Dále vede evidenci případných hostů ze zahraničí. Daňová přiznání zpracovává a odevzdává Pavlína Mikšíková. Výkazy ubytovaných hostů pro Český statistický úřad zpracovává druhá dcera majitelky. Dále bylo zjištěno (dle informací Ing. Lindnerové, z KHS pobočky Přerov), že vůči instituci KHS nevzniká z titulu ubytovacích služeb v rodinném domě žádná legislativní povinnost - není povinnost vypracovat a schvalovat provozní řád. *(Pozn.: Krajská hygienická stanice se při své činnosti řídí zákonem číslo 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, v platné znění. Dle § 21a se tento zákon nevztahuje na ubytování v soukromí v rodinných domech a provozovatel nemá povinnost vypracovat provozní řád. Citace § 21a Ubytovací služby: Osoba poskytující ubytování v ubytovacích zařízeních v rámci jí provozované hostinské živnosti a osoba provozující živnost ubytovací služby^{8b)} s výjimkou osob poskytujících ubytování v bytových domech, v rodinných domech a ve stavbách pro individuální rekreaci, jsou povinny vypracovat provozní řád. V provozním řádu uvedou podmínky činnosti, zásady prevence vzniku infekčních a jiných onemocnění, způsob zacházení s prádlem a způsob očisty prostředí ubytovacího zařízení. Provozní řád a jeho změny předloží před jejich*

přijetím ke schválení příslušnému orgánu ochrany veřejného zdraví. Provozní řád je osoba povinna změnit vždy při změně podmínek pro poskytování služby.)

Další plnění legislativních povinností se budou řešit po vzájemné domluvě a schopností a předpokladů každého člena rodiny.

FORMA PREZENTACE FIRMY

Grafická prezentace firmy se bude odvíjet od grafické úpravy webových stránek. K tvorbě webových stránek bude oslovena místní firma Radim Vysloužil, Obránců míru 1363, 753 01 Hranice I-Město. Na základě grafické úpravy web stránek budou ve stejném duchu vytvořeny vizitky a letáčky.

VÝCHOZÍ ÚVAHA O DOSTUPNÉM TRHU A OČEKÁVANÉ ÚSPĚŠNOSTI

Očekává se, že v prvním měsíci zahájení provozu, penzion vejde do podvědomí lokální veřejnosti. Také se budou očekávat první rezervace na ubytování. V dalších měsících očekávám postupnou naplněnost kapacity penzionu.

Začátek podnikání bude jistě o sbírání zkušeností provozovatelů s ubytováním hostů. Snahou bude individuální přístup ke každému zákazníkovi, zjišťovat a vyhovět jejich přáním.

ZÁKLADNÍ POSTUP PŘÍPRAVY REALIZACE

Přípravu realizace rozdělíme na dvě části: část stavební a část administrativní.

Stavební část: V současné době jsou oba pokoje stavebně dokončeny, byly kompletně vybudovány, nové příčky, sádkartonové stropy, nové omítky, nová elektroinstalace, nové ústřední topení, nová plastová okna, podlahovou krytinou je laminátová plovoucí podlaha.



Obr. 3. Nová koupelna



Obr. 4. Dokončený pokoj

U jednoho pokoje je zcela vybudována a vybavena koupelna s WC a sprchovým koutem. U druhého pokoje se koupelna musí vybudovat. Dále se musí dobudovat vstupní prostor a společenská místnost s kuchyňským koutem. Tyto dvě akce se vybudují svépomocně. Vybavení se bude kupovat do obou pokojů, stávající nábytek je již zastaralý. V rámci realizace stavebního projektu bude postupováno dle vyhlášky č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, vybrané pasáže z § 17 *Stavba ubytovacího zařízení, týkající se našeho projektového záměru jsou: (1) Při navrhování stavby ubytovacího zařízení⁷⁾ se postupuje podle české technické normy uvedené v příloze č. 1 části 1 bodu 3, pokud není dále stanoveno jinak. (2) Úniková cesta stavby ubytovacího zařízení musí být vybavena nouzovým osvětlením. Na této cestě nesmí být umístěny takové reflexní plochy nebo zrcadla, které by mohly unikající osoby zmýlit a zavádět je ze směru úniku. (3) Chráněná úniková cesta, jakož i dveře, schodiště, chodba vedoucí k nim a východy z nich musí být opatřeny bezpečnostním značením viditelným ve dne i v noci. (7) Stavba ubytovacího zařízení, u které nevzniká požadavek na vybavení elektrickou požární signalizací, musí být vybavena zařízením autonomní detekce a signalizace. Zařízení autonomní detekce a signalizace musí být umístěno v každém pokoji pro hosty, společných prostorech a v části vedoucí k východu z domu, pokud se nejedná o chráněnou únikovou cestu. [11]*

Administrativní část: Bude zahrnovat především vyřízení živnostenského oprávnění a založení webových stránek penzionu. Dále také vyřízení pojištění živnostníků. Bylo vybráno pojištění Start plus, což je univerzální produkt od pojišťovny Kooperativa (adresa pobočky: Svatoplukova 47, Hranice).

STARTOVACÍ VYBAVENÍ PODNIKU

Tab. 5. Rozpis stavebních nákladů

Rozpis nákladů stavebních prací spol. místnosti/kuchyňky	Cena
Stavební materiál	60 000 Kč
Elektroinstalace	8 000 Kč
Topení	12 000 Kč
Osvětlení	2 000 Kč
Vodoinstalace	6 000 Kč
Podlaha	4 000 Kč
Dveře, okno	20 000 Kč
Celkem	112 000 Kč

Tab. 6. Vybavení pokojů

Vybavení pokojů	Ks	Cena
Dvoulůžko	2	16 000 Kč
Šatní dvojskříň	2	20 000 Kč
Komoda	1	5 000 Kč
Noční stolek	4	6 000 Kč
Křesílka	4	12 000 Kč
Stolek	2	2 000 Kč
TV	2	16 000 Kč
Zdravotní matrace	4	12 000 Kč
Předložky před lůžkem	4	800 Kč
Deky navíc	4	1 200 Kč
Povlečení, ručníky	10	10 000 Kč
Obrázky	4	1 000 Kč
Celkem		102 000 Kč

Tab. 7. Náklady koupelny

Vybavení koupelny	Ks	Cena
Sprchový kout vč. přísluř.	1	8 000 Kč
Obklady + dlažba		30 000 Kč
Klozet	1	5 000 Kč
Umyvadlo vč. baterie	1	3 000 Kč
Koupelnový radiátor	1	2 500 Kč
Zrcadlo	1	1 500 Kč
Políčka	1	500 Kč
Rozvody		3 000 Kč
Osvětlení		2 000 Kč
Ostatní vybavení		6 000 Kč
Celkem		61 500 Kč

Tab. 8. Vybavení spol. místnosti

Vybavení společenské místnosti s kuchyňským koutem	Ks	Cena
Kuch. kout - nábytek	1	10 000 Kč
Lednička	1	8 000 Kč
Elektrický vaříč	1	5 000 Kč
Aquamat - zdravá voda	1	3 800 Kč
Rychlovarná konvice	1	800 Kč
Mikrovlnná trouba	1	2 000 Kč
Hrnce	1	1 000 Kč
Nádobí	1	1 000 Kč
Stůl	1	3 000 Kč
Židle	4	4 800 Kč
Lékárnička	1	1 400 Kč
Hasící přístroj	1	1 000 Kč
Celkem		41 800 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

6.4 Marketingový plán

Marketingový mix je navržen tak, aby se penzion stal konkurenci schopným na trhu poskytování služeb ubytování v dané lokalitě.

6.4.1 Výrobek nebo služba (Product)

Bude nabízeno ubytování v soukromí, v první fázi to budou 2 dvoulůžkové pokoje. Každý pokoj bude vybaven nábytkem: skříní, postelemi a křesílky, TV a bude mít své sociální zázemí, WC a sprchový kout, wifi připojení. V přízemí bude též společenská místnost, bude zde k dispozici lednice, rychlovarná konvice, mikrovlnná trouba, vybavený kuchyňský kout a malý automat na kávu, společenské hry, mapy okolí a informace o turisticky zajímavých místech v okolí.

6.4.2 Cena (Price)

Při stanovování cen ubytovacích služeb jsme vycházeli z porovnání cen konkurenčních podniků. Cenu se snažíme stanovit přijatelnou pro zákazníky, zároveň aby zajistila výnosnost podnikání a pokryla náklady.

Tab. 9. Ceník ubytování

Ceník	Počet osob	Cena v Kč	Sleva nad 5 nocí
Pokoj 1	2	550	20%
	1	400	20%

Ceník	Počet osob	Cena v Kč	Sleva nad 5 nocí
Pokoj 2	2	550	20%
	1	400	20%

Zdroj: vlastní zpracování

Vedle ceny bude účtován lázeňský poplatek 15,- Kč/osoba/noc, kromě dětí mladších 18ti let a osob starších 70 let. Osoba starší 65 let platí lázeňský poplatek ve výši 10,-Kč / den.

6.4.3 Místo - Distribuce (Place)

Lokalita penzionu nebyla ani tak vybrána, jak dána umístěním rodinného domu v Teplicích nad Bečvou. Dále k založení živnosti vedou další důvody:

- vhodný objekt pro podnikání
- znalost okolního prostředí všech zúčastněných na realizaci projektu

V budoucnosti bude žádoucí mít na svých webových stránkách on-line rezervační systém. Také můžeme spolupracovat s objednávkovým systémem hotely.cz.

6.4.4 Propagace a reklama (Promotion)

REKLAMA

Potřebujeme dát o nás vědět geograficky globálně po celé ČR a to nejlíp splňuje médium Internet.

1. INTERNET

a) webová prezentace

Je uvažováno o tvorbě internetových stránek penzionu, na kterých bude možno najít informace o službách, dále pak ceník služeb, fotogalerii interiéru, akční nabídky a aktuální informace kulturního a sportovního dění. Je rovněž do budoucna zvažována na vlastních webových stránkách internetová rezervace volné ubytovací kapacity a virtuální prohlídka prostor a okolního prostředí.

Vlastní doména: 1000 Kč/rok

Pronájem diskového prostoru: 150 Kč/měsíc

Cena vytvoření stránek (grafika hlavní stránky, podstránek, šablona)

Celkem: 10 000 Kč

b) umístění ve vyhledávačích

Registrace na stránkách:

www.firmy.cz zdarma

www.ubytovanivcr.cz 600,- za rok

www.travelguide.cz základní údaje zdarma

www.ubytovani.atlasceska.cz 170 Kč/měsíc

www.turistik.cz provize je stanovena na 15% z ceny ubytování bez DPH

www.spa.cz provize z ubytování

www.hotel.cz provize za ubytování

www.hotely.cz zdarma

www.pampeliska.cz provize (slevy) ve výši 20 % z pultových cen

www.dopenzionu.cz 15 % provize

www.ubytovani.cz 1 100,- za rok/ provize 15 %

www.infocesko.cz placené

2. VENKOVNÍ REKLAMA

- reklamní nápis na venkovní zdi penzionu 5000,- Kč

3. TISK

reklamu v tištěných Zlatých stránkách + mStránky v mobilech + v databázi

www.zlatestranky.cz

4. OSTATNÍ

- zápis firmy do GPS navigací 490,- Kč

PODPORA PRODEJE

a) cenová podpora prodeje

- věrnostní program - slevy na opakované návštěvy 5%

b) podpora distribuce

- přihlásit se do Svazu podnikatelů ČR ve venkovské turistice a agroturistice, dále pak do sdružení UNIHOST (Sdružení podnikatelů v pohostinství, stravovacích a ubytovacích službách ČR)

- nabídnout spolupráci cestovkám, např. Welnesstour

DIRECT MARKETING

přímý prodej

- velmi pečlivě budeme opatrovat skupinu minulých hostů. Databáze hostů je velmi silným prostředkem pro přímý prodej. "Každý spokojený host je malá cestovní kancelář."

- můžeme informovat hosty a ostatní okruhy zákazníků o zajímavých novinkách a rozšířených službách.

- využijeme adresy hostů od spolupracujících penzionů, případně od penzionů patřících do našeho hotelového řetězce

PUBLIC RELATIONS

- **sponzoring** např. tomboly obecního plesu 2000,-

- letáčky jednostranný tisk 500 ks cena 2,10 Kč/ks

- vizitky

(taxikáři, vlakové a autobusové nádraží, městské informační centrum Hranice, informační centrum Teplice nad Bečvou)

Tab. 10. Rozpočet reklamy a propagace

Položka	Cena v Kč
Tvorba webových stránek	10000
Tisk propag. materiálů, vizitek	2050
Reklamní nápis	5000
Internetové vyhledávače	2000
Členský příspěvek +zápis	1500
GPS	490
Celkem	21040

Zdroj: vlastní zpracování

Cíle komunikačního plánu jsou

- informovat cílové zákazníky o otevření penzionu
- dosáhnout příznivé pověsti v „ústní“ komunikaci u veřejnosti, tisku a potenciálních zákazníků
- povzbudit cílové zákazníky, aby si penzion vyzkoušeli
- dosáhnout stanovené úrovně příjmů a úrovně obsazenosti ve stanoveném časovém období

6.5 Organizační plán

V první fázi rozjezdu živnosti není plánováno mít zaměstnance. Celou organizaci budeme zajišťovat vlastními silami, tj. rodinnými příslušníky. Starší dcera majitelky bude mít na starosti vyřizování telefonických objednávek hostů. Paní Anna Zemánková samotné ubytovávání hostů, úklid, převlékání postelí, praní prádla. Manžel majitelky bude mít na starosti technické a údržbové práce. Pavlína Mikšíková bude mít na starosti administrativu a účetnictví.

Stavebně realizační část projektu je plánována na září/říjen roku 2011. Jelikož je nemovitost ve vlastnictví majitelů, může se začít s přípravou realizace téměř ihned. V lednu roku 2012 je v plánu ohlásit živnostenské podnikání a získat veškerá další povolení. Do startu příští lázeňské sezóny - jaro 2012 by se mělo vše bez problémů dokončit tak, aby v únoru mohl být zahájen plný provoz penzionu.

Tab. 11. Časový plán - harmonogram realizace projektu

Body	Popis činnosti	2011			2012	
		V.III	IX.	X.	I.	II.
1.	Ohlášení změny účelu užívání prostor	X				
2.	Ohlášení přístavby	X				
3.	Přístavba - zednické práce, kuchyňka a koupelna		X			
4.	Vodo topo, elektrorozvody, omítky, obklady, malba		X			
5.	Zkolaudování komerčních prostor			X.		
6.	Zařízení interiéru				X	
7.	Objednávka tvorby webových stránek				X	
8.	Vyřízení živnostenského oprávnění				X	
9.	Zahájení provozu					X

Zdroj: vlastní zpracování

Rozdělení úkolů v této počáteční fázi bude následující:

Body 1. - 5. zrealizuje manžel podnikatelky

Bod 6. - zrealizují společně dcery s majitelkou

Bod 7. - Pavlína Mikšíková

Bod 8. - Anna Zemánková

6.6 Hodnocení rizik

I když lze připustit jistou míru nadšení při zahajování činnosti firmy, nemůže se vyhnout jistým obavám, pramenících z rizik, které s tím souvisí. Stanovení rizik před zahájením podnikání lze provést jen velmi obecně. Úkolem je identifikovat všechna negativní

hlediska, která by mohla ohrozit podnikání penzionu. Majitelka musí s riziky počítat, pokoušet se jim vyhnout, případně zmírnit jejich dopad. Možné rizikové faktory k úvaze:

Ekonomická a tržní rizika:

- › trhy - růst cen energií, služeb
- › rizika útlumu poptávky - penzionu se nemusí dařit získávat hosty
- › nárůst inflace
- › nárůst konkurence

Nárůst cen energií se zdá být nezvratným trendem. S tímto faktem je třeba kalkulovat průběžně v cenách za služby. Proti poklesu poptávky můžeme vzdorovat zvýšenou propagací penzionu.

Spojená s lidským činitelem:

- › management - riziko špatného nekompetentního řízení
- › kvalita - rizika nízké kvality služeb
- › riziko negativních referencí a poškození image
- › rizika ztráty zákazníků
- › riziko problémů s kvalitou služeb

Od počátku se budeme snažit vést všechny zainteresované členy rodiny k angažovanosti, k důslednému plnění svých povinností, k zodpovědnosti vůči zákazníkovi, k prozákaznickému přístupu, k orientaci směrem ven, ke vzdělávání v této podnikatelské sféře, rozvíjení dovedností a zapálení pro práci na tomto podnikatelském záměru, v neposlední řadě také k plnění úkolu dosahování zisku.

Finanční rizika:

- › zdroje - riziko nedostatečných zdrojů
- › cash-flow - rizika chybějících peněžních prostředků

Za největší rizika v realizaci podnikatelského záměru jsou považována rizika finančního charakteru a to: chybějící peněžní prostředky pro vybudování a dokončení příslušných prostor k ubytování. Jistou cestou řešení k pokrytí chybějících peněžních prostředků může být vstup cizího kapitálu, jako například úvěr u některé z finančních institucí.

Legislativní rizika:

- › změny daňových zákonů
- › změny vyhlášek ministerstva zdravotnictví ohledně hrazení lázeňské péče

Nové zákony a vyhlášky mohou ovlivnit chod penzionu, vůči těmto rizikům asi neexistuje adekvátní obrana.

Riziko sezónnosti:

- › nízká návštěvnost mimo lázeňskou sezónu

Nahrává k aktivitám oslovit i jiné zákazníky než lázeňské hosty. A to ostatní turisty pomocí akčních nabídek, sledování termínů kulturních a sportovních akcí v blízkém okolí a informování o nich na našich webových stránkách a nabídkou mimosezónních slev.

Ostatní rizika:

V silném konkurenčním prostředí se lze bránit pouze kvalitou služeb, přijatelnou cenou, propagací ve všech směrech a vstřícným a milým přístupem ke každému zákazníkovi. Proti rizikům typu úrazu, poškození movitého majetku, technických rizik, přerušení provozu lze zmírnit nepříznivé dopady pojištěním malých podnikatelů a živnostníků prostřednictvím pojišťovny Kooperativa, která nabízí výhodný produkt v oblasti podnikání.

6.7 Finanční plán

6.7.1 Plánované finanční prostředky

Zdroje

Jedná se o rodinné podnikání, takže projekt bude financován z vlastních zdrojů a úspor. Vlastní kapitál představuje výši vkladu do podnikání a je trvalým a tím i dlouhodobým zdrojem financování. Bude se jednat o vklad 350 000,- Kč.

Počáteční investice do podnikání - přístavba, dostavba**112.000,- Kč**

Investiční plán projektu zahrnuje přístavbu, dostavbu koupelny a WC a vybavení obou pokojů. Dále jsou zde zahrnuty vstupní náklady zahájení živnosti, vybudování webových stránek a náklady na propagaci.

Počáteční investice do podnikání - vybavení pokojů**102.000,- Kč**

Jedná se o interiérové vybavení pokojů.

Počáteční investice do podnikání - vybavení koupelny**61.500,- Kč**

Jedná se o stavební práce a dovybavení koupelny.

Počáteční investice do podnikání - vybavení společenského prostoru/kuchyňky**41.800,- Kč**

Jedná se o interiérové vybavení kuchyňky

Počáteční investice celkem*Tab. 12. Rekapitulace investic celkem*

Vstupní náklady	Cena
Živnostenský list	1 000 Kč
Web + propagace	21 040 Kč
Přístavba	112 000 Kč
Vybavení interiéru	205 300 Kč
Certifikace	2 500 Kč
Celkem	341 840 Kč

*Zdroj: vlastní zpracování***6.7.2 Odhadované tržby**

Pro finanční hospodaření firmy je velmi důležité odhad budoucího vývoje tržeb. Na základě mého zhodnocení aktuální situace na trhu cestovního ruchu byl proveden odhad zájmu zákazníků o ubytovací služby budoucího penzionu. Při výpočtu příjmů jsem vycházela z cen navržených ve výše uvedeném ceníku.

Tab. 13. Přehled příjmů při 100% obsazenosti

Pokoj	Příjem/den	Příjem/měsíc	Příjem/rok
Pokoj č. 1	550 Kč	16 500 Kč	198 000 Kč
Pokoj č. 2	550 Kč	16 500 Kč	198 000 Kč
Celkem	1 100 Kč	33 000 Kč	396 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Tab. 14. Odhad příjmů z ubytování - optimistická varianta rok 2012

Měsíce	Leden	Únor	Březen	Duben	Květen	Červen	Červenec	Srpen	Září	Říjen	Listopad	Prosinec	Celkem
Předpokládaná ubytovanost v %	0	7	20	25	40	65	75	80	50	25	7	0	32,8
Pokoj 1 v Kč	0	1155	3300	4125	6600	10725	12375	13200	8250	4125	1155	0	65010
Pokoj 2 v Kč	0	1155	3300	4125	6600	10725	12375	13200	8250	4125	1155	0	65010
Celkem v Kč	0	2310	6600	8250	13200	21450	24750	26400	16500	8250	2310	0	130020

Zdroj: vlastní zpracování

Tab. 15. Odhad příjmů z ubytování - pesimistická varianta rok 2012

Měsíce	Leden	Únor	Březen	Duben	Květen	Červen	Červenec	Srpen	Září	Říjen	Listopad	Prosinec	Celkem
Předpokládaná ubytovanost v %	0	0	5	15	25	50	60	60	30	10	0	0	21,25
Pokoj 1 v Kč	0	0	825	2475	4125	8250	9900	9900	4950	1650	0	0	42075
Pokoj 2 v Kč	0	0	825	2475	4125	8250	9900	9900	4950	1650	0	0	42075
Celkem v Kč	0	0	1650	4950	8275	16550	19860	19860	9930	3310	0	0	84405

Zdroj: vlastní zpracování

Tab. 16. Odhad příjmů z ubytování - realistická varianta rok 2012

Měsíce	Leden	Únor	Březen	Duben	Květen	Červen	Červenec	Srpen	Září	Říjen	Listopad	Prosinec	Celkem
Předpokládaná ubytovanost v %	0	5	15	20	35	60	70	80	45	20	5	0	29,58
Pokoj 1 v Kč	0	825	2475	3300	5775	9900	11550	13200	7425	3300	825	0	58575
Pokoj 2 v Kč	0	825	2475	3300	5775	9900	11550	13200	7425	3300	825	0	58575
Celkem v Kč	0	1650	4950	6600	11550	19800	23100	26400	14850	6600	1650	0	117150

Zdroj: vlastní zpracování

Tab. 17. Odhad příjmů z ubytování - realistická varianta rok 2013

Měsíce	Leden	Únor	Březen	Duben	Květen	Červen	Červenec	Srpen	Září	Říjen	Listopad	Prosinec	Celkem
Předpokládaná ubytovanost v %	0	5	15	20	35	60	70	80	45	20	5	0	29,58
Pokoj 1 v Kč	0	825	2475	3300	5775	9900	11550	13200	7425	3300	825	0	58575
Pokoj 2 v Kč	0	825	2475	3300	5775	9900	11550	13200	7425	3300	825	0	58575
Celkem v Kč	0	1650	4950	6600	11550	19800	23100	26400	14850	6600	1650	0	117150

Zdroj: vlastní zpracování

6.7.3 Odhadované finanční výkazy

Jelikož jde zatím o neexistující podnik, bylo potřeba vypracovat výsledky na základě odhadů. Pro odhad kalkulace příjmů a výdajů je zde připravena tabulka, v níž jsou uvedeny předpokládané čisté příjmy z ubytovacích služeb.

Hotovostní toky

Odhad finančního výkazu hotovostních toků je uveden v příloze dokumentu.

Přehled příjmů a výdajů

Tab. 18. Odhad příjmů a výdajů z realistické varianty

Položky	Rok (v Kč)		
	2012	2013	2014
Příjmy z ubytování	117150	117150	117150
Vstupní výdaje	341840	0	0
Provozní výdaje	50154	54500	54500
Rozdíl příjmy - výdaje	-274844	62650	62650
Daň z příjmu	0	9390	9390
Čistý zisk	0	53260	53260
Ztráta	-274844		

Zdroj: vlastní zpracování

Podrobný odhad výkazu příjmů a výdajů pro první rok zahájení činnosti je uveden v příloze dokumentu.

Odhad ziskovosti

Podkladem pro výpočet této kalkulace je průměrná roční ubytovanost 29,58 %, což odpovídá příjmům 117 150,- Kč. V prvním roce podniku se díky velké počáteční investici nedosahuje zisku, ale ztráty 274 844,- Kč (která by mohla být rozpuštěna v dalších pěti letech). Pro posouzení projektu byla pro další roky odhadnutá skutečná výše nákladů. Na základě odhadu kalkulace byla vypočítána procentní ziskovost od roku 2013.

Příjmy celkem/rok	117 150,- Kč	100%
Výdaje celkem/rok	54 500,- Kč	47%
Ziskovost celkem/rok	62 650,- Kč	53%

Z tohoto výsledku vyplývá, že by k návratnosti vložené investice docházelo až v dalších letech podnikání.

Tab. 19. Kalkulace ke každé z variant odhadů tržeb

Položka	Realistická varianta	Optimistická varianta	Pesimistická varianta
Kapitálová investice (Kč)	341840	341840	341840
Průměrný roční zisk z investice (Kč)	62650	75520	29905
Doba návratnosti investice	5,5 roky	4,5 roky	11,4 roky

Zdroj: vlastní zpracování

Doporučení

Největší riziko v realizaci podnikatelského záměru je riziko finančního charakteru a to: nárazovost příjmů, neboli sezónnost, výdaje jsou však soustavné – energie, telefon, internet a další platby se musí hradit měsíc co měsíc. Když jsou ale příjmy soustředěny v měsících únor až listopad (pokud se nepodaří získat i mimolázeňské hosty - viz návrh řešení sezónního rizika), je tu otázka, jak financovat podnikání v tyto nevýdělečné měsíce. V takovém případě je pro realizátory rozhodujícím úkolem vytvoření takových rezerv, které zajistí hladké fungování rozpočtu i v době, kdy nejsou pravidelné příjmy z živnosti.

Úskalím tohoto podnikatelského záměru je vysoká počáteční investice ve výši 341 840,-, která slouží k vybudování a dokončení příslušných prostor pro ubytování. Pokud se investoři rozhodnou nekládat tak velkou počáteční investici na začátku podnikání, je tu varianta, že podnikatelka zahájí podnikání s tím co má v současné době k dispozici, tzn. jeden pokoj s koupelnou, který by se vybavil nábytkem, který mají nebo pořídil nový s minimálními náklady. Nutná by ovšem byla investice do webových stránek penzionu, jako základní forma propagace. Na základě těchto příjmů z ubytování s minimálními náklady bude možné získat kapitál na pozdější větší vstupní investici.

ZÁVĚR

Podnikatelský nápad na vybudování penzionu se jevil velmi zajímavým. Cílem bakalářské práce bylo poskytnout ucelený náhled na podnikatelský záměr realizaci penzionu. Podnikatelský plán popisuje záměr pronajímat dva pokoje k ubytovacím službám ve velkém rodinném domě v lázeňské lokalitě Teplice nad Bečvou. V rodinném domě je plánováno užívat ke komerčním účelům 1. PP, 1. a 2. NP zůstane k dispozici současným majitelům.

Průzkum trhu probíhal sběrem informací v místě, na internetu a formou dotazů provozovatele místního penzionu. Byla provedena analýza odvětví, prostředí a okolních vlivů, konkurence a zákazníka. Z analytického rozboru vyplynulo, že podnikatelský záměr, tak jak byl navržen a zpracován, splňuje nároky na fyzickou realizaci. Z pohledu základních parametrů, jako jsou: dostupnost použitelných vlastních finančních zdrojů, reálná dispozice komerčního prostoru, průchodnost konkurenčním prostředím a předpokládaná ubytovanost hostů.

Úskalím tohoto podnikatelského záměru jsou celkové náklady startovacího kapitálu ve výši 341 840,-, které mají být financovány z vlastních zdrojů k pokrytí nákladů přístavby kuchyňky, koupelny se sociálním zařízením a vlastní vybavení pokojů. Investice byla vyhodnocena ve třech variantách optimistická, realistická a pesimistická. Doba návratnosti investice v realistické variantě odhadu tržeb je 5,5 roky.

Tento podnikatelský plán byl vypracován za dílčími účely, v případě realizace podnikatelského plánu v praxi splnit úlohu provozního průvodce a převedení teoretických poznatků do praxe.

O budoucnost odvětví lázeňského cestovního ruchu nemám obavy za splnění podmínek, že si tradiční léčebné lázně ponechají svou léčebnou odbornost, kterou si budovaly roky a kterou jistě ocení naše stárnoucí populace za pár let. A dále, že lázně využijí příležitosti wellness trendu, k doplnění výpadků příjmů od zdravotních pojišťoven a cizinců, a jako způsobu, jak se otevřít mladším klientům a nechat je, aby si lázně oblíbili. Tento zájem samoplátců je pozitivní a svědčí o postupné změně priorit v dnešním uspěchaném životním stylu.

RESUMÉ

The business idea to build a house seemed very interesting. The aim of this thesis was to provide a comprehensive insight into the business plan the implementation of the pension. The business plan describes the plan to rent two rooms for accommodation services in a large family house in the spa area of Teplice nad Bečvou. The family house is planned to be used for commercial purposes, first ground floor, the first floor and second floor will remain available to current owners.

Market research conducted by collecting information site on the internet and the form of questions landlady local hotel. Sector was analyzed, and the surrounding environment influences, competition and customers. From an analytical analysis showed that the business plan as it was designed and developed, meets the requirements for physical implementation. In terms of basic parameters, such as: availability of own financial resources, the fair disposition of commercial space, throughput competitive environment and expected ubytovanost guests.

The pitfall of this business plan is the total cost of starting capital of 341 840 Crowns to be financed from its own resources to cover the extension kitchen, a bathroom and a private room amenities. The investment was evaluated in three variants optimistic, pessimistic and realistic. Payback period in a realistic scenario estimate of sales is 5.5 years.

This business plan was developed with partial purposes, the business plan, if implemented in practice to fulfill the role of operating guides and transferring theoretical knowledge into practice.

The future of the spa tourism I have no fears for the conditions that the traditional spa treatments retain its medical expertise, which he built years and you will appreciate our aging population in a few years. Furthermore, the spa wellness trend seize the opportunity to supplement the loss of revenue from health insurance companies and foreigners, and as a way to open the younger clients and leave them to the popular resorts. This interest people are paying yourself is positive and shows the gradual change of priorities in today's busy lifestyle.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Monografické publikace

- [1] FOTR, Jiří ; SOUČEK, Ivan. *Podnikatelský záměr a investiční rozhodování*. 1. vyd. Praha : Grada Publishing, a. s., 2005. 356 s. ISBN 80-247-0939-2.
- [2] HORNER, Susan ; SWARBROOKE, John. *Cestovní ruch, ubytování a stravování, využití volného času : Aplikovaný marketing služeb*. Praha : Grada Publishing, a. s., 2003. 488 s. ISBN 80-247-0202-9
- [3] KORÁB, Vojtěch; HANZELKOVÁ, Alena ; MIHALSKO, Marek. *Rodinné podnikání*. 1. vyd. Brno : Computer Press, a. s., 2008. 166 s. ISBN 978-80-251-1843-6.
- [4] KORÁB, Vojtěch; PETERKA, Jiří; REŽNÁKOVÁ, Maria. *Podnikatelský plán*. 1. vyd. Brno : Computer Press, a. s., 2007. 216 s. ISBN 978-80-251-1605-0.
- [5] KOTLER, Philip. *Marketing. Management..* 4. vyd. Praha : Grada Publishing, a. s., 2007. 792 s. ISBN 978-80-247-1359-5.
- [6] KRAUSOVÁ, Jaruše. *Zakladatelský finanční záměr firmy do kapsy*. 1. vyd. Slaný : Melandrium, 2007. 144 s. ISBN 978-80-86175-54-6.
- [7] VEBER, Jaromír; SRPOVÁ, Jitka . *Podnikání malé a střední firmy*. 2. vyd. Praha : Grada Publishing, a. s., 2008. 320 s. ISBN 978-80-247-2409-6.

Internetové zdroje

- [8] Český statistický úřad [online]. 10. 2. 2011 [cit. 2011-04-22]. Dostupné z WWW: <<http://www.czso.cz/csu/csu.nsf/informace/ccru021011.doc>>.
- [9] ING. JONÁŠ, Radek. *Strateg.cz* [online]. 2011 [cit. 2011-04-18]. Strategická analýza. Dostupné z WWW: <http://www.strateg.cz/Strategicka_analyza.html>.

- [10] *Ministerstvo průmyslu a obchodu* [online]. 1. 1. 2011 [cit. 2011-04-10]. Průvodce živnostenským podnikáním. Dostupné z WWW: <<http://www.mpo.cz/dokument77388.html>>.
- [11] *Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy* [online]. 1. 7. 2008 [cit. 2011-04-11]. Vyhlášky. Dostupné z WWW: <<http://www.msmt.cz/dokumenty/vyhlaska-c-23-2008-sb-o-technickych-podminkach-pozarni>>.
- [12] MUDR. BLÁHA, Eduard. Jak si stojí české lázně?. *Zdravotní noviny : Příloha: Lékařské listy* [online]. 23. 8. 2010, 14/2010, [cit. 2011-04-24]. Dostupný z WWW: <<http://www.zdn.cz/clanek/priloha-lekarske-listy/jak-si-stoji-ceske-lazne-453748>>.
- [13] *Svaz léčebných lázní České republiky* [online]. 2009 [cit. 2011-04-13]. Teplice nad Bečvou. Dostupné z WWW: <<http://www.lecebne-lazne.cz/cs/lazne-cr/teplice-nad-becvou>>.
- [14] *Svaz venkovské turistiky* [online]. 2011 [cit. 2011-04-19]. Standardy pro ubytování v soukromí. Dostupné z WWW: <<http://www.svazvt.cz/files/standardy.htm>>.

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

CRM	Centrální registrační místo
FÚ	Finanční úřad
KHS	Krajská hygienická stanice
OÚ	Obecní úřad
p. b.	Procentní bod

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. 1. Logo svazu.....	23
Obr. 2. Lázně Teplice nad Bečvou.....	25
Obr. 3. Nová koupelna.....	40
Obr. 4. Dokončený pokoj.....	41

SEZNAM TABULEK

Tab. 1. Čisté využití lůžek (ČVL) a využití pokojů (VP) v hotelech a podobných ubytovacích zařízeních (v %)	29
Tab. 2. Seznam konkurenčních penzionů	31
Tab. 3. Srovnání konkurenčních penzionů	32
Tab. 4. Swot analýza	35
Tab. 5. Rozpis stavebních nákladů	42
Tab. 6. Vybavení pokojů	42
Tab. 7. Náklady koupelny	42
Tab. 8. Vybavení spol. místnosti	43
Tab. 9. Ceník ubytování	43
Tab. 10. Rozpočet reklamy a propagace	46
Tab. 11. Časový plán - harmonogram realizace projektu	47
Tab. 12. Rekapitulace investic celkem	50
Tab. 13. Přehled příjmů při 100% obsazenosti	50
Tab. 14. Odhad příjmů z ubytování - optimistická varianta rok 2012	51
Tab. 15. Odhad příjmů z ubytování - pesimistická varianta rok 2012	51
Tab. 16. Odhad příjmů z ubytování - realistická varianta rok 2012	52
Tab. 17. Odhad příjmů z ubytování - realistická varianta rok 2013	52
Tab. 18. Odhad příjmů a výdajů z realistické varianty	53
Tab. 19. Kalkulace ke každé z variant odhadů tržeb	54

SEZNAM PŘÍLOH

P I Název přílohy

P II Název přílohy

P III Standardy ubytování v soukromí - podrobný prováděcí předpis

PŘÍLOHA P I: HOTOVOSTNÍ TOKY V KČ VYCHÁZEJÍCÍ Z REALISTICKÉ VARIANTY OBJEMU TRŽEB

Položky	II.12	III.12	IV.12	V.12	VI.12	VII.12	VIII.12	IX.12	X.12	XI.12	XII.12	I.13	II.13	Celkem
Hotovost na zač. měsíce	0	4 136	6 264	8 018	14 950	29 212	46 526	67 292	76 476	79 230	77 906	75 156	72 406	
Příjmy z prodeje služeb	1 650	4 950	6 600	11 550	19 800	23 100	26 400	14 850	6 600	1 650	0	0	1 650	118 800
Osobní vklad	350 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	350 000
Příjmy celkem	351 650	4 950	6 600	11 550	19 800	23 100	26 400	14 850	6 600	1 650	0	0	1 650	468 800
Stavební práce	112 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	112 000
Vybavení interiéru	205 300	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	205 300
Web + propagace	21 040	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	28 240
Živnostenský list, certifikace	3 500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3 500
Osobní spotřeba	0	0	2 000	2 000	3 000	3 000	3 000	3 000	1 000	0	0	0	0	17 000
Sdružení - poplatek	300	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	300
Pojištění podnikatele	3 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3 000
Telefony	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	6 500
Internet	290	290	290	290	290	290	290	290	290	290	290	290	290	3 770
Energie	1 000	1 000	1 000	500	500	500	500	500	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	10 500
Láz. poplatek 4 Kč	24	72	96	168	288	336	384	216	96	24	0	0	24	1 728
Koncesionářské poplatky	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	2 340
OSA	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	2 340
Prací potřeby	200	0	0	200	0	200	0	200	0	200	0	0	0	1 000
ZP, SP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 000	2 000
DPFO													0	0
Výdaje celkem	347 514	2 822	4 846	4 618	5 538	5 786	5 634	5 666	3 846	2 974	2 750	2 750	4 774	399 518
Čisté finanční toky	4 136	2 128	1 754	6 932	14 262	17 314	20 766	9 184	2 754	-1 324	-2 750	-2 750	-3 124	69 282
Hotovost na konci měsíce	4 136	6 264	8 018	14 950	29 212	46 526	67 292	76 476	79 230	77 906	75 156	72 406	69 282	

**PŘÍLOHA P II: PŘEHLED PŘÍJMŮ A VÝDAJŮ V KČ VYCHÁZEJÍCÍ Z REALISTICKÉ VARIANTY
OBJEMU TRŽEB**

Položky	II.12	III.12	IV.12	V.12	VI.12	VII.12	VIII.12	IX.12	X.12	XI.12	XII.12	I.13	II.13	Celkem
Příjmy z prodeje služeb	1 650	4 950	6 600	11 550	19 800	23 100	26 400	14 850	6 600	1 650	0	0	1 650	118 800
Příjmy celkem	1 650	4 950	6 600	11 550	19 800	23 100	26 400	14 850	6 600	1 650	0	0	1 650	118 800
Stavební práce	112 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	112 000
Vybavení interiéru	205 300	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	205 300
Web + propagace	21 040	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	28 240
Živnostenský list, certifikace	3 500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3 500
Osobní spotřeba	0	0	2 000	2 000	3 000	3 000	3 000	3 000	1 000	0	0	0	0	17 000
Sdružení - poplatek	300	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	300
Pojištění podnikatele	3 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3 000
Telefony	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	6 500
Internet	290	290	290	290	290	290	290	290	290	290	290	290	290	3 770
Energie	1 000	1 000	1 000	500	500	500	500	500	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	10 500
Láz. poplatek 4 Kč	24	72	96	168	288	336	384	216	96	24	0	0	24	1 728
Koncesionářské poplatky	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	2 340
OSA	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	2 340
Prací potřeby	200	0	0	200	0	200	0	200	0	200	0	0	0	1 000
Výdaje celkem	347 514	2 822	4 846	4 618	5 538	5 786	5 634	5 666	3 846	2 974	2 750	2 750	2 774	397 518
Příjmy - Výdaje	-345 864	2 128	1 754	6 932	14 262	17 314	20 766	9 184	2 754	-1 324	-2 750	-2 750	-1 124	-278 718
ZP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 000	0	0	0	2 000
zisk před zdaněním	-345 864	2 128	1 754	6 932	14 262	17 314	20 766	9 184	2 754	-1 324	-2 750	-2 750	-1 124	-278 718

PŘÍLOHA P III: STANDARDY UBYTOVÁNÍ V SOUKROMÍ - PODROBNÝ PROVÁDĚCÍ PŘEDPIS

1. Postup pro udělení certifikátu

Certifikaci "ubytování v soukromí" provádí z pověření Ministerstva pro místní rozvoj Svaz venkovské turistiky. Ubytovací zařízení (dále jen UZ), jež má být certifikováno jako ubytování v soukromí, musí odpovídat požadavkům na kategorii, kapacitu a třídu včetně zvláštních požadavků dle jednotlivých druhů. Každému jednotlivému požadavku s výjimkou závazného minima je přidělena určitá bodová hodnota. Pro dosažení certifikátu je vyžadováno dosažení stanoveného % z maxima bodů. Závazné minimum musí být splněno beze zbytku. Splnění požadavků standardů se kontroluje při vstupní a následné kontrolní proceduře.

2. Kategorie

malý kemp

- pronájem pozemku pro přechodné ubytování hostů (stan, obytný přívěs), případně vybavené i samostatnými ubytovacími objekty či pokoji. Malý kemp má samostatné hygienické zařízení, případně další vybavení a technické zázemí.

ubytovací objekt / apartmán (letní byt) s vlastním vařením

- samostatná stavba (chalupa) nebo bytová jednotka s jednou nebo více obytnými místnostmi (pokoji, ložnicemi), hygienickým zařízením, samoobslužnou kuchyní a dalším vybavením. Může být k dispozici i společenská místnost. Pronajímá jako celek.

ubytování se stravováním

- ubytovací zařízení, jež poskytuje kromě ubytování (většinou v jednotlivých pokojích, maximálně 4) i stravovací služby (minimálně snídaně). Může být k dispozici i společenská místnost. Ubytování tohoto druhu zpravidla poskytuje služby na libovolný počet nocí bez fixního nástupního dne.

3. Kapacita

Ubytovací zařízení může mít maximální kapacitu do 35 osob. O výjimkách může rozhodnout certifikační orgán. V kempu je kapacita omezena do velikosti 20 kempovacích míst (stání).

4. Třída ubytovacího zařízení (UZ)

Standardy rozlišují 4 kvalitativní třídy. Ubytovací zařízení (UZ) je zařazeno do třídy na základě kontroly. O zařazení do příslušné třídy rozhoduje certifikační orgán. Pro zařazení do příslušné třídy musí UZ splnit v požadovaném rozsahu:

4.1 Všeobecné standardy

Pro udělení certifikátu je třeba splnit závazné minimum v plném rozsahu

Závazné minimum

Pro všechny třídy:

- majitel/provozovatel musí postupovat podle platných zákonů (Živnostenský zákon....)
- UZ musí být mimo dosah zdrojů hluku a znečišťování jako jsou dálnice, železniční tratě, letiště, tovární komplexy, soustavný provoz místních strojů vč. zemědělských, hnojiště, skládky odpadů, jímky, kouř lokálního topení, hlasitý poslech rádia či televize apod.
- UZ musí umožňovat bezpečný a pohodlný přístup příjezdějících a odjíždějících hostů a značení příjezdové cesty musí umožňovat hostům snadnou orientaci příjezdové komunikace musí mít zpevněný a bezprašný povrch a k dispozici musí být odstavná plocha pro parkování vozidel
- UZ musí umožňovat vstup hostů po celých 24 hodin
- ubytovatel/provozovatel musí být tolerantní vůči (odlišnému) náboženství, barvě pleti, sexuálnímu zaměření hostů a podobně
- ubytovatel/provozovatel musí být ochoten komunikovat s hosty a schopen vytvořit příjemnou atmosféru
- v UZ nebo v blízkém okolí musí být k dispozici telefon
- UZ je udržováno v čistotě a pořádku včetně okolí
- pokud je zásobování pitnou vodou zajišťováno z jiného zdroje než veřejného vodovodu, musí být zabezpečena její zdravotní nezávadnost (atest hygienické služby)

4.2 Standardy pro informace, bezpečnost, ceny a rozsah služeb

Pro udělení certifikátu je třeba splnit **závazné minimum v plném rozsahu**

4.2.1 Standardy pro informace

Informace jsou velmi důležitým aspektem turistiky. Hosté musí být korektně a plně informováni. Všechny informace musí být na viditelném místě, aby se zejména s cenami mohl host seznámit ještě před čerpáním služeb. Informace jsou velmi důležitým aspektem turistiky. Hosté musí být korektně a plně informováni. Všechny informace musí být na viditelném místě, aby se zejména s cenami mohl host seznámit ještě před čerpáním služeb.

Závazné minimum

Pro všechny třídy:

- informační tabule nebo brožura, umístěná na viditelném místě, musí obsahovat nejméně: ceník v Kč a Euro vč. nabídky speciálních služeb a aktivit a jejich cen, domácí řád, mapu okolí, důležitá telefonní čísla - lékař, policie, hasiči
- všichni hosté musí být registrováni v knize hostů
- v případě, že ubytovatel není doma, musí nechat příjezdějícím hostům vzkaz s instrukcemi, jak postupovat

Doporučení

Informujte hosty zejména o:

- místní přírodě, krajině, kulturních a sociálních podmínkách v místě a okolí
- farmě a vlastním hospodářství
- místních dopravních spojích (vlak i autobus)
- možnostech rekreace a sportu v okolí, včetně cen (plavání, jízda na koni, cyklistika...)
- otvíracích hodinách muzeí, hradů, zámků; kulturních programech, provozu kin...
- možnostech stravování a nákupu potravin v okolí
- konání trhů, jarmarků a festivalů
- době konání bohoslužeb
- nejbližším turistickém informačním centru, kadeřnictví

- možnostech koupě turistických průvodců, fotografických publikací o kraji
- tom, čím farma přispívá k ochraně přírody a čím mohou přispět hosté, o nebezpečných místech a co dělat v určitých situacích (např. nebezpečná místa v řece, při požáru, při rychlých změnách počasí na horách apod.)
- všechny informace a ceníky uveďte navíc alespoň jedním cizím jazykem (anglicky nebo německy), lépe ve více jazycích - anglicky, německy, holandsky, příp. francouzsky, italsky atd.
- zaveďte knihu - kroniku pro hosty

4.2.2. Standardy pro bezpečnost hostů

Závazné minimum

Pro všechny druhy a třídy:

- UZ vybavit lékárníčkou první pomoci, průběžně doplňovanou a umístěnou na vhodném místě (mimo dosah dětí).
- přijmout opatření, jež zamezí napadení hostů zvířaty ubytovatele, např. psy

Doporučení

- mít uzavřenou smlouvu o pojištění odpovědnosti za škody
- pokud se v blízkosti domu nachází řeka, jezero, přehradní nádrž či jiná volná voda, měl by být k dispozici odpovídající záchranný prostředek
- vybavit stoly v pokojích či noční stolky zásuvkami na zámeček na cennosti nebo nabídnout úschovu cenností

4.2.3. Standardy pro ceny a způsob platby

Závazné minimum

Pro všechny druhy a třídy:

- všechny ceny, které jsou účtovány v ubytovacím zařízení, musí být uvedeny v ceníku
- host musí být seznámen s cenou ještě před poskytnutím požadované služby
- ubytovatel je povinen vydat hostům srozumitelný účet s popisem služeb a cenou za ně

- jsou stanoveny jednotné ceny pro tuzemce a cizince

4.2.4. Standardy pro služby a aktivity

Doporučení

- schopnost komunikace alespoň v jednom cizím jazyce
- vyzvednutí a odvezení hosta na zastávku hromadné dopravy
- služba hlídání dětí, když jejich rodiče chtějí něco podnikat sami
- nabídnout hry, knihy, TV, video, radio, hudební nástroje
- k dispozici herna (k hraní kulečnicku, stolního tenisu atd.), bazén nebo sauna
- nabídnout možnost pomáhat při zemědělských pracích případně i výměnou za jídlo či pobyt
- nabídnout či zprostředkovat vyjížďky s koňským povozem, jízdu na koni
- půjčování kol a sportovních potřeb, lehátek, houpací sítě a úschova kol hostů
- nabídnout návštěvu místních řemeslníků a umělců, pořádání tématických večerů nebo organizovat při zvláštních příležitostech různé akce (při narozeninách, ukázkou místní kuchyně, malování na skle apod.)
- prodej místních lidových suvenýrů, pohlednic, knih, map
- nabídka itinerářů pro pěší výlety, cyklovýlety atd. v příslušných jazykových mutacích
- nabídnout službu praní prádla nebo dát k dispozici automatickou pračku
- nabídnout vegetariánská, veganská jídla (veganské = zcela bez živočišných bílkovin, tj. bez mléka, vajec, sýrů...) a makrobiotickou stravu

4.3. Standardy pro obytnou místnost (= pokoj, ložnice)

Obytná místnost je uzamykatelný prostor s lůžky a dalším vybavením. Pro udělení certifikátu je třeba splnit závazné minimum + požadavek třídy.

Závazné minimum

- obytná místnost musí být suchá, bez pachu stuchliny či dokonce plísní, větratelná, osvětlená denním světlem, umístěná nikoliv v suterénu, v topném období vytápěná na stabilní teplotu min. 18,5 °C

- obytná místnost smí mít nanejvýš 4 stálá lůžka; pouze dovoluje-li to rozměr místnosti a na přání hosta mohou být přidána maximálně 2 příležitostná lůžka
- min. výška místnosti musí být 2,40 m, při použití patrových lůžek 2,60 m
- okna i vnitřní dveře, jsou-li prosklené, musí být vybaveny záclonami a závěsem (žaluziemi či roletami) pro zabránění pohledu zvenčí a pro možnost zatemnění.
- minimální vybavení obytné místnosti: elektrické osvětlení (hlavní pro celou místnost + osv. u každého lůžka a příp. umyvadla), zrcadlo, zásuvka v dosahu zrcadla, stůl, skříň s přihrádkami a oddílem pro zavěšování šatů vč. věšáků na šaty (2 ks na os.), nádoba na odpadky, popelník (je-li v místnosti dovoleno kouřit), dle počtu lůžek židle nebo křesla, noční stolky nebo skříňky, deky navíc pro případ chladného počasí, předložka před lůžkem (kromě podlah krytých kobercem)

Doporučení

- skleničky na vodu a skleničky na čištění zubů, nejsou-li umístěny v koupelně
- zásuvky označit hodnotou napětí

4.4. Standardy pro společenskou místnost (obývací pokoj).

*slouží ke společným aktivitám hostů, jako je čtení, hry atd.
Pro udělení certifikátu je třeba splnit závazné minimum v plném rozsahu.*

Závazné minimum

Pro všechny druhy a třídy:

- společenská místnost musí být vybavena stolem (stoly) a židlemi
- osvětlení obývací (společenské) místnosti musí umožňovat dokonalé čtení a psaní u stolu
- ve společenské místnosti nesmí být umístěna stálá lůžka

Doporučení

- vybavení čalouněnými křesly, pohovkou
- vybavení kachlovými kamny nebo krbem

Viz také kap. 5

4.5. Standardy pro samoobslužnou kuchyň

Pro udělení certifikátu je třeba splnit závazné minimum + požadavek třídy.

Závazné minimum samoobslužné kuchyně pro kemp:

- stavebně oddělený prostor s vybavením pro přípravu jídel a nápojů, mytí nádobí, úschovu nádobí a suchých potravin a s ledničkou
- musí být účinně odvětrávána
- musí sloužit výhradně hostům

Závazné minimum samoobslužné kuchyně pro ubytování s vlastním vařením:

- stavebně oddělený prostor s vybavením pro přípravu jídel a nápojů, mytí nádobí, úschovu nádobí a suchých potravin a s ledničkou
- musí mít samostatný vchod z chodby
- musí být účinně odvětrávána
- musí sloužit výhradně hostům
- na osobu kompletní příbor (nůž, lžíce, vidlička, lžička), talíř (hluboký, mělký, dezertní), sklenice, hrnek; na jednu kuchyň: plynový nebo elektrický vařič s alespoň dvěma plotýnkami, konvice na přípravu čaje vč. sítko, dřez, hrnce, kastrolky a poklice (velké, střední, malé), 1 velký hrnek pro 6 a více osob, pánev na smažení, mísa, nůž na krájení, naběračka, otvírač konzerv, lahví a vývrtka, prkénko, cedník, struhadlo, kartáč nebo houba na mytí nádobí, 2 utěrky na nádobí (výměna min. 1x za 3 dny), nádoba na odpad, chladnička, smeták, lopatka, smetáček, prachovka, koště, hadr na podlahu, kbelík

Doporučení

- rychlovarná konvice, mikrovlnná trouba
- škrabka na brambory

Pro třídu ** a výše:

- jednotné příbory a nádobí v dobrém stavu, nikoliv hliníkové, plynový nebo elektrický sporák s troubou a čtyřmi plotýnkami, kávovar, cukřenka a stolní souprava na koření (pepř, sůl, paprika), skříňka na příbory nebo oddělená zásuvka, stolní prostírání nebo ubrus, podnos, nádoba na ukládání chleba, džbán na vodu,

mačkadla na citrusy, váleček na těsto, kuchyňské nůžky, pro každou osobu sklenka na víno a šálek s podšálkem.

Pro třídu *** :

- velmi kvalitní nádobí, příbory a potřeby na vaření, kvalitní sporák s troubou a grilem, mraznička, mixer nebo robot, mikrovlnná trouba, k dispozici je čaj, káva, cukr, sůl a základní koření.

Doporučení

- služba doplňování chladničky podle objednávky hostů

Viz také kap. 5

4.6. Standardy pro lůžka

Závazné minimum

Pro všechny druhy a třídy:

- min. rozměr 200 x 80 cm (u nábytku v tradičním stylu je min. rozměr 190 x 75 cm)
- minimální výška stálého lůžka vč. matrace 40 cm od úrovně podlahy
- minimální plocha místnosti pro 1 lůžko je 5 m², pro patrové lůžko 9,5 m²
- jako stálá lůžka nesmí sloužit rozkládací křesla, gauče, pohovky, lehátka atp.
- horní plocha lůžka musí být nedělená (matrace z jednoho kusu nebo dělené matrace kryté čabroukou), v jedné rovině, případný podhlavník musí být odnímatelný
- lůžko nesmí vrzat
- dává-li se místo 2 lůžek manželské lůžko (dvojlůžko), musí mít plochu pro ležení o rozměrech min. 200 x 150 cm a musí mít přístup ze stran
- užívání patrových lůžek se připouští výjimečně, za předpokladu, že světlá výška místnosti je minimálně 260 cm; horní lůžko musí mít zábranu a pod matrací nepropustnou podložku; přístup k hornímu lůžku musí být řešen žebříkem

Doporučení

- postele vybavit zdravotními matracemi

Viz také kap. 5

4.7. Standardy pro hygienická zařízení (HZ)

Koupelna a WC, příp. i oddělená sanitární místnost. Koupelna je stavebně oddělený prostor, v němž je umístěna samostatná sprcha nebo koupací vana a umyvadlo s tekoucí vodou. Je-li hygienické zařízení součástí obytné místnosti (pokoje, ložnice), může být součástí koupelny i WC. Pokud hygienické zařízení není součástí obytné místnosti, na každých 6 ubytovaných osob musí být k dispozici jedna vana nebo samostatná sprcha a samostatné WC.

Závazné minimum

Pro všechny druhy a třídy:

- HZ musí sloužit výhradně hostům, personál (provozovatel) má k dispozici jiné
- HZ musí být přístupné 24 hodin denně a musí být dostatečně osvětleno
- HZ musí mít snadno omyvatelný povrch stěn (keramické obklady) do výše 180 cm (koupelna) nebo 160 cm (WC) a musí být opatřeno vodotěsnou a snadno omývatelnou podlahou, zabezpečenou proti uklouznutí
- HZ musí být vybaveno účinným systémem přirozeného nebo nuceného větrání
- koupelna musí mít minimální plochu 3,3 m² v případě že je vybavena pouze sprchou a 3,8 m², je-li vybavena i vanou
- koupelna musí být vybavena věšáky na ručníky, osušky a oděv, předložkou k vaně nebo sprše, uzavíratelnou nádobou na odpadky, dostatečně velkou odkládací plochou nebo skříňkou u umyvadla, zrcadlem, umístěným nad umyvadlem, elektrickou zásuvkou, která je na dosah přívodního kabelu elektrického spotřebiče u zrcadla (holicí strojek, fén)
- ve sprše musí být bezpečnostní záchytná tyč a držák na mýdlo
- samostatné WC musí být vybaveno splachovací záchodovou mísou, uzavíratelnou nádobou na odpadky, schránkou nebo držákem s toaletním papírem + zásobním balením a kartáčem na čištění záchodové mísy a věšáky na odložení svršků.
- musí být zabezpečena možnost mytí rukou po použití WC

4.8 Hygienické a ekologické standardy

Závazné minimum

Pro všechny druhy a třídy:

- hygienické zařízení pro druhy “kemp” a “ubytování se stravováním” se musí denně umývat a minimálně jednou týdně dezinfikovat
- pro druh "ubytovací objekt/letní byt" se připouští běžný úklid místností hosty; v tomto případě musí být k dispozici příslušné prostředky pro úklid (smeták, lopatka a smetáček, hadr na podlahu, kbelík, prachovka, případně i vysavač nebo mechanická metlu na údržbu koberců)
- úklid společných hygienických zařízení a závěrečný úklid při změně hostů vždy zajišťuje ubytovatel
- poškozené ložní prádlo musí být z užívání vyřazeno
- k odkládání odpadů slouží uzavíratelné nádoby (koše, popelnice, kontejnery), nebo silnostěnné igelitové pytle
- nádoby na shromažďování odpadu se umísťují mimo budovy co nejdále zejména od oken ubytovacích prostor, jídelny a kuchyně, společenské místnosti stojanů
- kapacita nádob na shromažďování odpadů je stanovena v objemu 1 litr denně na 1 hosta.
- nádoby se vyprazdňují nebo odvázejí podle potřeby, nejméně však jednou týdně
- k vytápění pokojů se nepoužívají plynová katalytická kamna bez odtahu spalin
- odpadní vody jsou likvidovány odpovídajícím způsobem (kanalizace, septik, čistička)

5.1. Malý kemp

Pro udělení certifikátu je třeba splnit **závazné minimum + požadavek třídy**.

Závazné minimum (třída *)

- kempovací místo musí být vodorovné, bez hrbolů a dolíků, zatravněné, nezaplevelené, odvodněné, ne písčité ani se zpevněným povrchem a musí být dostupné v jakémkoli počasí po celou dobu provozu
- na kempovací místo nesmí mít přístup domácí a hospodářská zvířata
- minimální plocha pro rodinný stan či obytný přívěs a vozidlo nebo obytné motorové vozidlo je 50 m²

- hygienické zařízení pouze pro hosty s tekoucí vodou k dispozici po dobu 24 hodin denně
- hygienické zařízení musí být umístěno tak, aby hosté při jeho užívání nerušili jiné hosty
- místo pro vylévání odpadní vody je srozumitelně určeno
- prostor kempu je ohraničen

Pro třídu ** a výše

- hygienické zařízení s tekoucí teplou vodou, v množství minimálně 20l na hosta nebo průtočný ohřívač
- k dispozici přípojka el. proudu pro karavany a obytné přívěsy
- prostor pro posezení a odpočinek hostů; pokud je venkovní, je zastřešený
- samostatný prostor pro mytí nádobí
- v objektu nebo ve vzdálenosti do 500 m je zajištěna možnost nákupu občerstvení a zákl. potravin
- k dispozici místo pro sušení oděvů
- podmínky pro provozování sportů, vč. půjčování sportovních potřeb
- je zřízeno ohniště (určeno místo k rozdělávání ohně)

Celkový součet je 44 bodů, pro přidělení třídy je třeba získat 36 bodů

Pro třídu ***

- samostatné hygienické zařízení pro ženy a pro muže
- k dispozici samoobslužná kuchyňka (stavebně oddělený prostor s vybavením pro přípravu jídel a nápojů, mytí nádobí, úschovu nádobí a suchých potravin, s ledničkou a nádobou na odpad v blízkosti); účinně odvětrávána, slouží výhradně hostům
- v objektu nebo v docházkové vzdálenosti do 500 m je zajištěna možnost celodenního stravování hostů, prodej občerstvení a základních potravin
- cesta mezi místem pro stany a hyg. zařízením je v noci osvětlena
- kempovací místo je vhodně stíněné a jednotlivá "stání" oddělená zelení

- vnitřní komunikace mají bezprašný zpevněný povrch
- je k dispozici vodovodní přípojka pro obytná auta a přívěsy
- v objektu je k dispozici místnost s televizorem nebo rozhlasovým přijímačem

Celkový součet je 49 bodů, pro přidělení třídy je třeba získat 41 bodů

5.2 UBYTOVACÍ OBJEKT / LETNÍ BYT S VLASTNÍM VAŘENÍM (self catering)

Závazné minimum (třída *)

Objekt sestává z obytných místností (pokojů nebo ložnic), samoobslužné kuchyně nebo kuchyňského koutu, hygienického zařízení, případně společenské místnosti;

- obytná místnost je suchá, bez pachu stuchliny či dokonce plísní, větratelná, osvětlená denním světlem, umístěná nikoliv v suterénu, v topném období vytápěná na stabilní teplotu min. 20 °C
- jedna obytná místnost (pokoj, ložnice) má nanejvýš 4 stálá lůžka; a max. 2 příležitostná
- min. výška místnosti je 2,40 m, při použití patrových lůžek 2,60 m
- minimální plocha místnosti pro 1 lůžko je 5 m², pro patrové lůžko 9,5 m²
- hygienické zařízení pouze pro hosty ubytovacího objektu, s tekoucí teplou vodou
- min. rozměr lůžek 200 x 80 cm (u nábytku v tradičním stylu je min. rozměr 190 x 75 cm)
- manželské lůžko (dvojlůžko), má plochu pro ležení o rozměrech min. 200 x 150 cm a musí mít přístup ze stran
- minimální výška stálého lůžka vč. matrace 40 cm od úrovně podlahy
- lůžko i matrace jsou v dobrém stavu, přiměřené měkkosti, pevné, postel nesmí vrzat
- jako stálá lůžka neslouží rozkládací křesla, gauče, pohovky, lehátka atp.
- horní plocha lůžka je nedělená (matrace z jednoho kusu), v jedné rovině, případný podhlavník musí být odnímatelný
- lůžkoviny poskytuje ubytovatel

- minimální vybavení obytné místnosti: elektrické osvětlení (hlavní pro celou místnost + osvětlení u každého lůžka a příp. umyvadla), zrcadlo (není nutné, je-li např. v koupelně, jež je součástí pokoje), zásuvka v dosahu zrcadla, skříň s přihrádkami a oddílem pro zavěšování šatů vč. věšáků na šaty (2 ks na os.), noční stolek, polička u každého lůžka, nádoba na odpadky (není nutné, je-li např. v koupelně, jež je součástí pokoje), popelník (je-li v místnosti dovoleno kouřit)
- okna i vnitřní dveře, jsou-li prosklené, jsou vybaveny záclonami, závěsem, žaluziemi či roletami pro zabránění pohledu zvenčí a pro možnost zatemnění
- společná kuchyně je přiměřené velikosti k počtu ubytovaných osob, vybavená pro přípravu jídel a nápojů, mytí nádobí, úschovu nádobí a suchých potravin a s ledničkou; je účinně odvětrávána; slouží výhradně hostům ubytovacího objektu
- minimální vybavení kuchyně: na osobu kompletní příbor (nůž, lžice, vidlička, lžička), talíř (hluboký, mělký, dezertní), sklenice, hrnek; plynový nebo elektrický vařič s alespoň dvěma plotýnkami, konvice na přípravu čaje vč. sítka, dřez, hrnce, kastroly a poklice (velké, střední, malé), 1 velký hrnec pro 6 a více osob, pánev na smažení, mísa, nůž na krájení, naběračka, otvírač konzerv, lahví a vývrtka, prkénko, cedník, struhadlo, kartáč nebo houba na mytí nádobí, 2 utěrky na nádobí (výměna min. 1x za 3 dny), nádoba na odpad, smeták, lopatka, hadr na podlahu, kbelík. K dispozici sůl a základní koření (pepř, majoránka, paprika, apod.)
- hostům je k dispozici společenská místnost, vybavená stolem a židlemi nebo lavicemi dle počtu osob, dostatečně osvětlená, bez stálých lůžek; jako společenská místnost může sloužit i kuchyně
- D - deky navíc pro případ chladného počasí,

Pro třídu ** a výše

- každá ubytovací jednotka / apartmá má vlastní hygienické zařízení s tekoucí teplou vodou, příprava vody je bez zásahu hostů
- úklid a povlečení lůžek provádí ubytovatel při střídání, nejméně po 7 dnech
- nábytek musí být pevný a v dobrém stavu
- vytápění nikoliv lokální tuhými palivy
- min. plocha pro 1 lůžko 6m², pro patrové 10 m²

- mýdlo + jeden ručník na osobu poskytuje ubytovatel
- k dispozici je místo pro sušení oděvů
- předložka před lůžkem (kromě podlah krytých kobercem)
- dobrá úroveň výzdoby
- k dispozici je venkovní posezení
- k dispozici je radiopřijímač

Celkový součet je 63 bodů, pro přidělení třídy je třeba získat 55 bodů

Vybavení samoobslužné kuchyňky **

- jednotné příbory a nádobí v dobrém stavu, nikeliv hliníkové, plynový nebo elektrický sporák s troubou a čtyřmi plotýnkami, mikrovlnná trouba, kávovar. skříňka na příbory nebo oddělená zásuvka, stolní prostírání nebo ubrus, podnos, nádoba na ukládání chleba, mačkadla na citrusy, váleček na těsto, kuchyňské nůžky, pro každou osobu sklenka na víno a šálek s podšálkem.

Pro třídu ***

- vysoká úroveň nábytku (stylový, starožitný, z mas. dřeva, ve výborném stavu, tvarově a druhově ladící), zařízení a výzdoby
- všude je použita kvalitní podlahová krytina (koberec, dlažba, dřevo, korek ...)
- okolí upravené na vysoké úrovni, umožňující hostům maximální soukromí a využití volného času (terasa, bazén, krb, apod.)
- min. plocha pro 1 lůžko 7m², patrové lůžko se nepřipouští
- k dispozici je pračka nebo služba praní prádla vč. sušení
- individuálně nebo termostaticky ovladatelný systém vytápění použitelný i mimo topnou sezónu vč. vytápění koupelny
- společenská místnost má oddělené stolování od posezení
- k dispozici barevný televizor odpovídající současným požadavkům (např. se satelitním příjmem)
- jednu osušku na osobu poskytuje ubytovatel
- vysoušeč vlasů, žehlička, čisticí potřeby na obuv a oděv volně k dispozici

Celkový součet je 61 bodů, pro přidělení třídy je třeba získat 53 bodů

Vybavení samoobslužné kuchyňky ***

- velmi kvalitní nádobí, příbory a potřeby na vaření, kvalitní sporák s troubou a grilem, mraznička, mixer nebo robot

5.3. UBYTOVÁNÍ SE STRAVOVÁNÍM (Bed and Breakfast)

Závazné minimum (třída *)

Objekt sestává z obytných místností (pokojů nebo ložnic), společenské místnosti a hygienického zařízení

- obytná místnost je suchá, bez pachu stuchliny či dokonce plísní, větratelná, osvětlená denním světlem, umístěná nikoliv v suterénu, v topném období vytápěná na stabilní teplotu min. 20 °C
- obytná místnost se stálými lůžky není průchozí
- jedna obytná místnost (pokoj, ložnice) má nanejvýš 4 stálá lůžka; a max. 2 příležitostná
- min. výška místnosti je 2,40 m, při použití patrových lůžek 2,60 m
- minimální plocha místnosti pro 1 lůžko je 5 m², pro patrové lůžko 9,5 m²
- min. rozměr lůžek 200 x 80 cm (u nábytku v tradičním stylu je min. rozměr 190 x 75 cm)
- manželské lůžko (dvojlůžko), má plochu pro ležení o rozměrech min. 200 x 150 cm a musí mít přístup ze stran
- minimální výška stálého lůžka vč. matrace 40 cm od úrovně podlahy
- lůžko i matrace jsou v dobrém stavu, přiměřené měkkosti, pevné, nesmí vrzat
- jako stálá lůžka neslouží rozkládací křesla, gauče, pohovky, lehátka atp.
- horní plocha lůžka je nedělená (matrace z jednoho kusu), v jedné rovině, případný podhlavník musí být odnímatelný
- lůžkoviny poskytuje a úklid provádí ubytovatel

- minimální vybavení obytné místnosti: elektrické osvětlení (hlavní pro celou místnost + osvětlení u každého lůžka a příp. umyvadla), zrcadlo (není nutné, je-li např. v koupelně, jež je součástí pokoje), zásuvka v dosahu zrcadla, skříň s přihrádkami a oddílem pro zavěšování šatů vč. věšáků na šaty (2 ks na os.), noční stolek, polička u každého lůžka, deky navíc pro případ chladného počasí, nádoba na odpadky (není nutné, je-li např. v koupelně, jež je součástí pokoje), popelník (je-li v místnosti dovoleno kouřit), předložka před lůžkem (kromě podlah krytých kobercem)
- okna i vnitřní dveře, jsou-li prosklené, jsou vybaveny záclonami, závěsem, žaluziemi či roletami pro zabránění pohledu zvenčí a pro možnost zatemnění
- hostům je k dispozici jídelna nebo společenská místnost, vybavená stolem a židlemi nebo lavicemi dle počtu osob, dostatečně osvětlená, bez stálých lůžek
- jídelna nebo společenská místnost (nejméně 14 m² plochy, přičemž plocha na jedno místo u stolu musí být nejméně 1 m²)
- pokud neslouží společenská místnost jako jídelna a zařízení pro stolování je umístěno v pokojích, zvýší se podlahová plocha pokojů za každého ubytovaného o 1 m²
- stoly jsou pokryty čistými, nepoškozenými ubrusy; lze použít i jiný druh prostírání (např. anglické prostírání); k dispozici je dostatečné množství papírových ubrousků a dočucovacích prostředků (min. pepř a sůl)
- hygienické zařízení pouze pro hosty penzionu, s tekoucí teplou vodou

Pro třídu ** a výše

- na pokoji minimálně umyvadlo s tekoucí vodou, příprava teplé vody bez zásahu hostů
- úklid a povlečení lůžek při výměně hostů (nebo nejméně po sedmi dnech) provádí ubytovatel
- nábytek musí být pevný a v dobrém stavu
- mýdlo a 1 ručník na osobu poskytuje ubytovatel
- základní úroveň výzdoby
- min. plocha na 1 lůžko 6m², pro patrové 10 m²

- deky navíc pro případ chladného počasí
- k dispozici je radiopřijímač
- předložka před lůžkem (kromě podlah krytých kobercem)

Celkový součet bodů je 57, pro přidělení třídy je třeba získat 49 bodů

Pro třídu * a výše**

- samostatné hygienické zařízení pro každý pokoj s tekoucí teplou vodou a sprchou nebo vanou
- kvalitní nábytek (ve výborném stavu, tvarově a druhově ladící) a zařízení, dobrá úroveň výzdoby
- podle způsobu využívání jednotlivých místností je použita kvalitní podlahová krytina (korek, dlažba, dřevo, koberec)
- individuálně nebo termostaticky ovladatelný systém vytápění použitelný i mimo topnou sezónu vč. vytápění koupelny
- pokoje jsou vybaveny stolkem a židlemi (křesly), podle počtu ubytovaných
- upravené okolí (zahradka), poskytující hostům soukromí a možnost využití volného času (terasa, zahradní krb, bazén apod.)
- min. plocha na 1 lůžko 7m², patrové lůžko se nepřipouští
- mýdlo, šampon nebo sprchový gel a 2 ručníky na os. poskytuje ubytovatel, výměna ručníků na požádání
- ubytovatel je kdykoliv k dispozici nebo je v provozu recepce
- k dispozici je pračka nebo služba praní prádla vč. sušení
- nabídka místních a tradičních jídel a nápojů
- připojení k internetu k dispozici v objektu
- barevný televizor odpovídající současným požadavkům (např. se satelitním příjmem) k dispozici v objektu
- vysoušeč vlasů, žehlička, čistící potřeby na obuv a oděv k dispozici na požádání

Celkový součet je 80 bodů, pro přidělení třídy je potřeba získat 72 bodů

Pro třídu ****

- nadstandardní úroveň nábytku (např. stylový, starožitný, nový z masivního dřeva), zařízení a výzdoby
- nadstandardní vybavení hygienického zařízení (zabudovaný fén, apod.)
- vysoký standard podávaných jídel vč. nabídky původních krajových specialit
- min. plocha na 1 lůžko 8m²
- k ručníkům ještě osuška / os., výměna při pokynu (ručník na zemi - vyměnit, ručník na věšáku - ponechat)
- denní úklid pokoje ubytovatelem
- chodby jsou kryty koberci
- telefon s možností meziměstských hovorů na pokoji
- barevný televizor se satelitním příjmem k dispozici na pokoji
- hostům jsou k dispozici dopňkové služby (sauna, posilovna, služba hlídání dětí, úschova cenností atd.)

Celkový součet je 59 bodů, pro přidělení třídy je třeba získat 51 bodů