

**JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH**

Ekonomická fakulta

DIPLOMOVÁ PRÁCE

2012

Bc. Pavla Melanová

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Ekonomická fakulta

Katedra obchodu a cestovního ruchu

Studijní program: N6208 Ekonomika a management

Studijní obor: Obchodní podnikání

**Podnikatelský koncept ubytovacího zařízení
venkovské turistiky v oblasti Strakonicko**

Vedoucí bakalářské práce:

Ing. Roman Švec

Autorka

Bc. Pavla Melanová

2012

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE
(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Bc. Pavla MELANOVÁ**
Osobní číslo: **E10950**
Studijní program: **N6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Obchodní podnikání**
Název tématu: **Podnikatelský koncept ubytovacího zařízení venkovské
turistiky v oblasti Strakonicko**
Zadávající katedra: **Katedra obchodu a cestovního ruchu**

Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

Cíl práce:

Analýza současné nabídky ubytovacích zařízení v oblasti Strakonicko. Návrh nového ubytovacího zařízení ve zkoumané oblasti.

Metodický postup:

1. Studium teoretických východisek řešeného problému
2. Situační analýza území
3. Analýza poptávky účastníků cestovního ruchu ve zvoleném území
4. Návrh vlastního podnikatelského konceptu

Rámcová osnova:

1. Úvod. 2. Literární rešerše. 3. Cíle a metody. 4. Analýza a syntéza poznatků z vlastního zkoumání. 5. Vlastní návrhy. 6. Závěr. 7. Seznam literatury.

Rozsah grafických prací: **dle potřeby**
Rozsah pracovní zprávy: **60 - 80 stran**
Forma zpracování diplomové práce: **tištěná**

Seznam odborné literatury:


- Beránek, J.** *Provozujeme pohostinství a ubytování.* Praha: MAG Consulting, 2004.
Beránek, J., Kotek, P. *Řízení hotelového provozu.* Praha: Grada Publishing, 2003.
Cathala, H. *Wellness.* Praha: Grada Publishing, 2007.
Černý, J., Krupička, J. *Moderní hotel.* Úvaly: Ratio, 2007.
Goeldner, C. R., Ritchie, J. R. B. *Tourism: Principles, Practices, Philosophies.* Hoboken: Wiley, 2009.
Moravec, I. *Venkovská turistika. Teoretická východiska a možnosti.* České Budějovice: Centrum pro komunitní práci, 2006.
Stárek, V., Vaculka, V. *Ubytovací úsek v oblasti cestovního ruchu.* Praha: MMR, 2008.
Veselý, P. *Projektování hotelového provozu.* Praha: VŠH, 2008.

Vedoucí diplomové práce: **Ing. Roman Švec**
Katedra obchodu a cestovního ruchu

Datum zadání diplomové práce: **15. února 2011**
Termín odevzdání diplomové práce: **16. dubna 2012**


doc. Ing. Ladislav Rolínek, Ph.D.
děkan

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
EKONOMICKÁ FAKULTA
Studentská 13
370 05 České Budějovice


Ing. Kamil Pícha, Ph.D.
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 3. března 2011

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou prací na téma „Podnikatelský koncept ubytovacího zařízení venkovské turistiky v oblasti Strakonicko“ vypracovala samostatně na základě vlastních zjištění a za použití materiálů a pramenů, které uvádím v seznamu citované literatury a informačních zdrojů.

Dále prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v plném znění souhlasím se zveřejněním své diplomové práce, a to v nezkrácené podobě, elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce.

Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly, v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb., zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

V Českých Budějovicích dne

.....

Poděkování

Děkuji vedoucí práce panu Ing. Romanu Švecovi za odborné vedení, rady, podněty a trpělivost při zpracování mé diplomové práce.

OBSAH

1 ÚVOD.....	9
2 LITERÁRNÍ REŠERŠE.....	11
2.1 Cestovní ruch.....	11
2.1.1 Cestovní ruch jako systém.....	12
2.1.2 Produkt cestovního ruchu.....	14
2.1.3 Typologie cestovního ruchu.....	16
2.1.3.1. Venkovská turistika.....	17
2.1.3.2. Zdravotní cestovní ruch.....	19
2.2 Služby v cestovním ruchu.....	21
2.2.1 Ubytovací služby.....	23
2.2.1.1. Ubytovací zařízení.....	24
2.2.1.2. Služby v ubytovacím zařízení.....	27
2.2.2 Stravovací služby.....	28
2.2.3 Služby ve venkovském cestovním ruchu.....	28
2.2.4 Služby ve wellness.....	29
2.3 Podnik a podnikání.....	32
2.3.1 Podnikatelský záměr.....	34
3 CÍLE A METODIKA.....	36
3.1 Cíl práce.....	36
3.2 Pracovní hypotézy.....	36
3.3 Metodika.....	36
4 SITUAČNÍ ANALÝZA.....	38
4.1 Vymezení území.....	38
4.2 Dotazníkové šetření.....	40
4.3 Řízené dotazování.....	47
4.4 Řízený rozhovor.....	48
4.5 Analýza složek primární nabídky cestovního ruchu.....	51
4.5.1 Přírodní předpoklady a atraktivita.....	51

4.5.2 Kulturně - historické předpoklady	54
4.6 Okolí podniku	66
4.6.1 Konkurence	66
4.6.2 Spolupracující podniky	72
5 VLASTNÍ NÁVRH PODNIKATELSKÉHO KONCEPTU	76
5.1 Základní informace	76
5.2 Cíle podniku	77
5.3 Umístění podnikatelského konceptu	78
5.4 Nabízené výrobky a služby	82
5.4.1 Ubytovací služby	82
5.4.2 Stravovací služby	84
5.4.3 Wellness služby	85
5.4.4 Marketingová komunikace	86
5.5 Analýza okolí podniku	88
5.6 Personální zajištění	90
5.7 Technické řešení projektu	92
5.8 Ekonomické propočty	92
5.8.1 Náklady	93
5.8.2 Odpisy	95
5.8.3 Výnosy	97
5.8.4 Prognóza hospodářských výsledků	99
6 ZÁVĚR	101
7 SUMMARY	103
8 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	104
9 SEZNAM OBRÁZKŮ, TABULEK A GRAFŮ	
10 SEZNAM PŘÍLOH	
11 PŘÍLOHY	

1 ÚVOD

„Cestovní ruch je významný společensko-ekonomický fenomén jak z pohledu jednotlivce, tak i společnosti. Každoročně představuje největší pohyb lidské populace za rekreací, poznáváním a naplněním vlastních snů z příjemné dovolené. Je součástí spotřeby a způsobu života obyvatel zejména ekonomicky vyspělých zemí. Ve světovém měřítku patří vedle obchodu s ropou a automobilovým průmyslem ke třem největším exportním odvětvím.“ (Hesková a kol., 2006)

Česká republika, jako turistická destinace, má návštěvníkům opravdu co nabídnout. V Čechách se nachází nepřeberné množství možností, jak strávit dovolenou. Jsou zde výborné podmínky pro rekreační, horskou, vodní, pěší, poznávací, dobrodružnou, venkovskou, mysliveckou a rybářskou, zdravotní a lázeňskou turistiku a mnoho dalších. Jižní Čechy jsou pak jedním z regionů s největším potenciálem pro rozvoj cestovního ruchu. Jihočeský kraj skýtá velké množství historických a kulturních atraktivit a velké přírodní bohatství. Umožňuje rozvoj téměř všech hlavních forem cestovního ruchu.

V dnešní uspěchané době mnoho lidí utíká od svých všedních starostí na venkov. Pobyt v klidném venkovském prostředí a v krásném přírodním prostředí působí na návštěvníka maximálně relaxačně. Návrat k přírodě a objevování venkova jsou současným trendem cestovního ruchu, který se projevuje rozvojem venkovské turistiky. Právě pro venkovský cestovní ruch jsou jižní Čechy typické. Oblast Strakonicka byla vždy hlavně zemědělskou a průmyslovou oblastí. Se svým zemědělským zaměřením a krásnou přírodou je ideálním místem pro venkovskou turistiku. Strakonicko se poslední dobou velmi snaží o rozvoj cestovního ruchu a přilákání nových návštěvníků a využití svého doposud nevyužitého potenciálu turistiky. Na Strakonicku vzniklo v nedávné době také několik místních akčních skupin, které se zaměřují na rozvoj venkova.

Cílem této práce je navržení podnikatelského konceptu ubytovacího zařízení venkovské turistiky. Právě Strakonicko, přesněji oblast Hoštic u Volyně jsem vybrala pro navrhované ubytovací zařízení. Podnikatelský koncept bude vytvořen na základě důkladné analýzy trhu, území, konkurence, spolupracujících podniků a potencionálních zákazníků.

2 LITERÁRNÍ REŠERŠE

2.1 Cestovní ruch

Cestovní ruch je globální fenomén, který zažívá rychlý růst v období po roce 1945, zejména ve vyspělých zemích světa. Cestovní ruch podle autorů Page a Connell (2009) není nový fenomén, cestovní ruch a cestování byly součástí lidské zkušenosti po tisíciletí. Nicméně, v posledních třiceti letech, zcela jistě s nástupem proudových letadel, turistika nabyla na významu a ukázala se jako globální fenomén, který se týká rostoucího rozsahu prostředí a získávání nových trhů, a který se s rozšířením možností pro cestování ještě více prohloubil.

Kaspar (1995) upozorňuje na to, že navzdory tomu, že definice jsou jen nástrojem myšlení a používají se na jasné a jednoznačné vyjadřování, mají ve vědecké i v praktické činnosti velký význam. I proto měla definice Hunzikera Krapfa zásadní význam pro vědecký opis, výklad a výstavbu vztahového systému jevu „cestovní ruch“. Tato definice vytvořila základ pro vysvětlení faktů, které souvisí s cestovním ruchem. Tuto definici částečně změnilo Mezinárodní sdružení expertů cestovního ruchu – AIEST a zní: „Cestovní ruch je soubor vztahů a jevů, které vyplývají z cestování a pobytu osob, pokud s pobytem není spojené trvalé usazení a provádění výdělečné činnosti“. S cílem sjednotit definici cestovního ruchu zejména z hlediska vykazování údajů, organizovala Světová organizace cestovního ruchu (WTO) v roce 1991 v Ottawě mezinárodní konferenci věnovanou cestovnímu ruchu. Gúčík (2007) píše, že z hlediska statistiky se cestovním ruchem (tourism) rozumí činnost osoby, která cestuje na přechodnou dobu do místa mimo jeho běžného životního prostředí, přičemž hlavní účel cesty je jiný než vykonávání výdělečné činnosti v navštíveném místě. Horner a Swarbrooke (2003) zjednodušili a zobecnili definici cestovního ruchu na krátkodobý přesun lidí na jiná místa, než jsou místa jejich obvyklého pobytu, za účelem pro ně příjemných činností. Britský autor Cooper (2008) ve své publikaci dokonce uvádí definice cestovního ruchu ze strany nabídky a ze strany poptávky. Pozastavuje se

nad tím, že až do roku 1990 byly definice směřovány spíše na stranu poptávky, než na stranu nabídky. V devadesátých letech byl vidět značný pokrok ve vývoji definic, které již zohledňovaly obě strany – stranu nabídky a stranu poptávky. V té době také došlo ke dvěma klíčovým iniciativám:

Definice na straně poptávky - UNWTO v roce 1991 na Mezinárodní konferenci o statistice v cestovním ruchu vyjasnila definice, terminologii a problematiku měření. Doporučení této konference přijala United Nations Statistical Commission (UNSTAT) a zveřejnila jako doporučení pro tvorbu statistiky cestovního ruchu. *Definice na straně nabídky* – v březnu 2000 UNSTAT schválila přijetí satelitního účtu cestovního ruchu, jako metodu měření ekonomického sektoru cestovního ruchu.

Další ze zahraničních autorů Page a Connell (2009), připomínají, jak je důležité porozumět povaze, rozsahu, dopadu a závažnosti globálního cestovního ruchu. Pojmy cestování (travel) a cestovní ruch (tourism) jsou často zaměňovány v publikacích z oblasti cestovního ruchu, ale jsou normálně zahrnuty v oblasti výzkumu lidských a obchodních činností spojených s jedním nebo více aspekty dočasného pohybu osob mimo jejich trvalé bydliště nebo mimo jejich každodenní pracovní prostředí. Tyto dva pojmy mají tendenci být použity v různých kontextech s podobnými významy. Např. v USA používají termín cestování (travel), zatímco mají ve skutečnosti na mysli cestovní ruch (tourism). I přes tento problém jsou oba termíny všeobecně uznávány a používány samostatně nebo v souzvuku.

2.1.1 Cestovní ruch jako systém

Goeldner a Ritchie (2009) poukazují na to, že většina studií byla provedena pro zvláštní účely a používají tedy jen úzké operační definice tak, aby vyhovovaly potřebám výzkumných vládních úředníků. Tyto studie bohužel nezahrnují systémový¹ přístup. V důsledku toho jsou mnohé definice cestovního ruchu a turistiky založeny na základě ujetých kilometrů, délce času stráveného na cestách a účelu cesty. Proto je obtížné

¹ Systémem se podle ABZ slovníku cizích slov rozumí uspořádaný celek, soustava věcí nebo myšlenek.

shromáždit statistické informace, které vědci mohou využít k popisu a analýze fenoménu cestovního ruchu.

Proto také Kaspar (1995), zdůrazňuje, že cestovní ruch není možné posuzovat odděleně od prostředí. Už skutečnost, že člověk je středem pozornosti v cestovním ruchu nás nutí k tomu, abychom ho neposuzovali izolovaně. S cílem přehledně a jasně zobrazit vztahy mezi systémem cestovního ruchu a nadřazenými systémy jako i prvky (podsystemy), je redukován počet jednotlivých vazeb především na ty, které jsou pro naše úvahy nejdůležitější.

Nadřazené a přiřazené systémy jsou:

- ekonomické prostředí
- politické prostředí
- technologické prostředí
- ekologické prostředí

Za podsystemy systému cestovního ruchu jsou určeny:

- podsystem subjekt cestovního ruchu
- institucionální podsystemy jako jsou cílové místo cestovního ruchu, podniky cestovního ruchu a organizace cestovního ruchu.

Subjekt cestovního ruchu je podle Heskové a kol. (2006) účastník, který svou účastí chce uspokojit své potřeby s využitím služeb cestovního ruchu. Světová organizace cestovního ruchu definuje, kdo je v destinaci účastníkem cestovního ruchu:

- místní obyvatel – resident
- návštěvník – visitor, je v domácím cestovním ruchu osoba, která cestuje na místo mimo běžného životního prostředí na kratší období než šest měsíců, přičemž hlavní účel návštěvy je jiný, než vykonávání výdělečné činnosti
- turista – tourist, short-term tourist, je v domácím cestovním ruchu návštěvník, který cestuje na dobu zahrnující minimálně jedno přenocování, ale zároveň doba není delší než 6 měsíců
- výletník – excursionist, je návštěvník, který cestuje na kratší dobu než 24 hodin bez přenocování

Objektem cestovního ruchu je vše, jehož cílem je změna místa pobytu. Z toho vyplývá, že je to nabídka cestovního ruchu. Ta je tvořena cílovým místem, ale také podniky cestovního ruchu.

Aby mohl systém cestovního ruchu správně fungovat, musí být v daném místě vhodné podmínky. Tyto podmínky rozdělujeme na lokalizační a realizační předpoklady nebo také na primární a sekundární nabídku cestovního ruchu. Mezi lokalizační předpoklady patří přírodní atraktivita a kulturně – historické atraktivita, ty jsou vyjádřeny buď atraktivitou místní přírody a krajiny nebo kulturně – historickými pozoruhodnostmi. Realizační předpoklady umožňují faktickou realizaci cestovního ruchu, tvoří je dopravní předpoklady a materiálně – technické předpoklady. (Gehinová, 2008)

2.1.2 Produkt cestovního ruchu

Kotler (2001) definuje produkt jako cokoli, co lze nabídnout trhu k prozkoumání, získání, užívání nebo ke spotřebě a co může uspokojit nějakou potřebu, požadavek nebo přání. Mohou to být hmotné předměty, služby, zkušenosti, události, osoby, místa, vlastnosti, organizace, informace a myšlenky.

Cestovní ruch je oborem, jehož produkt je vysoce specifický. Produktem cestovního ruchu podle Zelenky (2007) je služba, jeho specifikem je především osobní poskytování, nemožnost skladovat služby, omezená životnost, častá je platba předem za produkt, který ale není možné předem vyzkoušet, ovlivňující faktory, které jednotlivě nebo v jejich kombinaci nelze nebo pouze omezeně lze ovlivnit. Produkt cestovního ruchu má také své typické rysy, jako je komplexnost, snadná kopírovatelnost, subjektivita prožívání spotřeby produktu, jeho snadná nahraditelnost, vysoký podíl lidské práce a dotváření lidským faktorem. Produkt cestovního ruchu tedy slouží k uspokojování potřeb účastníků cestovního ruchu mimo trvalé bydliště a to vždy ve volném čase. Účastník by přitom měl dostat pokaždé komplexní zážitek –

odpočinout si, možnost sportování, kulturního vyžití, společenského kontaktu, apod. Produkt také umožňuje výměnu vztahů mezi nakupujícím a prodávajícím.

„Souborný produkt cestovního ruchu sestává z následujících komponentů:

- primární nabídka destinace, která ovlivňuje motivaci a determinuje výběr destinace návštěvníků
- sekundární nabídka destinace, která vytváří podmínky pro pobyt a umožňuje využít primární nabídku destinace
- přístupnost destinace, kterou rozumíme náklady, rychlost a pohodlí návštěvníka při dosažení destinace
- image destinace, který silně ovlivňuje výběr destinace, jakož i image zařízení v rámci něho
- přiměřená cena, která je pro návštěvníka soumou nákladů vynaložených na cestu, ubytování, stravování a ostatní služby v destinaci a je ovlivněna sezónou, výběrem aktivit, kurzem měny, vzdáleností od destinace, způsobem dopravy, výběrem destinace a zařízení cestovního ruchu.

Musí také disponovat těmito základními vlastnostmi, a to:

- užitečnost
- dosažitelnost
- použitelnost.“ (Királ'ová, 2003, str. 87)

Zelenka (2007) ještě dále doplňuje, že produkt cestovního ruchu může také mít různé stupně komplexnosti. Začíná například pouze od poskytnutí či zprostředkování jednotlivé služby, přes komplex služeb až po destinaci jako ucelenou nabídku atraktivit, služeb a potenciálních zážitků.

2.1.3 Typologie cestovního ruchu

V této části práce bude uvedena typologie cestovního ruchu, která rozčleňuje cestovní ruch do druhů a forem nebo typů v závislosti na autorech. Je důležité si typologii blíže rozebrat pro další části práce.

V každodenní praxi se střetáváme s různými druhy a jevovými formami cestovního ruchu. Jak za základ posuzování cestovního ruchu bere Gúčík (2000) motivaci jeho účastníků, tj. účel, pro který cestují a pobývají přechodně na cizím místě, potom hovoříme o druzích cestovního ruchu. Jak za základ posuzování cestovního ruchu vezmeme různé příčiny, které ho ovlivňují a důsledky, které přináší, hovoříme o formách cestovního ruchu. Indrová (2007) ve své publikaci poukazuje na nejednotnost členění cestovního ruchu na jeho formy a druhy. Např. česká a slovenská odborná literatura při vymezení forem a druhů cestovního ruchu uplatňuje zcela opačná hlediska než např. literatura švýcarská a rakouská – pak to, co jedna skupina autorů považuje za formu cestovního ruchu, druhá považuje za druh cestovního ruchu a naopak. Podle Gúčíka (2005) druh cestovního ruchu vyjadřuje účel (motiv) cestování a přechodného pobytu návštěvníků v cílovém místě. K základním druhům patří rekreační, sportovní/dobrodružný, kulturní, lázeňský/zdravotní a obchodní cestovní ruch. Forma cestovního ruchu vyjadřuje rozličné příčiny a jejich důsledky, související s cestováním a pobytem návštěvníků na cizím místě. Rozlišuje formy cestovního ruchu z geografického hlediska (vnitřní, národní, zahraniční, mezinárodní, regionální), podle počtu účastníků (individuální, kolektivní, masový, ekologický), podle věku účastníků (mládežnický, rodinný, seniorský), podle převažujícího místa pobytu (městský, příměstský, venkovský, horský, přímořský), podle ročního období (sezónní, mimo sezónní, celoroční), podle způsobu organizování (individuální, organizovaný), podle použitého dopravního prostředku (železniční, lodní, letecký, mototuristika), z hlediska dynamiky (pobyťový, putovní), ze sociologického hlediska (návštěvy příbuzných a přátel, sociální, etnický) apod. Hesková a kol. (2006) ještě řadí mezi druhy cestovního ruchu: myslivecký a rybářský, náboženský (poutní), kongresový a stimulační (incentivní) cestovní ruch. Členění do forem používá stejné jako slovenský autor Gúčík,

pouze doplňuje formu cestovního ruchu podle délky účasti (výletní, víkendový, krátkodobý a dlouhodobý cestovní ruch). Gúčíkův systém členění také budeme využívat pro další účely diplomové práce.

Vzhledem k nejednotnosti v členění cestovního ruchu do druhů a forem, kdy jeden odborník považuje jedno za formu a další za druh a naopak, autoři Attl a Nejdí (2004) kategorizuje cestovní ruch do různých typů takto:

- Typy cestovního ruchu dle motivace k účasti na turismu
- Typy cestovního ruchu podle místa realizace
- Typy cestovního ruchu podle vztahu k platební bilanci
- Typy cestovního ruchu podle délky pobytu
- Typy cestovního ruchu dle počtu účastníků
- Typy podle věku účastníků
- Typy podle způsobu zabezpečení cesty
- Typy cestovního ruchu podle způsobu financování
- Typy podle charakteru místa pobytu
- Typy podle ročního období
- Typy podle vlivu na životní prostředí

2.1.3.1. Venkovský cestovní ruch

Potom, co jsme si v předchozí části rozčlenili cestovní ruch do různých druhů a forem, se v dalších dvou kapitolách podrobně zaměříme na zdravotní cestovní ruch a venkovský cestovní ruch, které je podstatné definovat pro účely této diplomové práce.

„Rozvíjející se urbanizace, zrychlování životního tempa, stres a další jevy soudobé civilizace vedou řadu lidí ke snaze trávit svůj volný čas ve venkovském prostoru. V českém prostředí je tento zájem již několik desetiletí naplňován zcela specifickou formou cestovního ruchu, jakou je chataření a chalupaření. Obecně pod pojmem venkovský cestovní ruch zahrnujeme rekreační formu cestovního ruchu, spojenou

s pobytem ve venkovském prostředí a se snahou účastníků maximálně pobývat ve volné přírodě. Jedná se o nový způsob návratu k přírodnímu prostředí a objevování venkova, při kterém se účastníci snaží skloubit aktivity volného času s poznáváním a uvědomováním si přírodního a kulturního bohatství země.“ (Čertík, 2001, str. 260)

Indrová (2007) popisuje cestovní ruch jako cestovní ruch převážně realizovaný v příznivém prostředí venkova, kde se mohou uplatňovat nejrůznější formy pobytu, z nichž se v poslední době začíná formovat specifická forma venkovského cestovního ruchu tzv. agroturistika. Autorka Škodová Parmová (2007, str. 28) ještě specifikaci a formy venkovského cestovního ruchu doplňuje. „Venkovský cestovní ruch (často označovaný jako venkovská turistika) je cestovní ruch rozvíjející se mimo oblasti rekreačních a turistických center i mimo oblast městského osídlení. Zahrnuje rekreační pobyty ve vesnickém osídlení i mimo něj (chatových lokalitách, samotách i malých městečkách). Převážně je však vázán na venkovské osídlení spjaté se zemědělstvím a životem na venkově. Zahrnuje tedy všechny činnosti účastníka cestovního ruchu v prostředí venkova. Venkovský cestovní ruch má celou řadu podob, z nichž nejtypičtější jsou vesnická turistika, agroturistika, ekoagroturistika a chataření a chalupaření.“

Moravec (2006) popisuje ve své publikaci specifika venkovského cestovního ruchu. Nejvýznamnějším z nich je její umístění do venkovských oblastí. Dále by venkovský cestovní ruch měl být funkčně venkovský, budovaný na zvláštních rysech venkovského světa. Venkovský cestovní ruch má být také tradiční ve svém charakteru, což znamená, že poroste pomalu a organicky ve spojení s místními rodinami, často bude řízena na místní úrovni a rozvíjena s cíle zajistit dlouhodobý rozvoj dané oblasti.

„Cílem venkovského cestovního ruchu je:

- stimulovat rozvoj dalších podnikatelských aktivit na venkově, odlehčit přetížené infrastrukturu měst,
- omezit migraci venkovského obyvatelstva do měst a stabilizovat venkovský prostor,

- respektovat přirozené přírodní prostředí, udržovat ho a rozvíjet,
- popularizovat místní krásy, zvláštnosti a tradice a přispívat k jejich udržení a rozvoji,
- vrátit člověka do přírody.“ (Drobná, Morávková, 2006, str. 139)

Stříbrná (2005) upozorňuje na důležitou úlohu intenzity využívaných nabízených služeb venkovské turistiky, lokalitu, způsob řízení, integrace s komunitou apod. Také zmiňuje podstatný fakt, že lze využívat nejrůznějších druhů dovolené současně. V jeden den mohou návštěvníci zúčastnit jak městských, tak venkovských aktivit. Otázku udržitelnosti venkovského cestovního ruchu rozebírá i Moravec (2006, str. 18): „Ohleduplný vztah k přírodě je přirozenou prioritou produktu cestovního ruchu. Nabídka tohoto produktu by ztrácela bez této atrakce svou „atraktivitu“. Byla by konkurenčně málo schopná nebo dokonce konkurence neschopná. V tomto případě se pak často mluví o trvale udržitelném rozvoji cestovního ruchu. Zde má venkovský cestovní ruch jedinečnou šanci obstát v konkurenci s ostatními produkty cestovního ruchu, zejména v konkurenci nabídky služeb center a středisek masového cestovního ruchu.“

2.1.3.2. Zdravotní cestovní ruch

V poslední době je v oboru cestovního ruchu frekventovaným tématem zdravotní cestovní ruch, speciálně wellness. Služby wellness jsou v dnešním světě velmi žádané, proto si myslím, že by se některé tyto služby mohly v navrhovaném podnikatelském konceptu uplatnit. Je tedy důležité si zdravotní cestovní ruch, wellness a jeho služby v této kapitole blíže specifikovat. Gúčík (2007) uvádí příčiny rozvoje zdravotního cestovního ruchu. Je to zejména životní prostředí, životní styl a vysoké tempo života. Stále výraznější je nedostatek pohybu, chyby v životosprávě, zejména ve způsobu výživy. Tento trend u nás sílí i vlivem rostoucí vrstvy manažerů, kteří požadují krátkodobé, ale intenzivní zotavení. Trendem konce 20. století se stala pohoda, péče o tělo a krsu (tzv. wellness, fitness, beauty).

„Wellness představuje pro hotelové a restaurační podniky ekonomicky zajímavý koncept. Není to pouze módní výstřelek, ale jde o dlouhodobý trend, dokonce způsob života. I proto mnozí hoteliéři zvažují možnost vybudovat zóny wellness ve svých hotelích. Dálný východ dal základ technikám mentální relaxace a přírodní medicíny, která se v současnosti aplikuje i v evropských podmínkách. Wellness uspokojuje tělo procedurami využívajícími místní léčivé byliny, mořské řasy a uvolní psychiku mentálními cvičeními, jógou, taichi, případně individuální meditací.“ (Hesková a kol., 2006, str. 25)

„Žádný výkladový slovník přesně nespecifikuje překlad tohoto slova. Významově by se dalo překládat jako „vše příjemné, vše dobré, plně zdrav“. Wellness provází novou vlnu péče o zdraví. Nejde jen o fyzickou zdatnost, ale o zdravý způsob života a z něho plynoucí "životní pohody". Prudký rozmach wellness a hledání nových cest způsobil i boom z hlediska komerčního. Je nutné poznat součásti wellness a využít jich k obohacení nabídky služeb našeho areálu. Zařízení wellness nemá být pouhým přívažkem areálu, ale může vhodně zvoleným složením nabídky a správně řešeným marketingem jedním z hlavních finančních zdrojů vašeho areálu.“ (Šmíd, 2011)

Cathala (2007) uvádí, že „wellness je:

- stav, při kterém se cítíme dobře, v pohodě, vyrovnaně, harmonicky
- cesta (tedy postupy, metody, principy), která nás k hledanému stavu vede
- filozofie, která vytyčuje cestu a záměr a dává smyslu tomuto stavu
- označení struktury, zařízení či provozu, kde jej realizován program s touto filozofií
- program, technika, metoda, procedura, menu, které navozují tento stav, činnosti působící příjemně, zdravě a pozitivně na naši entitu, na jednotu těla, mysli, duše a energie
- prostor pohody, krásy, klidu a míru“ (Cathala, 2007, str. 19)

Česká asociace wellness definuje wellness jako „stav/pocit blahobytu, jež je maximálně orientovaný na individuální možnosti člověka - vlastní osoby. Je to dlouhotrvající -

stupňující se proces přeměny psychické, intelektuální, emoční, sociální, duchovní a okolní pohody. Wellness je také označení pro strukturu, zařízení a prostor, které jsou realizovány v konceptu s touto filozofií (architektura, design, barvy...) a pro programy, které nás k pocitům wellness vedou (procedury, balíčky, menu...). Wellness prostor je v nás i v přírodě, pokud nám zajišťuje prožitek krásy, klidu a míru.“ (Česká asociace wellness, 2010)

2.2 Služby cestovního ruchu

Kotler (2004) vysvětluje službu jako jakoukoli činnost nebo prospěch, které jedna strana může nabídnout druhé a které jsou v podstatě nehmotné a nevytvářejí vlastnictví čehokoli. Její produkce se může nebo nemusí vázat k fyzickému produktu.

Orieška (2010) uvádí, že potřeby účastníků cestovního ruchu jsou uspokojovány nejen volnými statky, kterými rozumíme působení vlastností rekreačního prostoru (např. sluneční svit, čistý vzduch, vliv moře, klid, apod.), ale také hmotnými statky (zbožím) a užitnými efekty nehmotného charakteru (službami). „V cestovním ruchu představují heterogenní soubor užitných efektů určených k uspokojování potřeb účastníků cestovního ruchu. Mají průřezový charakter, to znamená, že je produkují nejen podniky cestovního ruchu, ale i další subjekty soukromého a veřejného sektoru. Mnohooborový charakter služeb v cestovním ruchu naznačuje, že je kromě účastníků cestovního ruchu využívají i další spotřebitelé. Služby cestovního ruchu mají kromě obecných ještě speciální znaky (časová a místní vázanost služeb na primární nabídku cestovního ruchu, komplexnost a komplementárnost služeb, zastupitelnost služeb, nezbytnost zprostředkování služeb, atd.“ (Orieška, 2010, str. 9)

Orieška (2010) dále poukazuje na různorodost služeb cestovního ruchu. Ta umožňuje jejich klasifikování z více hledisek. Často se podle významu ve spotřebě účastníků cestovního ruchu rozlišují na služby základní a doplňkové. Do základních služeb se zařazuje přemístění účastníků cestovního ruchu z místa jejich trvalého bydliště

do rekreačních prostorů a zpět a služby spojené s pobytem v rekreačním prostoru (dopravní služby, služby ubytovací a stravovací). Doplňkové služby jsou spojeny s využíváním atraktivit, vlastností charakteristických pro konkrétní rekreační prostor (např. sportovně-rekreační služby, společensko-kulturní služby, lázeňské služby apod.)

„Služby mohou v rámci cestovního ruchu poskytovat:

- Dodavatelé
 - ubytovací zařízení a stravovací zařízení
 - dopravci (letecká, železniční, silniční, městská, vodní, námořní a ostatní doprava)
 - atraktivity (přírodní, společenské události, kulturní a historické objekty, tematické parky)
- zprostředkovatelé, tj. cestovní kanceláře a cestovní agentury, organizátoři incetivní a kongresové turistiky, manažeři a agentury služebních cest a jiní dealeři a zprostředkovatelé
- marketingové organizace, tj. organizace měst, regionů, zemí nebo států, které podporují turistické využití těchto území“ (Čertík, 2001, str. 71)

Orieška (2010) také popsal základní právní normu upravující podnikatelskou činnost, jež souvisí s poskytováním služeb cestovního ruchu. Jde o zákon o živnostenském podnikání č. 455/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Ve smyslu tohoto zákona se živností rozumí „soustavná činnost provozovaná samostatně vlastním jménem, na vlastní odpovědnost, za účelem dosažení zisku a za podmínek stanovených tímto zákonem“. Vykonávat živnost mohou fyzické a právnické osoby, pokud splňují všeobecné, v určitých případech i zvláštní podmínky. Živnosti jsou členěny na ohlašovací a koncesované. Ohlašovací živnosti se dále člení na řemeslné (např. hostinská činnost), vázané (průvodcovská činnost horská, vodní záchranná služby) a volné (ubytovací služby, provozování cestovní agentury a průvodcovská činnost v oblasti cestovního ruchu).

V dalších podkapitolách specifikujeme nejen základní služby cestovního ruchu, tj. ubytovací a stravovací služby, ale také specifické služby venkovské turistiky a zdravotního cestovního ruchu, kde se zaměříme na wellness.

2.2.1 Ubytovací služby

„Poskytování ubytovacích služeb je významným předpokladem rozvoje především pobytového cestovního ruchu. Jejich posláním je umožnit přenocování nebo přechodné ubytování účastníkům cestovního ruchu mimo místo jejich trvalého bydliště, včetně uspokojení dalších potřeb, které s přenocováním nebo přechodným ubytováním souvisejí, především potřeby stravování.“ (Orieška, 2010, str. 116)

Gúčík (2004) definuje ubytovací služby jako soubor na sebe navazujících činností, souvisejících s poskytnutím přechodného ubytování obvykle většímu počtu hostů mimo místa jejich trvalého bydliště. Tyto činnosti zahrnují rezervování ubytování, příchod hosta a jeho registraci, pobyt hosta spojený s poskytováním služeb, zúčastňování a odchod hosta. Na jejich poskytování se podílí provozovatel ubytovacího zařízení i host. Za úhradu jsou poskytovány různé kategorie (druhy) a třídy ubytovacích zařízení. Novacká (2010) konstatuje, že ubytovací služby jsou nevyhnutelným základním prvkem rozvoje cestovního ruchu a realizace služeb cestovního ruchu. V teoretickém pojetí služeb cestovního ruchu mají postavení základní služby. V praktickém pojetí jsou také vnímány jako základní a nezastupitelné v produktu cestovního ruchu a v balíčkovém produktu, čili v zájezdu.

„Právní vztah mezi ubytovatelem a ubytovaným hostem upravuje občanský zákoník v ustanoveních týkajících se smlouvy o ubytování. Na tomto základě má objednavatel (host) právo, aby mu ubytovatel (provozovatel ubytovacího zařízení) poskytl přechodné ubytování v zařízení tomu určeném. Občanský zákoník předpokládá existenci ubytovacího řádu, který by měl být podrobnějším upřesněním vztahu mezi oběma stranami, zejména by měl stanovit lhůty k zaplacení ceny za poskytnuté ubytování. Host

má právo užívat prostory, které mu byly vyhrazeny k ubytování, společné prostory ubytovacího zařízení a služby, jejichž poskytování je s ubytováním spojeno.“ (Orieška, 2010, str. 116)

„Provozovny, které zajišťují ubytovací služby, jsou hromadná ubytovací zařízení, tj. hotely a jim podobná ubytovací zařízení a ostatní hromadná ubytovací zařízení jako kempy, chatové osady, turistické ubytovny.“ (Beránek, 2004, str. 12)

2.2.1.1. Ubytovací zařízení

Gúčík (2004) ve svém slovníku definuje ubytovací zařízení jako budovu, prostor nebo plochu, kde se veřejnosti za úhradu poskytuje přechodné ubytování a s ním spojené služby. Podle druhu se ubytovací zařízení člení na kategorie (hotel, motel, hotel, penzion, turistická ubytovna, chatová osada, kemp). Podle kvality a rozsahu služeb se kategorie zařízení zařazují do tříd, které se označují hvězdičkami od nejnižší třídy * po nejvyšší třídu *****. Třída zároveň vyjadřuje minimální požadavky na vybavenost ubytovacích zařízení. Ubytovací zařízení, které poskytuje ubytovací služby nejvíc 9 měsíců v roce, má sezónní charakter.

„Materiálně-technickými podmínkami poskytování ubytovacích služeb rozumíme zejména existenci veřejně přístupných ubytovacích zařízení, která fungují na principu vytváření zisku (tzv. komerční zařízení) nebo na principu neziskovém (zařízení občanských sdružení, podniková rekreační zařízení, atd.) a poskytují ubytování většímu počtu účastníků cestovního ruchu. Budují se obvykle společně se stravovacími úseky (např. hotel, motel, aj.), nebo jako samostatná ubytovací zařízení (např. turistická ubytovna, chatová osada aj.). Mimo tato ubytovací zařízení mohou účastníci cestovního ruchu využít ubytování v soukromí (chata, rekreační chalupa, pokoj, prázdninový byt, aj.) nebo ubytovací prostředky (stan, obytný přívěs, obytné auto, člun, loď apod.), které také vytvářejí podmínky pro jejich využití k přechodnému ubytování, případně jen k přenocování.“ (Orieška, 2010, str. 117)

„Kritéria členění ubytovacích zařízení podle:

Charakteru zařízení na:

- pevná: hotely, motely, penziony, ubytovny, chatové osady, kempy, ubytování v soukromí
- pohyblivá: lodě, lůžkové vozy, lehátkové vozy, botely, obytné přívěsy.

Časového využití na:

- celoroční (základní fond ubytovacích kapacit),
- dvousezónní (léto, zima)
- jednosezónní (léto nebo zima).

Provozovatele na:

- zařízení volného cestovního ruchu,
- vázaného cestovního ruchu (chaty, ubytovny, zotavovny, lázeňské léčebny).

Druhu zařízení na:

- hromadná
- individuální.“ (Ryglová, 2005, str. 49)

Ministerstvo pro místní rozvoj ve vyhlášce č. 501/2006 Sb. (k nahlédnutí v příloze 5), o obecných požadavcích na využití území ve znění pozdějších předpisů v § 2 zařazuje ubytovací zařízení do podle druhu do těchto kategorií:

- hotel, kterým se rozumí ubytovací zařízení s nejméně 10 - ti pokoji pro hosty, vybavené pro poskytování přechodného ubytování a služeb s tím spojených;
- motel, kterým se rozumí ubytovací zařízení s nejméně 10 - ti pokoji pro hosty, vybavené pro poskytování přechodného ubytování a služeb s tím spojených pro motoristy;
- penzion, kterým se rozumí ubytovací zařízení s nejméně 5 - ti pokoji pro hosty, s omezeným rozsahem společenských a doplňkových služeb, avšak s ubytovacími službami srovnatelnými s hotelem; pro účely klasifikace je penzion specifikován jako ubytovací zařízení s nejméně 5 - ti a maximálně 20 - ti pokoji pro hosty;

- ostatní ubytovací zařízení, kterými jsou zejména ubytovny, koleje, svobodárny, internáty, kempy a skupiny chat nebo bungalovů, vybavené pro poskytování přechodného ubytování.

„Asociace hotelů a restaurací České republiky za podpory Ministerstva pro místní rozvoj a agentury CzechTourism sestavila „Oficiální jednotnou klasifikaci ubytovacích zařízení České republiky kategorie hotel, hotel garni, pension a motel“. Vytvořením klasifikace byla završena několikaletá snaha o společný postup při stanovení jejího obsahu, míry závaznosti a aplikace do praxe. Uvedená klasifikace má za cíl zlepšit orientaci spotřebitelů - zákazníků ubytovacích zařízení ve vztahu k vybavení a rozsahu poskytovaných služeb. Umožní též lepší orientaci v dané oblasti pro cestovní kanceláře a cestovní agentury, které zprostředkovávají ubytovací služby.“ (Ministerstvo pro místní rozvoj, 2007)

Oficiální jednotná klasifikace ubytovacích zařízení České republiky 2010 – 2012

Udělování a obnovování Certifikátů a Klasifikačních znaků provádějí pro své členy i ostatní podnikatele profesní svazy Asociace hotelů a restaurací České republiky a UNIHOST Sdružení podnikatelů v pohostinství, stravovacích a ubytovacích službách. Klasifikační znaky (samolepky) se udělují na tříleté období počínaje lednem 2010 a konče prosincem 2012.

Základem společné klasifikace byla vybrána upravená německá klasifikace, která již řadu let funguje a v současné době jen v Německu reprezentuje kvalitní služby více než 8000 ubytovacích zařízení. V Rakousku je podle této klasifikace certifikována téměř polovina veškeré ubytovací kapacity a Maďarsko systém přebralo od roku 2010 také. Po porovnání systému s naší klasifikací bylo rozhodnuto jej plně aplikovat.

Společný systém od roku 2010 zavedla Česká republika, Německo, Rakousko, Švédsko, následně Maďarsko, od r. 2011 se připojí Švýcarsko a Nizozemí.

(Asociace hotelů a restaurací České republiky, 2010)

2.2.1.2. Služby v ubytovacím zařízení

„Ubytovací zařízení poskytují hostům vedle ubytovacích služeb i řadu dalších, doplňkových služeb. Rozsah a kvalitu služeb, které musí ubytovací zařízení poskytovat při uspokojování poptávky, nazýváme standardem služeb. Jednotlivá ubytovací zařízení mají různý standard placených a neplacených služeb, které mají charakter doplňkových služeb ubytovacího zařízení. Čím je ubytovací zařízení jednodušší, tím menší rozsah služeb poskytuje. S výší třídy roste standard poskytovaných služeb a více placených služeb přechází do skupiny služeb zařazených mezi neplacené.“ (Orieška, 2010, str. 132)

„Placené a neplacené služby poskytované hostům lze dělit také na služby poskytované při příjezdu, během pobytu a odjezdu hosta z ubytovacího zařízení nebo na služby základní (ubytovací a obvykle stravovací služby) a doplňkové (všechny ostatní služby). S ohledem na vybavení ubytovacího zařízení jde také o služby kadeřnické, holičské, parkovací a garážovací, sportovně-rekreační (bazén, sauna, fitness, wellness, kurty, minigolf), společensko-kulturní (čítárna, místnost pro děti apod.), služby spojené s organizací kongresového a incentivního cestovního ruchu a další.“ (Orieška, 2010, str. 134)

Novacká (2010) uvádí různé způsoby poskytování doplňkových služeb v ubytovacím zařízení:

- přímo ve svých zařízeních jako svou službu
- ve spolupráci s dodavatelskými subjekty, které tyto služby realizují v prostorách daného ubytovacího zařízení v rámci ekonomického pronájmu (masáže, fitness, kadeřnictví apod.).
- zprostředkováním nákupu od jiných dodavatelských subjektů a prodejem konečnému zákazníkovi - hostu pod jménem ubytovacího zařízení (outsourcing).

2.2.2 Stravovací služby

Orieška (2010, str. 137) píše: „Stravovací služby umožňují uspokojování základní potřeby výživy, přispívají k zotavení a vytvářejí větší fond volného času využitelného k uspokojování potřeb účastníků cestovního ruchu, které jsou cílem účastní na cestovním ruchu. Jedná se o služby základního stravování (nabídka a prodej kompletního menu, případně i nápojů, označené jako oběd nebo večeře), doplňkového stravování a občerstvení a společensko-zábavní služby, spojené např. s hudební produkcí, kulturním programem, případně dalšími aktivitami.“ Gúčík (2004) popisuje stravovací služby jako soubor činností spojený s přípravou stravy a její poskytováním většímu počtu zákazníků, kteří tak uspokojují výživové potřeby. Rozlišuje se přitom uspokojování potřeb základního stravování anebo doplňkového stravování. V cestovním ruchu zabezpečují stravovací služby stravovací zařízení, případně se vytvářejí podmínky na samostatnou přípravu stravy. Stravovací služby se poskytují během přemísťování návštěvníků přímo v dopravních prostředcích nebo na silničních trasách. Při kratších cestách převládá forma občerstvení, na delších se poskytují služby základního stravování. Ve střediskách cestovního ruchu a při dlouhodobém pobytu se klade důraz na služby základního stravování. Poskytují je za úhradu různé kategorie (druhy) pohostinských zařízení.

2.2.3 Služby ve venkovském cestovním ruchu

„Služby venkovského cestovního ruchu jsou relativně samostatný soubor služeb poskytovaných účastníkům venkovského cestovního ruchu, označovaný též jako rurální cestovní ruch. Služby poskytované účastníkům venkovského cestovního ruchu umožňují provádět činnosti spojené s návratem k přírodě, ubytovat se ve venkovských staveních a ubytovacích zařízeních na venkově, kde je součástí nabídky i možnost stravování, využívat při vlastní přípravě stravy suroviny vypěstované na statku či zapojit se do rozmanitých aktivit spojených s pobytem na venkově.“ (Orieška, 2010, str. 324)

„K ubytování jsou využívána komerční ubytovací zařízení, rekreační chalupy i ubytování v soukromí. Jejich zvláštnost spočívá v decentralizaci ubytovacích zařízení, což umožňuje rozmělnit četnost turistů, a tak eliminovat negativní dopady, které s sebou nese velké soustředění lidí v turistických centrech. Dává příležitost individuálním aktivitám při nabídce i realizaci produktu cestovního ruchu. Ubytování je zpravidla situováno v rekreačních objektech (chalupy, chaty, sruby, rekreační domky), v rodinných domech (pronájem obytných místností), v hotelech a penzionech, v historických objektech (rekonstruovaných mlýnech, selských staveních, zájezdních hostincích aj.), v majetku nebo v užívání podnikatele. Není vyloučeno ubytování typu chatová osada a kemp. Provozovatelé jsou podnikatelé provozující ubytovací služby anebo hostinskou činnost, resp. ubytování i stravování (na přechodnou dobu) na venkově.“ (Škodová Parmová, 2007, str. 29)

„K dokonalému uspokojení potřeb účastníků venkovského cestovního ruchu je nutné poskytovat služby doplňkové, které jim mají zpříjemnit a zatraktivnit pobyt na venkově a pomoci k dosažení očekávaných cílů. Patří k nim různé doprovodné programy ke zpestření a lepšímu využití volného času hostů. Součástí doplňkových služeb jsou často i aktivity místního obyvatelstva, místních spolků, svazů, sdružení.“ (Orieška, 2010, str. 335)

2.2.4 Wellness služby

„Lázeňství a wellness, obě tato odvětví často též označována jako wellness & spa, jsou významným segmentem v oblasti cestovního ruchu. Díky lidskému uvědomění si, že zdraví je jen jedno a je nepostradatelné a mnohdy i těžko nahraditelné, se ho lidé snaží chránit před negativními vlivy okolí spjatými s dnešním rychlým tempem a způsobem života. Snaha o zdravý životní styl se promítla i do požadavků na wellness služby, které pomohou zdraví utužovat a povedou k dynamickému rozvoji této formy cestovního ruchu.“ (Poděbradský, 2008, str. 67)

„Wellness zasahuje i do oboru hotelnictví. Pro hotel, který by v dnešní době neposkytoval alespoň základní wellness služby svým zákazníkům, je velmi těžké obstát v konkurenci. Wellness trend se promítá do portfolia nabízených služeb. Podle míry zahrnutí wellness ideálů do koncepce hotelu dělíme tato ubytovací zařízení na:

- Wellness hotely
- Hotely s wellness aspekty“ (Poděbradský, 2008, str. 71)

„Na nové trendy v péči o zdraví, tělo a krásu na základě požadavků návštěvníků reagují tzv. wellness hotely. Wellness hotely jsou určeny především pro specifické přechodné pobyty hostů spojené s odbornou péčí a rehabilitací. Jsou vybavené funkčními sportovními a rekreačními zařízeními, která jsou hostům k dispozici. Hostům nabízejí racionální stravu. O jejich služby mají stále větší zájem nejen lidé, jejichž profese souvisí s vysokými nároky na duševní práci, ale i širší spotřebitelská veřejnost.“ (Orieška, 2010, str. 307)

„V nabídce wellness hotelů by neměl chybět program volnočasových aktivit. Jedná se například o cyklistiku, možnost výletů a procházek po okolí, kulturní akce jako je návštěva blízkého hradu, galerie, nebo koncertu. Zákazníka potěší např. bezplatné turistické mapky, nebo jen mapa s vyznačenými zajímavostmi na informační tabuli.“ (Poděbradský, 2008, str. 72)

„Wellness musí být zahrnuto i v jídelním lístku restaurace. Je kladen důraz na zdravou výživu, nezávadné potraviny a hlavně pestrost nabídky. Důležité je vhodně nabídnout a skloubit nutričně vyvážené pokrmy a pokrmy, které úplně nesplňují požadavky zdravé výživy, ale přispívají k lepší náladě našich zákazníků. Nemělo by chybět ani zařazení bio potravin do přípravy pokrmů. Zajímavým marketingovým nástrojem je i označení jídel za „domácí“. Vyplácí se podpora regionální kuchyně a typických výrobků pro danou oblast.“ (Poděbradský, 2008, str. 73)

„Díky stoupajícím nárokům zákazníků wellness center, Česká asociace wellness (ČAW) připravuje certifikaci subjektů, které nabízejí služby z oblasti wellness

a uvažuje se také o vytvoření jednotné klasifikace wellness hotelů. Je navrhováno, aby byla vybudována odborná a kvalitní základna profesionálů, kteří by odsouhlasené standardy prosazovali. Jednotné standardy by mohly ulehčit zákazníkům orientaci na trhu. Zajistila by se potřebná úroveň kvality. Označení různých stupňů kvality wellness služeb v hotelech je pozitivní nejen pro zákazníky a poskytovatele, ale zároveň pro cestovní kanceláře, které by tím mohly také zvýšit zájem svých zákazníků.“ (Poděbradský, 2008, str. 74)

„Prvky v systému wellness:

- tělocvičny, posilovny, taneční sály, spinning, jóga, strečing, kigbox, kalanetika
- bazény pro plavání a pro rehabilitační cvičení, aquaaerobik, aquafitness
- vířivé bazény, masážní vany, přísadové vany, skotské stříky
- rašelinné a slatinné koupele, speciální koupele
- zábalové procedury, suché uhličitanové koupele
- končetinové lázně, Kneipova lázeň
- oxygenoterapie, fototerapie, aromaterapie, muzikoterapie, solné jeskyně
- elektroprocedury, magnetoterapie, interferenční proudy, ultrazvuk
- horké provozy – suchá sauna, biosauna, infrakabina
- parní kabina, turecká lázeň hammam, ruská baňa, římská lázeň, aroma lázeň, solná lázeň
- klasické masáže, sportovní masáž, reflexní masáže, baňkování, medová masáž, thajské masáže, indické masáže, masáže AMMA ap.
- kadeřnictví, manikúra, pedikúra, kosmetika, kosmetické masáže
- zdravá výživa, potravinové doplňky, zdravé oblékání
- zooterapie – hypoterapie
- turistika pěší, vodní, lyžařská, VHT, cykloturistika
umění odpočívat“ (Šmíd, 2009)

2.3 Podnik a podnikání

Pro vytvoření úplného teoretického zázemí této diplomové práce je nutné doplnit charakteristiku podniku, podnikání a podnikatelského záměru.

„Podnikání jako prostředek k uspokojování lidských potřeb je téměř tak staré jako lidstvo samo. Člověk pociťuje nedostatek a touží jej odstranit. Snaží se o to různými formami. Jednou z nich je výroba zboží a poskytování služeb.“ (Synek, 1998, str. 17)

Ovšem, jak uvádí autoři Veber a Srpová (2005), interpretace pojmu „podnikání“ není tak jednoduchá. Ve své publikaci vytvořili čtyři různá pojetí vysvětlení pojmu podnikání:

- Ekonomické – z ekonomického hlediska je podnikání zapojení ekonomických zdrojů a jiných aktivit tak, aby se zvýšila jejich původní hodnota. Je to dynamický proces vytváření přidané hodnoty.
- Psychologické – z psychologického hlediska pojem podnikání vysvětluje činnost, která je motivovaná potřebou něco získat, něco dosáhnout, vyzkoušet si něco, něco splnit. Podnikání v tomto pohledu je prostředek k dosažení seberealizace, apod.
- Sociologické – v sociologickém kontextu je vytvářením blahobytu pro všechny zainteresované, hledáním cesty k dokonalejšímu využití zdrojů, vytvářením pracovních míst a příležitostí.
- Právnícké

Podnikání je v České republice upraveno obchodním zákoníkem (zákon č. 531/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů), který pojem definuje jako: „soustavná činnost prováděná samostatně podnikatelem vlastním jménem a na vlastní odpovědnost za účelem dosažení zisku“.

I v případě definování pojmu „podnik“ existuje mnoho různých výkladů. Srpová a Řehoř (2010) jej popsali v závislosti na hledisku, podle něhož je tento pojem interpretován:

- Nejobecněji je podnik chápán jako subjekt, ve kterém dochází k přeměně vstupů na výstupy.
- Obsáhleji je podnik vymezen jako ekonomicky a právně samostatná jednotka, která existuje za účelem podnikání, má právní a ekonomickou samostatnost a vlastníci nesou odpovědnost za konkrétní výsledky podnikání.
- Právně je podnik definován v obchodním zákoníku jako soubor hmotných, jakož i osobních a nehmotných složek podnikání. K podniku náleží věci, práva a jiné majetkové hodnoty, které patří podnikateli a slouží k provozování podniku nebo vzhledem ke své povaze mají tomuto účelu sloužit.

Podniky existují proto, aby vyráběly a distribuovaly výrobky a poskytovaly služby zákazníkům a „soužily“ všem ostatním, kteří jsou s vývojem podniku spjati. To je jejich hlavní poslání. Podniky stejně jako jednotlivci ve svém chování sledují určitý cíl, tj. stav nebo výsledek, kterého má podnik dosáhnout. Ten závisí na účelu, pro který byl podnik založen a který je důvodem jeho existence. V každé definici charakterizující podnikání je formulován cíl této činnosti slovy „za účelem dosažení zisku“, lze ho tedy považovat za základní. Z hlediska dosahování zisku může podniku jít o přežití, o maximalizaci běžného zisku, nebo maximalizaci tržeb či prodeje. Funkce podniku je odvozena ze vztahu mezi postavením podniku v celém systému společnosti a národního hospodářství. Na základě toho lze charakterizovat zaměření činnosti podniku a jeho chování včetně vedlejších účinků. K hlavním funkcím podniku patří výrobně (provozně) ekonomická funkce. (Synek, Kislíngerová, 2010)

Podnikatelem potom může být fyzická nebo právnická osoba, která získala živnostenské oprávnění podle živnostenského zákona (zákon č. 455/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů). Průkazem živnostenského oprávnění je živnostenský list nebo koncesní listina. Za živnost se podle živnostenského zákona považuje jakákoliv podnikatelská činnost, pokud není zákonem zakázaná nebo není ze živnostenského zákona vyloučena.

2.3.1 Podnikatelský záměr

Při zakládání a provozu podniku je velmi důležité vytvořit si nějakou osnovu (plán), jako jedna z možností může být například podnikatelský záměr.

„Vyjasnění podnikatelského záměru už v prvních fázích zakládání podniku pomůže lépe odhalit slabiny a silné stránky podnikání. Často také umožní předejít riziku možného neúspěchu hned na počátku života firmy. Nezbytnou součástí podnikatelského záměru je vymezení okruhu výrobků nebo služeb, které chce firma nabízet, vymezení vhodného trhu a potenciálních zákazníků a v neposlední řadě také zmapování konkurence. Při vytváření podnikatelského záměru firmy je nutné zvažovat také kapitálovou náročnost podnikání a možné způsoby financování při nedostatku vlastních finančních prostředků.“ (Veber, Srpová, 2005, str. 56)

Autor Fotr (2005) popsal ve své publikaci náležitosti podnikatelského záměru podstatně podrobněji. Podnikatelský záměr by podle Fotra měl obsahovat tyto základní části:

- Realizační resumé – součástí realizačního resumé by mělo být: název a adresa firmy, charakteristika produktu (služby), popis trhu, strategické zaměření firmy na období příštích 3 až 5 - ti let, zhodnocení manažerských zkušeností a kvality klíčových pracovníků firmy a finanční aspekty
- Charakteristika firmy a jejích cílů – tato část podnikatelského záměru by měla postihnout jak minulost firmy, tak i její přítomnost a budoucnost z hlediska základních podnikatelských cílů a strategií jejich dosažení. Součástí této části by měly být: historie firmy, důležité charakteristiky produktů (služeb) a sledované cíle.
- Organizace řízení a manažerský tým – tato část by měla obsahovat: organizační schéma, charakteristiku klíčových vedoucích pracovníků, politiku odměňování, vymezení dlouhodobých záměrů a cílů klíčových manažerů firmy včetně jejich vztahu k vlastnictví firmy, stanovení klíčových řídicích pozic a základní přístup k řízení firmy

- Přehled základních výsledků a závěrů technicko-ekonomické studie projektu – v této části podnikatelského záměru jsou shrnuty základní výsledky a závěry technicko-ekonomické studie týkající se výrobního programu (poskytovaných služeb), analýzy trhu a tržní konkurence, marketingové strategie, velikostí provozní jednotky, umístění provozní jednotky, pracovních sil, finančně-ekonomických analýz a finančních záměrů a analýzy rizika projektu
- Shrnutí a závěry – tato závěrečná část podnikatelského záměru by měla obsahovat jednak shrnutí základních aspektů, rozvedených v jednotlivých oddílech tohoto záměru, jednak časový plán realizace projektu
- Přílohy – v přílohách podnikatelského záměru je možné uvést např. výpisy z obchodního rejstříku, životopisy klíčových osobností, fotografie, výsledky průzkumů apod.

Podoba podnikatelských plánů se může různit od velikosti podniku. Základní náležitosti však zůstávají. Dle Vebera (2005) můžeme podnikatelský plán rozdělit na tyto části:

- popis podnikatelského záměru (základní informace o podniku, obor podnikání, nabízené výrobky a služby, konkurence, dodavatelé, zákazníci),
- ekonomické propočty (rozvaha, výkaz zisku a ztrát, výkaz o peněžních tocích, zdroje financování, ekonomické analýzy, hodnocení),
- přílohy (dokumentace faktů uvedených v podnikatelském plánu).

Podrobnější struktura podnikatelského plánu může být například následující:

- obsah,
- shrnutí výsledků podnikatelského plánu,
- analýza trhu,
- marketingový mix
- výroba,
- personální zajištění
- strategie dalšího rozvoje
- ekonomické propočty, financování záměru,
- přílohy.

3 CÍLE A METODIKA

3.1 Cíl práce

Analýza současné nabídky ubytovacích zařízení v oblasti Strakonicko. Na základě analýzy navrhnout nové ubytovací zařízení v oblasti.

3.2 Pracovní hypotézy

- V oblasti Strakonicko je špatná kvalita ubytovacích zařízení
- Ubytovací zařízení venkovské turistiky v oblasti Strakonicko nenabízí wellness služby
- Dopravní dostupnost objektu mlýna u Hoštic u Volyně je dostačující

3.3 Metodika

Teoretická část diplomové práce slouží jako úvod do řešeného problému. Vychází z teorie cestovního ruchu. Jsou zde od širšího pojetí k užšímu vymezeny a vysvětleny důležité pojmy, se kterými dále pracuji v diplomové práci.

Při vypracovávání analytické a syntetické části bakalářské práce byla využita data primární i sekundární. Pro získání primárních informací bylo využito terénní šetření prostřednictvím dotazníků, metoda řízeného dotazování a řízený rozhovor.

Logicky prvním krokem bylo sestavení dvou dotazníků. První z nich je určen pro návštěvníky oblasti Strakonicko. Cílem tohoto dotazníku bylo zjistit, jak vypadá typický návštěvník oblasti a zjistit jeho spokojenost s místními ubytovacími zařízeními. Dotazník byl umístěn do informačního centra ve Strakonících. Bohužel nevhodným výběrem období pro dotazníkové šetření – únor 2012 a přesyceností infocentra různými dalšími dotazníky studentů byl nashromážděn jen velmi malý počet těchto dotazníků. Počet řádně vyplněných dotazníků nebyl dostačující pro jejich správné vyhodnocení. Přistoupila jsem tedy k metodě řízeného dotazování. Osobně jsem se dotazovala

návštěvníků podle seznamu otázek vytvořených původně pro dotazníkové šetření. Tímto způsobem bylo shromážděno dostačující množství informací pro následné vyhodnocení.

Druhý dotazník byl mířen na potencionální klienty navrhovaného ubytovacího zařízení. Měl za úkol zjistit, jaký typ ubytování lidé upřednostňují, jakým způsobem ubytování vyhledávají, jaký typ restaurace preferují, apod. Dotazník byl šířen pomocí internetu a to zejména sociálních sítí Facebook a Twitter a elektronické pošty. Dotazník byl situován hlavně do oblastí, které mají největší potenciál návštěvy jižních Čech a tím i oblasti Strakonicko. Také byla vybrána preferenční věková skupina, kam byl dotazník směřován. Z druhého dotazníkového šetření bylo získáno 198 plnohodnotně vyplněných dotazníků. K zpracování takto získaných dat byl použit program Microsoft Excel, a to hlavně funkce tvorby grafů.

Pro získání odborného názoru byli osloveni pracovníci Městského informačního centra ve Strakonících. Přímo v infocentru pak proběhl řízený rozhovor se slečnou Olgou Marouškovou, DiS. a paní Petrou Měšťanovou, DiS. Rozhovor nastínil současnou a budoucí situaci v cestovním ruchu na Strakonicku, situaci na trhu ubytovacích zařízení a venkovské turistiky na Strakonicku.

Sekundárním zdrojem bylo studium odborné literatury, dokumentů, statistik a atlasů, týkajících se především cestovního ruchu a řešeného území. Mezi další důležité a v dnešní době nejdostupnější zdroje patří internet.

Pro účely vytvoření podnikatelského konceptu jsem zvolila osnovu podnikatelského záměru podle Vebera (2005). Ještě jsem ji doplnila o důležité části jako je umístění podnikatelského konceptu, jeho personální zajištění a také technické řešení projektu. Další důležitou kapitolou, kterou jsem do osnovy vložila, jsou cíle podnikatelského konceptu.

4 SITUAČNÍ ANALÝZA

4.1 Vymezení oblasti

Česká republika, s hlavním městem Prahou přezdívaným jako srdcem Evropy, se po revoluci a současně po vstupu do Evropské unie stává stále atraktivnější destinací cestovního ruchu pro zahraniční turisty. Právě Jihočeský kraj je jeden z regionů s největším potenciálem pro rozvoj cestovního ruchu v České republice. Velmi dobrá poloha v sousedství států EU – Německa a Rakouska se řadí mezi jeho významné přednosti. Široký rozsah přírodních a kulturních atraktivit umožňuje rozvoj téměř všech hlavních forem turistiky. Jižní Čechy jsou krajem rybníků, lesů, luhů a hájů, krásné přírody (důkazem je množství vyhlášených chráněných území), historicky významných měst (Český Krumlov – památka zapsaná na seznamu UNESCO) a malebných vesnic (Holašovice – další památka zapsaná na listu UNESCO). Jižní Čechy jsou však i drsná horská krajina majestátné Šumavy, Novohradských hor a Blanského lesa. Do nemateriálního bohatství jihu patří lidové zvyky, tradice a slavnosti. Nechybí zde ani technické památky. (Informační systém cestovního ruchu Jihočeského kraje, 2009)

Zkoumanou územím diplomové práce je oblast Strakonicko, která patří do turistického regionu a oblasti Jižní Čechy. Mapy marketingových turistických regionů a oblastí jsou vyobrazeny v příloze 3. Podle administrativního členění NUTS spadá řešená oblast pod NUTS 2 Jihozápad, dále pod menší oblast NUTS 3 Jihočeský kraj a ještě dále pod nejmenší část LAU 1 (neboli NUTS 4) Strakonice. Co se týče regionálního členění produktů a služeb, můžeme Strakonicko zařadit do skupiny Prácheňsko, regionální produkt.

Obrázek 1: Mapa NUTS 3



Zdroj: Regionální informační servis

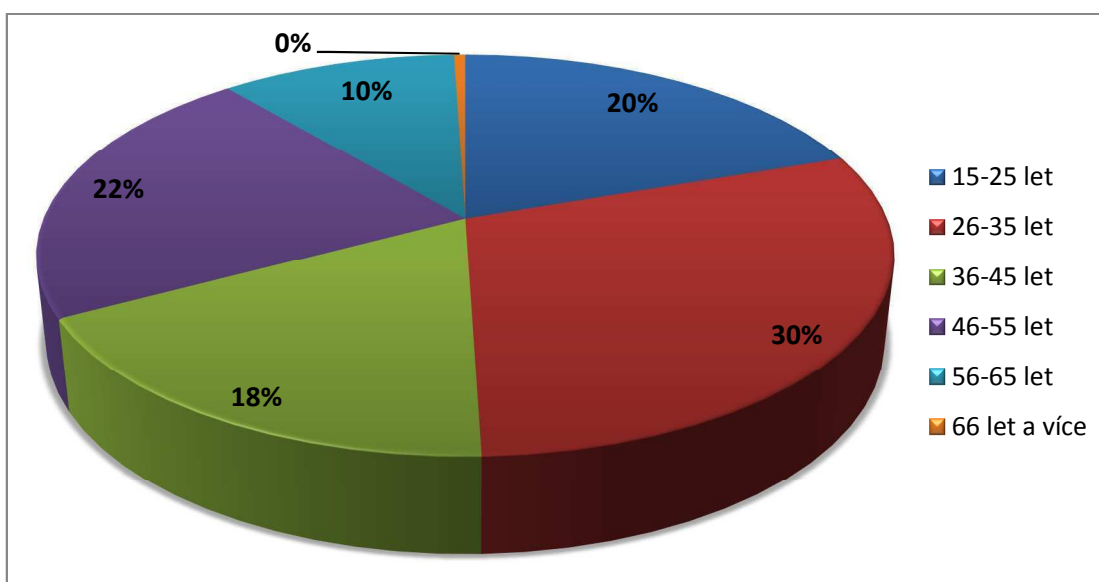
Malebná kopcovitá krajina Strakonicka je předhůřím Šumavy. Napříč územím protéká řeka Otava, která nabízí příležitost všem vodákům. Krajině Strakonicka vévodí mohutný strakonický hrad a vodní zámek Blatná, rozkládající se uprostřed anglického parku. Strakonicko určitě nezklame žádného návštěvníka, protože se zde spojuje nádherná příroda, velkolepá historie a sport snad ve všech podobách. Strakonické okolí má mnoho kulturních, ale i přírodních památek, všechny nabízí desítky turistických tras, které vedou po strakonické krajině. Trasy lze zkombinovat jak dopravou MHD, tak i autobusovou nebo vlakovou přepravou. Samotné město Strakonice je známé Mezinárodním dudáckým festivalem, který se koná každé dva roky vždy na konci srpna a účastní se ho dudáci z více než desítky států. (Informační systém cestovního ruchu Jihočeského kraje, 2009)

Strakonicko leží v jihozápadních Čechách v severozápadní části Jihočeského kraje, patří mezi oblasti s vyšším počtem vodních ploch (rybníků) na pahorkatině s lesy a poli, na severu jsou okraje Brd, na jihu podhůří Šumavy. Sousedí s Českobudějovickem na jihovýchodě, Píseckem na východě, Příbramskem na severu, regionem Plzeň-jih

pomocí služby Google Docs a byl distribuován pomocí sociálních sítí Facebook a Twitter a elektronické pošty. Dotazování trvalo přibližně jeden měsíc a zodpovězeno a řádně vyplněno bylo celkem 198 dotazníků. Dotazník je k nahlédnutí v příloze 1.

První částí byly **identifikační otázky** na respondenty. První otázka se týkala **pohlaví**, druhá **věku** respondentů a ve třetí otázce dotazovaní uváděli kraj, ze kterého pocházejí. Poměr mezi počtem dotazovaných mužů a žen byl vyrovnaný. Věkové rozložení respondentů ukazuje následující graf. Největší podíl, tj. 30% z dotazovaných, obsáhla věková skupina 26 – 35 let.

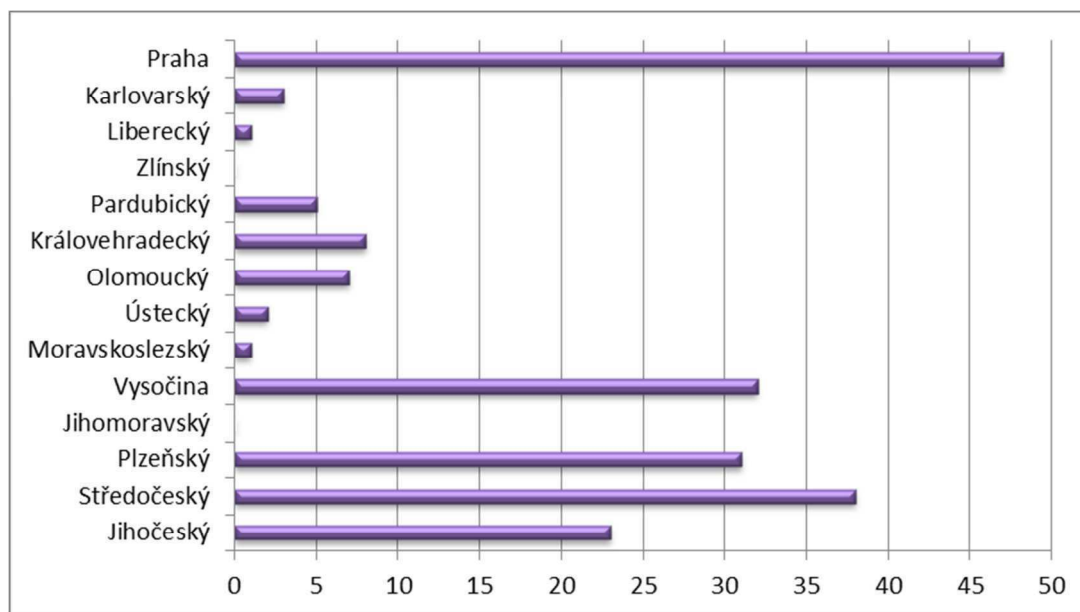
Graf 1: Věk respondentů



Zdroj: vlastní šetření

Dotazníkové šetření bylo situováno hlavně do oblastí, které mají největší potenciál návštěvy oblasti Strakonicko v jižních Čechách. Nejvíce oslovených bylo z hlavního města Prahy, téměř 25 % (47 respondentů), ze střečeského kraje (38 respondentů), Vysočiny (32 respondentů) a Plzeňského kraje (31 respondentů).

Graf 2: Kraj, odkud pocházíte



Zdroj: vlastní šetření

První otázka: Jaká asociace se Vám vybaví, když se řekne Strakonicko?

Nejčastější asociací spojenou se Strakonickem je jednoznačně Švanda dudák, který se objevoval téměř v každé druhé odpovědi. Velmi často také respondenti uváděli Hoštice a s nimi spjatou trilogii Slunce, seno.... V odpovědích nechyběl ani strakonický hrad nebo strakonické pivo.

Druhá otázka: Co by Vás motivovalo k návštěvě oblasti Strakonicko?

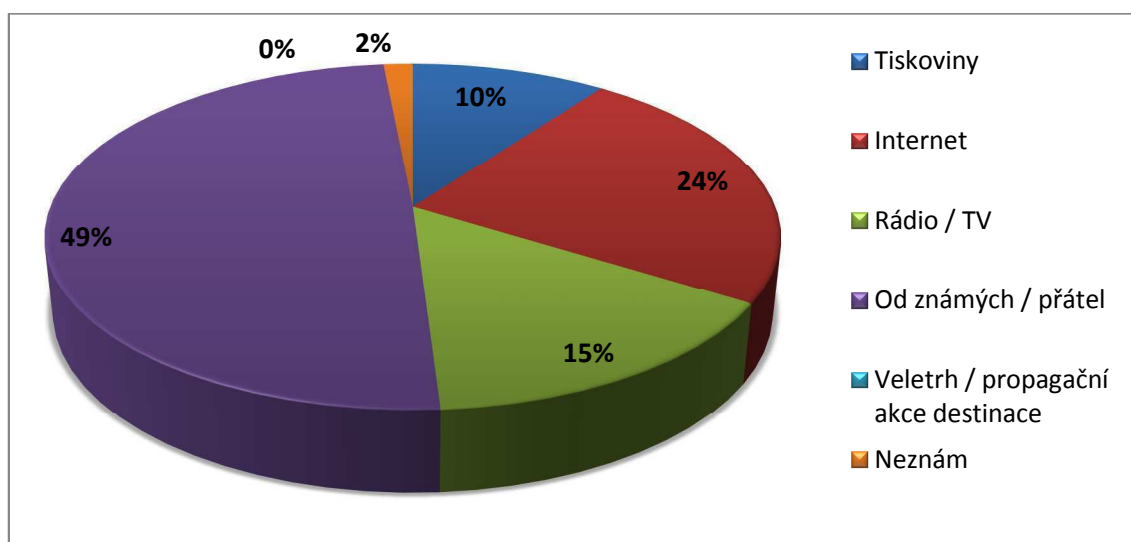
Motivy k návštěvě se velmi různily. Respondenti uváděli krásnou přírodu, cykloturistiku, hippoturistiku, návštěvu historických památek, návštěva známých Hoštic, neotřelý gastronomický zážitek nebo zajímavý penzion a mnoho dalších. Častým motivem byla návštěva kulturní akce Mezinárodní dudácký festival.

Třetí otázka: Jak jste se o oblasti Strakonicko dozvěděl/a?

Strakonicko neznají pouze 3 lidé ze 198 dotazovaných. Celé polovině se Strakonicko dostalo do povědomí od přátel a známých. Do této kategorie patří i to, kdy se

o Strakonicku dozvěděli respondenti ve škole, ať už v geografii nebo v literatuře díky Strakonickému dudákovi. Celých 24 % dotazovaných zná Strakonice a jejich okolí díky internetu. V tomto případě příkládám velkou váhu dobře a přehledně vytvořeným oficiálním webovým stránkám města. Bohužel nikdo nezvolil možnost „veletrh / propagační akce destinace“ jejíž příčinou může být buď nedostatečná prezentace oblasti na veletrzích a podobných akcích nebo nezájem respondentů o tento typ akcí.

Graf 3: Znalost oblasti Strakonicko

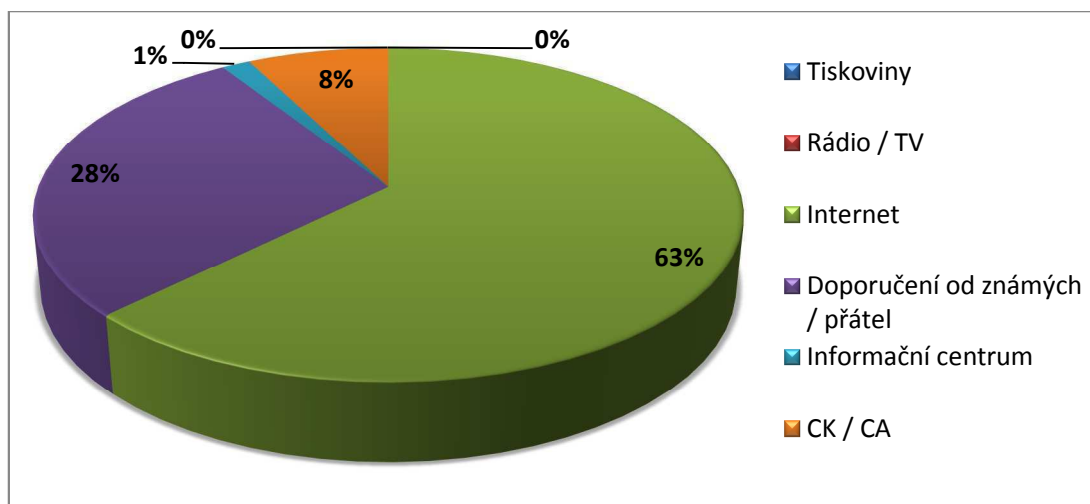


Zdroj: vlastní šetření

Čtvrtá otázka: Jakým způsobem vyhledáváte ubytovací zařízení?

V dnešní době většina lidí vyhledává ubytování pro svou cestu pomocí internetu, což potvrdilo i dotazníkové šetření, kde možnost internet zvolilo celých 63 % respondentů. Dnes existuje mnoho webových stránek a portálů, které se přímo na vyhledávání ubytovacích zařízení specializuje. Druhá největší část, tj. 28 % dotazovaných, ještě stále při volbě ubytovacího zařízení dává na doporučení svých známých, přátel nebo rodiny. Naopak nikdo z respondentů nevyhledává ubytovací zařízení pomocí tiskovin, rádia nebo TV.

Graf 4: Způsob vyhledávání ubytovacích zařízení

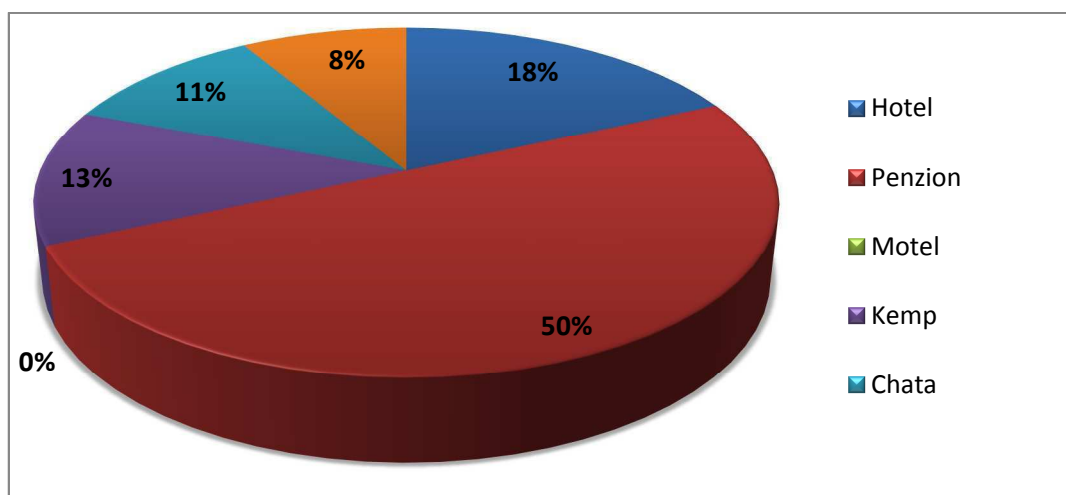


Zdroj: vlastní šetření

Pátá otázka: Jaký typ ubytovacího zařízení nejčastěji využíváte?

Z dotazování vyplynulo, že celá polovina, tj. rovných 50 % respondentů, využívá nejčastěji k ubytování na svých cestách penzion. Ubytování v hotelech je často voleno v souvislosti se zahraniční dovolenou, což mohou usuzovat také z vlastní zkušenosti. Pro domácí turistiku, tedy pro turistiku po České republice, jsou typické právě penziony a na dalších místech umístěné chaty a kempy. Nikdo z dotazovaných nevyžívá motel.

Graf 5: Nejvyužívanější typ ubytovacího zařízení



Zdroj: vlastní šetření

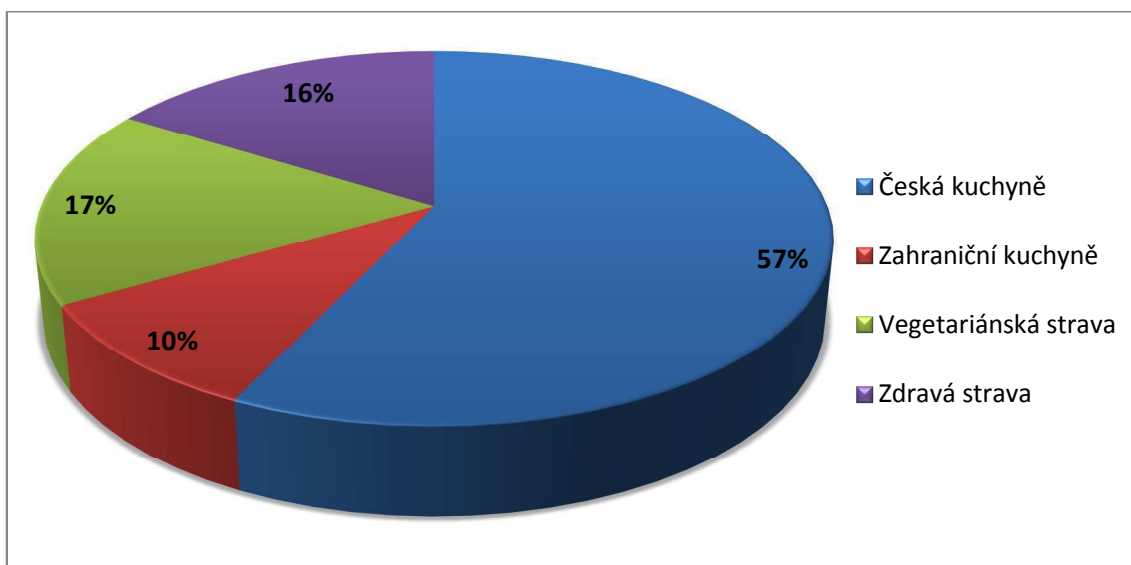
Šestá otázka: Využíváte při cestování stravovací zařízení?

Naprosto drtivá většina, tj. 97 % dotazovaných odpověděla na tuto otázku kladně a využívají tedy při cestování stravovací. Je proto nesmírně důležité dbát na kvalitu, čistotu a dobrý personál v oblasti stravování.

Sedmá otázka: Jakou stravu preferujete?

Ještě stále dávají dotazovaní přednost tradiční české kuchyni. Tuto možnost volilo 57 % respondentů. Zahraniční kuchyni zaškrtno nejméně respondentů. Do popředí zájmu Čechů se dostává také vegetariánská a zdravá strava, které jsou téměř vyrovnané. Předpokládám, že to je způsobeno zájmem o zdravější styl života, jako je wellness a podobně.

Graf 6: Preferovaná strava / kuchyně

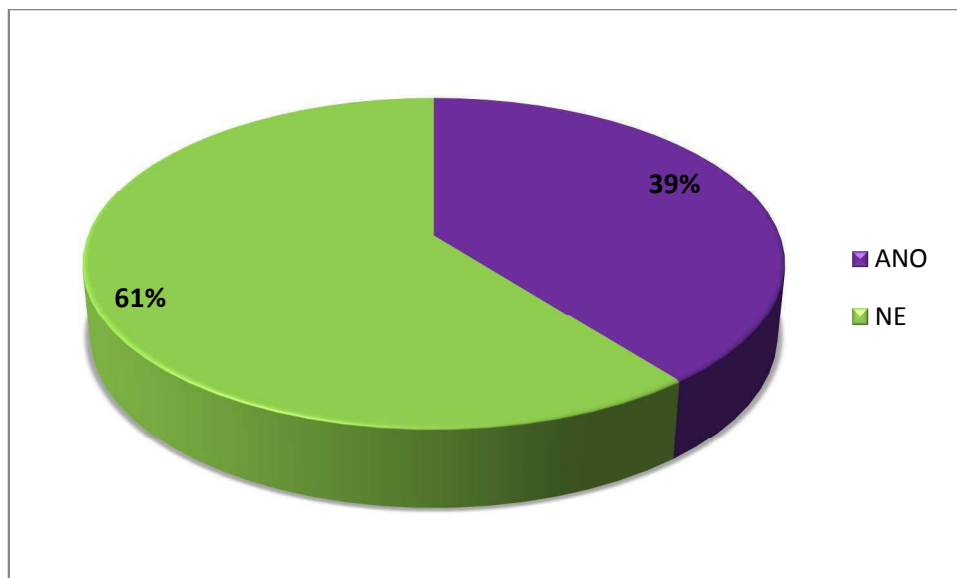


Zdroj: vlastní šetření

Osmá otázka: Znáte pojem venkovská turistika?

Celkem 61 % dotazovaných zná pojem venkovská turistika, bohužel 39 % zbývajících nikoliv. O tom zřejmě svědčí nedostatečná propagace venkovské turistiky a s ním spojených zařízení v České republice.

Graf 7: Znalost pojmu venkovská turistika



Zdroj: vlastní šetření

Devátá otázka: Využil/a jste někdy služeb venkovské turistiky (popř. jakých)?

Bohužel většina dotazovaných nikdy služeb venkovské turistiky nevyužila. Ostatní uváděli hippoturistiku, ubytování ve venkovském penzionu, návštěvu farem a ekofarem nebo farmářských trhů.

Desátá otázka: Znáte pojem wellness?

Pouze jeden z respondentů odpověděl, že wellness nezná. Z toho vyplývá, že povědomí o wellness je v České republice vysoké.

Jedenáctá otázka: Využíváte služeb wellness?

Přibližně 60 % dotazovaných odpovědělo, že služby wellness využívá. Ostatní, kteří wellness služeb nevyužívají, další otázce většinou uváděli, že by některých rádi využili.

Dvanáctá otázka: Jaké wellness služby máte oblíbené / Které byste chtěl/a vyzkoušet?

V tomto případě byly nejfrekventovanější odpovědi různé druhy masáží. Muži často uváděli, že by také rádi vyzkoušeli pивní lázně. Ženy často psaly také různé zábaly a aromaterapie. Dále nechyběla tradiční sauna nebo whirlpool.

4.3 Řízené dotazování

Jako už bylo uvedeno ve třetí kapitole – Cíle a metodika, nejprve byl vytvořen dotazník pro metodu dotazníkového šetření. Dotazník byl umístěn do městského informačního centra ve Strakonících. Bohužel volba období – únor 2012 pro dotazníkové šetření nebyla úplně nejšťastnější. Nejen, že v tuto dobu koncentrace návštěvníků není úplně nejvyšší, tak snad ještě větším problémem bylo, že v infocentru se ve stejnou dobu bylo k vyplnění ještě přibližně dalších pět dotazníků od studentů. Získaný počet řádně vyplněných dotazníků byl velmi malý a nebyl tedy dostatečný pro jejich správné a kvalitní vyhodnocení. Dotazník je uveden v příloze 2.

Pro získání potřebných informací jsem tedy následně zvolila metodu řízeného dotazování, která se vykonává osobně a není potřebný tak velký vzorek jako u dotazníkového šetření. U otázek řízeného dotazování jsem vycházela z původně vytvořeného dotazníku. Otázek bylo celkem 24, z toho tři byly identifikační povahy – věk, pohlaví, kraj původu.

Z dotazování vyplynul profil typického návštěvníka Strakonicka. Nejčastějšími návštěvníky jsou rodiny s dětmi ve školním nebo předškolním věku. V případě, že pocházejí z Jihočeského kraje, pak se do Strakonicka dopravují na kole. Často byli návštěvníci také z Prahy nebo Středočeského kraje, tehdy nejčastěji přijíždějí osobním automobilem. Většina z dotazovaných na Strakonicku nepřespává, ale jezdí sem jen na výlet. Převažujícím motivem návštěvy jsou jak historické památky Strakonicka, tak jeho krásná příroda. Nejnavštěvovanější kulturní akcí je potom Mezinárodní dudácký festival.

Další část dotazování byla zaměřena na ubytovací služby a ubytovací zařízení. Ti návštěvníci, kteří byli při své cestě ubytováni, si často stěžovali na velmi špatnou kvalitu zdejších ubytovacích zařízení. Z nabídky ubytování se těžko vybírá. Nejčastěji návštěvníci přenocují v penzionu. Své ubytovací zařízení si hosté hledají nejvíce na internetu přes různé internetové portály a vyhledávače.

Co se týče stravování při cestování, všichni dotazovaní odpověděli, že při svých cestách využívají stravovací zařízení. Vybírají si jej většinou podle nabízené kuchyně, tu preferují nejčastěji českou.

Následující část dotazování byla věnována venkovské turistice. Pojem venkovská turistika zná nadpoloviční část dotazovaných, ovšem jejích služeb a zařízeních jen pouze 30 % respondentů. Časté jsou návštěvy farem s různými zvířaty – kozy, koně, ovce. Vítaná je také vlastní produkce domácích výrobků.

Poslední část byla směřována na wellness služby. Zjišťovala jsem, zda návštěvníci znají pojem, využívají wellness služby a jaké patří mezi jejich oblíbené. Pojem wellness znali všichni dotazovaní. Wellness služby využívá většina z nich. Nejoblíbenější jsou rozhodně různé druhy masáží, např. medová, čokoládová, lávové kameny, thajská, apod. Zmíněny byly také pивní lázně, které budí u návštěvníků velkou zvědavost a zájem. Mezi tradiční jmenované wellness služby byla sauna nebo whirlpool.

4.4 Řízený rozhovor

Pro ucelení informací o návštěvnících a získání celkového pohledu na cestovní ruch a venkovskou turistiku v oblasti Strakonicko byla zvolena metoda řízeného rozhovoru. K rozhovoru byly vybrány osoby pohybující se dennodenně v oblasti cestovního ruchu. Řízený rozhovor byl proveden v Městském informačním centru ve Strakonících se slečnou Olgou Marouškovou, DiS. a paní Petrou Měšťanovou, DiS., zaměstnankyněmi infocentra.

Charakterizujte, prosím, typického návštěvníka Strakonicka?

Nejčastěji sem přijíždějí mladé rodiny s menšími dětmi. Většinou se nezdrží déle než jeden den, tedy bez ubytování. Berou Strakonice spíše jako tranzitní město, které navštíví po cestě do vytyčeného cíle. Nebo jsou ubytovaní např. v Písku a do Strakonic jedou pouze na jednodenní výlet. Při těchto typech návštěv většinou využijí některé ze stravovacích zařízení. Častými návštěvníky jsou vodáci, kteří nejvíce přijíždějí ve skupinkách přátel. Ti využívají k přespání kemp na strakonickém Podskalí.

Za jakým účelem návštěvníci nejčastěji přijíždějí? Co je motivuje k návštěvě oblasti Strakonicko?

Největším motivem návštěvy je určitě mezinárodní dudácký festival, který se ve Strakonících koná každé dva roky. V tom případě turisté využívají ubytovacích kapacit, které jsou v této době zcela zaplněné. Festival se koná vždy v druhé polovině srpna, je tedy dobré zarezervovat ubytování už třeba v dubnu. Často také návštěvníci přijíždějí za historickými památkami, ze kterých nikdy neopomenou strakonický hrad. Další skupinou jsou vodáci. Ty navštěvují Strakonice v rámci Otavské plavby.

Myslíte si, že nabídka ubytovacích zařízení v oblasti Strakonicko je dostačující?

Ano, nabídka je dostačující, ale kvalita ubytovací zařízení je opravdu na pováženou. Turisté si právě na kvalitu ubytovacích zařízení často stěžují. Navíc cena je dost vysoká, což je při odpovídající kvalitě velmi odrazuje. Takže když se zde v infocentru ptají na ubytování, těžko hledáme zařízení, které bychom jim mohli doporučit. Stavů a kvalitě ubytovacích zařízení nepřispívá ani častá změna majitelů.

Na jaké úrovni je venkovská turistika v oblasti Strakonicko?

V poslední době přibylo nových farem s chovem koz nebo koní. Na farmách jsou k dostání také domácí výrobky v bio kvalitě. Letos se také nově rozjíždí farmářské trhy,

které se budou konat od dubna každou sudou sobotu na nádvoří strakonického hradu. Co se týče ubytování ve venkovské turistice, tak hlavním zástupcem je Ranč a penzion U Starého kance v Hoslovicích. Tam mají opravdu dobře zpracovaný koncept a pořádají zajímavé akce.

Podporuje město Strakonice nějakým způsobem podnikatele ve venkovské turistice?

Ne. Město podporuje pouze podnikatele, kteří sídlí přímo ve městě. Bylo by to samo proti sobě.

Na jaké úrovni je v současné době cestovní ruch v oblasti Strakonicko?

V loňském roce během letní sezóny proběhla rekonstrukce Velkého náměstí. Rozkopané náměstí zapříčinilo, že turistů přijelo méně než v předchozím roce. Nyní čekáme, jestli se v nadcházející letní sezóně renovace centrální části města projeví na cestovním ruchu.

Jaké jsou plány do budoucna v oblasti cestovního ruchu?

Chce se přibližovat moderním trendům. Město se nyní zaměřuje na kongresovou turistiku. V rámci rekonstrukce hradu byly vytvořeny nové prostory – Rytířský a Maltézský sál. Tyto prostory má pod správou Městské kulturní středisko Strakonice a chce je nabídnout firmám jako kongresové prostory. Strakonice jsou také zapojeny do projektu Pohádkové království jižních Čech. Strakonice se tedy nabízí jako místo pro školní výlety, slibují si tím, že v budoucnu se budou děti, už jako dospělí, vracet do míst, kde trávily školní léta.

V řízeném rozhovoru zaměstnankyně infocentra popisovaly typického návštěvníka Strakonicka, jejich profil se shodl také s výsledky řízeného dotazování. Jako největší problém ubytovacích zařízení na Strakonicku uvedly pracovnice velmi špatnou kvalitu, tím se opět potvrdily výsledky řízeného dotazování. Nejvíce mě překvapila odpověď

na otázku, zda město nějak podporuje podnikatele ve venkovské turistice. Dovolím si nesouhlasit s jejich odpovědí, že by město při podpoře venkovských podnikatelů bylo samo proti sobě. Téměř každý, kdo např. využije ubytovací zařízení venkovské turistiky v oblasti, zamíří na výlet právě do města Strakonice. Při té příležitosti jistě navštíví také různé památky, muzeum nebo kulturní akci pořádanou městem či využije stravovací zařízení a utratí tedy své úspory právě ve městě. V tom také právě tkví vysoká výnosnost kongresové turistiky, na kterou se v budoucnu chce město Strakonice soustředit.

4.5 Analýza složek primární nabídky cestovního ruchu

„Rozvoj cestovního ruchu v území je závislý na předpokladech, kterými lokalita disponuje. Tyto předpoklady jsou buď vyjádřeny atraktivitou místní přírody a krajiny, nebo kulturně-historickými pozoruhodnostmi. (Vystoupil, 2006, str. 12)

4.5.1 Přírodní předpoklady a atraktivita

Přírodní předpoklady mají časově relativně neměnný, tj. trvalý charakter a patří k rozhodujícím činitelům atraktivity určitého území. S rozvojem cestovního ruchu však vzrůstá tlak na přírodní prostředí. Kvalita přírodního prostředí je a bude v budoucnu faktorem, který ve značné míře ovlivňuje jeho další vývoj.“ (Vystoupil, 2006, str. 12)

„Přírodní atraktivita území je daná geomorfologickými, klimatickými, hydrologickými a biografickými podmínkami. Z geomorfologického hlediska jsou pro cestovní ruch zajímavé především členité formy povrchu, jako jsou skalní věže, skalní města, soutěsky, vodopády, skalní okna, ledovcové doliny a kotliny, hluboce zaříznutá romantická údolí, krasové jeskyně, propasti a další cenné formy reliéfu.“ (Vystoupil, 2006, str. 12)

Krajina Strakonicka je rozmanitá, ve zvlněné pahorkatině se střídají pole, louky, sídla s potoky, rybníky a lesíky. V podhůří Brd na severu a Šumavy na jihu (Volyňsko) jsou větší lesní komplexy s chladnějším klimatem. Na jihovýchodě území pak leží teplejší sníženina rybníkářské pánve s organismy vázanými na vodu (Vodňansko) a ve středu je pahorkatina s různorodou přírodou a tudíž s rozmanitou rostlinnou a živočišnou říší, přičemž nejkrásnější je Blatensko se střídajícími se lesíky, rybníky se zmokřelými loukami, skaliska s balvany středočeské žuly (např. Kadovský viklan). Krajina je velmi málo zatížená velkými vlivy člověka, je díky němu spíše značně různorodá, což představuje velmi velký potenciál pro cestovní ruch. Snad i díky tomu zde zatím není zapotřebí přírodních parků či jiných druhů ochrany většího území, i když se chystají návrhy pro zřízení přírodních parků v oblastech Pálenec, Sudoměřsko, Podlesí, Svobodné Hory, Mláka či Černoháje. (Turistický průvodce po České republice, 2008)

„Strakonice jsou významným městem na jihu Čech, které má hezké okolí, památky a poskytuje i služby pro turisty. Rozkládá se na soutoku Otavy s Volyňkou, na rozhraní mezi posledními výběžky Brd a podhůřím Šumavy. Jeho severní okraj je obklopen přirozenou hradbou vrchů: Kuřidlo (546m), Ryšová, Holý a Šibeniční. Nejznámější z nich je Šibeniční vrch, kde přišel dudák Švanda, postava ze hry J. K. Tyla, málem o život. Na jihovýchodě se nad městem vypínají Velká Kanada (564m) a Srpská s Nebřehovickým vrchem.“ (Oberfalcer, 2010, str. 5)

Strakonicko si i přes veškeré stavební zásahy a postup civilizace zachovalo ve svém nejbližším okolí mnoho přírodních krás. V kopcích i v říčním údolí nabídnou poučení zvláště chráněná území s naučnými stezkami, zaujmou vzrostlé památné stromy a soutok Otavy s Volyňkou s navazujícím Podskalím, nabídne příroda přímo ve středu města Strakonice. (Město Strakonice – Přírodní atraktivita, 2010)

Město Volyně leží na řece Volyňce. Jihozápadně od města se nachází chráněné území Na Opukách. Trasa šumavského Podlesí začíná za Volyní u Zechovic, přírodní památkou, Na Opukách se zbytky bývalých vápencových lomů. Typickým zvláště chráněným územím (ZCHÚ) Podlesí je přírodní památka Na Vysoké u Krušlova nejen

pro jedinečnou lokalitu hořečku českého a prhy chlumní, ale i pro nádherný polokruhový rozhled, v mnoha variantách opakovaný i dále po trase, např. v Dobříši. U Chvalšovic stojí za zastavení ZCHÚ přírodní památka Chvalšovické pastviny, typická prameništění louka s bohatou flórou, mimo jiné i s masožravými rostlinami, tučnicí a rosnatkou. (http://www.mistopisy.cz/okoli_volyne_9655.html)

Obec Hoštice leží pod vrchem Kalný. Kalný vrch nad Hošticemi u Volyně se vypíná do výšky 634 m. Nejlépe přístupný je cestou z Hoštic po polní cestě směrem na severozápad k samotám a dále trasou okolo židovského hřbitova se zajímavými náhrobky. Pak je to na vrchol kopce jen kousek. Z jeho svahů se nám otvírá pohled na Volyni a kopce za ní, jako např. Krávu, Děkanský vrch, Betháň atd. Jeho druhý (západní) vrchol se někdy nazývá Hora. (Místopisný průvodce po České republice, 2009)

Naučné stezky na Strakonicku

Naučná stezka Podskalí, Strakonice – stezka začíná na levém břehu řeky Otavy, vede kolem pivovaru k lávce přes slepé rameno na ostrov, pokračuje dále na pravý břeh řeky k tzv. Kalvárii, což je lesnatá stráň s cennými lesními společenstvy, k bustě F. L. Čelakovského a kolem zámecké zahrady k hradu, kde končí. Z informačních tabulí se mohou návštěvníci dozvědět zajímavosti z historie strakonického Podskalí, pivovaru, voroplavby na Otavě, Kalvárie, strakonického hradu i fauny a flóry vyskytující se na tomto území.

Naučná stezka Švandy dudáka, Strakonice – Stezka začíná pod věží Jelenkou u strakonického hradu. Pokračuje podél zlatonostné řeky Otavy k replice pravěké svatyně Stonehenge, pak ke dvěma kapličkám z první poloviny 19. Století. Poté stezka stoupá na Šibeniční vrch, kde v minulosti stávala kamenná šibenice. Dále pokračuje přes vrchy Ryšová, Hliničná a Kuřidlo do příměstské části Dražejov, kde Švanda dudák hrával pro radost. Odtud vede stezka zpět malebným údolím řeky Otavy na Podskalí až na strakonický hrad.

Naučná stezka Selské baroko, Volyně – Stezka vede z centra Volyně po modré turistické značce. Ve skutečnosti a podle nových map KČT byla trasa přeznačkována jiným směrem, ale může se z ní vycházet při tvoření trasy naučné stezky.

Naučná stezka Nejstarší osídlení – Němětice, Libětice – Naučná stezka Nejstarší osídlení vede po červené turistické trase z Volyně do Strakonice. Na stezce čekají dvě zastavení: Hradec u Němetic a Hradiště u Libetic.

Otavská cyklistická cesta – putování krajem Karla Klostermanna začíná na Modravě, vede podél řeky Vydry a Otavy, prochází přes Sušici, Horažďovice, Strakonice, Písek a končí na Zvíkovském Podhradí. Celá trasa měří 151 kilometrů, z toho 68 kilometrů vede územím Plzeňského kraje a 83 kilometrů územím Jihočeského kraje. Kromě místních zajímavostí přibližuje i život spisovatele Šumavy Karla Klostermanna. Otavská cyklistická cesta je v terénu vyznačena oficiálním logem a v celé délce je cyklisticky průjezdná. Podél celé trasy je umístěno 23 informačních panelů s velkoplošnými mapami a základními informacemi o turisticky zajímavých místech v okolí. (Naučné stezky na Strakonicku, 2011)

4.5.2 Kulturně-historické předpoklady

Kulturně-historické památky a atraktivita

Strakonice

Na jihu Čech leží na soutoku řeky Otavy a Volyňky Strakonice, často nazývané Dudákovem či městem dudáků. Dudy jsou jedním z neodmyslitelných symbolů Strakonice. Jedná se o nástroj vskutku kouzelný, který nejednomu učaroval či popletl hlavu. Lidová muzika a s ní související dudáctví tu vzkvétaly od nepaměti. A to nejen ve městě a blízkém okolí, ale v celém bývalém prácheňském kraji. Za bezesporu nejznámějšího místního dudáka lze považovat Švandu. Sice se o něm nezachovaly žádné historické dokumenty, ale z řady tradovaných pověstí, zkazek, písní a odkazů v dobové literatuře je více než pravděpodobné, že dudák Švanda na Strakonicku

skutečně žil a působil. Josef Kajetán Tyl čerpal pro svou báchorku Strakonický dudák aneb Hody divých žen právě z jedné místní lidové pověsti, v níž hrál Švanda na Šibeničním vrchu samotnému ďáblu. I když pověsti o Švandovi patří do minulosti, dudácká tradice na Strakonicku přetrvávala dodnes. (Naučná stezka Švandy dudáka, 2011)

Strakonice patřily v minulosti svým typem založení k městům vrchnostenským a tak je historie tohoto města spojena s existencí rodu Bavorů, které na počátku 15. století vystřídal johanitský řád. První písemná zmínka o Strakonicích pochází z roku 1243. Z prvních listin se toho příliš o Strakonicích nedovídáme. Víme jen, že zde již stál kostel a v nejstarší části hradu bydleli členové johanitského řádu. Na prahu husitské doby Strakonice přichází o své zakladatele – rod Bavorů vymírá a celý hrad s městem a okolím přechází na johanitský řád. Na prahu novověku se mění také tvář města a jeho bezprostředního okolí. Rybníky a také rozvoj cechů se promítá i do počtu vydaných privilegií pro město, respektive pro jednotlivé cechy. Mnohé z nich natrvalo poznamenaly výrobní zaměření ve městě na textilní produkci, jako např. koželužství, kloboučnictví, postřihačství a kráječství. V této době se více do povědomí dostává také zdejší židovská komunita, která v 19. století nad tímto výrobním odvětvím přebírá na dlouho vedení. Tento rozvoj na čas pozastavila třicetiletá válka. Na základě značného hospodářského úpadku města vlivem drancování vojsk ve městě vydává list, v němž osvobozuje město od válečných daní (fůr) a povoluje výstav piva měšťanům po okolních vsích. Po třicetileté válce město upadá, velkopřevorové ztrácejí o Strakonice zájem. V 19. století již Strakonice charakterizuje průmyslová textilní výroba pokrývek hlavy - fezů, které daly továrnám také svůj název - fezáren. Jelikož fezy v našich zemích neměly svou tradici, výroba se orientovala především na vývoz do zahraničí. Záhy osudy města postihuje, tak jako celou zemi, I. světová válka. Nejedna strakonická rodina ztratila svého rodinného příslušníka na bojištích. Vznik nové republiky ukončil bezmála sedm set let trvající správu města maltézským řádem. V době tzv. První republiky se ve městě kromě továren na fezy, fezáren, objevuje další významný podnik, který přežil do dnešních dnů – závod na výrobu motocyklů ČZ. Tato zkratka však původně označovala Českou zbrojovku, jelikož se zde dlouho vyráběly zbraně a to od pistolí po letadlové kulometry (také za II. světové války se zde vyráběly zbraně,

ale ne pro republiku, nýbrž pro Německo). Město prožívá ve 30. létech 19. století stejně jako celá republika a svět, hospodářskou krizi a záhy nástup fašismu, který znamenal pro strakonickou židovskou náboženskou obec konec její existence - v listopadu 1942 byli strakoničtí Židé transportováni do Klatov a odtud do Terezína, jenž byl přestupní stanicí pro vyhlazovací tábory. Po II. světové válce se opět vrátil život ve městě do normálních kolejí. Výroba v ČZ se začala zase orientovat na výrobu motocyklů a ve fezárnách se nevyráběly uniformy, ale opět pokrývky hlavy. Město se začalo vyvíjet do dnešní podoby. Židovské etnikum se však již z II. světové války ve Strakonících nevzkřísilo a zdejší náboženská obec se již neobnovila. Nicméně život ve městě tím neskončil a poslední tečku za stopami po této náboženské obci učinila rozsáhlá přestavba města v 70. létech, kdy byla zbourána synagoga. (Strakonice – oficiální portál města, 2009)

Samotné město Strakonice nabízí návštěvníkům velké množství historických památek. Mezi nejvýznamnější patří strakonický hrad, Mariánský sloup na Palackého náměstí, Kostel sv. Markéty, bývalá radnice, Papežovo domy či Mastné krámy.

Strakonický hrad je výjimečnou památkou, a to jak po stránce historické, tak i architektonické. O jeho počátcích není mnoho údajů. Z pramenů je známo, že již kolem roku 1243 stál na soutoku řek Otavy a Volyňky palác obývaný jak pány Bavorsy erbu střely, tak johanity, představiteli rytířského církevního řádu. Do té doby byl hrad sídlem výlučně šlechtického rodu Bavorů. Řád sv. Jana Jeruzalémského, johanité či maltézští rytíři, získali na počátku 15. století hrad celý. Nejstarší části hradu nesou znaky gotické architektury (kostel sv. Prokopa, věž Rumpál), věž Jelenka je vystavěna ve slohu renesance a v klasicistním stylu bylo upraveno průčelí východní části – tzv. zámku. Postupné rekonstrukce však zásadně nezměnily středověký vzhled hradu s uzavřeným druhým nádvořím a hradním příkopem v blízkosti řeky. V dnešní době je areál hradu místem, kde se po celý rok konají rozličné kulturní akce. Sídlí zde Muzeum středního Pootaví se svými expozicemi o Strakonicku, dudácké tradici či výrobě fezů a motorek ČZ, městská knihovna a obřadní síň. V západní části hradu bylo zřízeno v bývalém hradním příkopu hradní safari, kde dovádí zakrslé kozy, ovečky a poníci.

Areál strakonického hradu se přímo nabízí k pořádání nejrůznějších slavností, koncertů a festivalů. (Strakonice – oficiální portál města, 2009)

Stavbou, kterou by rozhodně návštěvník neměl minout, je budova bývalé radnice, která nahradila původní nižší stavbu zničenou požárem a v současné době v ní sídlí základní škola. Nachází se na Velkém náměstí v těsném sousedství městského informačního centra. Průčelí budovy je vyzdobeno barevnými sgrafity akademického malíře Josefa Bosáčka podle námětů Mikoláše Alše. (Město Strakonice – procházka městem, 2009)

V roce 1583 si strakoničtí měšťané nechali postavit na bývalém ostrově rozsáhlý kostel sv. Markéty, v němž se mohlo přijímat podobojí. Při rekonstrukci střechy v roce 2000 byly objeveny v kopuli dokumenty z roku 1873. (Město Strakonice – procházka městem, 2009)

Dominantou Palackého náměstí ve Strakonících je barokní mariánský sloup z let 1730 – 1740. Morové sloupy byly stavěny jako výraz díky za odvrácení morové epidemie a současně jako prosba k Panně Marii, aby bylo město takovéto rány napříště uchráněno. Původně byl postaven na Velkém náměstí po velkém moru roku 1586 a až po druhé světové válce byl umístěn na současnou pozici. Původně prostý sloup se sochou Panny Marie byl v polovině 18. stol. obohacen o sochy svatých a čtyři andílky. (Město Strakonice – procházka městem, 2009)

Volyně

Dávná historie osídlení místa na levém břehu řeky Volyňky je zahalena tajemstvím. Archeologické nálezy, jimž je věnována rozsáhlá expozice v městském muzeu, svědčí o slovanském osídlení již v 7. století. Menší hradiště - provincie Wolinich - se v písemných pramenech objevuje ale až v r. 1271. Původ jména dodnes není znám; souvislosti se slovanským kmenem, sídlícím kdysi na Ukrajině, jsou pouze hypotetické. (Město Volyně – oficiální web obce, 2007)

Stará radnice je první budova, která na náměstí zaujme každého návštěvníka. Tato budova je zachovalou památkou ještě v původním slohu a je jednou z nejstarších radničních budov v Čechách. Je to perla české renesance, vystavěná roku 1521 s podloubím a zdobí ji šindelem krytá věžička se střechou hruškovitého tvaru. Její průčelní část zdobená pěknou attikou a sgrafita s ornamentální ozdobou činí tuto budovu zvlášť malebnou. (Město Volyně – oficiální web obce, 2007)

Volyňská tvrz je postavena na okraji vyvýšené terasy nad levým břehem Volyňky v bezprostřední blízkosti kostela, který zaujímá jižní část ostrohu. Oblast nad tvrzí s kostelem se nazývá Hradčany. Situace volyňské tvrze byla zvolena záměrně na nejvýhodnějším místě městečka. (Město Volyně – oficiální web obce, 2007)

Hoštice

První písemná zmínka o Hošticích ležících pod vrchem Kalný pochází z roku 1274. V roce 1315 byly Hoštice jednou z osad, kterým dává královna Eliška Přemyslovna privilegia tzv. králováckých obcí a v té době patří do tzv. Volyňského újezdu. V 16. století se dostaly Hoštice dědičně do majetku Viléma z Rožmberka a později v roce 1593 byly prodány Arnoštu Vitanovskému z Vlčkovic. Ve vlastnictví tohoto rodu zůstaly až do konce 17. stol., kdy je koupil Vladislav Chlumčanský z Přestavlk. V roce 1749 se zde narodil Václav Leopold Chlumčanský, pozdější pražský arcibiskup. Od roku 1799 vlastnil Hoštice Jáchym Zádubský ze Šontálu a od roku 1822 šlechtický rod Schubertů von Schutterstein. Posledním šlechtickým majitelem je Adolf Haid von Haidenburg. (Hoštice u Volyně – oficiální stránky, 2012)

Zámek Hoštice, stojící ve stejnojmenné výšce severovýchodně od Volyně, zná dnes v České republice skoro každý. Narozdíl od drtivé většiny hradů, zámků a tvrzí mu však věhlas nepřinesla slavná historie nebo skvostná architektura, ale novodobá trilogie komedií režiséra Zdeňka Trošky – Slunce, seno, ... –, který jejich děj zasadil právě do Hoštic. Zámek dnes sice není veřejnosti přístupný, ale to turistům, jejichž houfy do Hoštic každoročně zavítají, nikterak nevadí: bývalé panské sídlo je totiž v tomto případě pojímáno jako pouhá část celku, který celý národ tak dobře zná z televizní obrazovky. (Internetová encyklopedie Castles.cz, 2011)

Kostel Narození Panny Marie v Hošticích pochází z roku 1593 a ve zdivu je renesanční. V 18. století byl zevně i vnitřně upraven. Zařízení kostela je barokní z roku 1742 a pseudorenesanční. Od většiny jiných kostelů se liší tím, že není orientovaný, jeho podélná osa nesměřuje oltářem k východu, jak je to jinde obvyklé. Na hřbitově, nalevo od vchodu do kostela, jsou pochováni někteří členové rodiny Schutersteinů a Haidenburgů, posledních šlechtických majitelů zámku. Na jihozápadní straně, u hřbitovní zdi, odpočívá legenda české country Michal Tučný. (Hoštice u Volyně – oficiální stránky, 2012)

V oblasti Strakonicko se také nachází několik židovských hřbitovů. Západně od Strakonice se u silnice na Pracejovice nachází starobylý židovský hřbitov. Po zboření židovské synagogy (nejstarší modlitebna shořela roku 1741, stará synagoga se zřítily v roce 1858, nová synagoga byla zbořena v roce 1956) je židovský hřbitov jednou z mála památek na tuto významnou komunitu, která se nesmazatelně zapsala do historie města, především jeho textilního průmyslu. (Strakonice – oficiální portál města, 2011)

Další židovský hřbitov s rozlohou 1357m je ve Volyni. Zdejší pomníky jsou až 300let staré, z toho je patrné, že pochází z doby založení ghetta na Hradčanech. V roce 1912 byla provedena důkladná oprava hřbitovní zdi i pomníků. V téže době byl postaven domek pro správce hřbitova. Oprava zdi byla znovu provedena v roce 1988. Hřbitov je dnes v dobrém stavu, je uzamčen, ale otevřen na požádání. Návštěvníci by také neměli opomenout hoštický židovský hřbitov z 18. století, na který narazí při cestě pěšky z Hoštic do Strunkovic nad Volyňkou. (Město Volyně – oficiální web obce, 2007)

V nedalekých Česticích stojí raně barokní zámek z první poloviny 17. století. Zámek stojí na místě bývalé tvrze, kterou nechal postavit rod Přechů. V současnosti je v jedné části knihovna, obecní a matriční úřad a v druhé části malé regionální muzeum s výstavní síní. Přímo před zámkem nechal postavit hrabě Rey (1815 - 1827) kamennou renesanční kašnu z tesaných kvádrů, která patří mezi historické památky Čestic. (Oficiální stránky městysu Čestice, 2012)

Okolí Strakonicka

Významnou atraktivitou, která rozhodně stojí za návštěvu, oblasti Strakonicko je město Blatná. Zámek s parkem jsou v soukromém majetku, avšak přístupné veřejnosti. Interiér je otevřen od počátku dubna do konce října. Mezi nejcennější části zámku patří goticko-renesanční Rejtův palác a Starý palác Blatenský zámek s parkem je znám i z filmu Šíleně smutná princezna. V parku přístupném veřejnosti celoročně jsou chováni daňci a pávy. (Oberfalcer, 2010)

Nejvýznamnější historickou památkou přesahující území Strakonicka je bezesporu kamenný most v Písku, který je nejstarším dochovaným mostem v České republice. Most je postaven v gotickém slohu a na něm jsou umístěny repliky barokních soch a kříže.

Kulturní zařízení a kulturní akce

Kultura a historie Strakonicka je velmi bohatá, o čemž se mohou turisté přesvědčit návštěvou některých z mnoha místní muzeí, galerií, kin a kulturních akcí.

Strakonické muzeum bylo založeno v roce 1894. Do areálu hradu bylo po čtvrtém stěhování umístěno v roce 1936 a pro veřejnost byly sbírky otevřeny v květnu 1937 u příležitosti návštěvy prezidenta Beneše ve Strakonících. Nepříznivě zasáhla do života muzea druhá světová válka, kdy byla činnost opět zcela zastavena. Rozhodnutím Krajského národního výboru získalo původně městské muzeum charakter okresního muzea a v roce 1953 bylo přejmenováno na Okresní vlastivědné muzeum ve Strakonících. V roce 1967 dostává muzeum svůj současný název Muzeum středního Pootaví. S reformou veřejné správy se od 1. ledna 2003 stává krajským muzeem, jehož zřizovatelem je Jihočeský kraj. V muzeu je k vidění několik stálých expozic, jako historie města, expozice dudáctví, expozice výroby fezů nebo expozice ČZ. Během

roku také probíhají tematické výstavy, jako například Krása vánočních ozdob, Výstava betlémů, Velikonoční expozice apod. (Muzeum středního Pootaví Strakonice, 2012)

Městské muzeum ve Volyni je muzeem podle zákona č. 122/2000 Sb., jeho zájmovým a zároveň sběrným územím je především město Volyně, ale také širší oblast Volyňska a Podlesí, přibližně v hranicích někdejšího soudního okresu Volyně. Prvopočátky volyňského muzejního snažení sahají již do osmdesátých let 19. století. Snahy vrcholí otevřením Musea města Volyně a kraje volyňského v budově bývalé řemeslnické školy. Středověká volyňská tvrz, ve které sídlí muzeum dodnes, byla veřejnosti zpřístupněna až v roce 1956. V současnosti je muzeum přístupné celoročně, má dvě stálé expozice – Volyňsko v pravěku a Historie volyňské tvrze – a ve třech výstavních prostorech pořádá krátkodobé umělecké a historické výstavy. (Městské muzeum ve Volyni, 2008)

Ve Strakonících jsou pro návštěvníky také otevřené galerie Spektrum, Letizia, Keramika Mojmir Vizina, Zámecká galerie nebo Ateliér Antonín Ševít.

Prohlídku Strakonického hradu či jen procházku v jeho okolí si nejen rodiče s dětmi mohou zpříjemnit návštěvou hradního safari. Naší snahou je vytvářet zde pro chovaná zvířata optimální podmínky a prostředí podobné jejich přirozeným biotopům. Hradní safari je domovem několika druhů zvířat, z nichž většina přivedla na svět své potomky. Návštěvníci si také mohou roztomilé obyvatele safari pohladit nebo je nakrmit připravenou granulovanou směsí. (Městský úřad Strakonice, 2012)

Ve městě každoročně probíhá mnoho kulturních akcí. K nejvýznamnějším bezesporu patří Mezinárodní dudácký festival, který letos slaví jubilejní 20. ročník. Svou tradici v kulturním kalendáři našly také loutkářská přehlídka Skupovy Strakonice, bluegrassová přehlídka Jamboree, Pivovarská pouť, Adventní trhy a samozřejmě vyhlášená Václavská pouť.

Přehlídka Skupovy Strakonice je určena hlavně nejmenším dětem, ale v posledních letech zařazuje představení i pro mládež a dospělé. Přehlídka je i setkáním loutkářů,

kteře přispívá k výměně zkušeností mezi nimi a pro amatérské loutkáře je inspirací pro jejich další práci. Cílem přehlídky je zachování loutkářské tradice v rodném městě Josefa Skupy. Přehlídka je pořádána v březnu. (Strakonice - oficiální portál města, 2011)

Jamboree se koná každoročně na přelomu května a června. Navazuje na dlouholeté úspěšné působení festivalu BANJO JAMBOREE ve Strakoniciích. Jeho dějištěm je areál letního kina. Vedle Country festivalu v Jablonci nad Nisou a pražských FC festivalů, se řadí BANJO JAMBOREE od roku 1973 k těm prestižním a nejstarším. V uplynulých 30ti letech procházely festivaly BANJO JAMBOREE a JAMBOREE všechny tuzemské skupiny, které v žánru něco znamenají. Navázání kontaktu se zahraniční scénou přináší jednak dramaturgické obohacení programů, ale rovněž srovnání hudebních úrovní a výměnu zkušeností mezi hudebníky. Samozřejmým důsledkem je navázání kontaktů mnoha českých skupin s organizátory festivalů v zahraničí a to nejen v Evropě, ale i ve Spojených státech amerických. (Strakonice - oficiální portál města, 2011)

Ve Strakoniciích se koná také každoroční kulturní akce DUDÁK - Měšťanského pivovaru Strakonice, tzv. Pivovarská pouť. Celá akce se odehrává na strakonickém Podskalí. V programu nechybí ochutnávka lahodného zlatavého moku, soutěže pro děti ani hudba. Ti odvážnější můžou vyrazit po řece Otavě na netradičním plavidle a bojovat nejen o pohár Neckyády nejen za rychlost, ale i za nejzajímavější design. (Občanské sdružení KAM po Česku, 2012)

Strakonice = město dudáků. Pověst o Švandovi dudákovi a mnohaletá dudácká tradice je udržována stále novými mladými muzikanty a vytváří atmosféru, ve které se daří pravidelným setkáním dudáků, dudáckých muzik a tanečníků z mnoha států světa. Toto setkání, pořádané od roku 1967, se nazývá Mezinárodní dudácký festival Strakonice. Svým rozsahem a kvalitou patří mezi nejvýznamnější folklorní festivaly na světě. Projevem uznání je přijetí festivalu do CIOFF (Conseil International des Organizations de Festivals de Folklore et d'Arts traditionnels, Statut B auprès de l'UNESCO) v roce 1995 a od roku 1997 členství v mezinárodní organizaci pro lidové umění IOV (Comité

international des Arts et Traditions populaires). Festival je také členem Folklorního sdružení ČR, které zastřešuje folklorní hnutí u nás. Každý ročník festivalu je příležitostí k setkání a vzájemnému poznání souborů i jednotlivců prezentujících dudy v původním provedení, jejich rekonstrukci a repliky ve spojení s dalšími lidovými nástroji. Do Strakonice přijíždějí každé dva roky tisíce diváků z České republiky i ze zahraničí. Diváky i účinkující spojuje i přes jazykové bariéry láska k tradici a lidovému umění, vytváří pocit sounáležitosti a přátelství. (Strakonice - oficiální portál města, 2011)

Václavská pouť ve Strakonících každoročně uzavírá sezonu těchto slavností. Návštěvníci se mohou pobavit díky 40 kolotočům a atrakcím a u více než 370 stánků. Nikdy nechybí vůně párků, turecký med, cukrová vata, perníková srdce a balónky naplněné heliem. Kromě lunaparku se každým rokem pořádá také pouťová taneční zábava, diskotéka, ohňostroje, výstavy a mše. Pro návštěvníky je připraven bohatý kulturní i sportovní program. (Elektronický katalog Kudy z nudy, 2010)

Adventní trhy pod Rumpálem, konané na začátku adventu, a to pravidelně již několik let, v lidech navozují klidný čas a pohodu vánoční. Trhy a zpíváním provoněný předvánoční víkend nabízí čas klidu a pohody, kdy se dá zapomenout na každodenní shon a odpočinout si od starostí. Návštěvníky čeká tržiště s pestrým sortimentem výrobků a celodenní kulturní program. Malí i velcí se mohou těšit na adventní zpěvy, divadlo, pohádky, dudáckou muziku, folklorní soubory a pěvecké sbory. Nebude chybět ani Vánoční koncert, andělské světlo pod Rumpálem, Mikulášská nadílka a peklo. Adventní trhy pořádají Muzeum středního Pootaví, Městské kulturní středisko a SHŠ Markýz a Vendetta. (Muzeum středního Pootaví Strakonice, 2012)

I přímo v Hošticích u Volyně si přijde turista dychtící po kultuře na své. Každoročně se sjíždějí do Hoštic příznivci country hudby, koná se zde festival Stodola Michala Tučného. Na místním Ranči Šimona Pláničky místní již třetím rokem organizují lehce erotickou akci pod názvem „Sodoma Gomora“, volbu Miss Keliška, Prvomájový průvod, ale i tradiční akce jako je masopust, dožínky apod. Oblíbeným doplňkem všech akcí je prohlídka obce Hoštice a okolí, hoštičtí i projížďky „Filmovým ZEMÁKEM“,

stejně tak, jako dopravu hostů z místa bydliště, sídla atp. do Hoštic. Jízda ZEMÁKEM zaručuje dobrou náladu již od prvních okamžiků akce – zvláště když je v autobusu zabudována pípa a bar.

Sportovní a zábavní zařízení a společenské akce

Strakonicko nabízí svým návštěvníkům rovněž velký výběr sportovního vyžití.

Plavecký venkovní areál ve Strakonících patří díky svému umístění a rozloze k nejhezčím v republice. Návštěvníci mohou využívat velký 50m bazén (hloubka 1,60m - 2,30m) s osmi dráhami, bazén s tobogánem (hloubka 1,60m), dětský bazén (hloubka 0,50m - 0,80m) s klouzačkou a hradem s dvěma menšími skluzavkami a nakonec i brouzdaliště pro ty nejmenší. Venkovní areál disponuje půjčovnou sportovního náčiní, kde si návštěvníci mohou půjčit věci na minigolf, stolní tenis, líný tenis, na basketbal, nohejbal, plážový volejbal ad. (Starz Strakonice, 2010)

Krytý plavecký stadion disponuje 25m dlouhým bazénem se šesti dráhami a startovními bloky jen po jedné straně. Dále se zde nachází parní lázeň, relaxační bazének s masážními tryskami (teplota vody 36°C - 38°C) solární louka, tobogán (86m). Šatny se sprchami jsou zvlášť pro ženy a zvlášť pro muže. (Starz Strakonice, 2010)

Zimní stadion je postaven Na Křemelce a v jeho sousedství se nachází fotbalové hřiště. Ledová plocha o rozměrech 30 x 60 m je využívána, jak pro soutěže ledního hokeje, tak pro krasobruslení, metanou, bruslení pro veřejnost a tréninky nebo utkání všech zájemců o lední hokej. (Starz Strakonice, 2010)

Ve strakonickém sportovním areálu Na Muškách zájemci naleznou víceúčelové hřiště o rozměrech 42 x 24 m, tréninkovou běžeckou dráhu širokou 2 x 1,22 m a dlouhou 165 m a tréninkovou čtyřdráhu o šířce 4 x 1,22 m a délce 71 m a sektor skoku do dálky. Součástí areálu je také objekt sloužící jako šatny se sociálním zázemím, nářaďovna

a sklad. Víceúčelové hřiště je možné využít pro míčové hry – fotbal, volejbal, nohejbal, tenis a florbal. Dále je možné na zmenšeném hřišti hrát basketbal. (Starz Strakonice, 2010)

Pro příznivce cykloturistiky je na Strakonicku vytvořeno 21 cykloturistických tras v celkové délce 463,4 kilometrů. In-line dráha pro bruslaře je součástí strakonického areálu Na Sídlišti a je dlouhá 565 metrů. Další možností, kde turisté využijí kolečkové brusle je stezka Podskalí – Nový Dražejov.

V suterénu restaurace Hangár ve Strakonících jsou umístěny dva ricochetové kurty. Ricochet je raketový sport velmi vhodný pro dnešní aktivní generaci. Je totiž nejen zábavný, ale řadí se mezi sporty vhodné jako prevence proti kardiovaskulárním potížím. Vzhledem k nízké váze míčku i rakety je vhodný i pro ženy a děti. Veškeré sportovní vybavení ke hře si mohou návštěvníci přímo v restauraci zapůjčit nebo i koupit. (Restaurace Hangár, 2012)

Jízdy se psím spřežením, pro někoho romantika drsného zasněženého severu z dob dobývání zlata na Aljašce, pro jiného nezbytný dopravní prostředek při lovu tuleňů v Grónsku, či při dobývání Severního a Jižního pólu, pro dalšího vrcholný sportovní zážitek se spoustou adrenalinu, ale pro každého nádherný zážitek z příjemných chvil, strávených se psy, psím spřežením v přírodě. Ať na podzim, či v bílé krásné zimě. Sleddogs Team má pro zájemce na výběr z několika různých programů jako např. malé odpoledne, velké odpoledne, jeden den apod. (Sled Dogs Team, 2008)

Ani golfový nadšenci nepřijdou zkrátka. Mezi Pískem a Strakonícemi, se v obci Kestřany nachází 18-ti jamkové golfové hřiště, které je pro množství přírodních i modelovaných nástrah výzvou pro každého hráče. Na vzhledu prvních devíti jamek se podílel japonský architekt Shunsuke Kato. Druhá devítka, otevřená v roce 2008, prošla po dvou uplynulých sezónách redesignem a hřiště se tak stalo hratelnějším i pro rekreační hráče. Celý areál je zasazen do prostředí na rozhraní lesů a polí, na jeho

ploše se rozprostírá několik rybníků a je doplněn nadstandardní klubovnou s kompletním zázemím. (Golf Resort Písek, 2012)

4.6 Okolí podniku

Navrhovaným podnikatelským konceptem bude ubytovací zařízení venkovské turistiky v oblasti Strakonicko. V této oblasti je tedy nutné vymezit si konkurenci pro navrhovaný podnik. Konkurencí jsou tedy ubytovací zařízení ve venkovské turistice. Ke komplexnímu poznání musíme ještě definovat potencionální spolupracující podniky a dodavatele produktů.

4.6.1 Konkurence

Ekologická farma Hoslovice - Pension a ranč U Starýho kance

Penzion s ekologickou farmou leží v šumavském podhůří, 17 km od Strakonice. Chovají zde krávy, telátka, býky, ovečky a další domácí zvířata, se kterými si hosté mohou hrát. Atraktivitou je chov koní, na kterých se hosté mohou svést a ti zdatnější mohou absolvovat vyjížďku. V letních měsících je návštěvníkům k dispozici vlastní rybník s brouzdalištěm.

Vybavení penzionu: Hospoda, sál, venkovní pergola s grilem, krytá jízďárna vč. corralu pro pořádání rodea, půjčovna a úschovna kol (vč. servisu), lukostřelba, vlastní rybník, rybaření. Možnost uspořádání zabíjačky, rožnění kýty nebo selete. Majitelům koní se nabízí ustájení koní po dobu dovolené. (Daněk group, 2011)

Cena ubytování:

- Den s polopenzí (základní cena): 420,-Kč
- Noc včetně snídaně: 350,-Kč

Ranč Šimona Pláničky

Ubytování přímo v dějišti letních komedií Zdeňka Trošky Slunce, seno ... - v Hošticích u Volyně. Ranč se nachází v areálu stále fungujícího JZD Hoštice. Nabízí nově vybavené pokoje pro ubytování rodin, skupin i jednotlivců. Dále nabízí mnoho druhů nápojů i jídel na letní terase, lidovou pivnici se vzpomínkovou výstavou na Michala Tučného a přes léto mnoho akcí s country i lidovou hudbou.

Vybavení: společenská místnost, kuchyň pro hosty, chladnička, společné sociální zařízení, dětský koutek, prodej upomínkových předmětů, terasa, zahradní posezení, možnost grilování (JZD Dobrá voda Hoštice u Volyně, 2007)

Cena ubytování:

- Základní cena ubytování za noc: 250,-

JZD Dobrá voda Hoštice

JZD Dobrá Voda leží na kraji obce Hoštice. Koncept JZD je zasazen do typicky české venkovské atmosféry. Družstvo disponuje rozsáhlým areálem pro pořádání nejrůznějších typů oslav a společenských akcí. Větší akce jsou pořádány v kravíně, kde bývá zpravidla umístěno pódium pro kapelu a taneční parket, s dřevěnými stoly pro bufet a pro hosty. Oslava v interiéru volně navazuje na venkovní prostory, kde bývají umístěny další stoly a třeba i táborák, či rožeň s prasátkem. Komfort při venkovních oslavách zajišťuje i moderní stan. (JZD Dobrá voda Hoštice u Volyně, 2007)

Restaurace a ubytování U Javoru

Penzion se nachází přímo v Hošticích u Volyně. Sídlí v objektu, ve kterém se natáčely scény „z hospody“ pro film Slunce, seno... Ubytování nabízí ve čtyřech čtyřlůžkových dřevěných chatkách, které jsou umístěny ve dvoře restaurace.

Penzion v Poli

Penzion se zájezdním hostincem vybudovali majitelé z bývalého statku v malé obci v jižních Čechách. Pokoje jsou vybaveny starožitným nábytkem. V restauraci se vaří domácí kuchyně. Tato lokalita je také vhodná pro sběr borůvek a hub.

Vybavení: uzavřený dvůr, sad, hřištěm s altánem, venkovní posezení, ohniště na pařezovém paloučku, venkovní krb s grilem, sál pro 100 lidí, stodola s jevištěm a tanečním parketem, udírna, pec na sele, hospoda, sauna a vířivka v maštali, ve stodole taneční parket, kulečnick, knihy, stolní hry v penzionu, nohejbal u penzionu, stolní tenis, půjčovna kol v penzionu (50 - 150 Kč / den) (Cestovní agentura Česká pohoda, 2012)

Cena za ubytování:

- Pokoj s vlastním soc. zařízením: 435,-Kč/lůžko
- Pokoj se soc. zařízením přes chodbu: 350,-Kč/lůžko

Penzion Mlýn v Pošumaví

Penzion byl vybudován z mlýna pocházejícího z 18. století. Penzion leží na polosamotě u vesničky Přední Zborovice. V posledních letech prošel rozsáhlou rekonstrukcí, při níž byly zachovány či obnoveny původní prvky, jako je mlýnské kolo, kamenné zdi nebo dřevěná okna. Celý penzion s rozsáhlou loukou lemuje řeka Volyňka a pozemkem protéká náhon, který kdysi poháněl mlýnské kolo. Stylově zařízené apartmány penzionu nabízí ubytování s romantickým výhledem.

Vybavení: každý apartmán má svou předzahrádku s posezením, stylová společenská místnost jako soukromá hospůdka s posezením u mlýnského kola a krbu, uzavřený dvůr, oplocená zahrada, neoplocená louka, u penzionu ohniště, udírna a venkovní krb (Cestovní agentura Česká pohoda, 2012)

Cena za ubytování:

- Apartmán (osoba/noc): 450 - 550,- Kč

Farma Malenice

Farma se zabývá chovem mnoho hospodářských zvířat (koně, krávy, ovce, kozy, králíci, slepice, kachny, husy, krůty, atd.). Nachází se v prostředí ideálním pro odpočinek, pěší i cykloturistiku, nebo návštěvu památek. V nabídce mají dva druhy ubytování – na statku a na farmě. Statek má uzavřený dvůr a kolem velkou zahradu. K dispozici je otevřené ohniště nebo gril. Ubytování na farmě je nově vybudovaný rodinný apartmán v podkroví pro 1 - 5 osob. (Farma Malenice, 2008)

Cena za ubytování:

- Ubytování na statku/na farmě: 250,-Kč/osoba/noc

Ranč Apollo

Ranč Apollo je domovem 14 koní a zázemím pro jezdecký klub. Pro návštěvníky, kteří na ranči touží strávit pár dní, je přichystané ubytování: dva podkrovní pokoje s vlastní koupelnou a WC. Jde o nově vybudovaný rodinný dům se 2 samostatnými pokoji až pro 8 osob. K dispozici je společenská místnost (obývací pokoj) v přízemí domu, venkovní posezení, možnost grilování nebo posezení u ohně a domácí strava. (Jezdecký klub Apollo, 2008)

Ceny za ubytování:

- Apartmán (osoba/noc): 350,-Kč

Volenice – Cihelna

Farma se nachází na samotě, na pozemku bývalé cihelny. Zabývají se chovem východofrišské ovce bílé a černé a jsou uznávanou stanicí turistiky na koni. Hosty rádi povoží na ponících, zorganizují plavbu kánoí na Otavě nebo obstarají rybářské lístky. V nabídce také mají prázdninové pobyty pro děti a různé výtvarné kurzy. Návštěvníci mohou být ubytováni v chatové osadě s pěti čtyřlůžkovými srubovými chatkami,

v kempu s místem pro stanování (max. 20 osob) nebo nocleh na seně. K dispozici je návštěvníkům plně vybavená kuchyně, společenská místnost s krbem, solární sprchy, ohniště a gril, volejbalové hřiště, stolní tenis. (Volenice cihelna, 2011)

Cena za ubytování:

- Za chatku (noc): 600,- Kč
- Za stan (noc): 300,- Kč
- Za karavan (noc): 500,- Kč
- Spaní na seně (osoba/noc): 120,- Kč

Penzion Frimma

Farma se zabývá chovem skotu, koní a ostatní zemědělskou činností. Celý objekt penzionu je nově postavený a disponuje čtyřmi pokoji s kapacitou 16 lůžek (jeden třílůžkový, dva čtyřlůžkové a jeden pětílůžkový), jejichž součástí je i kuchyňka a sociální zařízení. S penzionem sousedí budova s pivnicí a krbem a s možností stravování. Dále nabízí možnost pořádání společenských akcí a možnost zapůjčení jízdních kol přímo v penzionu. (Penzion Frimma, 2010)

Cena za ubytování:

- Apartmán (osoba/noc): 360,- Kč

Penzion U Kohoutka

Stylový venkovský penzion U Kohoutka se nachází v klidném prostředí Buzic nedaleko Blatné. Součástí penzionu je malá biofarma (husy, ovce, koza) a dětské hřiště. Penzion má celkem 8 pokojů s možností 2-6 lůžek. Celková kapacita postelí je pro 26 osob. K penzionu patří také ubytování v chatkách. Kapacita chatky je 6 až 8 lůžek. V budově penzionu se nachází restaurace a bar s kapacitou 80 osob. V restauraci se podávají snídaně, obědy a večeře a to nejen pro ubytované hosty. K restauraci patří také terasa, která funguje převážně v letních měsících. (Rezervační systém Hotel.cz, 2012)

Cena za ubytování:

- Ubytování v pokojích (osoba/noc): 425,- Kč

Statek Hájek

Kromě ustájení koní a hříbat nabízí také výcvik jezdců i koní, perfektní terény, lesy, louky, plavení, koupání a ubytování v apartmánu, v karavanech nebo ve vlastním stanu. (Statek Hájek, 2007)

Cena za ubytování:

- Ubytování v apartmánu: 250,- Kč (osoba/noc)
- Ubytování ve vlastním karavanu: 50,- Kč (osoba/noc)
- Ubytování ve vlastním stanu: 50,- Kč (osoba/noc)

Ranč Jedraž

Ranč Jedraž je bývalá tvrz po celkové rekonstrukci na samotě s prostorným areálem a vlastními rybníky. Ubytování je nabízeno ve stylových pokojích a apartmánech. Dále má také k dispozici ubytování v teepee stanech nebo v rybářském srubu. Ranč má vlastní restauraci a country bar ve stodole. Díky vlastním rybníkům se hosté mohou věnovat rybaření nebo koupání. Mohou také využít projížďek na koních. (Centrum ubytování České chaty.cz, 2012)

Cena za ubytování:

- Ubytování v pokoji: 550,-Kč (osoba/noc)
- Ubytování v apartmánu: 320,-Kč (osoba/noc)

4.6.2 Spolupracující podniky

Svaz venkovské turistiky

Svaz venkovské turistiky je dobrovolné, nepolitické profesní sdružení podnikatelů ve venkovském cestovním ruchu a dalších příznivců. Svaz venkovské turistiky:

- prosazuje a hájí zájmy svých členů, venkovských podnikatelů
- zajišťuje zavádění do praxe a kontrolu kvalitativních standardů ubytovacích kapacit na venkově
- pomáhá při rozvoji odborných schopností poskytovatelů služeb ve venkovském cestovním ruchu
- ve spolupráci s partnery, zejména krajskými úřady, agenturou CzechTourism a ECEAT CZ pomáhá při propagaci ubytovacích zařízení svých členů. (Svaz venkovské turistiky, 2011)

Infocentrum Strakonice

IC Strakonice je certifikovaným IC podle standardu CzechTourism. MIC Strakonice je členem Asociace turistických informačních center České republiky (A. T. I. C. ČR) s certifikátem kategorie B. Jazyková vybavenost infocentra je němčina, angličtina a základní znalost francouzštiny. V infocentru zpracovávají přehledy ubytování, stravování, zajímavostí, doplňují kulturní akce.

Spoluúčast v projektech:

- Otavská plavba: společný projekt měst ležících na toku řeky Otavy Sušice, Horažďovic, Strakonice a Písku města spolupracují na propagaci povodí Otavy, možnostech pro vodáky, cyklisty i turisty, aktualizují webové stránky www.otavskaplavba.cz
- Pohádková kancelář: spolupráce na projektu Pohádkové království jižních Čech, Strakonice jsou jednou z cca 100 pohádkových kanceláří, nabízíme předměty s kaprem Jakubem, propagace akcí pro děti, organizace Pochodu kapra Jakuba, sběratelské soutěže. (Strakonice – oficiální portál města, 2011)

Místní akční skupina Chance in Nature – LAG

Místní akční skupina „CHANCE IN NATURE – LOCAL ACTION GROUP“ vznikla v roce 2004. Území, na němž MAS působí, se rozkládá v západní části Jižních Čech a sdružuje 39 obcí z mikroregionů Čkyňsko, Prachaticko, Vlachovobřezsko a Vimpersko v okresech Strakonice a Prachatice. Celková rozloha území místní akční skupiny je 458,71 km² a žije zde bezmála 27 tisíc obyvatel.

Cílem sdružení je maximální využití potenciálu území a zajištění trvale udržitelného rozvoje s ohledem na ekologické principy. Tento rozvoj může být zajištěn pouze prostřednictvím partnerství všech aktérů na území, proto se místní akční skupina stala zázemím a způsobem komunikace a realizace rozvojových plánů.

Místní akční skupina reprezentuje region a realizované projekty doma i v zahraničí a navazuje kontakty s partnery na místní, regionální, národní i nadnárodní úrovni. Jedním z realizovaných projektů MAS je „LAG CHANCE IN NATURE – CESTY EVROPY – marketing CR“ zaměřený na podporu cestovního ruchu v regionu. (Chance in nature, 2012)

Centrum tělesné a duševní krásy Kalokagatia

Centrum Kalokagatia je otevřeno ve Strakonících od roku 2005. Nabízí masáže, kosmetické služby, výživové poradenství, krabičkovou dietu, balneoterapii, enkaustiku, dentální hygienu, kineziologii a má ve svých prostorách také vlastní fotoateliér. Masáže a výživové poradenství včetně krabičkové diety má na starosti paní Bc. Iva Fajová. Paní Fajová absolvovala mnoho maserských kurzů pod vedením odborníků z celé republiky. Seznam nabízených masáží:

- Andělská cukrová masáž
- Antistresová masáž obličeje a hlavy
- Aroma – masáž
- Baby masáž
- Baňkování
- Breussova masáž
- Čokoládová masáž

- Dornova metoda
- Gua sha
- Hawaiská masáž Lomi Lomi
- Masáž lávovými kameny
- Indická masáž hlavy Champi
- Indonéská Bali masáž
- Klasická regenerační masáž
- Kokosová masáž
- Kosmetická masáž obličeje a dekoltu
- Kubánská rumová masáž
- Manuální lymfodrenáž
- Masáž bylinnými měšci
- Masáž ovocnými měšci
- Masáž rýžovými měšci
- Masáž kamenným olejem
- Masáž proti celulitidě
- Medová detoxikační masáž
- Pivní uvolňující masáž
- Reflexologie
- Sportovní a rekondiční masáž
- Tělové a ušní svíce
- Těhotenská masáž
- Terapie světlem srdce

Také má v nabídce skořicový a rašelinový zábal nebo zábal z mořských řas. Provádí také balneoterapii, kde nabízí regeneračně-relaxační koupele. (Centrum tělesné a duševní krásy Kalokagatia, 2011)

DUDÁK – Měšťanský pivovar Strakonice, a. s.

DUDÁK – Měšťanský pivovar Strakonice, a.s. je posledním pivovarem v České republice, který je ve vlastnictví města. Tradice vaření piva je spojená s bohatou historií Pootaví a traduje se do roku 1649. Pivovar vyrábí své produkty výhradně českých surovin pocházejících z oblasti Moravy a Žatecka Punc jedinečnosti tomuto zlatému moku dodává fakt, že strakonické pivo Dudák je vařeno ženou – paní sládkovou Dagmar Vlkovou. Svým sortimentem plně konkuruje i velkým pivovarům ba naopak, pro skutečné znalce piva poskytuje skutečný zážitek z piva a ještě pro ně připravuje zajímavé pivní speciality jako je vícestupňové pivo nebo pivní šampus. Pivovar je stálým členem Jihočeské hospodářské komory.

Sortiment:

- DUDÁK 11% světlý ležák
- DUDÁK Driver nealko pivo
- DUDÁK Premium světlý ležák
- DUDÁK Premium tmavý ležák
- KLOSTERMANN polotmavý
- KRÁL ŠUMAVY světlý ležák
- OTAVSKÝ zlatý světlý ležák
- PÁRTY soudek
- SKLEPÁK nefiltrované pivo
- ŠVANDA světlé výčepní pivo
- VELKOPŘEVOR světlý speciál

Kromě pivních produktů také měšťanský pivovar nabízí pro zájemce prohlídky. Prohlídka vede celým areálem pivovaru, varnou, sklepem a všemi dalšími důležitými částmi pivovaru. (Dudák – Měšťanský pivovar Strakonice, 2010)

Včelařství Havlasová

Firma Včelařství Havlasová vznikla v roce 1999. Obhospodařuje nejen včelí farmu, ale také vlastní obchod s potřebami pro včelaře. Chov včel vychází z rodinné tradice, je ale postaven na maximální míře nových poznatků a moderních systémech chovu. Cílem firmy je dosáhnout produkce absolutně přírodních včelích produktů – medu, vosku, pylu, propolisu, mateří kašičky a jejich využití pro další zpracování na medovinu, medové pečivo (medovník, perníky) a výrobu svíček. V současné době farma chová celkem 120 včelstev. (Včelařství Havlasová, 2012)

5 PODNIKATELSKÝ KONCEPT

5.1 Základní informace

Identifikační údaje:

PROTOM Strakonice s. r. o.

Sídlo firmy: Písecká 290
386 01 Strakonice

IČ: 438 41 252

Kontaktní osoby: Miroslav Procházka, jednatel

Ing. Luděk Joza, jednatel

Josef Horňák, jednatel

Předmět podnikání podle výpisu z obchodního rejstříku:

- Provádění staveb, jejich změn a odstraňování
- Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
- Hostinská činnost

Informace o společnosti:

Stavební a obchodní společnost PROTOM Strakonice, s.r.o. byla založena v prosinci roku 1991 čtyřmi společníky se zkušenostmi rozloženými do oblasti realizace stavebních prací, kalkulace a rozpočtování stavebních zakázek, realizace stavebních řemesel, ekonomie a financování. Spektrum podnikatelské činnosti společnosti se vyvíjelo od drobnějších oprav a rekonstrukcí objektů až k dodávkám velkých stavebních zakázek.

V realizovaných zakázkách převažují větší investiční stavby a rekonstrukce objektů, včetně obnov církevních a kulturních památek, a to pro již stálé investory z řad měst a obcí, ale i soukromých průmyslových podnikatelských subjektů. Počtem zaměstnanců, kterých je dnes cca 250, a dosahovaným objemem prováděných zakázek se řadí společnost mezi střední stavební firmy.

Cílem společnosti je upevnit si své dosavadní postavení na trhu stavebních zakázek v jihočeském regionu a především na území Strakonicka, jako spolehlivá stavební firma i jako spolehlivý obchodní partner. Společnost má také zájem rozšiřovat dosavadní činnost do nových perspektivních sfér, jako je cestovní ruch, proto se rozhodla pro vybudování penzionu v turisticky atraktivní oblasti Strakonicka.

5.2 Cíle podniku

Cílem penzionu Na Paloučku je uspokojit klientelu, jak z České republiky, tak ze zahraničí. Proto se budeme snažit vytvářet podmínky pro strávení dovolené v krásném a čistém prostředí. Prostřednictvím nabízených wellness služeb chceme našim klientům zajistit maximální relaxaci a zapomenutí na starosti všedního života v průběhu trávení pobytu. Penzion by neměl být pouze ubytováním během dovolené, ale především samotná návštěva penzionu by měla být zážitkem a důvodem pro trávení dovolené v jižních Čechách. K tomu by měla přispět přátelská až rodinná atmosféra, romantické prostředí, stylově vybavené pokoje a domácí kuchyně.

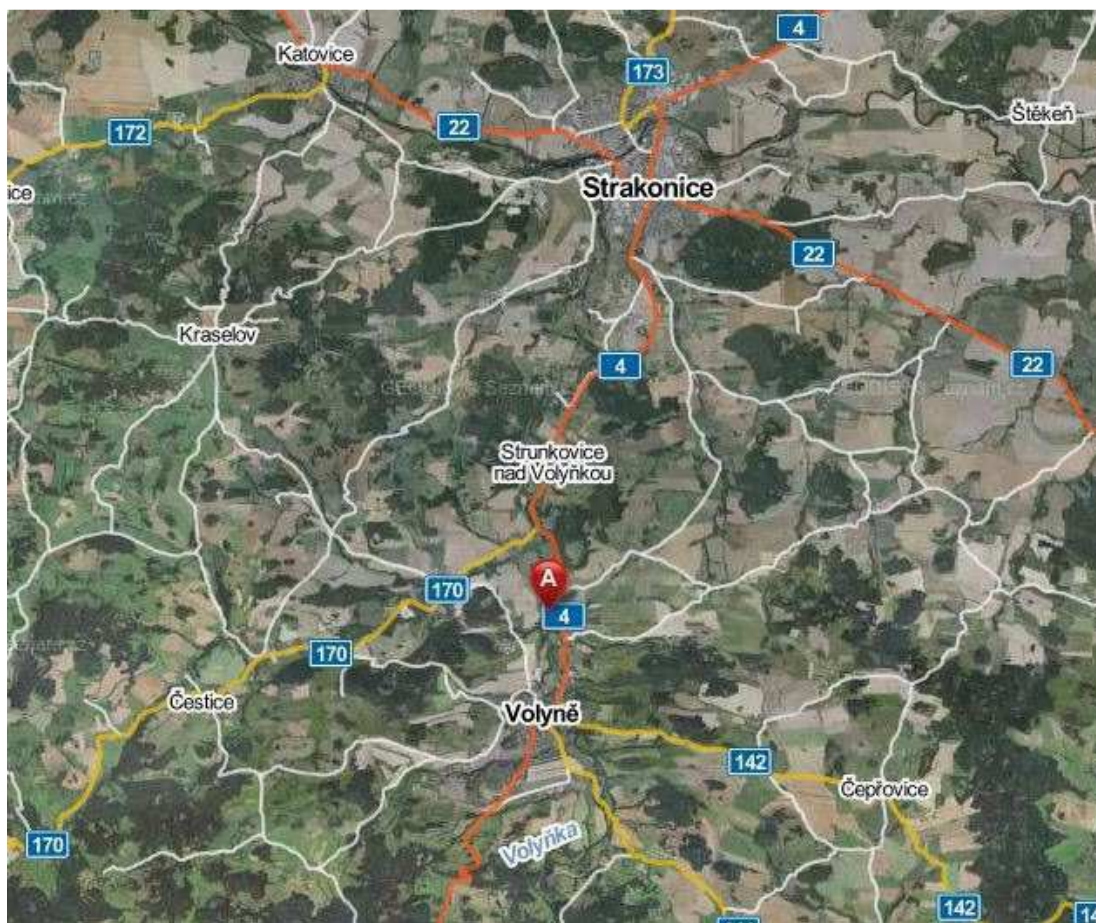
Hlavní zásady:

- Vysoký standard kvality nabízených služeb,
- milý a ochotný personál je klíčem k úspěchu v cestovním ruchu
- originální způsob trávení dovolené,
- vytvoření romantického neotřelého ubytování
- vytvoření zážitku pro každého zákazníka,
- zajištění maximální relaxace těla i ducha.

5.3 Umístění podnikatelského konceptu

Zadáním bylo vypracovat podnikatelský koncept ubytovacího zařízení venkovské turistiky v oblasti Strakonicko. Lidé si často Strakonicko spojují s trilogií Zdeňka Trošky: Slunce, seno ..., což také vyplynulo z dotazníkového šetření, jehož výsledky jsou rozebrány v předchozí části práce. To je také jeden z hlavních důvodů, proč jsem vybrala jako vhodnou lokalitu **mlýn u Hoštic u Volyně**, známý právě z Troškových filmů. Objekt se navíc nachází v krásné přírodě, v těsné blízkosti řeky Volyňky, která je jako stvořená pro pěší turistiku, cykloturistiku nebo projížďky na koních. Další výhodou polohy mlýna je blízkost měst Strakonice a Volyně, kde se nachází mnoho historických památek, kulturních a sportovních zařízení. Navíc se zde během roku koná také spousta kulturních akcí, z nejvýznamnějších určitě mezinárodní dudácký festival.

Obrázek 3: Umístění penzionu



Zdroj: www.mapy.cz

Vzdálenost z mlýna do Strakonice po hlavní silnici je přibližně 8 km a vzdálenost do Volyně je necelé 2 km. Autem bude penzion dostupný ze silnice 1. třídy číslo 4, která na severu u Příbrami plynule navazuje na rychlostní komunikaci R4 a na jihu vede do Německa přes hraniční přechod Strážný. Penzion tedy bude dobře dostupný nejen hostům, ale také pro dodavatele.

Obě města, Strakonice i Volyně, jsou dobře dostupné veřejnou hromadnou dopravou. Nejbližší vlaková zastávka jsou Hoštice u Volyně, která je od penzionu vzdálena cca 350 m. Vlakové spojení do Strakonice i do Volyně jezdí ve všední dny každé dvě hodiny, za den celkem 11 spojení. Silné spojení je i o víkendu, kdy z Hoštic jede do obou směrů 8 spojů, také vždy v lichou hodinu.

Další dopravní prostředek, který mohou hosté využít je kolo. Hned za řekou, tedy zhruba 300 m přes most, prochází cyklostezka, která vede už z Horažďovic, přes Střelské Hoštice a Katovice do Strakonice, odtud pokračuje směrem na jih do Němčtic, odkud je to už jen necelý kilometr do mlýna. Druhým směrem se hosté mohou vydat do Malenic, na keltské hradiště Věneč a dále až do Vimperku, kde se cesta dělí směrem na Boubín a Volary, pak se stáčí nahoru až do Netolic a směrem přes NP Šumava do Sušice, kde se cesta dále rozděluje.

5.4 Nabízené produkty a služby

Penzion Na Paloučku bude krásným, klidným a romantickým místem pro trávení dovolené. Penzion bude umístěný do zrekonstruovaného objektu mlýna u Hoštic u Volyně. Budova je zachycena na obrázku č. 4.

Obrázek 4: Objekt mlýna u Hoštic u Volyně



Zdroj: Projekt DobrouNoc.cz

Koncept penzionu je čistý venkovský styl, který skvěle zapadne do místní krásné čisté přírody. Největší snahou je vytvoření komplexního zážitku při trávení dovolené v penzionu Na Paloučku. Kromě stylového ubytování a restaurace budou hostům nabízeny wellness služby, které jsou v dnešní době velmi žádané. K wellness procedurám budou využity místní produkty, tak aby vše harmonizovalo s konceptem domácího venkovského romantického penzionu.

V zahradě penzionu, se nachází další budova. Ta bude využita pro ustájení a výběh zvířat. Bude zde několik jedinců kozy holandské zakrslé. Jedná se o nejmenší druh koz, jejich kohoutková výška je 45 cm a váží do 25 kg. Holandské zakrslé kozičky jsou nenáročné na chov. Kozičky budou bavit hosty svou rozverností a roztomilostí. Vévodit výběhu pak bude osel domácí. Hosté budou moci kozy nakrmit a pohladit.

Obrázek 5: Koza holandská zakrslá



Zdroj: Hospodářská zvířata a vše kolem nich

Další atraktivitou, která má přilákat hosty do penzionu Na Paloučku, je vlastní chov včel. Chov bude mít na starosti firma Včelařství Havlasová. Hosté si pak budou moci zakoupit domácí včelí produkty jako například různé druhy medu, propolis, propolisovou tinkturu, mateří kašičku či voskové svíčky. Do tvorby voskových svíček se mohou zapojit také hosté.

Lákadlem pro potencionální hosty bude zajisté i geocaching². Je to skvělá zábava nejen pro děti, ale i pro dospělé. Jedná se o zábavnou činnost spojující pohyb v přírodě, návštěvy zajímavých míst a trochu dobrodružství a napětí a pro dospělé také částečně návrat do dětských let. Hledači si sami volí obtížnost terénu a obtížnost hledání, proto je vhodný pro děti i jejich rodiče. Strakonicko má mnoho historických atraktivit a krásnou přírodu, je proto pro geocaching jako stvořený. Na recepci bude k dispozici půjčovna GPS navigací. Personál recepcce bude vyškolen pro používání těchto zařízení a bude podávat instruktáž budoucím hledačům. Pracovníci recepcce budou také dle potřeby stahovat do navigací nové aktuální mapové poklady.

² Geocaching je hra na pomezí sportu a turistiky, která spočívá v použití navigačního systému GPS při hledání ukrytého pokladu, o němž jsou známy jen jeho geografické souřadnice. (GeoWiki, 2011)

Pro oslovení firemní klientely budou připraveny také speciální balíčky služeb. Balíčky služeb budeme připravovat zájemcům na míru. K firemním teambuildingům budou moci klienti využít prostory celého penzionu.

5.4.1 Ubytovací služby

Penzion bude disponovat celkem 10 - ti pokoji:

- 4x dvoulůžkový pokoj
- 3x třílůžkový pokoj
- 3x čtyřlůžkový pokoj

V penzionu tedy bude celkem 29 lůžek. Všechny pokoje budou vybaveny televizorem, telefonem a vlastní koupelnou se sociálním zařízením (sprchový kout, WC). Pokoje budou zařízeny rustikálním nábytkem, který bude přesně zapadat do venkovského duchu penzionu. Aby atmosféra nebyla narušena moderními zařízeními, jako je například televizor, bude ukryt v komodě. Venkovský styl budou doplňovat také vhodně zvolené tapety na stěnách a textilie s jemným kytičkovým vzorem. Pro představu stylového vybavení pokojů přikládám ilustrační obrázek č. 6.

Obrázek 6: Ilustrační vybavení pokojů



Zdroj: Recepty prima nápadů

Hostům bude dále k dispozici společenská místnost sousedící s recepcí. Ve společenské místnosti nebude chybět knihovna a společenské hry. K dodržení tzv. čistého stylu bude místnost opět vybavena venkovským rustikálním nábytkem, popř. doplněna nějakými

historickými předměty. V místnosti bude také krb, který navodí tu správnou domácí pohodu a atmosféru.

Na zahradě penzionu bude pro hosty připraveno venkovní posezení s proutěným nábytkem. Hosté zde mohou relaxovat v ničím nerušeném prostředí a krásné přírodě a bavit se sledováním rozverných dovádějících zvířátek.

Při stanovování cen za ubytovací služby jsem zvolila metodu konkurenčně orientované tvorby cen. V následující tabulce je přehledně vidět, jaké jsou ceny za ubytování u konkurenčních ubytovacích zařízení v oblasti, jež jsou uvedeny v předchozím textu v analýze okolí podniku. Podniky ve svém ceníku nerozlišovali ceny v sezóně a mimo sezónu.

Tabulka 1: Porovnání cen konkurence

Ubytovací zařízení	Cena (osoba/noc)
U starýho kance	350 Kč
Ranč Šimona Pláničky	250 Kč
Penzion V Poli	435 Kč
Penzion Mlýn v Pošumaví	500 Kč
Farma Malenice	250 Kč
Ranč Apolo	350 Kč
Volenice Cihelna	150 Kč
Penzion Frimma	360 Kč
Penzion U Kohoutka	425 Kč
Statek Hájek	250 Kč
Ranč Jedraž	550 Kč
Průměr	351 Kč

Zdroj: vlastní šetření

Metoda konkurenčně orientované tvorby cen dále vyžaduje vypočtení aritmetického průměru z konkurenčních cen, jak je také uvedeno v tabulce č. 1. Na základě výsledku se stanoví cena nad nebo pod vypočtený průměr cen.

Cena ubytování v penzionu Na Paloučku za osobu a noc včetně snídaně bude činit 370 Kč.

5.4.2 Stravovací služby

Restaurace bude situována v přízemí budovy penzionu. Stylově opět bude zapadat do konceptu celého penzionu. Tím chceme docílit nejen vybavením, ale také nabízenými pokrmy. Ve stravování se chceme držet klasické české a staročeské linie, kterou bychom odlehčili. Toto zaměření je zvoleno z důvodu logické vazby na prostředí a kvůli stále velké poptávce o staročeskou kuchyni. To se také potvrdilo v provedeném dotazníkové šetření. V menu by neměly chybět pokrmy z českých ryb nebo zvěřiny. Ozdobou nápojového lístku bude široká nabídka kvalitních piv z DUDÁK – Měšťanského pivovaru Strakonice, kterou bude doplňovat výběr tuzemských vín. Měšťanský pivovar Strakonice bude hlavním dodavatelem zlatého moku nejen do restaurace, ale rovněž pro wellness služby.

Restaurace bude k dispozici nejen hostům penzionu, ale zároveň ostatním zákazníkům. Všední dny bude k polední nabídce výběr ze dvou hotových jídel a polévky. Pro hosty penzionu bude v restauraci podávána snídaně formou švédských stolů. V restauraci bude přibližně 60 míst k sezení. Pro podávání snídaní bude otevřena od 7.30 do 9.30 hod. Poté bude znovu otevřena od 11.00 hod pro podávání obědů. Čas od 9.30 do 11.00 hod je vyhrazen pro úklid restaurace a přípravu na výdej obědů. Nabídka hotových jídel bude podávána v čase od 11.00 do 13.30 hod. V nabídce restaurace budou také různé druhy kávy, sypaného čaje a dalších horkých a studených nápojů, ale také dezertů a dalším lehkým občerstvením vhodným pro odpolední posezení. K odpolednímu posezení s kávou budou moci zákazníci restaurace využít i venkovní zahrádku s proutěným nábytkem, kde bude přibližně dalších 30 míst k sezení.

5.4.3 Wellness služby

Hlavním lákadlem pro hosty budou wellness procedury s využitím místních typických produktů – pivo a med. Koupele v kvasnicovém pivu mají léčebné a blahodárné účinky na lidské tělo. Medové zábaly a masáže jsou zase skvělou detoxikací pro lidský organismus. Jako vhodné doplnění těchto procedur bude hostům k dispozici finská sauna.

Pivní procedury

Koupel v kvasnicovém pivu – Pivní kvasnice a pivní kal jsou přírodní léčebné prostředky, které se aktivují při správném dodržení teploty vody, doby lázně a správné dávkování přísad. Při pivní koupeli dochází k regeneraci pokožky, vlasů, nervového systému, odbourávání stresu, celkovému prokrvení organismu, regeneraci cévního systému a detoxikaci organismu. Během koupele se také doporučuje vypít 0,5l desetistupňového piva. Po koupeli následuje 40 - ti minutová relaxace na lůžku.

Pivní uvolňující masáž - Pivní masáž má příznivé účinky na pokožku, pivní kosmetika obsahuje kombinace extraktu z pivních kvasnic a chmelu obecného. Má vynikající hydratační, antiseptické, mírně hojivé a protizánětlivé účinky. Obsahuje proteiny, lipidy, vitamíny a mnoho dalších pokožce prospěšných látek. Příjemný prožitek z masáže umocňuje také delikátní hořko-sladká vůně teplého pivního oleje.

Medové procedury

Relaxační medová masáž – Medová kúra je účinná detoxikační metoda, která pomáhá při nezdravém stylu života, stresu, únavě, napětí a vyčerpání. Je prevencí proti stárnutí. Při masáži se zad se nanáší med na pokožku zad a pak následuje masáž speciálními hmaty, při kterých jsou tzv. vysávány z těla škodlivé a toxické látky.

Medový zábal – Pro zábaly zad se používá kombinace medu a bio oleje, který dobře pomáhá při vysušené až popraskané pokožce na zádech. Obkladové pláty, které jsou

pokryté medovým základem, se přikládají na zádové partie a zakryjí se fólií. Zábál trvá 15 minut, poté se zbytky medu odstraní horkým ručníkem.

Pro hosty, kterým by pивní ani medové procedury nevyhovovaly, bude připravena ještě klasická olejová masáž, oblíbená čokoládová masáž, masáž lávovými kameny nebo aromaterapeutické masáže, ale také skořicový zábál. Masáže jsou považovány za jeden z vůbec nejstarších léčebných prostředků užívaných již po tisíciletí k odstranění bolesti, nastolení dobré nálady a k zotavení svalstva. Představují tedy vhodné obohacení péče o lidské tělo a jeho zdraví.

Veškeré wellness služby budou prováděny ve spolupráci s centrem duševní a tělesné krásy Kalokagatia ve Strakonicih. Tento dodavatel služeb byl detailněji popsán v předchozí kapitole.

Ceny wellness služeb vychází z cen již nastavených v centru tělesné a duševní krásy Kalokagatia.

Tabulka 2: Ceník wellness služeb

Procedura	Čas	Cena
Masáž	30 min	300 Kč
Zábál	30 min	200 Kč
Pivní procedura	60 min	900 Kč
Medová procedura	60 min	900 Kč
Sauna	60 min	80 Kč

Zdroj: vlastní

5.4.4 Marketingová komunikace

Podpora prodeje

V roce 2011 bylo podle Českého statistického úřadu na českém trhu ubytovacích zařízení celkem 2477 penzionů v České republice, z toho 184 penzionů v turistickém

regionu Jižní Čechy. Vzhledem ke stále silnější konkurenci budeme snažit s pomocí podpory prodeje nabídnout své služby zákazníkům a zákazníky získat.

Velmi důležitou součástí podpory prodeje jsou zaměstnanci penzionu a to hlavně zaměstnanci tzv. první linie, ti kteří přicházejí do přímého kontaktu s hosty (recepční, obsluha restaurace, apod.). Pracovníci z těchto oddělení spolu musí úzce spolupracovat a předávat si bezchybně a bezproblémově veškeré potřebné informace.

Podporu prodeje, kterou bude marketing penzionu využívat lze rozdělit na podporu prodeje uvnitř penzionu a podporu prodeje mimo penzion.

Podpora prodeje uvnitř penzionu:

- Vizitky
- Letáky
- Reklamní dárky s logem penzionu
- Jídelní a nápojový lístek

Podpora prodeje mimo penzion:

- Prezentace penzionu pomocí webových stránek
- Účast na odborných výstavách a veletrzích
- Letáky v infocentrech a cestovních kancelářích a agenturách

Reklama

Reklama zahrnuje všechny prostředky, které na dálku a bez osobních kontaktů působí na potenciální zákazníky. Pomocí reklamy se bude penzion snažit objasnit nabízené služby a snažit se zákazníky přesvědčit o přednostech nabízených služeb.

Penzion Na Paloučku se bude prezentovat reklamními prostředky, které dokážou zasáhnout co nejširší spektrum potenciálních zákazníků:

- Letáky
- Webové stránky www.napaloucku.cz

- Sociální sítě Facebook a Twitter
- Reklamní dárky s logem penzionu
- Upoutávky v odborných časopisech a v katalogích cestovních kanceláří
- Fotografie, pohledy penzionu, umístěné na recepci a na pokoji hosta

Na marketingovou komunikaci je vyčleněno z rozpočtu pro zahájení provozu a další roky 500 000 Kč ročně.

Pro účely marketingové komunikace jsem vytvořila možné budoucí logo Penzionu Na Paloučku.

Obrázek 7: Návrh loga penzionu Na paloučku



Zdroj: vlastní tvorba

5.5 Analýza okolí podniku

Analýza konkurence, spolupracujících podniků a zákazníků byla provedena v předchozí kapitole diplomové práce - Situační analýza – Okolí podniku.

Největšími konkurenty jsou Ranč Jedraž a Ranč a penzion U Starýho kance. Poloha obou největších konkurentů je zaznamenána v následující mapě

Obrázek 8: Mapa konkurentů



Zdroj: www.mapy.cz

Pod bodem A je v mapě zakreslena poloha navrhovaného penzionu Na Paloučku. Bod B je Ranč a penzion Jedraž, který je od našeho objektu vzdálen cca 4,5 km. Ranč a penzion U Starýho kance je situován v Hoslovicích, které jsou od penzionu Na Paloučku přibližně 12 km daleko. Oba konkurenti jsou popsáni v předchozí situační analýze v podkapitole Okolí firmy. Hlavní slabinou penzionu Jedraž je jednoznačně vysoká cena, které byla nejvyšší ze všech konkurentů. Cena u ostatních podniků se v průměru pohybovala okolo 350 Kč a cena za ubytování v dvoulůžkovém pokoji v penzionu Jedraž je 550 Kč na osobu a noc. Penzion Jedraž je stylizován v country duchu, tím se také odlišuje od penzionu Na Paloučku. Penzion a ranč U Starýho kance v Hoslovicích je vyloženě agroturistickým penzionem, který se zaměřuje na hippoturistiku. Mají zde 30 koní a jízďárnu, kde nabízí projížďky pro hosty.

Z řízených rozhovorů a řízeného dotazování také vyplynula analýza zákazníků. Nejčastější turisté jsou mladé rodiny s dětmi a páry bez dětí. Pro ty také bude také připravena nabídka služeb penzionu Na Paloučku.

Hlavními dodavateli budou DUDÁK – Měšťanský pivovar Strakonice, Kalokagatia – Centrum tělesné a duševní krásy a Včelařství Havlasová. Měšťanský pivovar bude hlavním dodavatelem nejen restaurace, ale také potřeb pro pivní wellness procedury. Veškeré wellness služby budou v penzionu poskytovány ve spolupráci s centrem Kalokagatia ve Strakonících. Firma Včelařství Havlasová bude mít na starosti chov včel v penzionu a jeho následné využití pro výrobu domácích včelích produktů.

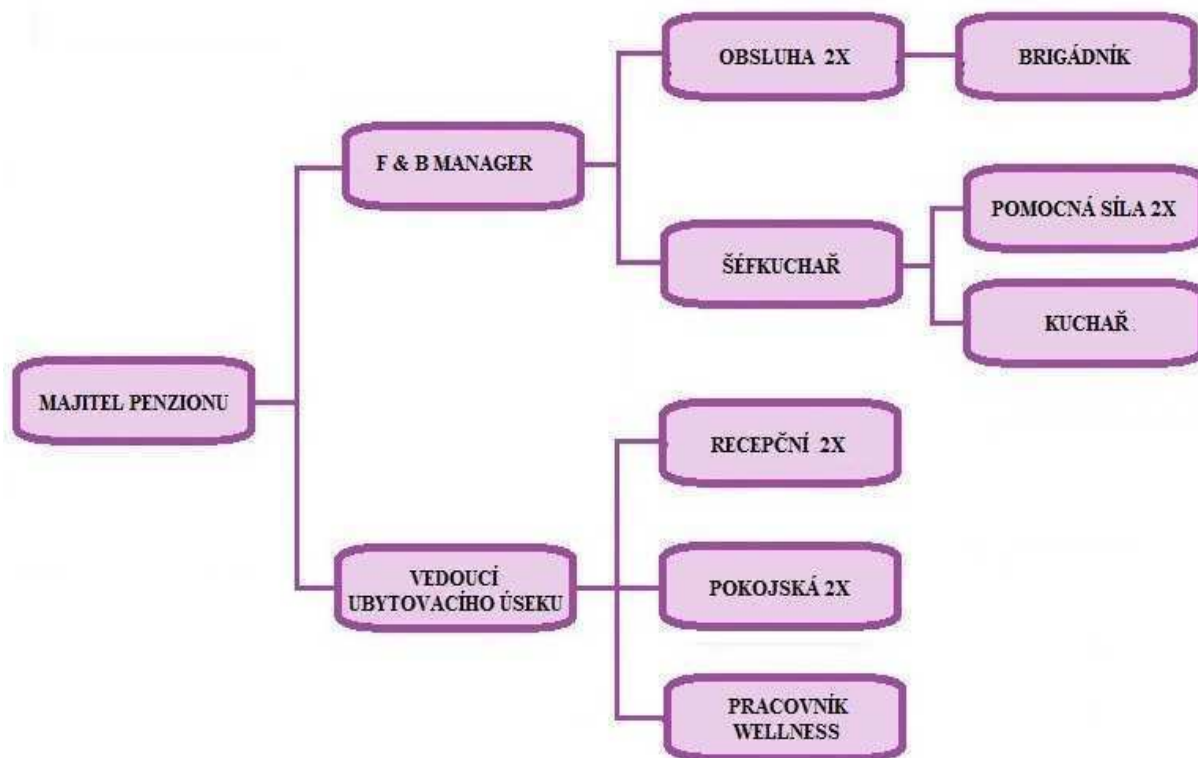
5.6 Personální zajištění

Pokud má penzion Na Paloučku dobře prosperovat, má mít dobré postavení na trhu, spokojeného zákazníka a maximální zisk, musí mít kvalitní a kvalifikovaný personál.

Zaměstnanci budou vyhledávání pomocí inzerátů v tiskovinách a na internetových portálech, přes úřady práce, případně na doporučení stávajících zaměstnanců. Vysoké kvality a kvalifikace našich zaměstnanců chceme dosáhnout tím, že po upevnění postavení na trhu budeme naše zaměstnance posílat na kurzy, školení, výstavy či veletrhy, aby byly pravidelně doplňovány a zdokonalovány jejich schopnosti a znalosti tak, jak si bude žádat trh. Zároveň tak bude probíhat na veletrzích a výstavách prezentace našeho penzionu.

Personál bude v první řadě seznámen s celkovou myšlenkou a konceptem penzionu tak, aby ho mohli nadále rozvíjet a podporovat. Pro dobré pracovní výkony je důležité firemní klima, proto se budeme snažit, aby klima bylo co nejvíce přátelské a srdečné a personál chodil do práce s chutí a rád. Zaměstnanci budou motivováni jak mzdou, odměnami, benefity, ale i pochvalou a možností pracovního postupu.

Obrázek 9: Organizační struktura penzionu Na Paloučku



Zdroj: vlastní

Penzion bude mít celkem 14 zaměstnanců. Provoz v penzionu bude dvousměnný. Náplní práce vedoucí ubytovacího úseku bude nejen správa ubytovacího úseku, ale také finanční stránku podniku. Pokojské a pomocné síly v kuchyni budou zaměstnání na půl úvazku a brigádníci na dohodu o provedení práce. Pracovník wellness služeb bude zaměstnán na živnostenský list.

Požadavky na personál:

- Vedoucí pracovníci: Vedoucí pracovníci úseku musí mít minimálně středoškolské vzdělání zakončené maturitní zkouškou. Dále je u nich vyžadována praxe v oboru alespoň 3 roky.
- Nižší personál: Musí mít vzdělání středoškolské s maturitou nebo vzdělání z odborného učiliště s výučním listem dle konkrétní pracovní pozice.

- Recepce: Personál recepce musí mít alespoň středoškolské vzdělání s maturitou. Nejdůležitější je však znalost minimálně dvou světových jazyků alespoň na komunikativní úrovni.

5.7 Technické řešení projektu

Pro vybudování penzionu Na Paloučku bude zapotřebí celková rekonstrukce objektu mlýna. Je potřeba rozšířit budovu tak, aby bylo možné do přízemí vměstnat restauraci s kuchyní, recepci a wellness. Po tomto rozšíření vznikne v prvním a druhém patře dostatečný prostor pro umístění deseti plánovaných pokojů s vlastním sociálním zařízením a společenské místnosti. I po plánovaném rozšíření a rekonstrukci bude nadále co nejvíce zachována původní tvář a duch mlýna.

Dále bude nutná rekonstrukce vedle stojící budovy, která bude sloužit pro ustájení zvířat. U objektu bude vybudován také výběh pro zvířata. Ten bude situován tak, aby byl jen na dohled od zahradního posezení, tak budou hosté moci v klidu a nerušeně zvířata pozorovat. Další neopomenutelnou částí je celková revitalizace zeleně a zahrady. Pro pohodlný přístup hostů k penzionu bude nutné vybudovat novou příjezdovou cestu, která povede z hlavní silnice přímo k penzionu Na Paloučku. K ní bude také náležet šterkové parkoviště.

5.8 Ekonomické propočty

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice. V současné době je budova mlýna ve vlastnictví soukromé osoby – Ing. Jiřího Burdy. Od něj bude nemovitost spolu s přilehlými pozemky odkoupena za cenu 3 500 000 Kč. Mapa katastrálního území s objektem mlýna je uvedena v příloze 4.

Financování projektu je částečně závislé na kapitálu a podmínkách, které nabídnou finanční instituce. Větší část investice pokryje kapitál poskytnutý firmou Protom Strakonice s. r. o.. Jako záruku pro úvěr bude sloužit nemovitosti v majetku stavební firmy Protom Strakonice. Podle odhadce je jeho hodnota 10 000 000 Kč.

Firma Protom Strakonice chce také využít možnosti získat dotace z fondů Evropské Unie - Regionální operační program Jihozápad NUTS II Prioritní osa 3 – Rozvoj cestovního ruchu.

5.8.1 Náklady

Členění na způsobilé a nezpůsobilé výdaje je vymezeno kvůli dotaci z regionálního operačního programu, procenta dotace mohou být počítány jen ze způsobilých výdajů. V případě penzionu Na Paloučku tvoří nezpůsobilé výdaje pouze daň z přidané hodnoty.

Tabulka 3: Počáteční výdaje, dotace

ZPŮSOBILÉ VÝDAJE	Částka
Koupeň nemovitosti	3 500 000 Kč
Náklady stavby:	
- studie, výzkumy	100 000 Kč
- stavební práce	2 500 000 Kč
- řemesla	750 000 Kč
- kompletační činnost	500 000 Kč
- inženýrské práce	550 000 Kč
- ostatní náklady	100 000 Kč
Náklady stavby celkem	4 500 000 Kč
Náklady na vybavení penzionu	3 000 000 Kč
Náklady na vybavení restaurace	1 000 000 Kč
Náklady na vybavení wellness	1 000 000 Kč
Způsobilé výdaje celkem	12 000 000 Kč
NEZPŮSOBILÉ VÝDAJE	
DPH 20%	2 400 000 Kč

NÁKLADY CELKEM	14 400 000 Kč
DOTACE	
50% z NUTS II Jihozápad pro období 2007 - 2013	40%
- ze způsobilých výdajů	4 800 000 Kč

Zdroj: vlastní

V tabulce 4 jsou znázorněny úvěrové podmínky. Bankovní úvěr bude nejprve vystaven na celkovou částku investice, z které také byly vypočteny úroky. Po obdržení dotace bude část úvěru splacena.

Tabulka 4: Čerpání úvěru

ÚVĚROVÉ PODMÍNKY	
Investiční výdaj	14 400 000 Kč
Vlastní zdroje	0 Kč
Cizí zdroje	14 400 000 Kč
Úroková sazba (Ø úroková sazba u komerčních bank)	11%
Splatnost (v letech)	10
Výše úroků	1 584 000 Kč
Roční splátka	1 598 400 Kč

Zdroj: vlastní

V další tabulce jsou znázorněny měsíční a následně roční mzdové náklady na všechny zaměstnance penzionu Na Paloučku.

Tabulka 5: Mzdové náklady

Pozice	Počet	Mzda	Mzda celkem
F & B Manager	1	25 000 Kč	25 000 Kč
Vedoucí ubytovacího úseku	1	25 000 Kč	25 000 Kč
Šéfkuchař	1	20 000 Kč	20 000 Kč
Kuchař	1	15 000 Kč	15 000 Kč
Pomocná síla	2	7 000 Kč	14 000 Kč
Obsluha	2	12 000 Kč	24 000 Kč
Brigádník	1	4 000 Kč	4 000 Kč
Recepční	2	12 000 Kč	24 000 Kč
Pokojská	2	7 000 Kč	14 000 Kč
Pracovník wellness	1	15 000 Kč	15 000 Kč
Celkem měsíčně			180 000 Kč
Celkem ročně			2 160 000 Kč

Zdroj: vlastní

Roční provozní náklady penzionu Na Paloučku jsou vyobrazeny v následující tabulce. Jsou zde již započteny i mzdové náklady, které byly vypočteny v tabulce 5. Celkové roční provozní náklady činí 5 310 000 Kč.

Tabulka 6: Roční provozní náklady

Provozní náklady	Částka
Spotřeba tepla	100 000 Kč
Spotřeba energie	220 000 Kč
Spotřeba vody	150 000 Kč
Náklady na údržbu	50 000 Kč
Pojištění za rok	30 000 Kč
Mzdové náklady za rok	2 160 000 Kč
Náklady na suroviny/restauraci	2 100 000 Kč
Marketingová komunikace	500 000 Kč
Celkem	5 310 000 Kč

Zdroj: vlastní

5.8.2 Odpisy

Předmětem odpisování je penzion Na Paloučku v hodnotě 10 000 000 Kč. Budovy hotelů a podobných ubytovacích zařízení podle zákona o dani z příjmu zařazujeme do šesté odpisové skupiny, přesněji odpisová skupina 6-1. Doba odpisování v šesté odpisové skupině je 50 let. Pro odpisování byla zvolena forma rovnoměrného odpisování, kde v prvním roce je roční odpisová sazba 1,02 % a v dalších letech 2,02 %. V prvním roce činí odpis 102 000 Kč a v dalších letech 202 000 Kč. Postup odpisování je vyobrazen v následující tabulce.

Tabulka 7: Odpisy penzionu

Rok	Odpis	Zůstatková cena	Rok	Odpis	Zůstatková cena
1	102 000 Kč	9 898 000 Kč	26	202 000 Kč	4 848 000 Kč
2	202 000 Kč	9 696 000 Kč	27	202 000 Kč	4 646 000 Kč
3	202 000 Kč	9 494 000 Kč	28	202 000 Kč	4 444 000 Kč
4	202 000 Kč	9 292 000 Kč	29	202 000 Kč	4 242 000 Kč
5	202 000 Kč	9 090 000 Kč	30	202 000 Kč	4 040 000 Kč
6	202 000 Kč	8 888 000 Kč	31	202 000 Kč	3 838 000 Kč
7	202 000 Kč	8 686 000 Kč	32	202 000 Kč	3 636 000 Kč
8	202 000 Kč	8 484 000 Kč	33	202 000 Kč	3 434 000 Kč
9	202 000 Kč	8 282 000 Kč	34	202 000 Kč	3 232 000 Kč
10	202 000 Kč	8 080 000 Kč	35	202 000 Kč	3 030 000 Kč
11	202 000 Kč	7 878 000 Kč	36	202 000 Kč	2 828 000 Kč
12	202 000 Kč	7 676 000 Kč	37	202 000 Kč	2 626 000 Kč
13	202 000 Kč	7 474 000 Kč	38	202 000 Kč	2 424 000 Kč
14	202 000 Kč	7 272 000 Kč	39	202 000 Kč	2 222 000 Kč
15	202 000 Kč	7 070 000 Kč	40	202 000 Kč	2 020 000 Kč
16	202 000 Kč	6 868 000 Kč	41	202 000 Kč	1 818 000 Kč
17	202 000 Kč	6 666 000 Kč	42	202 000 Kč	1 616 000 Kč
18	202 000 Kč	6 464 000 Kč	43	202 000 Kč	1 414 000 Kč
19	202 000 Kč	6 262 000 Kč	44	202 000 Kč	1 212 000 Kč
20	202 000 Kč	6 060 000 Kč	45	202 000 Kč	1 010 000 Kč
21	202 000 Kč	5 858 000 Kč	46	202 000 Kč	808 000 Kč
22	202 000 Kč	5 656 000 Kč	47	202 000 Kč	606 000 Kč
23	202 000 Kč	5 454 000 Kč	48	202 000 Kč	404 000 Kč
24	202 000 Kč	5 252 000 Kč	49	202 000 Kč	202 000 Kč
25	202 000 Kč	5 050 000 Kč	50	202 000 Kč	0 Kč

Zdroj: vlastní

Dále budeme odpisovat vybavení penzionu v hodnotě 4 000 000 Kč. Do odpisování vybavení zahrnujeme například nábytek, textilní a podlahové krytiny, knihy, nožírské

výrobky, chladicí a mrazicí zařízení apod. Podle zákona o dani z příjmu zařazujeme vybavení do odpisové druhé skupiny s dobou odpisování 5 let. V prvním roce odpisování je odpis 440 000 Kč a v druhém až pátém roce 890 000 Kč. Postup odpisování je vyobrazen v následující tabulce.

Tabulka 8: Odpisy vybavení

Rok	Odpis	Zůstatková cena
1	440 000 Kč	3 560 000 Kč
2	890 000 Kč	2 670 000 Kč
3	890 000 Kč	1 780 000 Kč
4	890 000 Kč	890 000 Kč
5	890 000 Kč	0 Kč

Zdroj: vlastní

5.8.3 Výnosy

V kalkulaci výnosů z ubytovacích služeb jsem vycházela z obsazenosti penzionu 40 % v prvním roce, ve druhém a třetím roce s obsazeností 50 % a v dalších dvou letech s obsazeností 60 %. V penzionu Na Paloučku bude celkem 10 pokojů s 29 lůžky. Vývoj výnosů z ubytování po dobu pěti let je zobrazen v následující tabulce.

Tabulka 9: Příjmy z ubytovacích služeb

1. ROK - OBSAZENOST 40%				
POKOJE	Cena za pokoj	100% obsazenost	40% obsazenost	Příjmy za rok
Dvoulůžkový pokoj	740 Kč	2 960 Kč	1 184 Kč	426 240 Kč
Třílůžkový pokoj	1 110 Kč	3 330 Kč	1 332 Kč	479 520 Kč
Čtyřlůžkový pokoj	1 480 Kč	4 440 Kč	1 776 Kč	639 360 Kč
Celkem		10 730 Kč	4 292 Kč	1 545 120 Kč
2. ROK - OBSAZENOST 50%				
POKOJE	Cena za pokoj	100% obsazenost	50% obsazenost	Příjmy za rok
Dvoulůžkový pokoj	740 Kč	2 960 Kč	1 480 Kč	532 800 Kč
Třílůžkový pokoj	1 110 Kč	3 330 Kč	1 665 Kč	599 400 Kč
Čtyřlůžkový pokoj	1 480 Kč	4 440 Kč	2 220 Kč	799 200 Kč
Celkem		10 730 Kč	5 365 Kč	1 931 400 Kč
3. ROK - OBSAZENOST 50%				

POKOJE	Cena za pokoj	100% obsazenost	50% obsazenost	Příjmy za rok
Dvoulůžkový pokoj	740 Kč	2 960 Kč	1 480 Kč	532 800 Kč
Třílůžkový pokoj	1 110 Kč	3 330 Kč	1 665 Kč	599 400 Kč
Čtyřlůžkový pokoj	1 480 Kč	4 440 Kč	2 220 Kč	799 200 Kč
Celkem		10 730 Kč	5 365 Kč	1 931 400 Kč
4. ROK - OBSAZENOST 60%				
POKOJE	Cena za pokoj	100% obsazenost	60% obsazenost	Příjmy za rok
Dvoulůžkový pokoj	740 Kč	2 960 Kč	1 776 Kč	639 360 Kč
Třílůžkový pokoj	1 110 Kč	3 330 Kč	1 998 Kč	719 280 Kč
Čtyřlůžkový pokoj	1 480 Kč	4 440 Kč	2 664 Kč	959 040 Kč
Celkem		10 730 Kč	6 438 Kč	2 317 680 Kč
5. ROK - OBSAZENOST 60%				
POKOJE	Cena za pokoj	100% obsazenost	60% obsazenost	Příjmy za rok
Dvoulůžkový pokoj	740 Kč	2 960 Kč	1 776 Kč	639 360 Kč
Třílůžkový pokoj	1 110 Kč	3 330 Kč	1 998 Kč	719 280 Kč
Čtyřlůžkový pokoj	1 480 Kč	4 440 Kč	2 664 Kč	959 040 Kč
Celkem		10 730 Kč	6 438 Kč	2 317 680 Kč

Zdroj: vlastní

Dalším krokem je kalkulace příjmů z wellness služeb penzionu. U cen wellness procedur se vychází z cen nastavených v centru tělesné a duševní krásy Kalokagatia. Návštěvnost byla určena odhadem. Roční souhrn příjmů z wellness služeb je vyčíslen v následující tabulce.

Tabulka 10: Příjmy z wellness služeb

WELLNESS	Cena	Návštěvnost za den
Masáže (1/2hod)	300 Kč	4 hod
Masáže celkem za den	2 400 Kč	
Zábaly (1/2hod)	200 Kč	1,5 hod
Zábaly celkem za den	600 Kč	
Pivní koupel	900 Kč	2
Koupel celkem za den	1 800 Kč	
Sauna (1hod)	80 Kč	25 hod
Sauna celkem za den	2 000 Kč	
Celkem za den	6 800 Kč	
Celkem za rok	2 448 000 Kč	

Zdroj: vlastní

Dále je nutné určit příjmy z restaurace penzionu Na Paloučku. U obědů, večeří a nápojů byla stanovena průměrná utracená částka na osobu a následně určen průměrný výdej na jeden den. Z toho byly vypočteny celkem příjmy restaurace za den a za rok.

Tabulka 11: Příjmy ze stravovacích služeb

STRAVOVÁNÍ	Cena (Ø na osobu)	Výdej (Ø na den)	Příjmy celkem za den
Oběd	75 Kč	50	3 750 Kč
Večeře	160 Kč	30	4 800 Kč
Konzumace nápojů	50 Kč	80	4 000 Kč
Celkem za den			12 550 Kč
Celkem za rok			4 518 000 Kč

Zdroj: vlastní

Následující tabulka ilustruje celkové roční příjmy penzionu Na Paloučku v průběhu prvních pěti let. Příjmy přibývají úměrně ke vzrůstající obsazenosti penzionu.

Tabulka 12: Celkové příjmy penzionu

Období	Příjmy z ubyt. sl.	Příjmy z wellness	Příjmy ze strav. sl.	Celkem za rok
1. rok	1 545 120 Kč	2 448 000 Kč	4 518 000 Kč	8 511 120 Kč
2. rok	1 931 400 Kč	2 448 000 Kč	4 518 000 Kč	8 897 400 Kč
3. rok	1 931 400 Kč	2 448 000 Kč	4 518 000 Kč	8 897 400 Kč
4. rok	2 317 680 Kč	2 448 000 Kč	4 518 000 Kč	9 283 680 Kč
5. rok	2 317 680 Kč	2 448 000 Kč	4 518 000 Kč	9 283 680 Kč

Zdroj: vlastní

5.8.4 Prognóza hospodářských výsledků

Tabulka 13: Hospodářské výsledky pro prvních deset let podnikání

	Období 1	Období 2	Období 3	Období 4	Období 5
Splátka úvěru	1 598 400 Kč	1 598 400 Kč	1 598 400 Kč	1 598 400 Kč	1 598 400 Kč
Provozní náklady	5 310 000 Kč	5 310 000 Kč	5 310 000 Kč	5 310 000 Kč	5 310 000 Kč
Odpisy	542 000 Kč	1 092 000 Kč	1 092 000 Kč	1 092 000 Kč	1 092 000 Kč
Výdaje - celkem	7 450 400 Kč	8 000 400 Kč	8 000 400 Kč	8 000 400 Kč	8 000 400 Kč

Příjmy z ubytování	1 545 120 Kč	1 931 400 Kč	1 931 400 Kč	2 317 680 Kč	2 317 680 Kč
Příjmy z wellness	2 448 000 Kč	2 448 000 Kč	2 448 000 Kč	2 448 000 Kč	2 448 000 Kč
Příjmy ze strav.	4 518 000 Kč	4 518 000 Kč	4 518 000 Kč	4 518 000 Kč	4 518 000 Kč
Příjmy - celkem	8 511 120 Kč	8 897 400 Kč	8 897 400 Kč	9 283 680 Kč	9 283 680 Kč
Zisk	1 060 720 Kč	897 000 Kč	897 000 Kč	1 283 280 Kč	1 283 280 Kč
Daň z příjmu	201 537 Kč	170 430 Kč	170 430 Kč	243 823 Kč	243 823 Kč
Čistý zisk	859 183 Kč	726 570 Kč	726 570 Kč	1 039 457 Kč	1 039 457 Kč

	Období 6	Období 7	Období 8	Období 9	Období 10
Splátka úvěru	1 598 400 Kč	1 598 400 Kč	1 598 400 Kč	1 598 400 Kč	1 598 400 Kč
Provozní náklady	5 310 000 Kč	5 310 000 Kč	5 310 000 Kč	5 310 000 Kč	5 310 000 Kč
Odpisy	1 092 000 Kč	1 092 000 Kč	1 092 000 Kč	1 092 000 Kč	1 092 000 Kč
Výdaje - celkem	8 000 400 Kč	8 000 400 Kč	8 000 400 Kč	8 000 400 Kč	8 000 400 Kč
Příjmy z ubytování	2 317 680 Kč	2 317 680 Kč	2 317 680 Kč	2 317 680 Kč	2 317 680 Kč
Příjmy z wellness	2 448 000 Kč	2 448 000 Kč	2 448 000 Kč	2 448 000 Kč	2 448 000 Kč
Příjmy ze strav.	4 518 000 Kč	4 518 000 Kč	4 518 000 Kč	4 518 000 Kč	4 518 000 Kč
Příjmy - celkem	9 283 680 Kč	9 283 680 Kč	9 283 680 Kč	9 283 680 Kč	9 283 680 Kč
Zisk	1 283 280 Kč	1 283 280 Kč	1 283 280 Kč	1 283 280 Kč	1 283 280 Kč
Daň z příjmu	243 823 Kč	243 823 Kč	243 823 Kč	243 823 Kč	243 823 Kč
Čistý zisk	1 039 457 Kč	1 039 457 Kč	1 039 457 Kč	1 039 457 Kč	1 039 457 Kč

Zdroj: vlastní

Ekonomické propočty jsou pouze základní a orientační, vypracované pro účely diplomové práce, kdy hlavním cílem bylo vytvoření podnikatelského konceptu a ne odborná finanční analýza. Při realizaci podnikatelského konceptu by byly podklady předány finančnímu odborníkovi, který by je dále zpracoval a vyhodnotil.

6 ZÁVĚR

Venkovská turistika je v dnešní době stále vyhledávanějším způsobem relaxace a trávením volného času. Proto je důležitý rozvoj kvalitní infrastruktury venkovského cestovního ruchu. Cílem diplomové práce bylo navrhnout ubytovací zařízení venkovské turistiky v oblasti Strakonicko. Pro vytvoření tohoto konceptu byly zpracovány informace získané z dotazníkového šetření, řízeného dotazování, řízeného rozhovoru a ucelené analýzy trhu. Na základě těchto výsledků bylo navrženo ubytovací zařízení Penzion Na Paloučku. Romantický koncept penzionu, který je zasazený do krásného přírodního zákoutí bývalého mlýna, je ideálním místem pro trávení dovolené. Objekt se navíc nachází v krásné přírodě, v těsné blízkosti řeky Volyňky, která je jako stvořená pro pěší turistiku, cykloturistiku nebo projížďky na koních. Služeb penzionu mohou využít nejen typičtí návštěvníci Strakonicka - rodiny s dětmi a páry, ale i v budoucnu může sloužit i pro firemní klientelu, jako místo pro utužování podnikových vztahů. Romantickou atmosféru venkova dotváří také stylově vybavené pokoje. V penzionu Na Paloučku nebude chybět ani útulná venkovská restaurace s domácí českou kuchyní. Penzion bude nabízet také wellness služby, které jsou v současnosti velmi žádané. Wellness procedury jsou přírodní a využívají místních produktů – piva a medu. Wellness služby nebudou nabízeny jen hostům, ale budou dostupné také residentům. Prostřednictvím nabízených wellness služeb chce penzion Na Paloučku klientům zajistit maximální relaxaci a zapomenutí na starosti všedního života v průběhu trávení pobytu. Cílem penzionu Na Paloučku je vytvoření komplexního zážitku z pobytu. K tomu jistě přispěje také vlastní chov včel a vlastní produkce včelích produktů, do jejichž výroby se budou moci hosté zapojit. V zahradě penzionu bude také umístěný výběh, kde budou skotačit roztomilé kozy holandské zakrslé. Kozičky budou vítaným zpestřením hlavně pro nejmladší hosty.

Ještě před vytvořením situační analýzy a podnikatelského konceptu byly stanoveny tři pracovní hypotézy. Z informací získaných pro vytvoření praktické části diplomové práce můžeme pracovní hypotézy vyvrátit či potvrdit.

- *V oblasti Strakonicko je špatná kvalita ubytovacích zařízení*

První hypotézu můžeme jednoznačně potvrdit. Při řízeném dotazování uváděli respondenti jako největší problém v oblasti ubytovacích zařízení právě jejich špatnou kvalitu. Nedostačující kvalitu shodně uváděly i obě pracovnice městského informačního centra ve Strakonících. Vzhledem ke špatné kvalitě ubytovacích zařízení a jejich služeb pracovnice upozorňovaly i nepřiměřenou cenu.

- *Ubytovací zařízení venkovské turistiky v oblasti Strakonicko nenabízí wellness služby*

Na základě informací získaných z provedené analýzy konkurence můžeme potvrdit i druhou hypotézu. Žádné ubytovací zařízení venkovské turistiky v oblasti Strakonicka nenabízí wellness služby. Z výsledků dotazníkového šetření i řízeného dotazování přitom jasně vyplynulo, že wellness služby jsou velmi žádaným a oblíbeným způsobem relaxace. Proto byly také navrženy u penzionu Na Paloučku. Wellness služby tedy budou dobrou konkurenční výhodou.

- *Dopravní dostupnost objektu mlýna u Hoštice u Volyně je dostačující*

Výhodou polohy mlýna je jeho vzdálenost od měst Strakonice a Volyně. Vzdálenost z mlýna do Strakonice po hlavní silnici je cca 8 km a do Volyně necelé 2 km. Autem bude penzion Na Paloučku dostupný z mezinárodní silnice 1. třídy, která vede přes hraniční přechod Strážný do Německa. V případě, že budou hosté chtít využít veřejnou hromadnou dopravu, od penzionu je vzdálena vlaková zastávka Hoštice u Volyně přibližně 350 m. Frekvence spojení je velmi častá, do obou směrů, Strakonice i Volyně, odjíždí denně přes 10 vlakových spojení. Poloha objektu je velmi dobře dostupná také pro pěší nebo cyklisty. Hned za řekou, tedy zhruba 300 m přes most, prochází cyklostezka, která vede jedním směrem na Horažďovice a druhým do Národního parku Šumava. Třetí hypotézu tedy mohu znovu potvrdit.

7 SUMMARY

Rural tourism is nowadays increasingly popular method of relaxation and leisure time. It is therefore important quality infrastructure development of rural tourism. The aim of this thesis was to design a rural tourism accommodation in Strakonice. To create this concept has been processed information from the survey, poll-driven, guided interview and a comprehensive market analysis. Based on these results it was proposed accommodation Pension Na Paloučku. Romantic concept of the pension, which is set in a beautiful natural corner of the former mill, is an ideal place to spend your holiday. The building is also located in the beautiful countryside, close to the river Volyňka, which is perfect for hiking, biking or horseback riding. Service pension can be used not only typical Strakonicka visitors - families with children and couples, but in the future can serve corporate clients as a place for compaction of corporate relations. The romantic atmosphere is enhanced rural stylishly furnished rooms. In the pension Paloučku will be there a cozy country restaurant with home Czech cuisine. Pension will also offer wellness services that are currently in high demand. Spa treatments are natural and use local products - beer and honey. Wellness services will be offered only guests but also will be available to residents. Through wellness services offered by the pension Paloučku wants clients to ensure maximum relaxation and forget the worries of everyday life during the digestion of residence. The aim of the pension Paloučku is a comprehensive experience of the stay. This will certainly also possess their own beekeeping and production of bee products for which production will be able to engage guests. The garden house is also situated paddock, where they will frolic cute Dutch dwarf goats. Goats will be a welcome diversification especially for the youngest guests.

8 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

LITERÁRNÍ ZDROJE

1. ATTL, P., NEJDL, K. *Turismus I*. Praha: Vysoká škola hotelová v Praze 8, 2004. ISBN 80-86578-37-2
2. BERÁNEK, J. *Provozujeme pohostinství a ubytování*. Praha: MAG Consulting: Grada Publishing, 2004. ISBN 80-86724-02-6
3. COOPER, CH. *Tourism: principles and practice*. Harlow: Person Education, 2008. ISBN 978-0-273-71126-1
4. ČERTÍK, M. a kol. *Cestovní ruch – vývoj, organizace a řízení*. Praha: OFF, 2001. ISBN 80-238-6275
5. DROBNÁ, D., MORÁVKOVÁ, E. *Cestovní ruch*. Praha: Nakladatelství Fortuna, 2007. ISBN 80-7168-901-7
6. FOTR, J., SOUČEK, I. *Podnikatelský záměr a investiční rozhodování*. Praha: Grada Publishing, 2005. ISBN 80-247-0939-2
7. GOELDNER, CH. R., RITCHIE, J. R. B. *Tourism: principles, practice, philosophies*. Hoboken: Wiley, 2009. ISBN 987-0-470-08459-5
8. GÚČIK, M. *Základy cestovního ruchu*. Ekonomická fakulta Univerzity Mateja Bela: Banská Bystrica, 2000. ISBN 80-8055-355-6
9. GÚČIK, M. a kol. *Krátký slovník cestovního ruchu a hotelierstva*. Banská Bystrica: Slovensko-švajčiarske združenie pre rozvoj cestovního ruchu, 2004. ISBN 80-88945-73-9
10. HESKOVÁ, M., a kol. *Cestovní ruch*. Praha: Nakladatelství Fortuna, 2006. ISBN 80-7168-948-3

11. HLADKÁ, J. *Technika cestovního ruchu*. Praha: Grada Publishing, 1997. ISBN 80-7169-476-2
12. HORNER S., SWARBROOKE, J. *Cestovní ruch, ubytování a stravování, využití volného času*. Praha: GRADA Publishing, 2003. ISBN 80-247-0202-9
13. INDROVÁ, J., a kol. *Cestovní ruch*. Praha: Vysoká škola ekonomická v Praze, 2007. ISBN 978-80-245-1252-5
14. KASPAR, C. *Základy cestovního ruchu*. Banská Bystrica: Ekonomická fakulta UMB, 1995. ISBN 80-901166-5-5
15. KIRÁLOVÁ, A. *Marketing destinace cestovního ruchu*. Praha: Ekopress, 2003. ISBN 80-86119-56-4
16. KOTLER, P. *Marketing Management*. Praha: Grada Publishing, 2007. ISBN 978-80-247-1359-5
17. MORAVEC, I. *Venkovská turistika. Teoretická východiska a možnosti*. České Budějovice: Centrum pro komunitní práci, 2006. ISBN 80-86902-31-5
18. NOVACKÁ, L. *Cestovní ruch, technika služeb, delegát a sprievodca*. Bratislava: Ekonom, 2010. ISBN 978-80-225-2982-2
19. OBERFALCER, E. *Encyklopedie měst a obcí okresu Strakonice*. Strakonice: Svazek měst a obcí okresu Strakonice, 2010.
20. ORIEŠKA, J. *Služby v cestovním ruchu*. Praha: Idea Servis, 2010. ISBN 978-80-85970-68-5
21. PAGE, S., CONNELL, J. *Tourism: a modern synthesis*. London: Cengage Learning EMEA, 2009. ISBN 978-1408009161
22. PÁSKOVÁ, M., ZELENKA, J. *Cestovní ruch – výkladový slovník*. Praha: MMR ČR, 2002.

23. PETRŮ, Z., HOLOUBKOVÁ, J. *Ekonomika cestovního ruchu*. Praha: Idea Servis, 1994. ISBN 80-901462-5-2
24. PODĚBRADSKÝ, J. *Wellness v ČR*. Praha: EPO konsult, 2008.
25. RYGLOVÁ, K., BURIAN, M., VAJČNEROVÁ, I. *Cestovní ruch – podnikatelské principy a příležitosti v praxi*. Praha: Grada Publishing, 2011. ISBN 978-80-247-4039-3
26. SRPOVÁ, J., ŘEHOŘ, V. *Základy podnikání*. Praha: Grada Publishing, 2010. ISBN 978-80-247-3339-5
27. SYNEK, M. a kol. *Nauka o podniku*. Praha: VŠE, 1998. ISBN 80-7079-981-1
28. SYNEK, M., KISLINGEROVÁ, E. a kol. *Podniková ekonomika*. Praha: C. H. Beck, 2010. ISBN 978-80-7400-336-3
29. VEBER, J. a kol.: *Management – základy, prosperita, globalizace*. Praha: Management Press, 2005. ISBN 80-7261-029-5
30. VEBER, J., SRPOVÁ, J. *Podnikání malé a střední firmy*. Praha: Grada Publishing, 2005. ISBN 80-247-1069-2
31. VYSTOUPIL, J. a kol. *Atlas cestovního ruchu České republiky*. Praha: MMR ČR, 2006. ISBN 80-239-7256-1
32. ZELENKA, J. *Marketing cestovního ruchu*. Hradec Králové: Gaudeamus, 2007. ISBN 978-80-7041-070-7

ELEKTRONICKÉ ZDROJE

33. Adventní trhy. *Muzeum středního Pootaví Strakonice* [online]. 2012 [cit. 2012-02-12]. Dostupné z: http://www.muzeum-strakonice.cz/adventni_trhy.php
34. Areál Na Muškách. *Starz Strakonice* [online]. 2010 [cit. 2012-02-18]. Dostupné z: <http://www.starz.cz/atleticka-draha/areal-na-muskach/>
35. Babí léto s vůní Francie. *Recepty prima nápadů* [online]. 2011 [cit. 2012-03-01]. Dostupné z: http://www.receptyprimanapadu.cz/image.aspx?p=CLK&img=20110921135416_Francie.jpg
36. Centrum tělesné a duševní krásy Kalokagatia [online]. 2011 [cit. 2012-02-09]. Dostupné z: <http://kalokagatia.webnode.cz/>
37. DUDÁK – Měšťanský pivovar Strakonice [online]. 2010 [cit. 2012-02-09]. Dostupné z: <http://www.pivovar-strakonice.cz/>
38. Ekofarma Kofa [online]. 2010 [cit. 2012-02-06]. Dostupné z: <http://kofa.ecn.cz/>
39. Farma Achalteke [online]. 2012 [cit. 2012-02-06]. Dostupné z: <http://achal.cz/>
40. Farma Malenice [online]. 2008 [cit. 2012-01-28]. Dostupné z: <http://www.farmamalenice.cz>
41. Farma Mefisto Volenice [online]. 2012 [cit. 2012-02-06]. Dostupné z: <http://www.farmamefisto.cz>
42. Geocaching. GeoWiki [online]. 2011 [cit. 2012-04-05]. Dostupné z: <http://wiki.geocaching.cz>
43. Golfové hřiště. *Golf Resort Písek* [online]. 2012 [cit. 2012-02-18]. Dostupné z: www.golf-pisek.cz/

44. Historie města Strakonice. *Strakonice – oficiální portál města* [online]. 2011 [cit. 2012-02-12]. Dostupné z: <http://www.strakonice.eu/content/historie-mesta>
45. Historie obce. *Hoštice u Volyně – oficiální stránky* [online]. 2012 [cit. 2012-02-22]. Dostupné z: <http://www.hosticeuvolyne.estranky.cz/clanky/historie-obce.html>
46. Historie Volyně. *Město Volyně – oficiální web obce* [online]. 2007 [cit. 2012-02-23]. Dostupné z: <http://www.volyne.eu/historie/d-1003/p1=52>
47. Hoštice – okolí a příroda. *Místopisný průvodce po České republice* [online]. 2009 [cit. 2012-02-16]. Dostupné z: http://www.mistopisy.cz/okoli_hostice_8659.html
48. Hradní safari. *Městský úřad Strakonice* [online]. 2012 [cit. 2012-02-12]. Dostupné z: <http://www.safari.strakonice.eu/>
49. Hřbitovy. *Strakonice – oficiální portál města* [online]. 2011 [cit. 2012-02-12]. Dostupné z: <http://www.strakonice.eu/category/pamatky/cirkevni/hrbitovy>
50. Chance in nature LAG [online]. 2012 [cit. 2012-02-03]. Dostupné z: <http://www.chanceinnature.cz>
51. Chov holandských koz. *Hospodářská zvířata a vše kolem nich* [online]. 2011 [cit. 2012-02-25]. Dostupné z: <http://tresulka.webnode.cz/news/chov-holandskych-zakrslych-koz/>
52. Jamboree. *Městské kulturní středisko Strakonice* [online]. 2011 [cit. 2012-02-12]. Dostupné z: <http://www.strakonice.cz/kultura/index.php?page=jamboree>
53. JZD Dobrá voda Hoštice u Volyně [online]. 2007 [cit. 2012-01-28]. Dostupné z: <http://www.sluncesenojzd.eu/penzion.htm>
54. Klasifikace ubytovacích zařízení. *Ministerstvo pro místní rozvoj* [online]. 2007 [cit. 2011-11-15]. Dostupné z: [http://www.mmr.cz/Cestovni-ruch/Programy-Dotace/Programovaci-obdobi-2004---2006/Operacni-program-Rozvoj-lidskych-zdroju-\(OP-RLZ\)/Opatreni-4-2---Specificke-vzdelavani/Knihovna](http://www.mmr.cz/Cestovni-ruch/Programy-Dotace/Programovaci-obdobi-2004---2006/Operacni-program-Rozvoj-lidskych-zdroju-(OP-RLZ)/Opatreni-4-2---Specificke-vzdelavani/Knihovna)

55. Mapa NUTS 3. *Regionální informační servis* [online]. 2011 [cit. 2012-02-11]. Dostupné z: <http://www.risy.cz/cs/krajske-ris/jihocesky-kraj/verejna-sprava/spravni-cleneni/okresy/>
56. Městské informační centrum. *Strakonice – oficiální portál města* [online]. 2011 [cit. 2012-02-12]. Dostupné z: <http://www.strakonice.eu/content/informacni-centrum>
57. Městské muzeum ve Volyni. *Městské muzeum ve Volyni* [online]. 2008 [cit. 2012-02-23]. Dostupné z: <http://www.muzeum-volyne.cz/>
58. Městys Čestice. *Oficiální stránky městysu Čestice* [online]. 2012 [cit. 2012-02-23]. Dostupné z: <http://www.cestice.cz/>
59. Mezinárodní dudácký festival. *Strakonice – oficiální portál města* [online]. 2011 [cit. 2012-02-12]. Dostupné z: <http://www.strakonice.eu/content/mezinarodni-dudacky-festival>
60. Mlýn u Hoštic. *Projekt DobrouNoc.cz* [online]. 2012 [cit. 2012-02-25]. Dostupné z: <http://dobrounoc.cz/fotogalerie/hostice-strakonice.html>
61. Muzeum. *Muzeum středního Pootaví Strakonice* [online]. 2012 [cit. 2012-02-12]. Dostupné z: <http://www.muzeum-strakonice.cz/muzeum.php>
62. Navštivte jižní Čechy. *Informační systém cestovního ruchu Jihočeského kraje* [online]. 2009 [cit. 2012-02-13]. Dostupné z: <http://www.jiznicechy.cz/cs-CZ/jiznicechy.html>
63. Oficiální jednotná klasifikace ubytovacích zařízení 2010 – 2012. *Asociace hotelů a restaurací České republiky* [online]. 2010 [cit. 2011-11-15]. Dostupné z: <http://www.hotelstars.cz/>
64. Penzion Frimma [online]. 2010 [cit. 2012-01-27]. Dostupné z: <http://www.frimma.cz/>

65. Penzion Mlýn v Pošumaví. *Cestovní agentura Česká pohoda* [online]. 2012 [cit. 2012-01-27]. Dostupné z: <http://www.ubytovani-jizni-cechy.net/penzion.html>
66. Penzion U Kohoutka. *Rezervační systém Hotel.cz* [online]. 2012 [cit. 2012-01-29]. Dostupné z: http://penzion-kohoutka.hotel.cz/#utm_source=sklik&utm_medium=cpc&utm_campaign=jihocesky_kraj
67. Penzion V Poli. *Cestovní agentura Česká pohoda* [online]. 2012 [cit. 2012-01-27]. Dostupné z: <http://www.penzion-jizni-cechy.cz/>
68. Plavecký areál venkovní. *Starz Strakonice* [online]. 2010 [cit. 2012-02-18]. Dostupné z: <http://www.starz.cz/plavecky-stadion/plavecky-areal-venkovni/>
69. Plavecký bazén krytý. *Starz Strakonice* [online]. 2010 [cit. 2012-02-18]. Dostupné z: <http://www.starz.cz/plavecky-stadion/plavecky-bazen-kryty/>
70. Psí spřežení. *Sled Dogs Team* [online]. 2008 [cit. 2012-02-18]. Dostupné z: <http://www.sleddogs.cz/>
71. Ranč a penzion U Starýho kance. *Daněk Group* [online]. 2011 [cit. 2012-01-28]. Dostupné z: <http://www.danek-group.cz/>
72. Ranč Apollo. *Jezdecký klub Apollo* [online]. 2008 [cit. 2012-01-27]. Dostupné z: <http://www.farmamalenice.cz>
73. Ranč Dubská Hajnice [online]. 2009 [cit. 2012-02-06]. Dostupné z: <http://www.rancdubskahajnice.cz/>
74. Ranč Jedraž. *Centrum ubytování České chaty.cz* [online]. 2012 [cit. 2012-01-29]. Dostupné z: <http://ceske-chaty.cz/jihocesky-kraj/hostice-u-volyne/ranc-jedraz/>
75. Regiony jižních Čech. *Informační systém cestovního ruchu Jihočeského kraje* [online]. 2009 [cit. 2012-02-13]. Dostupné z: <http://www.jiznicechy.cz/cs-CZ/jizni-cechy/o-kraji/regiony.html#strakonicko>

76. Ricochet. *Restaurace Hangár* [online]. 2012 [cit. 2012-02-18]. Dostupné z: <http://www.restauracehangar.cz/>
77. Skupovy Strakonice. *Městské kulturní středisko Strakonice* [online]. 2011 [cit. 2012-02-12]. Dostupné z: <http://www.strakonice.cz/kultura/index.php?page=skupovy-strakonice>
78. Statek Hájek [online]. 2007 [cit. 2012-01-28]. Dostupné z: <http://www.ustajeni.cz/>
79. Strakonice, město dudáků. *Občanské sdružení KAM po Česku* [online]. 2012 [cit. 2012-02-13]. Dostupné z: <http://www.kampocesku.cz/view.php?nazevclanku=strakonice-mesto-dudaku&cislocclanku=2009060032>
80. Strakonicko. *Turistický průvodce po České republice* [online]. 2008 [cit. 2012-02-16]. Dostupné z: http://www.trasovnik.cz/k_jihoc/strakon/strakon.asp
81. Strakonický hrad. *Strakonice – oficiální portál města* [online]. 2011 [cit. 2012-02-12]. Dostupné z: <http://www.strakonice.eu/category/pamatky/hrad>
82. Svaz venkovské turistiky [online]. 2011 [cit. 2012-02-04]. Dostupné z: <http://www.svazvt.cz/>
83. ŠMÍD, M. *Co je to wellness? Asociace pracovníků v regeneraci* [online]. 2009 [cit. 2011-11-15]. Dostupné z: <http://www.aprcz.cz/pages/osveta/wellness/wellness.pdf>
84. Václavská pouť ve Strakonících. *Elektronický katalog Kudy z nudy* [online]. 2010 [cit. 2012-02-13]. Dostupné z: <http://www.kudyznudy.cz/Aktivita-a-akce/Akce/Vaclavska-pout-ve-Strakonich-2012.aspx>
85. Včelařství Havlasová [online]. 2012 [cit. 2012-02-09]. Dostupné z: <http://www.vcelarstvi-strakonice.cz/>
86. Volenice cihelna [online]. 2011 [cit. 2012-01-28]. Dostupné z: <http://www.ahoj-nehls.de>

87. Volyně – okolí a příroda. *Místopisný průvodce po České republice* [online]. 2009 [cit. 2012-02-16]. Dostupné z: http://www.mistopisy.cz/okoli_volyne_9655.html
88. Volyňské památky. *Město Volyně – oficiální web obce* [online]. 2007 [cit. 2012-02-23]. Dostupné z: <http://www.volyne.eu/volynske-pamatky/d-1013/p1=53>
89. Význam slova wellness. *Česká asociace wellness* [online]. 2010 [cit. 2011-11-15]. Dostupné z: <http://www.spa-wellness.cz/ceska-asociace-wellness/vyznam-slova-wellness/>
90. Zámek Hoštice. *Internetová encyklopedie Castles.cz* [online]. 2011 [cit. 2012-02-22]. Dostupné z: <http://www.castles.cz/zamek-hostice-u-volyne/>
91. Zimní stadion. *Starz Strakonice* [online]. 2010 [cit. 2012-02-18]. Dostupné z: <http://www.starz.cz/zimni-stadion/zimni-stadion/>
92. Židovský hřbitov. *Město Volyně – oficiální web obce* [online]. 2007 [cit. 2012-02-23]. Dostupné z: <http://www.volyne.eu/zidovsky-hrbitov/d-1014/p1=53>

PROPAGAČNÍ MATERIÁLY

93. Město Strakonice – procházka městem, 2009
94. Město Strakonice - Přírodní atraktivita, 2010
95. Naučná stezka Švandy dudáka, 2011
96. Naučné stezky na Strakonicku, 2011

9 SEZNAM OBRÁZKŮ, TABULEK A GRAFŮ

SEZNAM OBRÁZKŮ

• Obrázek č. 1: Mapa NUTS 3	39
• Obrázek č. 2: Mapa Strakonicka	40
• Obrázek č. 3: Umístění penzionu.....	78
• Obrázek č. 4: Objekt mlýna u Hoštic u Volyně.....	80
• Obrázek č. 5: Koza holandská zakrslá	81
• Obrázek č. 6: Ilustrační vybavení pokojů	82
• Obrázek č. 7: Návrh loga penzionu Na Paloučku	88
• Obrázek č. 8: Mapa konkurentů.....	89
• Obrázek č. 9: Organizační struktura penzionu Na Paloučku	91

SEZNAM TABULEK

• Tabulka č. 1: Porovnání cen konkurence.....	83
• Tabulka č. 2: Ceník wellness služeb.....	86
• Tabulka č. 3: Počáteční výdaje, dotace.....	93
• Tabulka č. 4: Čerpání úvěru.....	94
• Tabulka č. 5: Mzdové náklady.....	94
• Tabulka č. 6: Roční provozní náklady	95
• Tabulka č. 7: Odpisy penzionu	96
• Tabulka č. 8: Odpisy vybavení	97
• Tabulka č. 9: Příjmy z ubytovacích služeb	97
• Tabulka č. 10: Příjmy z wellness služeb.....	98
• Tabulka č. 11: Příjmy ze stravovacích služeb.....	99
• Tabulka č. 12: Celkové příjmy penzionu.....	99
• Tabulka č. 13: Hospodářské výsledky pro prvních deset let podnikání	99

SEZNAM GRAFŮ

- Graf č. 1: Věk respondentů 41
- Graf č. 2: Kraj původu 42
- Graf č. 3: Znalost oblasti Strakonicko 43
- Graf č. 4: Způsob vyhledávání ubytovacích zařízení 44
- Graf č. 5: Nejvyužívanější typ ubytovacího zařízení..... 44
- Graf č. 6: Preferovaná strava / kuchyně..... 45
- Graf č. 7: Znalost pojmu venkovská turistika..... 46

10 SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha 1: Dotazník 1
- Příloha 2: Dotazník 2
- Příloha 3: Mapa marketingových turistických regionů a oblastí
- Příloha 4: Mapa katastrálního území
- Příloha 5: Vyhláška č. 501 / 2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území

11 PŘÍLOHY

Příloha 1: Dotazník 1

Dobrý den, jmenuji se Pavla Melanová a jsem studentkou Ekonomické fakulty Jihočeské univerzity v Českých Budějovicích a v rámci své diplomové práce na téma „ Podnikatelský koncept ubytovacího zařízení venkovské turistiky v oblasti Strakonicko“ zpracovávám dotazníkové šetření. Tímto bych Vás ráda chtěla požádat o zodpovězení následujících otázek. Dotazník je zcela anonymní a bude sloužit pouze ke studijním účelům. Vyberte, prosím, vždy jednu odpověď, kterou zakroužkujete. Děkuji za Váš čas!

DOTAZNÍK

1. Pohlaví

- Žena
- Muž

2. Věk

- 15 – 25 let
- 26 – 35 let
- 36 – 45 let
- 46 - 55 let
- 56 – 65 let
- 66 let a více

3. Z jakého kraje pocházíte?

- Středočeský
- Jihočeský
- Plzeňský
- Jihomoravský
- Vysočina
- Moravskoslezský
- Ústecký
- Olomoucký
- Královehradecký
- Pardubický
- Zlínský
- Karlovarský
- Liberecký
- Praha

4. Jaká asociace se Vám vybaví, když se řekne „Strakonice“?

.....

5. Co by Vás motivovalo k návštěvě oblasti Strakonicko?

.....

6. Jak jste se oblasti Strakonicko dozvěděl/a?

- z tiskovin
- z TV
- z internetu
- veletrh / propagační akce destinace
- od známých / přátel / rodiny
- Strakonicko neznám

7. Jakým způsobem vyhledáváte ubytovací zařízení?

- tiskoviny
- rádio/TV
- internet
- doporučení od známých
- informační centrum

8. Jaký typ ubytovacího zařízení nejčastěji využíváte?

- Hotel
- Penzion
- Motel
- Kemp
- Chata
- Ubytování v soukromí

9. Využíváte při cestování stravovací zařízení?

- Ano
- Ne

10. Jakou stravu preferujete?

- Česká kuchyně
- Zahraniční kuchyně
- Zdravá strava
- Vegetariánská strava

11. Znáte pojem „venkovská turistika“?

- Ano
- Ne

12. Využil/a jste někdy služeb venkovské turistiky, popř. jakých?

- Ano,
.....
- Ne

13. Znáte pojem „wellness“?

- Ano
- Ne

14. Využíváte wellness služeb?

- Ano,
.....
- Ne

15. Jaké máte oblíbené, popř. které rád/a vyzkoušíte?

.....
.....

Příloha 2: Dotazník 2

Dobrý den, jmenuji se Pavla Melanová a jsem studentkou Ekonomické fakulty Jihočeské univerzity v Českých Budějovicích a v rámci své diplomové práce na téma „ Podnikatelský koncept ubytovacího zařízení venkovské turistiky v oblasti Strakonicko“ zpracovávám dotazníkové šetření. Tímto bych Vás ráda chtěla požádat o zodpovězení následujících otázek. Dotazník je zcela anonymní a bude sloužit pouze ke studijním účelům. Vyberte, prosím, vždy jednu odpověď, kterou zakroužkujete. Děkuji za Váš čas!

DOTAZNÍK

1. S kým jste přicestoval/a?

- sám
- s rodinou
- s partnerem/partnerkou
- s přáteli

2. Jak jste přicestoval/a?

- automobil
- vlak
- autobus
- kolo

3. Z jakého kraje jste přijel/a?

- Středočeský
- Moravskoslezský
- Zlínský
- Jihočeský
- Ústecký
- Karlovarský
- Plzeňský
- Olomoucký
- Liberecký
- Jihomoravský
- Královohradecký
- Praha
- Vysočina
- Pardubický

4. Počet dní Vaší návštěvy?

- 1 den
- více než 2 dny, méně než týden
- více než týden
- 2 dny (víkend)
- týden

5. Účel Vaší návštěvy?

- kultura
- pěší turistika
- návštěva příbuzných/známých
- zábava
- obchodní cesta
- rybaření
- památky
- nakupování
- cykloturistika
- vodní turistika (vodáctví, koupání)

6. Jak se pohybujete v místě pobytu?

- pěšky
- autobus
- kolo
- vlak

7. Jak jste se oblasti dozvěděl/a?

- z tiskovin
- veletrh / propagační akce destinace
- z TV
- od známých/přátel/rodiny
- z internetu

8. Využili jste nějaké služby cestovního ruchu?

- Infocentrum
- MHD
- Ubytování
- Půjčovna kol
- Stravování
- Prohlídka muzea / galerie

- Prohlídka hradu
- Prohlídka pivovaru
- Jiné:
- Nevyužil/a jsem

9. Jak jste se službami cestovního ruchu v oblasti Strakonicko spokojen/a?

- velmi spokojen/a
- spokojena
- nespokojena

10. Jste při své cestě ubytován/a?

- ano,
 - hotel
 - penzion
 - apartmán
 - kemp / chatová osada
 - u příbuzných / známých
- ne (pokračujte otázkou č. 14)

11. Jak jste se o ubytovacím zařízení dozvěděl/a?

- tiskoviny
- internet
- informační centrum
- rádio/TV
- doporučení od známých

12. Jak hodnotíte své ubytovací zařízení (školní stupnice známkování)?

- | | | | |
|-----------------|-------|-------------------|-------|
| • propagace | | • personál | |
| • umístění | | • vybavení | |
| • cenová relace | | • čistota | |
| • služby | | • celkový koncept | |

13. Vyhovuje Vám nabídka zdejších ubytovacích zařízení

- ano
- ne

14. Postrádáte něco v nabídce ubytovacích zařízení v této oblasti?

- ano,
- ne

15. Využíváte stravovacích zařízení při vaší cestě?

- ano,
- ne

16. Jakou stravu preferujete?

- česká kuchyně
- zahraniční kuchyně
- vegetariánská strava
- zdravá strava

17. Znáte pojem „venkovská turistika“?

- ano
- ne

18. V případě, že ano, využil/a jste někdy služeb venkovské turistiky, popř. jakých?

- ano,
- ne

19. Znáte pojem „wellness“

- ano
- ne

20. Využíváte některých wellness služeb?

- ano,
- ne

21. Jaké máte oblíbené, popř. které byste chtěl/a vyzkoušet?

.....

22. Pohlaví

- muž
- žena

23. Věk

- 15 – 25 let
- 26 – 35 let
- 36 – 45 let
- 46 - 55 let
- 56 – 65 let
- 66 let a více

Příloha 3: Mapa marketingových turistických regionů a oblastí

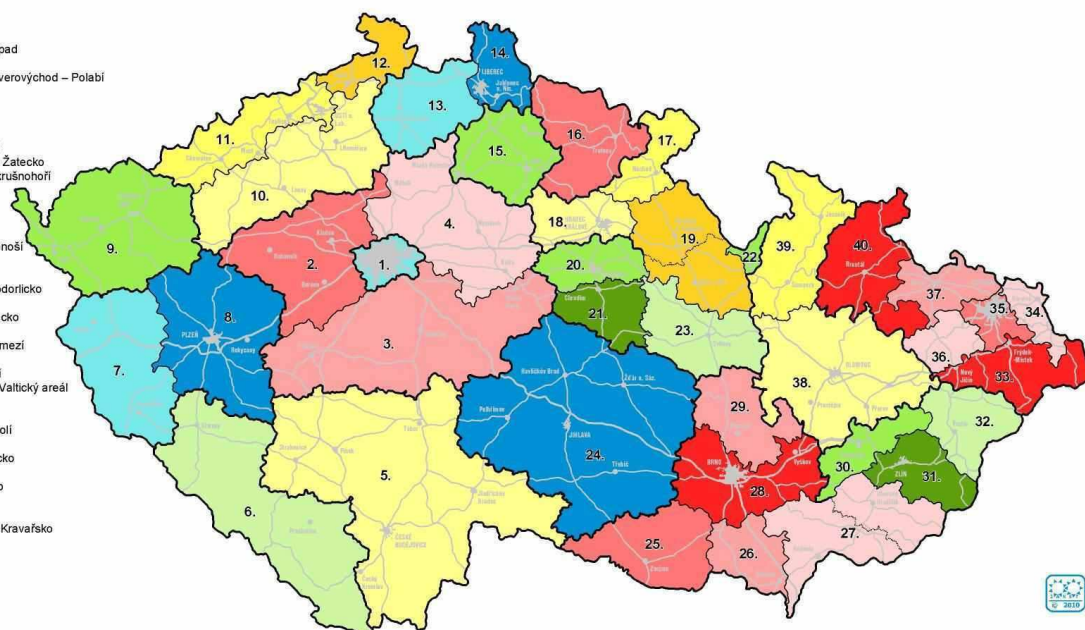
Turistické regiony České republiky



Zdroj: CzechTourism

Turistické oblasti České republiky

1. Praha
2. Střední Čechy – západ
3. Střední Čechy – jih
4. Střední Čechy – severovýchod – Polabí
5. Jižní Čechy
6. Šumava
7. Český les
8. Plzeňsko
9. Západočeské lázně
10. České Středohoří a Žatecko
11. Krušné hory a Podkrusnohoří
12. České Švýcarsko
13. Českolipsko
14. Jizerské hory
15. Český ráj
16. Krkonoše a Podkrkonoší
17. Kladské pomezí
18. Hradecko
19. Orlického hory a Podorlicko
20. Pardubicko
21. Chrudimsko – Hlinsko
22. Králický Sněžník
23. Českomoravské pomezí
24. Vysočina
25. Znojensko a Podtýj
26. Pálava a Lednicko-Valtický areál
27. Střávsko
28. Brno a okolí
29. Moravský kras a okolí
30. Kroměřížsko
31. Zlínsko a Luhačovičko
32. Valašsko
33. Beskydy – Valašsko
34. Těšínské Slezsko
35. Ostravsko
36. Poodří – Moravské Kravaňsko
37. Opavské Slezsko
38. Střední Morava
39. Jeseníky – západ
40. Jeseníky – východ



Zdroj: CzechTourism

Příloha 4: Mapa katastrálního území



Zdroj: Český úřad zeměměřický a katastrální

Příloha 5: Vyhláška č. 501 / 2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území

501/2006 Sb.

VYHLÁŠKA

ze dne 10. listopadu 2006

o obecných požadavcích na využívání území

Změna: 269/2009 Sb.

Změna: 22/2010 Sb.

Změna: 20/2011 Sb.

Ministerstvo pro místní rozvoj stanoví podle § 193 a § 194 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon):

ČÁST PRVNÍ

OBEČNÁ USTANOVENÍ

§ 1

Úvodní ustanovení

(1) Tato vyhláška stanoví obecné požadavky na využívání území při vymezení ploch a pozemků, při stanovování podmínek jejich využití a umístování staveb na nich a rozhodování o změně stavby a o změně vlivu stavby na využití území.

(2) Ustanovení části druhé této vyhlášky se použije při vymezení ploch v územních plánech. Ustanovení částí třetí a čtvrté této vyhlášky se použije při vymezení pozemků a umístování staveb na nich; při rozhodování o nástavbách, stavebních úpravách, změně vlivu stavby na využití území, při vymezení pozemků veřejných prostranství a u zastavěných stavebních pozemků stavbami, které jsou kulturními památkami nebo jsou v památkových rezervacích nebo památkových zónách, se podle vyhlášky postupuje, pokud to závažně územně technické nebo stavebně technické důvody nevyklučují.

§ 2

Základní pojmy

Pro účely této vyhlášky se rozumí

a) stavbou pro bydlení

1. bytový dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena,

2. rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví,

b) stavbou pro rodinnou rekreaci stavba, jejíž objemové parametry a vzhled odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci a která je k tomuto účelu určena; stavba pro rodinnou rekreaci může mít nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví,

c) stavbou ubytovacího zařízení stavba nebo její část, kde je poskytováno ubytování a služby s tím spojené; stavbou ubytovacího zařízení není bytový a rodinný dům a stavby pro rodinnou rekreaci; ubytovací zařízení se zařazují podle druhu do kategorií

1. hotel, kterým se rozumí ubytovací zařízení s nejméně 10 pokoji pro hosty, vybavené pro poskytování přechodného ubytování a služeb s tím spojených;

2. motel, kterým se rozumí ubytovací zařízení s nejméně 10 pokoji pro hosty, vybavené pro poskytování přechodného ubytování a služeb s tím spojených pro motoristy;

3. penzion, kterým se rozumí ubytovací zařízení s nejméně 5 pokoji pro hosty, s omezeným rozsahem společenských a doplňkových služeb, avšak s ubytovacími službami srovnatelnými s hotelem;

4. ostatní ubytovací zařízení, kterými jsou zejména ubytovny, koleje, svobodárny, internáty, kempy a skupiny chat nebo bungalovů, vybavené pro poskytování přechodného ubytování.

ČÁST DRUHÁ

POŽADAVKY NA VYMEZOVÁNÍ PLOCH

(K § 43 stavebního zákona)

HLAVA I

OBECNÉ POŽADAVKY NA VYMEZOVÁNÍ PLOCH

§ 3

(1) K naplňování cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a 19 stavebního zákona) a s ohledem na rozdílné nároky na prostředí se území člení územním plánem na plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2 000 m².

(2) Plochy se vymezují podle

a) stávajícího nebo požadovaného způsobu využití (dále jen "plochy s rozdílným způsobem využití"); tyto plochy se vymezují ke stanovení územních podmínek, zejména pro vzájemně se doplňující, podmiňující nebo nekolidující činnosti, pro další členění ploch na pozemky a pro stanovení ochrany veřejných zájmů v těchto plochách, jakými jsou ochrana přírodního a kulturního dědictví, civilizačních, architektonických a urbanistických hodnot,

b) významu; podle významu se rozlišují zejména plochy zastavitelné, plochy územních rezerv (§ 36 odst. 1 stavebního zákona), plochy ke změně stávající zástavby, plochy k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území a plochy rekonstrukčních a rekultivačních zásahů do území [§ 43 odst. 1, § 19 odst. 1 písm. l) stavebního zákona]. Pro tyto plochy se zpravidla určuje i způsob jejich využití.

(3) Plochy s rozdílným způsobem využití se vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území.

(4) Plochy s rozdílným způsobem využití lze s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členit. Ve zvlášť odůvodněných případech a za předpokladu, že je to zdůvodněno v odůvodnění opatření obecné povahy, kterým se vydává územní plán, lze stanovit plochy s jiným způsobem využití, než je stanoveno v § 4 až 19.

(5) Obecným požadavkem na vymezení ploch je vytvářet a chránit bezpečně přístupná veřejná prostranství¹⁾ v zastavěném území a v zastavitelných plochách, chránit stávající cesty umožňující bezpečný průchod krajinou a vytvářet nové cesty, je-li to nezbytné.

HLAVA II

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

§ 4

Plochy bydlení

(1) Plochy bydlení se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

(2) Plochy bydlení zahrnují zpravidla pozemky bytových domů, pozemky rodinných domů, pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství. Pozemky staveb pro rodinnou rekreaci lze do ploch bydlení zahrnout pouze tehdy, splňují-li podmínky podle § 20 odst. 4 a 5. Do ploch bydlení lze zahrnout pozemky souvisejícího občanského vybavení s výjimkou pozemků pro budovy²⁾ obchodního prodeje o výměře větší než 1 000 m². Součástí plochy bydlení mohou být pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.

§ 5

Plochy rekreace

(1) Plochy rekreace se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro rekreaci v kvalitním prostředí.

(2) Plochy rekreace zahrnují zpravidla pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky dalších staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací, například veřejných prostranství, občanského vybavení, veřejných tábořišť, přírodních koupališť, rekreačních luk a dalších pozemků související dopravní a technické infrastruktury, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s rekreačními aktivitami.

§ 6

Plochy občanského vybavení

(1) Plochy občanského vybavení se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem.

(2) Plochy občanského vybavení zahrnují zejména pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva. Dále zahrnují pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum, lázeňství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství. Plochy občanského vybavení musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné.

§ 7

Plochy veřejných prostranství

(1) Plochy veřejných prostranství se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství¹) a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem.

(2) Plochy veřejných prostranství zahrnují zpravidla stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství. Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

§ 8

Plochy smíšené obytné

(1) Plochy smíšené obytné se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob jejího využití není účelné členit území na plochy bydlení a občanského vybavení a je nezbytné vyloučit umístění staveb a zařízení, snižujících kvalitu prostředí v této ploše, například pro těžbu, hutnictví, chemii, těžké strojírenství, asanační služby.

(2) Plochy smíšené obytné zahrnují zpravidla pozemky staveb pro bydlení, případně staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky občanského vybavení a veřejných prostranství a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Do ploch smíšených obytných lze zahrnout pouze pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například nerušící výroba a služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území.

§ 9

Plochy dopravní infrastruktury

(1) Plochy dopravní infrastruktury se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy využití pozemků dopravních staveb a zařízení, zejména z důvodu intenzity dopravy a jejich negativních vlivů, vylučuje začlenění takových pozemků do ploch jiného způsobu využití, a dále tehdy, kdy je vymezení ploch dopravy nezbytné k zajištění dopravní přístupnosti, například ploch výroby, ploch občanského vybavení pro maloobchodní prodej, ploch těžby nerostů.

(2) Plochy dopravní infrastruktury zahrnují zpravidla pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a jiných druhů dopravy. Plochy dopravní infrastruktury se zpravidla člení na

- a) plochy silniční dopravy,
- b) plochy drážní dopravy,
- c) plochy letecké dopravy,
- d) plochy vodní dopravy,
- e) logistická centra jako plochy kombinované dopravy.

(3) Plochy silniční dopravy zahrnují zpravidla silniční pozemky³) dálnic, silnic I., II. a III. třídy a místních komunikací I. a II. třídy, výjimečně též místních komunikací III. třídy, které nejsou zahrnuty do jiných ploch, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační zeleně, a dále pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, například autobusová nádraží, terminály, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže a odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot.

(4) Plochy drážní dopravy zahrnují zpravidla obvod dráhy⁴), včetně násypů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejí a doprovodné zeleně, dále pozemky zařízení pro drážní dopravu, například stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy a pozemky dep, opraven, vozoven, překladišť a správních budov.

(5) Plochy letecké dopravy zahrnují zpravidla pozemky letišť⁵), pozemky obslužných komunikací, garáží, parkovišť a odstavných stání.

(6) Plochy vodní dopravy zahrnují zpravidla pozemky vodních ploch, určené pro vodní cesty, například kanály a splavněné úseky řek, pozemky nábřeží pro vodní dopravu, pozemky přístavů, zdymadel, překladišť a související pozemky dopravní a technické infrastruktury.

(7) Logistická centra jak plochy kombinované dopravy zahrnují zpravidla pozemky zařízení a staveb terminálů kombinované dopravy a pozemky pro související výrobu a skladování.

§ 10

Plochy technické infrastruktury

(1) Plochy technické infrastruktury se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy využití pozemků pro tuto infrastrukturu vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a kdy jiné využití těchto pozemků není možné. V ostatních případech se v plochách jiného způsobu využití vymezují pouze trasy vedení technické infrastruktury.

(2) Plochy technické infrastruktury zahrnují zejména pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovodů, vodojemů, kanalizace, čistíren odpadních vod, staveb a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanic, energetických vedení, komunikačních vedení veřejné komunikační sítě, elektronických komunikačních zařízení veřejné komunikační sítě a produktovody. Součástí těchto ploch mohou být i pozemky související dopravní infrastruktury.

§ 11

Plochy výroby a skladování

(1) Plochy výroby a skladování se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy využití pozemků například staveb pro výrobu a skladování a zemědělských staveb²⁾ z důvodu negativních vlivů za hranicí těchto pozemků vylučuje začlenění pozemků s těmito vlivy do ploch jiného způsobu využití.

(2) Plochy výroby a skladování zahrnují zpravidla pozemky staveb a zařízení pro výrobu a skladování²⁾, například pro těžbu, hutnictví, těžké strojírenství, chemii, skladové areály, pozemky zemědělských staveb²⁾ a pozemky související veřejné infrastruktury. Plochy výroby a skladování se vymezují v přímé návaznosti na plochy dopravní infrastruktury a musí být z nich přístupné.

§ 12

Plochy smíšené výrobní

(1) Plochy smíšené výrobní se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy s ohledem na charakter území není účelné jeho členění například na plochy výroby a skladování, plochy dopravní a technické infrastruktury, plochy těžby nerostů a plochy specifické.

(2) Plochy smíšené výrobní zahrnují pozemky staveb pro bydlení pouze ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech.

§ 13

Plochy vodní a vodohospodářské

(1) Plochy vodní a vodohospodářské se vymezují za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.

(2) Plochy vodní a vodohospodářské zahrnují pozemky vodních ploch, koryt vodních toků⁶⁾ a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití.

§ 14

Plochy zemědělské

(1) Plochy zemědělské se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití.

(2) Plochy zemědělské zahrnují zejména pozemky zemědělského půdního fondu⁷), pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

§ 15

Plochy lesní

(1) Plochy lesní se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek využití pozemků pro les⁸).

(2) Plochy lesní zahrnují zejména pozemky určené k plnění funkcí lesa⁹), pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

§ 16

Plochy přírodní

(1) Plochy přírodní se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny¹⁰).

(2) Plochy přírodní zahrnují zpravidla pozemky národního parku, pozemky v 1. a 2. zóně chráněné krajinné oblasti, pozemky v ostatních zvláště chráněných územích, pozemky evropsky významných lokalit včetně pozemků smluvně chráněných, pozemky biocenter¹¹) a výjimečně pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

§ 17

Plochy smíšené nezastavěného území

(1) Plochy smíšené nezastavěného území se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy s ohledem na charakter nezastavěného území nebo jeho ochranu není účelné jeho členění, například na plochy vodní a vodohospodářské, zemědělské a lesní.

(2) Plochy smíšené nezastavěného území zahrnují zpravidla pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky zemědělského půdního fondu, případně pozemky vodních ploch a koryt vodních toků bez rozlišení převažujícího způsobu využití. Do plochy smíšené

nezastavěného území lze zahrnout i pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů¹⁰) a pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

§ 18

Plochy těžby nerostů

(1) Plochy těžby nerostů se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro hospodárné využívání nerostů a pro ochranu životního prostředí při těžební činnosti a úpravě nerostů.

(2) Plochy těžby nerostů zahrnují zpravidla pozemky povrchových dolů, lomů a pískoven, pozemky pro ukládání dočasně nevyužívaných nerostů a odpadů, kterými jsou výsypky, odvaly a kaliště, dále pozemky rekultivací a pozemky staveb a technologických zařízení pro těžbu. Do plochy těžby nerostů lze zahrnout i pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

§ 19

Plochy specifické

Plochy specifické se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění zvláštních podmínek, které vyžadují zejména pozemky staveb a zařízení pro obranu a bezpečnost státu, civilní ochranu, vězeňství, sklady nebezpečných látek; do těchto ploch lze zahrnout pozemky související technické a dopravní infrastruktury.

ČÁST TŘETÍ

POŽADAVKY NA VYMEZOVÁNÍ POZEMKŮ A UMISŤOVÁNÍ STAVEB NA NICH

HLAVA I

POŽADAVKY NA VYMEZOVÁNÍ

§ 20

(1) V souladu s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na souvislosti a charakter území je obecným požadavkem takové vymezení pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umisťování staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území.

(2) V zastavěném území obce, která nemá územní plán, územní plán obce, regulační plán nebo územně plánovací dokumentaci sídelního útvaru nebo zóny, lze vymezovat pozemky a umisťovat stavby pro bydlení, pro rodinnou rekreaci, pro stavby občanského vybavení souvisejícího a slučitelného s bydlením a rekreací, a pro stavby dopravní a

technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství; vymezení jiných pozemků a umístění dalších staveb na nich je možné, jen pokud tyto stavby nesnižují kvalitu životního prostředí nad limitní hodnoty stanovené jinými právními předpisy.

(3) Pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním, umožňoval využití pro navrhovaný účel a byl dopravně napojen na veřejně přístupnou pozemní komunikaci¹²).

(4) Stavební pozemek [§ 2 odst. 1 písm. b) stavebního zákona] se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci¹²).

(5) Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby na něm bylo vyřešeno

a) umístění odstavných a parkovacích stání pro účel využití pozemku a užívání staveb na něm umístěných v rozsahu požadavků příslušné české technické normy pro navrhování místních komunikací, což zaručuje splnění požadavků této vyhlášky,

b) nakládání s odpady a odpadními vodami podle zvláštních předpisů¹³), které na pozemku vznikají jeho užíváním nebo užíváním staveb na něm umístěných,

c) vsakování nebo odvádění srážkových vod ze zastavěných ploch nebo zpevněných ploch, pokud se neplánuje jejich jiné využití; přitom musí být řešeno

1. přednostně jejich vsakování, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, není-li možné vsakování,

2. jejich zadržování a regulované odvádění oddílnou kanalizací k odvádění srážkových vod do vod povrchových, v případě jejich možného smísení se závadnými látkami umístění zařízení k jejich zachycení, nebo

3. není-li možné oddělené odvádění do vod povrchových, pak jejich regulované vypouštění do jednotné kanalizace.

(6) Při vymezení stavebního pozemku nebo při změně využití zastavěného stavebního pozemku lze prokázat splnění požadavků odstavce 5 regulačním plánem nebo dokumentací pro vydání územního rozhodnutí i s využitím dalších pozemků.

(7) Ke každé stavbě rodinného domu nebo stavbě pro rodinnou rekreaci nebo souvislé skupině těchto staveb musí vést zpevněná pozemní komunikace³) široká nejméně 2,5 m a končící nejdále 50 m od stavby.

Pozemky staveb pro bydlení a pro rodinnou rekreaci

(1) Odstavná a parkovací stání pozemků staveb pro bydlení nebo rodinnou rekreaci podle § 20 odst. 5 a 6 musejí být umístěna ve skutečné docházkové vzdálenosti do 300 m, je-li to technicky možné.

(2) U staveb pro rodinnou rekreaci je nutno umístit odstavné stání v počtu 1 stání pro jednu stavbu.

(3) Vsakování dešťových vod na pozemcích staveb pro bydlení je splněno [§ 20 odst. 5 písm. c)], jestliže poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku činí v případě

- a) samostatně stojícího rodinného domu a stavby pro rodinnou rekreaci nejméně 0,4,
- b) řadového rodinného domu a bytového domu 0,3.

(4) Na pozemcích staveb pro bydlení lze umístit stavbu bytového nebo rodinného domu a dále stavby, terénní úpravy a zařízení, nezbytné k bezpečnému užívání pozemků, bezprostředně související a podmiňující bydlení.

(5) Na pozemku bytového domu lze dále umístit garáž a stavby a zařízení uvedené v § 103 odst. 1 písm. a) bodech 1 a 5, písm. d) bodě 5 stavebního zákona.

(6) Na pozemku rodinného domu lze dále umístit garáž a stavby a zařízení uvedené v § 103 odst. 1 písm. a) bodech 1, 4 a 5, písm. d) bodě 5 stavebního zákona. Dále lze na pozemku rodinného domu umístit jednu stavbu pro podnikatelskou činnost, odpovídající svými parametry § 104 odst. 2 písm. d) stavebního zákona, není-li z prostorových a provozních důvodů možno zabezpečit uvedené funkce v rodinném domě.

(7) Na pozemku stavby rodinné rekreace lze umístit stavby a zařízení uvedené v § 103 odst. 1 písm. a) bodech 1, 4 a 5, písm. d) bodě 5 stavebního zákona.

§ 22

Pozemky veřejných prostranství

(1) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m.

(2) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.

HLAVA II

POŽADAVKY NA UMISŤOVÁNÍ STAVEB

§ 23

Obecné požadavky na umístování staveb

(1) Stavby podle druhu a potřeby se umísťují tak, aby bylo umožněno jejich napojení na síť technické infrastruktury²⁾ a pozemní komunikace a aby jejich umístění na pozemku umožňovalo mimo ochranná pásma rozvodu energetických vedení přístup požární techniky a provedení jejího zásahu. Připojení staveb na pozemní komunikace musí svými parametry, provedením a způsobem připojení vyhovovat požadavkům bezpečného užívání staveb a bezpečného a plynulého provozu na přilehlých pozemních komunikacích¹⁵⁾. Podle druhu a charakteru stavby musí připojení splňovat též požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky.

(2) Stavby se umísťují tak, aby stavba ani její část nepřesahovala na sousední pozemek. Umístěním stavby nebo změnou stavby na hranici pozemků nebo v její bezprostřední blízkosti nesmí být znemožněna zástavba sousedního pozemku.

(3) Nástavba staveb [§ 2 odst. 5 písm. a) stavebního zákona] je nepřipustná tam, kde by mohlo navrhovanými úpravami dojít k narušení dochovaných historických, urbanistických a architektonických hodnot daného místa nebo k narušení architektonické jednoty celku, například souvislé zástavby v ulici.

(4) Změnou stavby [§ 2 odst. 5 stavebního zákona] nesmí být narušeny urbanistické a architektonické hodnoty stávající zástavby.

(5) Mimo stavební pozemek lze umístit jen stavby zařízení stavenišť a připojení staveb na síť technické infrastruktury²⁾ a pozemní komunikace.

§ 24

Zvláštní požadavky na umístování staveb

(1) Rozvodná energetická vedení a vedení elektronických komunikací se v zastavěném území obcí umísťují pod zem.

(2) U staveb pro shromažďování většího počtu osob²⁾, staveb pro obchod²⁾, staveb ubytovacích zařízení, staveb pro výrobu a skladování²⁾ a zemědělských staveb²⁾ se musí zajistit prostor pro příjezd vozidel pro zásobování a prostor pro stání těchto vozidel při nakládání a vykládání.

(3) Garáže, odstavná a parkovací stání, zejména pro nákladní automobily, autobusy, traktory a jiné dopravní prostředky, se umísťují mimo plochy bydlení, rekreace,

občanského vybavení, smíšené obytné, kromě staveb garáží, odstavných a parkovacích ploch pro ně určených v uzavřených prostorech zemědělských staveb²⁾ a kromě odstavných a parkovacích stání pro speciální automobily policejní, požární techniky, lékařské pomoci, automobily obytné a obytné přírůbky, pokud tomu nebrání omezení vyplývající ze zvláštních předpisů¹⁶⁾.

(4) Servisy, opravy a čerpací stanice pohonných hmot včetně zařízení pro manipulaci s nimi, zejména překladiště, stáčírny, mycí rampy, odpařovací stanice, další stavby, zejména dílny, sklady, nádrže topných olejů, sběrný, skládka, ve kterých dochází k manipulaci s látkami, které mohou ohrozit povrchové nebo podzemní vody, například jedovaté a žíravé látky, radioaktivní látky, se nesmí umísťovat v ochranných pásmech I. a II. stupně vodních zdrojů sloužících pro zásobování pitnou vodou¹⁷⁾, v ochranných pásmech prvního stupně nebo v užším prozatímním ochranném pásmu přírodních léčivých zdrojů anebo zdrojů přírodních minerálních vod stolních¹⁶⁾.

(5) Čerpací stanice pohonných hmot¹⁸⁾ se umísťují mimo plochy bydlení, rekreace a veřejných prostranství.

§ 24a

Studny individuálního zásobování vodou

(1) Studna individuálního zásobování vodou (dále jen "studna") musí být situována v prostředí, které není zdrojem možného znečištění ani ohrožení jakosti vody ve studni, a v takové poloze, aby nebyla ovlivněna vydatnost sousedních studní.

(2) Nejmenší vzdálenost studny od zdrojů možného znečištění je stanovena podle druhu možného zdroje znečištění pro málo prostupné prostředí takto:

a) žumpy, malé čistírny, kanalizační přípojky 12 m,

b) nádrže tekutých paliv pro individuální vytápění umístěné v obytné budově nebo samostatné pomocné budově 7 m,

c) chlévy, močůvkové jímky a hnojiště při drobném ustájení jednotlivých kusů hospodářských zvířat 10 m,

d) veřejné pozemní komunikace 12 m,

e) individuální umývací plochy motorových vozidel a od nich vedoucí odtokové potrubí a strouhy 15 m.

(3) Nejmenší vzdálenost studny od zdrojů možného znečištění je stanovena podle druhu možného zdroje znečištění pro prostupné prostředí takto:

a) žumpy, malé čistírny, kanalizační přípojky 30 m,

b) nádrže tekutých paliv pro individuální vytápění umístěné v obytné budově nebo samostatné pomocné budově 20 m,

c) chlévy, močůvkové jímky a hnojiště při drobném ustájení jednotlivých kusů hospodářských zvířat 25 m,

d) veřejné pozemní komunikace 30 m,

e) individuální umývací plochy motorových vozidel a od nich vedoucí odtokové potrubí a strouhy 40 m.

§ 24b

Žumpy a malé čistírny

(1) Žumpy se budují pouze tam, kde splaškové odpadní vody nelze odvádět do kanalizace nebo kde vyčištěné odpadní vody v malé čistírně odpadních vod do ekvivalentu 500 obyvatel (dále jen "malá čistírna") není možné vypouštět do vodního toku nebo do vod podzemních.

(2) Žumpa nebo malá čistírna musí být umístěna a řešena tak, aby bylo umožněno výhledové připojení stavby na kanalizaci ukončenou čistírnou odpadních vod. Po připojení stavby na kanalizaci ukončenou čistírnou odpadních vod musí být u žumpy nebo malé čistírny zajištěno ukončení jejich užívání.

(3) Žumpa nebo malá čistírna se umísťují tak, aby k nim byl umožněn přístup nebo příjezd pro vybírání jejich obsahu.

§ 24c

Oplocení pozemků

Oploceny musí být pozemky se stavbami,

a) které mohou působit nepříznivě na životní prostředí, zejména stavby pro výrobu s nečistým provozem, čistírny odpadních vod, asanační podniky,

b) kde je nutno zamezit volnému pohybu osob nebo zvířat,

c) které je třeba chránit před okolními vlivy, zejména stavby pro výrobu potravin,

d) které je třeba chránit před vstupem neoprávněných osob, zejména jaderná zařízení, regulační a měřicí stanice.

§ 24d

Stavby pro reklamu a reklamní zařízení

(1) Stavby pro reklamu a reklamní zařízení se nesmí umisťovat tak, aby narušovaly architektonický a urbanistický nebo pietní charakter prostředí, ohrožovaly bezpečnost provozu na pozemních komunikacích a drahách, obtěžovaly okolí, zejména obytné prostředí, hlukem nebo světlem nad limitní hodnoty stanovené jinými právními předpisy.

(2) Při umisťování většího počtu staveb pro reklamu a reklamních zařízení v území musí být zajištěn jejich vzájemný soulad z hlediska jejich stavebně technického řešení a urbanistického a architektonického charakteru prostředí.

(3) Umístěním a provozem staveb pro reklamu a reklamních zařízení nesmějí na pozemních komunikacích³), v obvodu drah⁴) a na veřejných prostranstvích vznikat překážky pro osoby s omezenou schopností pohybu nebo orientace^{18a}).

(4) Stavby pro reklamu a reklamní zařízení umístěné

a) na budovách musí odpovídat jejich architektonickému charakteru a nesmí narušovat základní členění průčelí budov a jeho významné detaily a nesmí narušit stabilitu těchto budov,

b) na střechách budov nesmí přesahovat hřeben střechy a jejich celková výška nesmí přesahovat 2 m,

c) na oplocení nebo vedle něho do vzdálenosti rovnající se výšce zařízení či stavby pro informace, reklamu a propagaci nesmí přesahovat výšku oplocení o více než 20 %.

§ 24e

Staveniště

(1) Staveniště se musí zařídit, uspořádat a vybavit přísunovými trasami pro dopravu materiálu tak, aby se stavba mohla řádně a bezpečně provádět. Nesmí docházet k ohrožování a obtěžování okolí, zejména hlukem a prachem, nad limitní hodnoty stanovené jinými právními předpisy, k ohrožování bezpečnosti provozu na pozemních komunikacích, ke znečišťování pozemních komunikací, ovzduší a vod, k omezování přístupu k přilehlým stavbám nebo pozemkům, k sítím technického vybavení a požárním zařízením. Staveniště musí být oploceno.

(2) Na pozemcích staveb, které jsou kulturní památkou, v památkových rezervacích nebo v památkových zónách a v přírodních parcích a zvláště chráněných územích, včetně jejich ochranných pásem, lze zřizovat pouze takové stavby zařízení staveniště, které nejsou spojeny se zemí pevným základem, nebo zařízení pojízdná.

(3) Stavby zařízení staveniště, které slouží pro účely provádění staveb nebo udržovacích prací, musí být povolovány jako dočasné.

(4) Zneškodňování odpadních a srážkových vod ze staveniště musí být zabezpečeno v souladu s jinými právními předpisy^{18b}). Přitom je nutné předcházet podmáčení pozemku staveniště, včetně komunikací uvnitř staveniště, erozi půdy, narušení a znečištění odtokových zařízení pozemních komunikací a pozemků přiléhajících ke staveništi, u kterých nesmí být způsobeno jejich podmáčení.

(5) Stávající podzemní energetické sítě, sítě elektronických komunikací, vodovody a kanalizace v prostoru staveniště musí být polohově a výškově zaměřeny a vytyčeny před zahájením stavby.

(6) Veřejná prostranství a pozemní komunikace dočasně užívané pro staveniště při současném zachování jejich užívání veřejností se musí po dobu společného užívání bezpečně chránit před poškozením stavební činností a udržovat. Ustanovení právních předpisů o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci na staveništích tím nejsou dotčena. Veřejná prostranství a pozemní komunikace se pro staveniště mohou použít jen ve stanoveném nezbytném rozsahu a době a po ukončení užívání pro tento účel musí být uvedeny do původního stavu.

§ 25

Vzájemné odstupy staveb

(1) Vzájemné odstupy staveb musí splňovat požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, veterinární, ochrany povrchových a podzemních vod, státní památkové péče, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany, prevence závažných havárií¹⁹), požadavky na denní osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí. Odstupy musí dále umožňovat údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti, například technickou infrastrukturu.

(2) Je-li mezi rodinnými domy volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 7 m a jejich vzdálenost od společných hranic pozemků nesmí být menší než 2 m. Ve zvlášť stísněných územních podmínkách může být vzdálenost mezi rodinnými domy snížena až na 4 m, pokud v žádné z protilehlých stěn nejsou okna obytných místností; v takovém případě se odstavec 4 nepoužije.

(3) Vytvářejí-li stavby pro rodinnou rekreaci mezi sebou volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 10 m.

(4) Jsou-li v některé z protilehlých stěn sousedících staveb pro bydlení okna obytných místností, musí být odstup staveb roven alespoň výšce vyšší z protilehlých stěn, s výjimkou vzájemných odstupů staveb rodinných domů podle odstavce 2. Uvedené odstupy mezi stavbami pro bydlení neplatí pro jednotlivé stavby umístované v prolukách. Obdobně se určují odstupy od staveb nebytových.

(5) Vzdálenost stavby garáže a dalších staveb souvisejících a podmiňujících bydlení umístěných na pozemku rodinného domu nesmí být od společných hranic pozemků menší než 2 m.

(6) S ohledem na charakter zástavby je možno umístit až na hranici pozemku rodinný dům, garáž a další stavby a zařízení související s užíváním rodinného domu. V takovém případě nesmí být ve stěně na hranici pozemku žádné stavební otvory, zejména okna, větrací otvory; musí být zamezeno stékání dešťových vod nebo spadu sněhu ze stavby na sousední pozemek; stavba, její část nesmí přesahovat na sousední pozemek.

(7) Vzdálenost průčelí budov²), v nichž jsou okna obytných místností, musí být nejméně 3 m od okraje vozovky silnice nebo místní komunikace; tento požadavek se neuplatní u budov umístěvaných ve stavebních prolukách řadové zástavby a u budov, jejichž umístění stanoví vydaná územně plánovací dokumentace.

(8) Vzájemné odstupy a vzdálenosti se měří na nejkratší spojnici mezi vnějšími povrchy obvodových stěn, balkonů, lodžií, teras, dále od hranic pozemků a okraje vozovky pozemní komunikace.

ČÁST ČTVRTÁ

SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

§ 26

Výjimky

Za podmínek stanovených v § 169 stavebního zákona je možná výjimka z ustanovení § 20 odst. 3, 5 a 7, § 21 odst. 5 až 7, § 23 odst. 2, § 24 odst. 1 a 3, § 24a odst. 2 a 3, § 25 odst. 2 až 7.

ČÁST PÁTÁ

ÚČINNOST

§ 27

Tato vyhláška nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2007.