

**JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH**

Ekonomická fakulta

Katedra strukturální politiky EU a rozvoje venkova

Studijní program: Ekonomika a management

Studijní obor: Strukturální politika EU a rozvoj venkova

**Projekt na rozvoj cestovního ruchu
ve zvolené destinaci jižních Čech**

Vedoucí diplomové práce:

doc. Dr. Ing. Dagmar Škodová Parmová

Autor:

Bc. Lenka Vrobelová

2012

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

Jméno a příjmení: **Lenka VROBELOVÁ**
Osobní číslo: **E10611**
Studijní program: **N6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Strukturální politika EU a rozvoj venkova**
Název tématu: **Projekt na rozvoj cestovního ruchu ve zvolené destinaci jižních Čech**
Zadávací katedra: **Katedra strukturální politiky EU a rozvoje venkova**

Zásady pro vypracování:

Cíl práce:

Cílem práce bude zanalyzování tržních podmínek, vnitřního prostředí zvoleného podniku a vypracování kompletní dokumentace podnikatelského záměru pro konkrétní zařízení dle aktuálních trendů v cestovním ruchu.

Metodika práce:

Diplomová práce je zaměřena na analýzu podmínek a podpor pro podnikatele při poskytování služeb cestovního ruchu v jižních Čechách. V rámci řešení práce autorka provede návrh optimálního podnikatelského záměru pro konkrétní destinaci resp. podnik. V návaznosti na tento podnikatelský záměr bude vypracován projekt na čerpání vhodné podpory. V práci budou použity analytické metody historické, logické a komparační s využitím analýzy statistických údajů. Podnikatelský záměr bude doplněn příslušnou kvantitativní dokumentací.

Rámcová osnova:

1. Úvod, 2. Cíle a metodika, 3. Literární přehled, 4. Řešení problematiky, 5. Provedení analýzy, 6. Návrhová část, 7. Závěr, 8. Resumé, 9. Použitá literatura, 10. Přílohy.

Rozsah grafických prací: dle potřeby
Rozsah pracovní správy: 50 - 70 stran, dle možností
Forma zpracování diplomové práce: tištěná/elektronická

Seznam odborné literatury:

- JANEČKOVÁ, L., VAŠTIKOVÁ, M.: Marketing služeb. 1.vyd. Praha: Grada Publishing, 2001. 180s., ISBN 80-7169-995-0.
KOTLER, P. - KELLER, K. L.: Marketing Management. Prentice Hall; 12 edition. 816 s. ISBN: 978-0131457577.
PARMOVÁ, D.: Řízení služeb: přednášky. 1.vyd. České Budějovice: Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích Zemědělská fakulta, 2004. 96 s., ISBN 80-7040-673-9.
PAYNE, A.: Marketing služeb. 1.vyd. Praha: Grada Publishing, 1996. 248 s., ISBN 80-7169-276-X.
BERÁNEK, J. - KOTEK, P.: Řízení hotelového provozu. 3., přeprac. vyd. Praha : MAG ConsultingGrada Publishing, 2003. 218 s. ISBN 80-86724-00-X.
PARMOVÁ, D. - PARMOVÁ, D.: Provoz služeb v cestovním ruchu 1. vyd. - České Budějovice : Jihočeská univerzita, 2003 - 77, 84 s. ISBN 80-7040-611-9.
HORNER, S. - SWARBROOKE, J.: Cestovní ruch, ubytování a stravování, využití volného času. Praha : Grada, c2003 - 486 s. ISBN 80-247-0202-9.
COT Business (časopis)
Hotelrevue (časopis)
AHR Forum (bulletin)


Vedoucí diplomové práce: Dr. Ing. Dagmar Škodová Parmová
Katedra strukturální politiky EU a rozvoje venkova

Datum zadání diplomové práce: 10. února 2011

Termín odevzdání diplomové práce: 29. dubna 2012


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

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


doc. Ing. Eva Čadilová, CSc.
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 29. března 2011

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma „Projekt na rozvoj cestovního ruchu ve zvolené destinaci jižních Čech“ vypracovala samostatně na základě vlastních zjištění a materiálu, které uvádím v seznamu použité literatury.

Prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své bakalářské práce, a to v nezkrácené podobě, ekonomickou fakultou 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 These.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

V Českých Budějovicích, 30. 4. 2012

Bc. Lenka Vrobelová

Poděkování

Chtěla bych poděkovat doc. Dr. Ing. Dagmar Škodové Parmové za odborné rady, připomínky, kterými přispěla k vypracování této diplomové práce.

OBSAH

1 Úvod.....	9
2. Cíle a metodika	11
2.1 Cíl práce	11
2.2 Metodika práce.....	11
3 Literární přehled	13
3.1 Regionální politika a rozvoj v ČR.....	13
3.1.1 Definice regionální politiky	13
3.1.2 Definice regionálního rozvoje.....	15
3.1.3 Cíle regionální politiky a regionálního rozvoje	16
3.1.4 Strategické dokumenty regionální politiky a regionálního rozvoje	16
3.2 Rozvoj cestovního ruchu.....	17
3.2.1 Podpora cestovního ruchu	17
3.2.3 Definice cestovního ruchu (dále jen CR).....	18
3.2.5 Venkovská turistika.....	22
3.2.5.1 Agroturistika a její služby	25
3.3 Podnikatelský projekt a související náležitosti	28
3.3.1 Projekt	28
3.3.2 Podnikatelský plán	30
3.3.2.1 Struktura podnikatelského plánu.....	31
3.3.3. Marketingová strategie.....	34
4 Řešení problematiky	35
4.1 Destinace Třeboňsko	35
4.1.2 Socioekonomická charakteristika.....	38
4.2 Analýza rozvoje cestovního ruchu v destinaci Třeboňsko.....	40
4.2.1 Cestovní ruch v destinaci Třeboňska	40
4.2.2 Návrh rozvoje cestovního ruchu v destinaci Třeboňsko	42

4.3 Podpora rozvoje cestovního ruchu v ČR.....	45
4.3.1 Podpora agroturistiky/ekoagroturistiky.....	49
5 Provedené analýzy	50
5.1 Analýza vnějšího prostředí.....	50
5.2 Analýza trhu	52
5.2.1 Analýza poptávky.....	52
5.2.2 Analýza zákazníků	53
5.2.3 Analýza konkurence.....	55
5.3 SWOT analýza ekoagroturistické farmy Lipovky	57
6 Návrhová část	60
6.1 Podnikatelský plán	60
6.1.1 Úvodní informace.....	60
6.1.2. Podrobné informace o podniku	61
6.1.2.1 Současná situace.....	61
6.1.2.2 Poloha.....	62
6.1.2.3 Zemědělská usedlost a hospodářství	64
6.1.3 Návrh podnikatelského záměru.....	64
6.1.4 Plán realizace	65
6.1.5 Popis služeb.....	66
6.1.5.1 Ubytovací služby.....	66
6.1.5.2 Stravovací služby	67
6.1.5.3 Doprovodné služby	67
6.1.6. Marketingová strategie.....	68
6.1.6.1 Produkt	68
6.1.6.2 Cena.....	68
6.1.6.3 Propagace	69
6.1.6.4 Baličky služeb	70

6.1.7 Finanční plán	70
6.1.7.1 Kalkulace.....	70
6.1.7.2 Vyhodnocení ekonomické efektivity.....	73
6.1.7.2.1 Náklady	74
6.1.7.2. 2 Tržby	75
6.1.7.3 Účetní výkazy.....	77
7 Závěr	84
Summary	86
Použitá literatura	88
Seznam tabulek a obrázků	
Přílohy	

1 Úvod

Plán rozvoje cestovního ruchu na Třeboňsku jsem si zvolila, neboť z daného území pocházím a oblast cestovního ruchu mě zajímá. Již ve své bakalářské práci jsem se zabývala podobným tématem. A proto jsem se pokusila navrhnout, co by se dalo na tomto území v oblasti cestovního ruchu vylepšit. Následně jsem vytvořila projekt jednomu z podnikatelů žijícímu na Třeboňsku. Ten přispívá k rozvoji zvolené strategie cestovního ruchu v oblasti.

Cestovní ruch patří mezi důležitá odvětví našeho i světového hospodářství, které se podstatně podílí na tvorbě hrubého domácího produktu. Ten tvoří v České republice v současnosti cca 3% (2011). Rovněž se podílí na zaměstnanosti státu, jeho platební bilanci, přináší příjmy plynoucí od návštěvníků do místních rozpočtů. Zvyšující se zaměstnanost má opět vliv na příjmy a také přímý vliv na další rozvoj tohoto odvětví daného regionu a vyvolává další investiční aktivity.

Z analýzy cestovního ruchu na Třeboňsku jsem si zvolila oblast rozvoje venkovské turistiky, konkrétně ekoagroturistiky. Venkovská turistika jako forma cestovního ruchu není v České republice zatím moc rozšířená na rozdíl od našich západních sousedů (Rakouska, Německa, Nizozemí či Francie). Podnikání v této oblasti by proto mohlo být úspěšné. Navíc Třeboňsko má velký potenciál pro rozvoj venkovského cestovního ruchu. Oblast má malebnou venkovskou krajinu, přírodní a společenské atraktivity, vytváří vhodné prostředí pro pobyt v přírodě, rekreaci u vody, vodáctví, pěší i cykloturistiku, rybářství, lázeňskou turistiku, poznávací turistiku a mnoho dalších aktivit. Zájem o pobyt na venkově má v posledních letech rostoucí tendenci. Turisté hledají především zachovalou přírodu, místní architekturu, tradice a nevšední zážitek. Často vzpomínají na venkov s nostalgií prázdnin u babičky. Specifickým produktem venkovské turistiky je agroturistika/ekoagroturistika bezprostředně vázaná na zemědělskou farmu. Hosté se zapojují do zemědělských činností a života na venkově.

Cílem práce bude zanalyzování tržních podmínek, vnitřního prostředí zvoleného zemědělského malého podniku, vypracování kompletní dokumentace podnikatelského záměru pro konkrétní zařízení dle aktuálních trendů v cestovním ruchu.

Zvolený podnikatel vyjádřil myšlenku využít svůj statek k vybudování ekoagroturistické farmy. Svým hostům by chtěl nabídnout kvalitní ubytování na statku a velkou škálu doprovodných služeb. Hosté by se mohli zapojit do běžného provozu farmy a vlastnoručně si vyrobit domácí produkty z přírodních zdrojů farmy. Vytvořený podnikatelský plán nám má ukázat, zda je možné splnit všechny podmínky a daný plán

je realizovatelný. Součástí práce je žádost o dotační podporu z Programu rozvoje venkova na rozvoj cestovního ruchu.

2. Cíle a metodika

2.1 Cíl práce

Cílem práce bude zanalyzování tržních podmínek, vnitřního prostředí zvoleného podniku a vypracování kompletní dokumentace podnikatelského záměru pro konkrétní zařízení dle aktuálních trendů v cestovním ruchu včetně žádosti o dotace.

2.2 Metodika práce

Diplomová práce je zaměřena na analýzu podmínek a podpor pro podnikatele při poskytování služeb cestovního ruchu v jižních Čechách, konkrétně v oblasti Třeboňska.

V první (teoretické) části práce byla použita metoda srovnání literatury od různých autorů na téma regionální politiky a regionálního rozvoje, cestovního ruchu, venkovské turistiky a podnikatelských záležitostí.

V druhé (analytické) části bylo zapotřebí řešit problematiku rozvoje cestovního ruchu v daném území a provést analýzy a návrh rozvoje cestovního ruchu v destinaci Třeboňsko. Součástí je charakteristika území a přehled možných dotačních podpor v oblasti cestovního ruchu a pak konkrétně pro oblast agroturistiky/ekoagroturistiky. Pro nashromáždění potřebných informací jsou použity sekundární i primární data. Sekundární informace, zejména statistické údaje, pocházejí z veřejně dostupných zdrojů. Primární informace jsou získány za pomoci metod analytických, logických a komparačních. Součástí analýz je průzkum trhu, tj. průzkum zákazníka, konkurence a nových podnikatelských příležitostí. Byla též provedena analýza možností podniku pomocí SWOT analýzy. Pro zkoumání makroprostředí jsme využili STEP analýzu. Zásadní byla též analýza poptávky po agroturistice, kde jsme využili sekundární data.

V třetí (praktické) části se zabýváme zpracováním podnikatelského záměru. Předpokladem úspěchu podnikání je kvalitně zpracovaný podnikatelský projekt, jehož součástí by měl být i dobře propracovaný marketingový plán. Snažili jsme se o kvalitní zpracování. Při tvorbě marketingového plánu je třeba vycházet z marketingové koncepce a strategie. Pro potřeby vytvoření marketingové strategie bylo nutné provést různé analýzy. Provedení marketingového plánu jsme provedli pomocí nástrojů marketingového mixu, 4P. V návaznosti na tento podnikatelský záměr je vypracován projekt na čerpání vhodné podpory. Žádost o dotaci je vypracována dle dokumentace

13. kola PRV, neboť aktuální výzva v současné době není. Jelikož se jedná o žádost finančních zdrojů od EU, je nutné vypracovat logický rámec projektu.

3 Literární přehled

V přehledu literatury se zabýváme nejprve regionální politikou a rozvojem, díky které lze čerpat finanční zdroje z Evropské unie na základě vypracování příslušného projektu. Další kapitola je zaměřena na oblast cestovního ruchu, kde popisujeme, jak je možno podporovat cestovní ruch a z jakých operačních programů lze čerpat zdroje. Co to cestovní ruch je a jaké jsou jeho nejčastější formy. Následuje charakteristika venkovské turistiky a nabídka jejich služeb, která se týká námi zvoleného podnikatelského projektu. Na závěr literárního přehledu se zabýváme podnikovými záležitostmi souvisejícími s vypracováním projektu, tedy podnikatelským plánem, marketingovou strategií a dalšími náležitostmi s tím spojenými. Kapitoly jsou vybrány záměrně zvolenému tématu.

3.1 Regionální politika a rozvoj v ČR

Tato kapitola představuje regionální politiku České republiky, vysvětluje co to regionální politika a regionální rozvoj je, jaké jsou cíle a strategické dokumenty v rámci české regionální politiky.

V České republice se zájem o regionální politiku a regionální rozvoj začal projevovat a zvyšovat až v druhé polovině 90. let 20. století v důsledku nárůstu mezinárodních rozdílů v socioekonomickém rozvoji a potřebě vytvořit systém regionální politiky v souvislosti s přípravou vstupu do EU (Wokoun, 2003).

3.1.1 Definice regionální politiky

Pojem regionální politika lze vyjádřit celou řadou formulací, která v průběhu let procházely vývojem. Obecně lze říci, že regionální politika je soubor cílů, opatření a nástrojů, které vedou ke snižování rozdílů regionů.

Autoři Stejskal, Kovárník (2009) shromáždili nejvýznamnější definice regionální politiky, které citují od různých autorů. Podle Goodalla (1987), je regionální politika součástí politiky státní, má vliv na lokalizaci zásadních ekonomických zdrojů a aktivit na celém území státu nebo v jeho částech. Napomáhá regionům s nízkou ekonomickou aktivitou a zároveň slouží ke kontrole. Pro Vanhovea a Klaassena (1987) jde

o všechny veřejné zásahy vedoucí k zlepšení geografického rozdělení ekonomických aktivit. Na tuto myšlenku navazuje Adamčík (1998), podle něhož jde též o zásahy státu, ale i menších územních jednotek, rozlišuje přímé a nepřímé intervence, které zlepšují prostorové rozdělení ekonomických i mimoekonomických činností. Kern (1998) bere regionální politiku jako součást politiky hospodářské, která působí na vývoj veřejných věcí na dynamiku a strukturu rozvoje regionů. Podobného názoru jsou i autoři Maier, Tödtling (1998), podle nich je regionální politika shodná s regionální hospodářskou politikou. „Regionální politika se snaží ovlivňovat většinou rozvoj velkých hospodářských celků určitého státu prostřednictvím veřejného sektoru“ (Stejskal, Kovárník, 2009).

Lacina, Obršálová, Stejskal (2005) charakterizují regionální politiku „jako koncepční a výkonnou činnost státu a jeho regionálních správních orgánů“ (Stejskal, Kovárník, 2009).

Skokan (2004) tuto definici ještě rozšiřuje. Podle něho „musí být instituce zaměřeny na stanovení hlavních směrů a strategických cílů v regionálním rozvoji a měly by vytvářet metody, postupy a zdroje pro jejich realizaci“ (Stejskal, Kovárník, 2009).

Regionální politika je „součástí hospodářské politiky, zahrnuje veškeré kroky a opatření, mající za cíl ovlivňovat prostorovou strukturu regionů a ekonomických aktivit“ (Strategie regionálního rozvoje, 2000).

Ve strategii regionálního rozvoje na období 2007 – 2013 představuje regionální politika „soubor intervencí, zaměřených podle konkrétní situace státu a jeho regionů a podle očekávaných vývojových tendencí na podporu opatření vedoucích k růstu ekonomických aktivit a lepšímu územnímu rozložení v území a k rozvoji infrastruktury.“

Jednoduchou a výstižnou formulaci uvádí Žák (2002), podle něhož jde o souhrn cílů, opatření a nástrojů, které vedou ke snižování socioekonomických rozdílů jednotlivých regionů. Všechny zmíněné formulace lze chápat jako cílevědomé činnosti organizací a představitelů státní správy, jejichž cíle a nástroje musí mít jasně definovanou podobu. Můžeme sledovat postupný vývoj formulace regionální politiky, především vlivem teoretických přístupů a historickými souvislostmi. Definice regionální politiky je ve většině evropských zemí vytvořena z podpory rozvoje problémových regionů (Stejskal, Kovárník, 2009).

3.1.2 Definice regionálního rozvoje

Pod pojmem regionální rozvoj můžeme rozumět snahy o vyvážený rozvoj území při respektování principů politiky hospodářské a sociální soudržnosti. Vychází se základního dokumentu, zákona č. 248/2000 Sb. o podpoře regionálního rozvoje (Hudečková, Lošťák, Ševčíková, 2005).

Zákon o podpoře regionálního rozvoje (Z. č. 248/200 Sb.) stanovuje předpoklady pro poskytování podpory regionálnímu rozvoji s cílem vyváženého rozvoje státu nebo územního obvodu kraje, s tím související působnost správních úřadů, krajů a obcí, a vytváří podmínky pro koordinaci a realizaci hospodářské a sociální soudružnosti.

Cílem regionálního rozvoje je ekonomický rozvoj území, v užším pojetí pouze rozvoj určitého územně definovaného celku, obvykle celkový růst socioekonomického potenciálu, zvyšování konkurenceschopností apod. V praxi to vypadá tak, že se místní aktéři snaží o zlepšení místní sociální, ekonomické a enviromentální úrovně celkové kvality života místních obyvatel (Stejskal, Kovárník, 2009).

Podle Skokana (2004) jde o soubor postupů, které se odehrávají v systému regionu, proto je nezbytný systémový přístup. Autoři Stimson, Stough a Roberts (2006) jsou toho názoru, že jde o použití dostupných ekonomických postupů a zdrojů v regionu, vedoucí k udržitelnému rozvoji a požadovanému ekonomickému výstupu pro region (Stejskal, Kovárník, 2009).

Ministerstvo pro místní rozvoj rozumí regionálním rozvojem „růst socioekonomického a enviromentálního potenciálu a konkurenceschopnosti regionů vedoucí ke zvyšování životní úrovně a kvality života jejich obyvatel“ (www.mmr.cz).

Strategie regionálního rozvoje ČR pro období 2007 - 2013 regionální rozvoj definuje jako „růst socioekonomického a environmentálního potenciálu a konkurenceschopnosti regionů vedoucí ke zvyšování životná úrovně a kvality života jejich obyvatel. V tomto ohledu jde o dynamický a vyvážený rozvoj regionální struktury příslušného územního celku a jeho částí (regionů, mikroregionů) a odstraňování popřípadě zmírňování regionálních disparit“ (www.mmr.cz).

Berman, Group, (2006) jsou toho názoru, že jde o „proces strategického partnerství veřejného a soukromého sektoru za účelem realizace iniciativ, jejichž výsledkem jsou investice a vznik nových (zachování stávajících) pracovních míst a postupný růst životní úrovně obyvatelstva v daném regionu“ (Stejskal, Kovárník, 2009).

3.1.3 Cíle regionální politiky a regionálního rozvoje

Pro období 2007 – 2013 jsou stanoveny tři cíle. První cíl **konvergence**: podpora růstu a tvorby pracovních míst v nejméně rozvinutých členských zemích a oblastech. Podpora je určena pro regiony s HDP nižším než 75% průměru EU a s HND nižším než 90% průměru EU, v ČR pod něj spadají všechny regiony NUTS II s výjimkou hlavního města Prahy. Cíl je financován z Kohezního fondu (CF), z Evropského fondu regionálního rozvoje (ERDF) a Evropského sociálního fondu (ESF). V tomto cíli je určeno 8 tematických operačních programů a 7 regionální tematických programů Druhý cíl je **Regionální konkurenceschopnost a zaměstnanost**: podpora regionálních programů pro regiony a orgány regionální správy podporující ekonomické změny v průmyslových, městských a venkovských oblastech. Do tohoto cíle spadají regiony mimo cíl 1, tedy hl. m. Praha NUTS II. Jsou vyčleněny dva operační programy, které jsou financovány z ERDF a ESF. Posledním cílem je **Evropská územní spolupráce**: podpora harmonického a vyváženého rozvoje území Unie, tento cíl zahrnuje 5 příhraničních operačních programů, národní operační program a mezinárodní operační program a součástí jsou i 2 síťové programy INTEREG II a ESPON 2013. Tento cíl je financován z ERDF.

3.1.4 Strategické dokumenty regionální politiky a regionálního rozvoje

K čerpání finančních prostředků z Evropské unie je třeba stanovit programové dokumenty. Na základě těchto dokumentů se vytváří kvalitní projekty. Nejvyšším strategickým dokumentem pro realizaci regionální hospodářské politiky v České republice jsou **Strategické obecné zásady společenství**, jde o hlavní zásady regionální politiky pro období 2007 – 2013. Na tento dokument pak navazují na národní úrovni Národní rozvojový plán a Národní strategický referenční rámec.

Národní rozvojový plán ČR 2007-2013 (NRP) „představuje základní strategický dokument pro programovací období, který se opírá o klíčové evropské i domácí strategické dokumenty. Představuje nejvýznamnější východisko pro zpracování. Popisuje strategii členského státu EU pro získání podpory ze strukturálních fondů EU a Fondu soudržnosti. NRP vyhodnocuje stav a vývoj země v hospodářské, sociální a politické oblasti a její ambice a cíle v následujících letech. Obsahuje globální cíl, specifické cíle a návrh operačních programů, které je naplní“ (www.strukturalni-fondy.cz).

Národní strategický referenční rámec ČR 2007-2013 (NSRR) „ je základní programový a strategický dokument obsahující priority a opatření, na které by členská země chtěla v daném programovacím období využít prostředky ze strukturálních fondů EU a Fondu soudržnosti“. Tento dokument, který vypracovává každá členská země EU, navazuje na Národní rozvojový plán. Obsahuje „celkový mechanismus a strukturu čerpání fondů EU, včetně popisu jednotlivých operačních programů“ (www.strukturalni-fondy.cz).

Strategické rozvojové dokumenty vytváří i každý kraj (NUTS III). Základním dokumentem je **Strategie rozvoje krajů (SRK)**. Zákon o podpoře regionální rozvoje stanovuje vytvoření programu rozvoje územních obvodů krajů, tzv. **Programy rozvoje kraje (PRK)**. Jsou to střednědobé až dlouhodobé dokumenty, jejímž cílem je koordinace veřejných a soukromých aktivit ekonomického, sociálního, kulturního a ekologického charakteru na území daného kraje. Rozvoj kraje je pravomocí zastupitelstva kraje, které ho schvaluje, zajišťuje jeho realizaci a kontroluje jeho plnění. Na obecní úrovni (NUTS V) je základním dokumentem **Program rozvoje obce** či **Program rozvoje mikroregionů** (Trusínová, 2007).

3.2 Rozvoj cestovního ruchu

Vzhledem k tomu, že téma diplomové práce je zaměřeno na rozvoj cestovního ruchu zaměříme se v této kapitole na možné podpory cestovního ruchu, definování cestovního ruchu a jeho nejčastější formy a charakteristiku venkovského cestovního ruchu, konkrétně na agroturistiku a nabídku jejich služeb.

3.2.1 Podpora cestovního ruchu

Cílem podpory rozvoje cestovního ruchu je přilákat co nejvíce turistů a vytvořit co nejvíce pracovních míst. Produkty a služby cestovního ruchu vytvořené s primárním cílem přilákat turisty, slouží rovněž občanům obce či regionu a zvyšují tím jejich spokojenost, životní úroveň a poskytují jim nové možnosti.

Podle Světové rady cestovního ruchu (WTTC) „ je rozvoj území chápán především jako celkový sociálně-ekonomický pokrok, růst blahobytu, tvorby pracovních příležitostí, zlepšování infrastruktury a technologií, vzdělanosti a kulturnosti. Zahrnuje

těž zmíněnou životní úroveň a další pozitivní ekonomické, sociální, ekologické i obohacující procesy a jevy.“ V souvislosti s rozvojem cestovního ruchu je důležitý satelitní účet cestovního ruchu. „Vyjadřuje podíl cestovního ruchu na tvorbě HDP, na vytvořených pracovních místech, na objemu kapitálových investic, na daňových příjmech i na platební bilanci státu“. Uvádá „ekonomické přínosy cestovního ruchu a díky mezinárodní standardizaci umožňuje vcelku kvalitní mezinárodní srovnání a trendy vývoje“ (Foret, Foretová, 2008).

Politika rozvoje cestovního ruchu dává základ pro rozvoj a řízení cestovního ruchu a je významným prvkem národního a regionálního plánování cestovního ruchu. Podpora rozvoje cestovního ruchu spadá v současné době do kompetence **ministerstva pro místní rozvoj**, který je metodickým a koordinačním orgánem pro všechny subjekty působící v oblasti cestovního ruchu. Důležitým cílem ministerstva je využít legislativní nástroje při vytváření podmínek pro rozvoj cestovního ruchu v ČR (www.mmr.cz).

Nezbytným nástrojem pro činnost ministerstva v oblasti cestovního ruchu je **Koncepce státní politiky cestovního ruchu v ČR na období 2007-2013**, která představuje střednědobý strategický základní koncepční dokument a vychází především z rozvojových možností cestovního ruchu v ČR. Analyzuje a stanovuje možnosti dalšího perspektivního rozvoje cestovního ruchu (www.mmr.cz).

Národní program podpory cestovního ruchu „ je jedním z nástrojů implementace Koncepce státní politiky cestovního ruchu ČR na období 2007 – 2013. Hlavním cílem je vytvořit nástroj, který efektivním způsobem přispěje k rozvoji cestovního ruchu pro všechny“ (www.mmr.cz).

3.2.3 Definice cestovního ruchu (dále jen CR)

Šíp, Klůfová (2003) se zabývají vývojem současné definice CR. V průběhu vývoje CR došlo ke společenským, ekonomickým a dalších změnám, které se odrazily v definicích různých autorů. Formulací CR se na počátku 20. stol zabývali Stradner (1905), Schullern (1911) či Morgenroth (1927). Jejichž snahou bylo odlišit CR od širšího pojmu cestování jako takového. Významnější pozornost CR začala být věnována na počátku 20. století. Toto období je považováno za dobu intenzivního rozvoje cestování. V definicích se postupem času preferovalo postižení různých sociálních a ekonomických stránek cestovního ruchu. Byla zdůrazňována nepravidelnost a dočasnost cest, přepravní aspekt a vztahy mezi místem bydliště a cílovým místem cestování či

motivace cestovního ruchu. Mezníkem ve výzkumu a definování CR jsou práce Hunzikera a Krapfa (1942), kteří CR definují jako „souhrnné označení vztahů a jevů vznikajících na základě cesty a pobytu místně cizích osob, pokud se pobytem nesleduje usídlení a není s ním spojena žádná výdělečná činnost“ (Šíp, Klufová, 2003).

Tito autoři položili základ ucelené teorie CR, která se stala východiskem pro další vývoj definování, hlavně v poválečném období. Počátkem 70. let vzniklo úsilí vyřešit problém definice a formulace obsahu CR. Rozvinula se diskuse, jejímž výsledkem bylo mnoho definic lišících se pouze v detailech. Jednou z nejvíce akceptovatelných je formulace Kaspara (1975), která pojímá CR jako „souhrn jevů a vztahů, vyplývajících z cestování a pobytu osob, pro které místo pobytu není místem trvalého bydliště ani pracoviště“ (Šíp, Klufová, 2003).

Úsilí ke sjednocení definice CR vyvinula také řada mezinárodních organizací. V roce 1991 na Mezinárodní konferenci o statistice CR v Ottawě pořádané Světovou organizací cestovního ruchu (WTO), byl podán jednotný návrh na unifikaci základních pojmů souvisejících s CR. Tam vznikla mezinárodně uznávaná definice CR (WTO 1991), podle které je CR definován jako „činnost osoby, cestující na přechodnou dobu do místa mimo její běžné životní prostředí (mimo bydliště), a to na dobu kratší než je stanovena, přičemž hlavní účel této cesty je jiný než vykonávání výdělečné činnosti v navštíveném místě“ (Šíp, Klufová, 2003).

S touto definicí se ztotožňuje i Foret, Foretová (2008). Tato definice vylučuje z CR v rámci místa trvalého bydliště pravidelné cesty do zahraničí, dočasné přestěhování za prací a dlouhodobé migrace.

Hesková a kol. (2006) podle WTO klade větší důraz na rekreační potřebu a vyloučení důvodu placené činnosti. Podle ní je cestovní ruch „dočasná změna místa pobytu, tj. cestování a přebývání mimo místo trvalého bydliště, zpravidla ve volném čase za účelem rekreace, rozvoje poznání a spojení mezi lidmi. Z cestování je vyloučen důvod placené činnosti, přestěhování za účelem práce“.

Pásková, Zelenka (2002) definici WTO rozšiřuje a charakterizují CR jako: „komplexní společenský jev, jako souhrn aktivit účastníků cestovního ruchu, souhrn procesů budování a provozování zařízení se službami pro účastníky cestovního ruchu včetně souhrnu aktivit osob, které tyto služby nabízejí a zajišťují, aktivit spojených s využíváním, rozvojem a ochranou zdrojů pro cestovní ruch, souhrn politických a veřejně správních aktivit a rekreace místní komunity a ekosystémů na uvedené aktivity“.

Podle Hornorová, Swarbrook (2002) nezahrnují služební cesty, kde je hlavním smyslem práce, nikoli zábava, a definují CR jako: „Krátkodobý přesun lidí na jiná místa, než jsou místa jejich obvyklého pobytu, za účelem pro ně příjemných činností.“

Štěpánek, Kopačka, Šíp (2001) definuje cestovní ruch jako „obecně pojatý objekt představující reálný socioekonomický volný systém, jehož základními stavebními prvky jsou subsystém nabídky, subsystém poptávky, subsystém realizační a vazby mezi nimi představující toky turistů, služeb, informací a finančních prostředků“ (Štěpánek, Kopačka, Šíp, 2001).

3.2.4 Typy cestovního ruchu dle převažující motivace účasti na cestovním ruchu

Nejrozšířenější formou cestovního ruchu je **rekreační cestovní ruch**, obvykle je uskutečňován ve vhodném rekreačním prostředí. Obnovují se duševní a fyzické síly člověka. Nejde jen o pasivní odpočinek, ale obvykle je spojen s aktivním pobytem v přírodě a celou řadou sportovních aktivit, her, zájmů, zálib a koníčků, včetně zahrádkaření, houbaření, kutilství apod. Určitým specifickým typem rekreačního cestovního ruchu je i chataření a chalupaření. **Kulturně poznávací cestovní ruch**, jejímž cílem je poznávání historie, kultury, tradic a zvyků vlastního i jiných národů. Cíle jsou různorodé - od kulturní krajiny, přes zajímavá místa, až po hrady a zámky. **Cestovní ruch s náboženskou orientací** (náboženský cestovní ruch či poutní turistika). Hlavním podnětem je návštěva poutních a posvátných či jinak nábožensky unikátních míst, návštěva církevních památek a událostí s programovou nabídkou poskytující účastníkům duchovní prožitky. **Cestovní ruch se vzdělávacími motivy**, zde je hlavním motivem cestování za účelem vzdělávání, snaha naučit se nebo poznat něco nového. Časté jsou jazykové, sportovní, řemeslné, gastronomické programy. **Cestovní ruch orientovaný na poznání přírodního prostředí** se zaměřuje na poznávání reliéfu krajiny, geologických útvarů, místních zvláštností, národních parků a ostatních chráněných území, člověkem vytvořených prostředí (zoologické a botanické zahrady, delfinária, akvária), na pozorování zvířat v divoké přírodě (velryby, podmořský svět, korálové útesy). Patří sem i cesty za zvláštními přírodními úkazy (polární záře, zatmění slunce). Specifickým typem cestovního ruchu orientovaného na poznání přírody je **ekoturistika**, která splňuje všechny předchozí uvedené aspekty s tím, že její účastníci se vyznačují a jsou vedeni k takovému chování v přírodním prostředí, které jeho hodnoty nenarušuje. Vyznačují se vysokou mírou pochopení, odpovědnosti,

ohleduplnosti a etiky vůči přírodě a její ochraně. Jde tedy o cestovní ruch zachovávající původní hodnoty přírodního prostředí i při bezprostředním styku s ní. **Cestovní ruch se společenskými motivy** je orientovaný na společenské styky, komunikaci mezi lidmi a zahrnuje takové typy účasti na cestovním ruchu, jako jsou např. návštěvy přátel, příbuzných a známých, návštěvy různých společenských akcí a událostí. Do tohoto typu cestovního ruchu bývá často zařazována i **klubová turistika** (klubový cestovní ruch). Pobyty v rámci klubové turistiky jsou charakteristické rozsáhlou a pestrou programovou náplní, vysokou mírou animace a celkově bohatým vnitřním společenským životem. Tuzemské příklady: Mezinárodní Filmový Festival Karlovy Vary, Velká pardubická, Pražské jaro. **Cestovní ruch s profesními motivy** je spojen s profesní činností a profesními zájmy účastníků cestovního ruchu. Probíhá převážně v pracovním čase účastníků, i když v sobě mnohdy obsahuje i prvky cestovního ruchu realizovaného ve volném čase. Patří sem především: **Obchodní cestovní ruch** zahrnuje obchodně i jinak profesně zaměřené služební cesty. **Kongresový cestovní ruch** zahrnuje účast na kongresech, konferencích a seminářích. Slouží k vědeckým a odborným setkáním a výměně informací na národní či mezinárodní úrovni. **Cestovní ruch veletrhů a výstav** je zaměřený na vystavovatele i na návštěvníky těchto akcí. Jedná se o vystavování a nabízení různých produktů a služeb, s cílem zaujmout účastníky, informovat je a vytvořit si tak kontakty vedoucí k budoucímu prodeji. **Incentivní cestovní ruch** (stimulační nebo motivační turistikou) zahrnuje pobyty zaměřené na zvýšení výkonnosti subjektů financujících tyto akce, vlastních zaměstnanců, zájmově orientovaných skupin. Je často využíván zaměstnavatelem jako motivace k pracovnímu výkonu, k setrvání ve firmě nebo jako odměna za dosažené výkony. (Kesner, Moravec, Novotný, Škodová–Parmová, 2008)

Němčanský (1999) rozlišuje cestovní ruch podle téhož pohledu na **rekreační**, kam řadí příměstskou a pobytovou rekreaci a lázeňský cestovní ruch. Mezi **kulturní** označuje vzdělávací, alternativní a náboženských cestovních ruch. Návštěva příbuzných a klubový cestovní ruch patří do **společensko orientovaného cestovního ruchu**. **Sportovní cestovní ruch** ať se jedná o aktivní nebo pasivní. Pod **ekonomicky orientovaným** si lze představit obchodní, služební, výstavnický či incentivní cestovních ruch. **Politicko orientovaný cestovních ruch** znamená diplomatický či kongresový cestovních ruch, či cestovních ruch související s politickými akcemi.

Většina autorů zabývajících se cestovním ruchem rozlišuje výše zmíněné formy. Z těch které tu ještě nebyly jmenovány, je to například zdravotně orientovaný cestovní ruch, zelený či venkovský cestovní ruch, cestovní ruch s dobrodružnými motivy či profesními motivy (nákupní, politická, sexuální či drogová turistika).

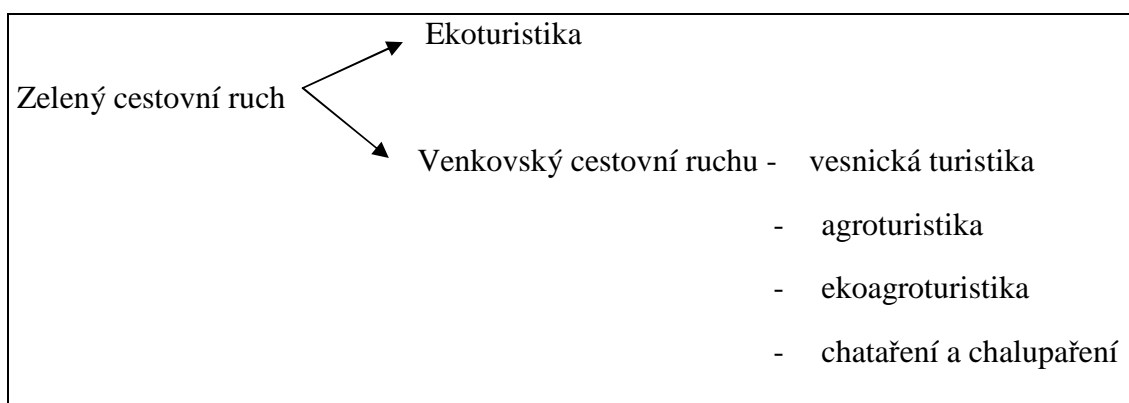
Jednotlivé formy cestovního ruchu se v praxi většinou nevyskytují v čisté podobě. Obvykle se vzájemně prolínají a doplňují a tím umožňují účastníkům prožít zajímavé, různorodé zážitky během jejich dovolené (Škodová – Parmová, 2007)

3.2.5 Venkovská turistika

Projekt, který bude výsledkem této práce je zaměřený na rozvoj venkovské turistiky, proto zmíníme literaturu též k tomuto tématu.

V České republice je stále více uplatňován celá řada nových forem cestovního ruchu. Jednu z těchto forem představuje **zelený cestovní ruch**, u kterého je kladen důraz na spojení šetrnosti vůči cílovým destinacím, ohleduplnost vůči přírodě i celému životnímu prostředí, vůči kulturnímu a historickému bohatství i ohleduplnost ve vztazích mezi lidmi. Na rozdíl od klasického cestovního ruchu (ve městech nebo v přímořských střediscích) zelený cestovní ruch probíhá ve volné krajině nebo v mírně osídlených oblastech. Návštěvníci chtějí trávit volné chvíle v přírodě, chtějí splynout s přírodou i lidských prostředím. Zelený cestovní ruch v konkrétní podobě vystupuje především jako **ekoturistika a venkovský cestovní ruch** (Škodová - Parmová, 2007).

Obrázek 1: Schéma rozdělení „zeleného“ cestovního ruchu dle Pourová (2002)



Zdroj: Škodová - Parmová, 2007

Ekoturistika je cestovní ruch orientovaný na poznávání přírody a putování v ní. Především na poznání přírodních rezervací, národních parků, chráněných krajinných oblastí a dalších přírodních krás tak, aby nebyly turismem narušovány. U této formy cestovního ruchu se předpokládá ohleduplné chování ubytovatelů a hostů k přírodě. Ubytovatelé jsou v zásadě ochránci přírody. Významné jsou i její výchovné aspekty (Škodová – Parmová, 2007).

Ekoturistika by měla lidem přiblížit souvislosti dění v přírodě. Výpravy za krásami přírody s odborným doprovodem jsou velmi žádaným artiklem u lidí, kterým už nestačí jednoduchá pobytová dovolená u moře ani tradiční poznávací zájezdy do oblastí s tisíci turistů (www.albatrostravel.cz).

Ekoturistika je jednou z reakcí na tzv. konvenční turistiku, která nehledí na kulturní či přírodní souvislosti. Hlavními principy ekoturistiky jsou minimalizace dopadů turistiky na životní prostředí a kulturní tradice obyvatel v navštívené oblasti. Důraz je kladen na úspory přírodních zdrojů a zapojení místních obyvatel do procesu ekoturistiky (www.westernforest.org).

Venkovský cestovní ruch (venkovská či rurální turistika) je cestovní ruch rozvíjející se na venkově, mimo oblasti rekreačních a turistických center i mimo oblast městského osídlení. Má mnoho podob a nejedná se pouze o agroturistiku, zahrnuje dovolenou s ubytováním na farmách, obsahuje dovolenou v přírodě, ekoturistiku, dovolenou s pěší turistikou, horolezectví, jezdeckví na koni, dobrodružství, sportovní a zdravou turistiku, myslivost, rybaření, cesty za poznáním, turistiku za uměním a dědictvím minulosti a v některých i etnickou turistiku aj. (Moravec, Novotný, Folbergerová, Stříbrná, 2006).

Hosté, využívající venkovskou turistiku, mohou využít ubytování ve vesnickém osídlení ale i mimo něj (v chatových lokalitách, samotách i v malých městečkách). Většinou se však odehrává ve venkovském osídlení, které je charakteristické zemědělstvím a životem na venkově. Zahrnuje tedy všechny činnosti účastníka cestovního ruchu v prostředí venkova. Venkovský cestovní ruch může mít různé formy, z nichž nejtypičtější jsou vesnická turistika, agroturistika, ekoturistika a chataření a chalupaření (Škodová – Parmová, 2007).

Vesnická turistika je bezprostředně spjatá s přírodou a krajinou venkova a konkrétním vesnickým osídlením. Je využíváno atraktivitu konkrétního venkovského prostředí, které hostům nabízí individuální rekreační aktivity, jako jsou pobyty na loukách, v lesích, u rybníků a řek či místní řemesla a folklór a podobně. K ubytování jsou využívány především rekreační chalupy a ubytování v soukromí. Tento typ

ubytování umožňuje rozmělnit četnost turistů, a tím eliminuje negativní dopady, které s sebou nese velké soustředění lidí v turistických centrech. Služby vesnické turistiky provozují buď provozovatelé ubytovacích a stravovacích služeb nebo podnikatelé provozující kulturní, sportovní, společenské a další zařízení. Jedná se o veškeré služby na vesnici mimo agroturistiky.

Agroturistika je specifickou formou venkovské turistiky. Krom bezprostředního využívání přírody a krajiny venkova je charakteristická přímým vztahem k zemědělským pracím nebo stavbám se zemědělskou funkcí. Agroturistika slouží podnikateli v zemědělské prvovýrobě jako vedlejší doplňková činnost k získání dodatečných finančních prostředků. Zemědělská výroba by měla být dominantní. Podnikatel nabízí krom ubytovacích, stravovacích a ostatních služeb, hojně činnosti na farmě i v okolním prostředí a nezapomenutelné zážitky, které poskytuje (prodává) návštěvníkům za účelem rekreace a odpočinku. Ubytování je zajištěno na zemědělských farmách nebo v objektech středních a větších zemědělských podniků. Tuto formu turistiky je možné realizovat ve všech přírodních podmínkách, s výjimkou silně industrializovaných center či oblastí s vysokou devastací přírody. Podstatným znakem agroturistiky, kterým se odlišuje od vesnické turistiky, je spolužití na rodinné farmě s farmářskou rodinou. Agroturistika je ideálním typem rodinné dovolené. Umožňuje strávit volný čas ve zdravém venkovském prostředí. Hosté se mohou volně pohybovat po celé farmě a se vším se seznámit, včetně domácích i hospodářských zvířat. Přímo na farmě si také mohou koupit produkty domácích zvířat (mléko, tvaroh, sýry, vejce, med) nebo čerstvou zeleninu a ovoce. V okolí farmy mají možnost výletů, koupání nebo sběru lesních plodů a hub. Tento způsob cestovního ruchu umožňuje rozvoj českého venkova, šetrnost k přírodě a pomáhá řešit nezaměstnanost v obcích (Škodová-Parmová, 2007).

Orieška (2010) označuje agroturismus též jako agrární cestovní ruch či dovolenou na statku. Na statku hosté uspokojují své potřeby (ubytování, stravování, využívání volného času). Agroturismus využívá místní zdroje, místní suroviny a místní infrastrukturu. Spojuje se s aktivním odpočinkem, poznáním života a práce na hospodářském dvoře, řemesel a tradic, sportovně- rekreačními aktivitami, ale i s přímou účastí na typických farmářských činnostech. Má mnoho společných rysů s udržitelným cestovním ruchem (Orieška, 2010).

Specifickou formou agroturistiky je pak **ekoagroturistika**. Od klasické agroturistiky se liší tím, že pobyty se odehrávají na ekologicky hospodařících farmách (statcích),

umístěných ve zdravotně příznivém životním prostředí. Na farmách zabývající se alternativním zemědělstvím. Krom sejetí hostů a návštěvníků s farmářskou rodinou je podstatným znakem i účast na zemědělských pracích a možnost prodeje a konzumace produktů ekologického zemědělství (Škodová – Parmová, 2007).

Orieška (2010) doplňuje, že pro ekologické farmy je charakteristické, že při rostlinné a živočišné výrobě nepoužívají žádná umělá hnojiva, chemikálie, hormonální přípravky, umělá barviva a konzervační přípravky. Ekologické produkty jsou přísně kontrolované a pokud jsou vyhovující, tj. pokud splňují předepsané mezinárodní standardy, mohou být označeny ochrannou známkou „bio“ (Orieška, 2010).

Do venkovské turistiky patří též **chataření a chalupaření**. To bylo rozvinuto po druhé světové, zejména po období kolektivizace, kdy byly přetřhány vztahy mezi městem a venkovem. Městské obyvatelstvo toužilo k návratu do přírody, venkovského prostředí, k seberealizaci, a proto se rozvinulo tato forma turistiky (Škodová - Parmová, 2007).

Chataření a chalupaření je vázáno na vlastní rekreační objekt, proto bývá někdy označován jako „cestovní ruch mimo veřejné formy“. (Pourová, 2002)

Zatímco chalupaření se považuje za formu šetrnější, zachovávající původní krajinný ráz a obnovu venkova. Chataření není považováno, díky nedbalých způsobů uživatelů, za moc šetrné k přírodě a ke krajínému rázu.

Poslední formou, která se řadí mezi venkovskou turistiku jsou tzv. **stezky dědictví**. Je to nová forma venkovské turistiky, v níž jde „o dobře propojenou síť přírodního a kulturního bohatství, služeb a zařízení v dané oblasti, sloužící pro určité skupiny návštěvníků, včetně jejich ubytování s orientací na pěší a cykloturistiku, jízdu na koni a „easy dovolenou“ (vlastní auto) a to bez průvodce nebo s průvodcem“ (ECEAT CZ, 1999).

„Stezky dědictví zahrnují různé typy environmentálně příznivého cestovního ruchu: agroturistiku, hipoturistiku, silvoturistiku, krasovou turistiku, gurmánský cestovní ruch, turistiku vodní, pěší a cykloturistiku“ (Škodová – Parmová, 2007).

3.2.5.1 Agroturistika a její služby

Agroturistika, jak již bylo v předchozí kapitole řečeno, je specifickou formou venkovského cestovního ruchu, která je přímo spjata s přírodou, krajinou venkova a vztahem k zemědělským pracím nebo usedlostem se zemědělskou funkcí.

Provozovatelem by měl být podnikatel v zemědělské výrobě. Fyzická osoba, která provozuje zemědělskou výrobu a je zapsána do evidence podle zvláštního předpisu (2, odst. 2, písm. c/zákona 513/1991 Sb. Obchodní zákoník).

Základní službu, kterou podnikatel provozuje, je **ubytování**. Nejčastěji je poskytováno v zemědělské usedlosti (na rodinné farmě) nebo v rekreačních objektech ve vlastnictví nebo užívání zemědělského podnikatele (chaty, sruby, chalupy, rekreační domky) (Škodová – Parmová, 2007).

Ubytovací služby venkovského cestovního ruchu jsou charakteristická menší ubytovací kapacitou. Maximální ubytovací kapacita činí 25 lůžek. Limitování ubytovací kapacity je nezbytným předpokladem pro zvýraznění specifik agroturistiky na rodinné farmě, a to jak ve vztahu k nabízeným službám, tak ve vztahu k prostředí, kde se realizují (rozvoj individuálních aktivit při minimalizaci zatížení krajiny a přírody lidským faktorem). Zařízení jsou situována obvykle v obci nebo jsou rozptýlená v jejím okolí, takže nedochází ke zvýšené koncentraci hostů na jednom místě. Ubytování probíhá v rodinném prostředí s prvky, které může nabídnout jen zemědělská či vesnická usedlost. Ubytovací prostor má na hosty působit sympaticky, příjemně, aby se v něm cítili dobře a pohodlně. Navíc je tato forma ubytování - volnou živností, při jejímž provozování není třeba prokazovat odbornou způsobilost. Minimální standard vybavení ubytovací zařízení je obdobný jako pro ubytování v soukromí (Škodová - Parmová, 2007; Oriška, 2010).

Další službou, kterou může agropodnikatel poskytovat je **stravování**. Hosté, ubytovaní v soukromí očekávají, že jim provozovatel zařízení tyto služby poskytne, nebo že jim dá k dispozici samostatnou, patřičně vybavenou kuchyňku, kde si budou moci sami připravit jídlo. Stravovací služby lze poskytnout i v jiném veřejně přístupném stravovacím zařízení, patřící jinému provozovateli (Oriška, 2010).

Stravování může poskytovat i sám provozovatel, v tomto případě může využít vlastních výpěstků či výrobků, v podobě surovin nebo polotovarů. Provozovatel by měl hostům nabídnout převážně stravu nebo obyčejně spjaté s vesnicí a zemědělstvím. Vhodné je klientům nabídnout například biopotraviny nebo na typickou venkovskou stravu (mléko a brambory, kulajda, kyselo, kuba, houbová smaženice, bylinné čaje apod.). Může také připravit tematické místní zvláštnosti anebo na posvícenské slavnosti a zabíjačkové hody apod.

Nedoporučuje se ale poskytovat hostům farmy kompletní stravovací služby z toho důvodu, že jde o živnost koncesovanou, kde k provozování je třeba prokazovat

odbornou způsobilost (při poskytování více než 10 hlavních jídel za den např. obědů). Tím se nevylučuje občasné pohoštění resp. pozvání ke společnému stolu k ochutnání místních specialit apod. Poskytování max. 10 hlavních jídel denně je klasifikováno jako živnost volná (prokazování odborné způsobilosti). Hlavním důvodem pro vyloučení stravovacích služeb je však jejich časová a pracovní náročnost a pracovní zaneprázdnění ve vztahu k hospodyni, která má své další povinnosti v hospodářství.

Důležité je také **zázemí farmy**, tedy specifičnost nabízených služeb na farmě. Hosté se volně pohybují po farmě, mají možnost seznámit se vším, co tvoří zemědělskou usedlost. Tím jsou zejména domácí a hospodářská zvířata, hospodářské objekty a nemovitosti jako stáje, chlévy, stodoly, zemědělské stroje a nářadí. Cestovní ruch není jen pouhé ubytování či zajištění stravování turistů, ale i péče o jejich volný čas. Proto je zapotřebí zajistit celou řadu zajímavých a atraktivních **doprovodných programů**, které tvoří komplexní nabízený produkt cestovního ruchu. Může se jednat i o program ne přímo vázaný na zemědělskou farmu, ale může jít i o aktivity v okolí. Tím, že hostům nabízíme doprovodné programy, zvyšujeme atraktivnost nabídky.

Mezi **zemědělské činnosti** patří akce spojené s pomocí turistů při senoseči, žních, pasení hospodářských zvířat, úklidu stájí a chlévu aj. Důležitou atraktivitou jsou **projížďky na koních a jezdecké školy**. Nabídka těchto služeb spočívá v možnostech farmáře nebo zemědělského podniku mít koně nebo je chovat. Nabídku lze doplnit například projížďkami bryčkou nebo kočárem. Tyto služby je možné zprostředkovat i jiným podnikatelským subjektem, pokud se nachází v blízkém okolí. Turisté rádi vyhledávají dovolenou, kde si mohou zasportovat. **Letní a zimní sporty** jsou atraktivní činnosti snad ve všech oblastech. Nabídku mohou tvořit pěší turistika, cyklistika, koupání, v zimě pak bruslení, lyžování, sánkování apod. Venkovská nabídka může obsahovat i **ukázky tradičních řemesel** (mlýny, kovárny, sklářské hutě, krajkářství, bednářství, kolářství, výrobu nábytku aj) či **prohlídky** zprovozněných historických **objektů** (železnice, lihovary, větrné a vodní mlýny) včetně výroby suvenýrů. Pro mužskou populaci může být v nabídce **lov zvěře a rybaření**. Tuto činnost lze vykonávat buď ve vlastním lese či na vlastním rybníku nebo lze samozřejmě zprostředkovat jiným podnikatelským subjektem. Důležitou součástí produktu cestovního ruchu tvoří informace o možných návštěvách místních pamětihodností, přírodních zvláštností, informace o místních zvyklostech, národopisných tradicích apod. Tyto zajímavé informace jsou prezentovány jako celková nabídka služeb (Škodová - Parmová, 2007).

3.3 Podnikatelský projekt a související náležitosti

V této teoretické části, se zabývám pojmy a oblastmi, které nejlépe vystihují podstatu projektu, charakteristiku a strukturu podnikatelského plán.

3.3.1 Projekt

Projekt je sled aktivit, které jsou zaměřeny na splnění jasně specifikované cíle do určitého času a v rámci definovaného rozpočtu. Má jen dočasný charakter, pevně daný začátek a konec. Výsledkem je vytvoření nějakého unikátního produktu nebo služby a můžeme říci, že projekt je dokončen, jestliže jsou naplněny cíle a záměry investorů (Marek, Kantora, 2007).

Němec (2002) chápe projekt ve dvou rovinách. Buď tak jak je chápán v praxi, jako „námet, návrh, plán a komplexní vyřešení zamýšleného úkolu i vypracování jeho náležitostí včetně grafického znázornění“. V tomto případě se jedná o souhrnnou dokumentaci, která slouží „k posouzení technicko-ekonomické úrovně a efektivnosti návrhu objektu i k jeho realizaci“. V druhé rovině lze chápat jako „proces, ve kterém se plánují a řídí rozsáhlé operace. Nejde tedy jen o výsledek – projektovou dokumentaci, ale o tvůrčí proces“.

Dále Němec (2002) uvádí, že je projekt „cílevědomý návrh na uskutečnění určité inovace v daných termínech zahájení a ukončení.“ V projektu je sledován konkrétní cíl a strategie k jeho dosažení. „Určuje nezbytně nutné zdroje a náklady včetně očekávaných přínosů z realizace záměru, vymezuje jeho začátek a konec. Projekt je vždy jedinečný, neopakovatelný, dočasný a téměř pokaždé se na jeho řešení podílí jiný tým projektantů. Projektem proto není periodicky se opakující rutinní práce oddělení, běžný zásobovací proces“.

Chvalovský (2005) používá standardní definici projektu (British Standards – BS6079,2000), podle níž je projekt představován jedinečnou množinou koordinovaných aktivit s vymezenými počátečními a koncovými body a realizovanou jednotlivcem nebo organizací s cílem dosáhnout specifických cílů v rámci definovaného časového rozvrhu, nákladů a výkonových parametrů.

S touto definicí se shodují Marek a Kantor (2007), a dodávají, že spolupráce vyžaduje různé profese, váže jejich kapacity a jejich úsilí a využívá pro vytvoření cílových výstupů informace, materiál, peníze, schopnosti a dovednosti zúčastněných lidí.

Fiala (2004) vidí projekt jako výsledek materiální nebo nemateriální povahy založený na strategickém plánu, navržený, organizovaný a realizovaný pod řízením někoho v zájmu vlastníka nebo zadavatele.

Shrneme-li výše uvedené definice projektu, charakteristická je cílovou, čas, rozpočet, projektový tým, jeho schopnosti, znalosti a zkušenosti.

Projekty můžeme rozdělit do kategorií na **komplexní** (unikátní, jedinečný, neopakovatelný, dlouhodobý, mnoho činností, speciální organizační struktura, vysoké náklady, mnoho zdrojů, velký počet subprojektů apod.), **speciální** (střednědobý, nižší rozsah činností, dočasné přiřazení pracovníků, větší organizační jednotka, dekompozice na subprojekty, odpovídající zdroje a náklady) a **jednoduchý** (malý projekt, krátkodobý, jednoduchý cíl, vyhotovený jednou osobou, několik málo činností, využití standardizovaných postupů). Projekty dle druhu, podle jejich obsahu i účelu jsou projekty **spojené s výstavbou (investiční)**. Marek a Kantora (2007) doplňují, že jde o tzv. tvrdé projekty či infrastrukturální projekty. To jsou takové, kdy je k dosažení cílů nutná výstavba nebo rekonstrukce stávajících objektů. Jsou primárně zaměřeny na pořízení investičního majetku, který dále slouží jako nástroj k realizaci výstupů a naplňování cílů projektu. Dále se rozlišují projekty výzkumné a vývojové, technologické a organizační, zde se jedná o projekty **neinvestiční**. Podle Marka a Kantora (2007) též tzv. měkké projekty podporují realizace činností, kde pořizování majetku je pouze podpůrnou činností a je značně omezeno (Marek, Kantor, 2007; Němec, 2002).

Rozdíl mezi těmito typy je doba, kdy se začnou projevovat výstupy projektu. U neinvestičních projektů se výstupy projevují již během realizace projektu, u investičních až po jejich ukončení.

Dále Marek, Kantor (2007) uvádí, že má-li být projekt úspěšný, musíme se během celého procesu plánování a řízení držet přesného a jasně strukturovaného harmonogramu. Pomoci může metodická pomůcka, která charakterizuje a zdokonaluje hlavní aktivity odehrávající se během přípravy a řízení projektu, tzv. projektový cyklus. Projektový cyklus představuje životní fázi projektu, kdy projekt prochází různými fázemi.

Němec (2002) dělí fáze životního cyklu na **fázi předinvestiční, investiční a fázi provozu a vyhodnocení**.

Fiala (2004) uvádí základní členění projektu na fáze **koncepční, plánu, realizace a předání**.

Projektový cyklus podle Marka a Kantora (2007) obsahuje **identifikace a formulace záměru**, jde o předběžný nástin, kterému předchází podrobná analýza regionů, je nutné zjistit, zda vůbec existuje výzva. **Příprava projektu a jeho formulace**, to je návrh projektu včetně finanční analýzy a dopadu na životní prostředí, určují se účastníci projektu, rozsah, rozpočet a jejich aktivity, časový harmonogram, personální obsazení, rizika projektu, hlavní priority daného projektu. Dále je vlastní **posouzení a schválení**, jde o posouzení řídicím orgánem nebo zprostředkovacím orgánem, hodnotí se jak formální tak materiální stránka projektu, zkoumají se finanční, technické, sociální aspekty projektu na horizontální úrovni. Další fází je **vyjednávání a financování, implementace a monitoring a hodnocení**.

3.3.2 Podnikatelský plán

Základní prioritou každého zakládajícího podniku je sestavení podnikatelského plánu. Nový podnikatel si takto ujasní cíle svého podnikání, získá přehled o všech nutných výdajích spojených s budováním a chodem podniku a jednak se pokusí předpovědět možné příjmy plynoucí z jeho podnikatelské činnosti. V neposlední řadě se v podnikatelském plánu zabývá i koncepcí firmy do budoucna (dlouhodobou strategií). Podnikatelský plán však neslouží jen podnikateli a jeho zaměstnancům, ale též externím subjektům (poskytovatelům kapitálu, jako jsou banky a investoři, obchodním partnerům a privátním či veřejnoprávním institucím) při posuzování životaschopnosti firmy (Parmová, 2004).

Podnikatelský plán obsahuje komplexní informace o nově vzniklém či o stávajícím rozšířeném podnikatelském záměru. Měl by být pravdivý, reálně popisovat skutečnosti, týkající se podniku a umět přesvědčit případného investora, banku či další zainteresované osoby o výhodnosti a nadějnosti projektu. Předpokladem úspěšného podnikání je mít dobře vypracovaný podnikatelský záměr.

Podle Fotra a Součka (2005) je podnikatelský plán důležitým dokumentem, který slouží jako základ vlastního řízení firmy. Významný je v případě, že firma hodlá financovat realizaci projektu cizím kapitálem, případně se uchází o některý druh nenávratné podpory, neboť je potřeba přesvědčit poskytovatele kapitálu o nutnosti a výhodnosti projektu.

Synek a kol. (2006) doplňuje, že podnikatelský plán je „základním dokumentem plánování, který pro určitý časový horizont rozpracovává představy podniku o jeho

budoucnosti, o účelu podnikání, zdrojích a očekávaných výsledcích, je podnikatelský plán, často označovaný anglickým termínem „business plán“. Je taktickým plánem činnosti a současně prostředkem získávání potřebného kapitálu. Z toho vyplývají dvě základní úlohy podnikatelského plánu, a to úloha externí, kdy podnikatelský plán vystupuje jako nástroj komunikace s vnějším prostředím, především potenciálními investory či věřiteli, resp. bankami, a úloha interní, kdy plní úlohu nástroje plánování, resp. řízení podniku.

Pro Vebera, Srpovou a kol. (2006) je zpracování zakladatelského rozpočtu a podnikatelského plánu nedílnou součástí přípravných prací spojených se založením firmy. Podnikatelé si musí ujasnit předmět a velikost podnikání a podle toho uvažovat o finančních otázkách. Podnikatelský plán bere v úvahu všechny podstatné vnější i vnitřní faktory související se zahájením podnikatelské činnosti či fungováním existující firmy. „De facto“ konkretizuje záměry podnikatele do budoucna.

Podnikatelský plán (business plán) popisuje základní smysl existence firmy, dlouhodobý cíl a cestu k jeho dosažení. Jeho úkolem je objasnit podnikatelské záměry, konkurenci a potřebnost finančních prostředků. Umožňuje také porovnat plány s realitou, a pokud se liší, identifikovat jak a proč (Tietzová, 2008).

Dobře zpracovaný podnikatelský plán má obsahovat celkové posouzení úkolu, reálné zhodnocení budoucího výhledu a kalkulace a očekávání podnikatele. Pokud bude plán použit pro získání půjčky nebo úvěru, musí obsahovat všechny informace, které jsou nezbytné pro zhodnocení očekávaného projektu investorem (Beránek, Kotek, 2003).

Podnikatelský plán musí splňovat dobře svůj účel, proto by měl být srozumitelný, přehledný a pravdivý. Neměl by však být „příliš optimistický z hlediska tržního potenciálu, ale ani příliš pesimistický, nemá zakrývat slabá místa a rizika projektu“ (Fotr, 1999).

3.3.2.1 Struktura podnikatelského plánu

Struktura podnikatelského plánu se liší, není pevně dána. Důležité je, aby obsahovala všechny informace, které jsou podstatné pro poskytovatele kapitálu, vlastníky a další zainteresované osoby. Informace, které jsou zpravidla požadovány, patří historie firmy, vnitřní a vnější situace firmy, podnikové cíle, právní vztahy, finanční analýzy, tržní situace, analýza konkurence a popis rizika. Pohledů na ideální strukturu podnikatelského záměru je poměrně velké množství.

Strukturu podnikatelského plánu podle Forta (1999) můžeme dělit na **realizační resumé, charakteristika firmy a jejich cílů, organizační řízení a manažersky tým, přehled základních výsledků a závěrů technicko-ekonomické studie, shrnutí a závěry, přílohy.**

Hisrich (1996) ji stanovil takto: **shrnutí, analýza odvětví, popis podniku, výrobní plán, marketingový plán, organizační plán, hodnocení rizik, finanční plán, přílohy.**

Další strukturu popisuje Synek a kol. (2005). První fází je **shrnutí a základní východiska**, kam patří název podniku, jeho historie, závažné informace o činnosti od jeho založení, poslání podniku a základní cíle, kterých má být s ohledem na poslání dosaženo, základní charakteristika výrobků, které jsou předmětem výrobního programu, stručná charakteristika finanční situace podniku. Dále **popis výrobků, odvětví, trhu, konkurence**, zde jsou uvedeny základní rysy výrobků, jejich konkurenční výhody, vývoj nových výrobků, stadium životního cyklu výrobků, možnosti zastarání výrobků, unikátnost výrobků, charakteristika výrobního programu, charakteristika současného a především předpokládaného vývoje odvětví, jeho atraktivnost, velikost a trendy vývoje trhu, očekávaný tržní podíl, odhad vývoje konkurence, který předpokládá znát hlavní konkurenty, jejich tržní podíl, objem prodeje, výrobní kapacity, efektivnost, vývojové trendy a srovnání konkurenčních výrobků. **Plán marketingu**, který vyplývá z marketingové strategie a zahrnuje plán vývoje cen, prodejní politiky, distribuce atp. Plánování vývoje cen je nutno vzhledem k nesmírně širokým souvislostem, které tato oblast má, věnovat významnou pozornost. Dopady cenové politiky ovlivňují rentabilitu podniku, konkurenceschopnost, velikost tržního podílu apod. **Plán výzkumu a vývoje, plán výroby**. Plán výzkumu a vývoje vyplývá z péče podniku o inovace. Na něj navazuje plán výroby, který je zaměřen na technologii výroby, rozsah a využití výrobních kapacit, lokalizaci výroby. Současně zahrnuje zásobovací činnost, orientovanou na optimální výši a strukturu zásob, kriteria výběru dodavatelů, smlouvy s dodavateli, ceny a skladové hospodářství. **Finanční plán** představuje významnou součást podnikatelského plánu a je základem pro hodnocení podnikatelských příležitostí. Ve finanční oblasti se odráží úroveň každé jednotlivé činnosti podniku. Finanční plán zahrnuje plánování celkové potřebné výše kapitálu a jeho struktury s ohledem na jeho cenu a riziko, dále plánování struktury podnikového majetku, podíl stálého a oběžného majetku, rozhodování o investicích, plánování likvidity.

Přehled podnikatelského plánu, kam se řadí popis navrhovaných podnikatelských aktivit, přehled navrhovaných marketingových metod a finanční odhad je podle Parmové – Škodové (2007) následující:

Nejdříve je nutné provést **formulaci cílů**, tedy formulaci požadavků na výrobu, dlouhodobé a krátkodobé cíle podnikatelského záměru, popis kvalifikace podnikatele a popis budoucího vzhledu podniku s ohledem na zákazníky. Dále **stav technologického vývoje v navrhované oblasti**, to znamená, jak vypadá vývoj v odvětví, použití výrobků, umístění vlastních výrobků na trh, popis konkurence, strategie firmy v soutěžení s konkurencí, zdůvodnění, proč jsou výrobky naší firmy kvalitnější, lepší. Třetí částí je **technický popis služby**, v tomto případě se jedná o technické výkresy, certifikace, eventuálně popis budoucích zkoušek a popis dalšího vývoje služby. **Strategie trhu**, jedná se o popis tržního segmentu, který chce firma dosáhnout, distribuční cesty, tržní podíl, který si firma do budoucna slibuje. **Prodejní taktika**, představuje přehled metod podpory prodeje, vzorky nabídkových materiálů, údaje o schopnosti splnit plánovaný předpoklad o odbytu, bezpečnostní hranice. Navrhovaná organizace, tj. jednotlivé funkce v podniku a jejich propojení, klíčové funkce a charakteristika pracovníků, kteří je vykonávají, technické zabezpečení, lokalizace, prostorové uspořádání, požadavky na vývoj, je-li třeba, jaké komponenty si vyprodukuje sama a jaké je nutné dodávat odjinud. **Kvantitativní dokumentace** jde zejména o technickou dokumentaci, požadované vybavení a jeho cenu, předběžné ceny služeb, kalkulace nákladů, tržeb, cash-flow, výsledovka na tři roky. Dále se hodnotí **vztah k životnímu prostředí** – vliv výroby na životní prostředí, vliv služby na životní prostředí, problematika recyklace a likvidace hmotných prvků, problematika trvalých zátěží. Na konec se vypracuje **závěr**, kde se vše zhodnotí. Příkladem může být celková výše fixního kapitálu, podíly jednotlivých partnerů, časové rozložení potřeb peněz, výše očekávaného zisku, podílové rozdělení vlastnictví a časový plán rozjezdu. Součástí je i **přílohová část** – projektová dokumentace vč. rozpočtu, předběžné dohody s dodavateli a odběrateli, vyjádření stavebního úřadu, odboru životního prostředí, okresního hygienika př. dalších orgánů a institucí pokud jsou zapotřebí, osobní charakteristika zakladatele, propagační dokumentace o výrobku a další dokumenty, které projekt vhodně podporují.

3.3.3. Marketingová strategie

Marketingová strategie je nedílnou součástí podnikové strategie. Předpokladem úspěšné firmy je kvalitně zpracovaný podnikatelský projekt, jehož součástí by měl být marketingový plán. Cílem marketingového plánu je vytvoření marketingového mixu, který zabezpečuje především uspokojení zákazníka a zároveň přináší přiměřený zisk provozovateli podnikání. Je tedy zapotřebí zpracovat marketingovou strategii, která zahrnuje následující kroky:

Průzkum trhu, tj. průzkum zákazníka, konkurence, identifikace nových zákazníků a nových podnikatelských příležitostí. **Analýza možností podniku**, která je často prováděna pomocí SWOT analýzy zaměřené na odhalování jejich silných a slabých stránek a příležitostí a rizik z okolí. Pro úspěch je nutno silné stránky rozvíjet, slabé eliminovat, využívat v max. míře příležitosti a omezovat rizika. Dále je nutné stanovit **marketingové cíle**, tj. uspokojení zákazníků poskytovanými službami a výrobky a dosažení zisku provozovatele. Cíl má být jasně vytyčen a má uvádět to, čeho chceme dosáhnout. Zpracování marketingového plánu, který by měl indikovat hlavní cíl a konkrétně určit, co má být provedeno s jakými postupy a zdroji. K uskutečnění dlouhodobých i krátkodobých záměrů složí provedení marketingového plánu pomocí osmi nástrojů marketingového mixu tzv. 8 P: produkt, cena, místo, propagace, lidé, balík služeb, programová specifikace nabídky a spolupráce. Důležitá je kontrola, která má funkci poznávací tak ovlivňující, tj. ovlivnit další vývoj plnění marketingového plánu, pokud to vyžaduje tržní prostředí. Kontrolou je nutné sledovat efektivnost postupů, dodržování časových limitů, hodnotit iniciativu, finanční hospodaření, úroveň řízení aj. Základní podmínkou úspěšného podnikání je pochopení marketingové strategie a ztotožnění se s její podstatou a nástroji (Škodová - Škodová, 2007).

Podle Payna (1996) má marketingové plánování čtyři fáze, které dohromady sestávají z deseti základních kroků. Hlavní jsou: **Strategický kontext**, konkrétně se jedná o stanovení mise a vytyčení podnikových cílů. **Zhodnocení podmínek** představuje marketingový audit (analýza prostředí, konkurence, trhu a podniku), analýza situace a identifikace klíčových předpokladů v marketingovém plánu. **Formulace marketingové strategie** je nejdůležitější fází marketingového plánování. V této fázi jde o definování marketingových cílů a strategií. A poslední **alokace zdrojů a sledování** zahrnuje marketingové programy a sledování, kontrolu a vyhodnocení. Nastíníme marketingový rozpočet strategického plánování, a zaměříme se spíše na časový horizont (Payne, 1996).

4 Řešení problematiky

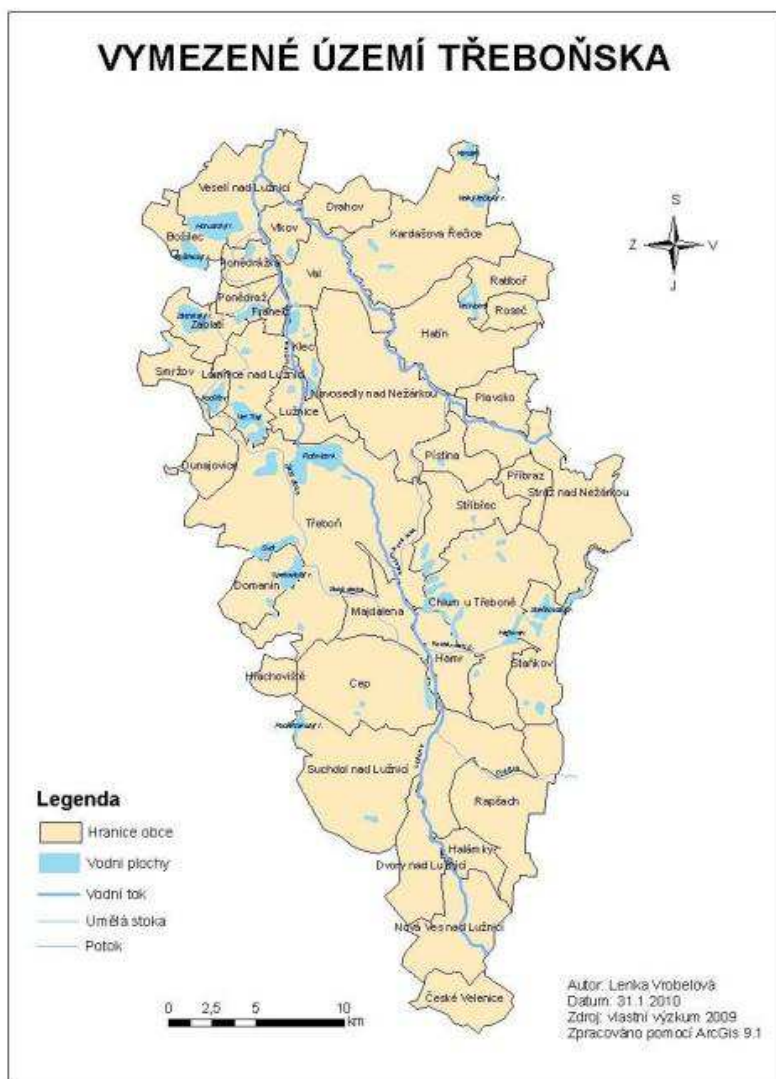
V této kapitole si vytyčíme a charakterizujeme destinaci Třeboňsko. Dále zde budou řešeny návrhy na podporu rozvoje cestovního ruchu, konkrétně na rozvoj ekoagrotistiky.

4.1 Destinace Třeboňsko

Destinace Třeboňsko jsme vymezili územím Chráněné krajinné oblasti Třeboňsko (dále jen CHKO Třeboňsko). Tytéž hranice si vytyčila i agentura Destinace Třeboňsko zabývající se rozvojem na tomtéž území a obdobně má i Místní akční skupina Třeboňsko, která sdružuje města, obce, neziskové organizace, podnikatelské subjekty a občany v otázkách dalšího rozvoje venkova a především daného území. Oblast Třeboňska je charakteristická celou řadou společenských a zejména přírodních atraktivit. Osu tohoto území tvoří řeka Lužnice, v horním toku obklopená množstvím významných českých rybníků s charakteristickým rekreačním potenciálem. Důležitou dominantou je město Třeboň, centrum lázeňství, kultury a služeb. Takto vymezené území opodstatňujeme také z důvodu hospodářské odlišnosti regionu, jež tvoří původ materiálního bohatství, zejména zemědělství, rybníkářství a lesního hospodářství. Oblast je významná též tím, že se: „jedná o příklad ochrany kulturní krajiny výrazně pozměněné člověkem, která má přesto významnou ochrannou hodnotu. Přírodní i kulturní faktory tak v evropském kontextu vytvářejí z Třeboňska mimořádné území a dávají mu i vysoký rekreační potenciál (www.trebonsko.ochranaprirody.cz).

Většina zkoumaného území spadá do ORP Třeboň, na severu přibírá oblast Veselska patřící do ORP Soběslav a na severovýchodě oblast Kardašověčicka patřící do ORP Jindřichův Hradec. Celková katastrální výměra vymezeného území činí 76 876 ha (768,76 km²), tj. 7,6 % z celkové rozlohy Jihočeského kraje. Území se skládá z 38 obcí a 63 katastrálních obvodů.

Obrázek 2: Vymezené území Třeboňska



Zdroj: vlastní zpracování

4.1.1 Fyzickogeografická charakteristika

Vymezené území Třeboňska se rozprostírá v CHKO a BR Třeboňsko, která zaujímá část Třeboňské pánve mezi městy Veselí nad Lužnicí a České Velenice v jihovýchodní části Jihočeského kraje při hranicích s Rakouskem. V západní části oblasti Třeboňska se projevuje převážně plochý reliéf a ve východní části pahorkatiny. Třeboňská pánev má mírný sklon od jihu k severu a rozkládá se v nadmořské výšce od 410 m u Veselí nad Lužnicí, po 550 m na vrchu Homolky (Albrecht a kol., 2003).

Obrázek 3: Destinace Třeboňska v rámci Jihočeského kraje



Zdroj: vlastní zpracování

Většina území patří do mírně teplé klimatické oblasti, s dlouhým teplým létem a krátkou mírnou teplou zimou. Průměrná roční teplota je $7,8^{\circ}\text{C}$ a průměrné roční úhrny atmosférických srážek dosahují 570 mm. Pro Třeboňsko jsou charakteristické četné inverze s bezvětřím a mlhami. Převládají západní a jihovýchodní větry (Albrecht a kol., 2003).

Přirozenou osou oblasti a tokem odvodňujícím podstatnou část Třeboňska je řeka Lužnice. Dalším tokem je řeka Nežárka, vlévající se ve Veselí nad Lužnicí do Lužnice. Obě řeky jsou atraktivní zejména pro vodní turistiku. Pro Třeboňsko je charakteristická nesmírně složitá síť umělých stok a kanálů. Slouží k vypouštění a napájení rybníků, které jsou charakteristickým krajinným fenoménem oblasti a základem tradičního třeboňského rybářství založeného na chovu kaprů. Nejznámější umělé kanály jsou Nová řeka a Zlatá. Mezi další význačné toky v oblasti Třeboňska patří Dračice, Koštěnický potok, Spolský a Miletinský potok. Dominantním krajinným prvkem Třeboňska jsou rybníky, které mají rozhodující význam pro protipovodňovou ochranu oblasti. Z 465 rybníků na území CHKO/BR je největší Rožmberk o rozloze 658 ha. Další významné rybníky: Horusický velký, Záblatký, Svět, Opatovický, Kaňov, Velký Tisý, Hejtman, Staňkovský. Rybníky na Třeboňsku tvoří celkem 16 vodohospodářských soustav, které se převážnou většinou nacházejí v povodí Lužnice a Nežárky (Albrecht a kol., 2003).

4.1.2 Socioekonomická charakteristika

Na území Třeboňska žije 38 442 obyvatel (1. 1. 2012 ČSÚ). Průměrná hustota zalidnění je 50 obyvatel/ km². S touto hustotou patří k jednému z nejméně osídlených území v naší zemi. Pro srovnání hustota zalidnění v ČR se pohybuje okolo 130 obyvatel/km², v Jihočeském kraji 62 obyvatel/km². Průměrný věk ve vymezené oblasti dosahuje 42 let. Na území Třeboňska se nachází 13 obcí s méně než 200 obyvateli.

V následujících městech žije 67% obyvatel. Jsou jimi Třeboň, Veselí nad Lužnicí, Suchdol nad Lužnicí, České Velenice a Kardašova Řečice, Chlum u Třeboně (městys), Lomnice nad Lužnicí a Stráž nad Nežárkou. Průměrná míra nezaměstnanosti ve vztahu k ekonomicky aktivnímu obyvatelstvu dosahuje 7,3 % (2012 ČSÚ) za okres Jindřichův Hradec. Struktura zaměstnanosti je ovlivněna absencí těžkého průmyslu. Poměrně vysoký je podíl osob zaměstnaných v zemědělství a rybářství. Nejvíce obyvatel pracuje v lehkém průmyslu a stavebnictví.

Území Třeboňska má výrazně zemědělský ráz, i proto zde působí subjekty zabývající se pěstováním zemědělských plodin, chovatelé dobytka a na to navazující zpracovatelský průmysl. Dále se zde vyskytují firmy, které zemědělcům poskytují služby. V oblasti Stráže nad Nežárkou a Suchdola nad Lužnicí se těží písek, který je dále zpracováván. Na několika místech se rovněž těží rašelina využívaná v třeboňském lázeňství. Typickými hospodářskými odvětvími jsou lesnictví a rybářství, tradičním řemeslem je sklářství (České sklo a porcelán SF, s.r.o. Chlum u Třeboně, velkovýroba se již zastavila, ale sklo se vyrábí pro třeboňský pivovar nadále). Existuje zde i řemeslná lidová výroba keramiky – Klikov a Jihotvar v. d. Veselí nad Lužnicí, hračky – v. d. JAS ve Stráži nad Nežárkou, košíkářské zboží a hračky - Jipro v.d., Lomnice nad Lužnicí.

V tradici výroby třeboňského piva, započaté již v r. 1379, pokračuje současný vlastník třeboňského pivovaru, společnost Bohemia Regent a.s.. Dalším významným odvětvím, které využívá místních zdrojů rašeliny a rovněž se váže na město Třeboň, je lázeňství s více než stoletou historií. Zdroje rašeliny jsou velmi bohaté. Předpokládá se, že budou sloužit několik století. Rašelina se po použití v lázních většinou vrací zpět do přírody, takže po několika letech dochází k její regeneraci. Lze říci, že jde o obnovitelný zdroj. V současné době jsou v Třeboni v provozu dvoje lázně. Starší Bertiny lázně poblíž historického centra a lázně Aurora na břehu rybníka Svět. Toto odvětví je pro ekonomický rozvoj regionu velmi perspektivní. Návštěvníci města mohou rok co rok ocenit narůstající počet ubytovacích zařízení, restaurací a dalších služeb souvisejících

s lázeňstvím a turistikou. Vzhledem k tomu, že Třeboň je jedním ze tří největších měst jindřichohradeckého okresu, je zde řada lidí zaměstnána také v rozličných úřadech, které vykonávají na území Třeboňska státní správu. V samotné Třeboni je také několik významnějších podniků, např. textilní závod Otavan a.s., Lesostavby a.s. působících ve stavebnictví a lesnictví, zemědělský podnik Agrico a.s., Envi s.r.o. zabývající se obnovitelnými zdroji energie a sacími bagry.

„Vedle hlavních ekonomických činností se v této oblasti objevují také menší podniky jiných odvětví poskytující pracovní příležitosti lidem uvolňovaným z primárního sektoru., například pracování dřeva (pila Kodavo spol. s r.o., Halámky), výroba prefabrikátů a Správa CHKO a BR se snaží ovlivňovat místní rozvoj v žádoucím směru slučitelném s posláním oblasti. Jde o rozvoj agroturistiky a dalších forem "měkkého" cestovního ruchu, lázeňství, zhodnocení místních surovin, nezatěžující drobná průmyslová výroba, tradiční zemědělství. Územní plány pro území Třeboňska nepočítají s růstem průmyslu v tomto území, ani s intenzivní těžbou nerostných surovin, protože zde nejsou jejich významné zásoby. Je žádoucí zachovat do budoucna Třeboňsko jako model trvale udržitelného vyžívání krajiny, což je i jedním z důvodů vyhlášení CHKO a BR.“ (Strategický plán Krčínovo Třeboňsko 2007 - 2013)

Třeboňskem prochází dvě silnice 1. třídy – č.34 a 24. Silnice I/34 protíná Třeboňsko východně západním směrem. Na její trase leží města České Budějovice, Lišov, Třeboň, Jindřichův Hradec a pokračuje dále do kraje Vysočina. Současně na této komunikaci dochází k nejvyšším intenzitám dopravy. Další silnice I/24 protíná Třeboňsko severojižním směrem. Tvoří napojení na silnici I/3 (Praha – České Budějovice) 2 km jižně od Veselí nad Lužnicí a prochází městy Lomnice nad Lužnicí, Třeboň, Suchdol nad Lužnicí a končí na hraničním přechodu Halámky. Z výše uvedeného vyplývá, že nejvýznamnějším silničním uzlem oblasti je město Třeboň, kde se obě silnice spojují. Město Veselí nad Lužnicí, tvoří též důležitou křižovatku. Významná je i železniční doprava mezi městy Veselím nad Lužnicí a Českými Velenicemi, dále Českými Velenicemi a Českými Budějovicemi. Na Třeboňsku je velice hustá síť cyklostezek. Města Třeboň, České Velenice a Veselí nad Lužnicí mají dobré dopravní spojení, neboť leží na železniční trati a na silnicích I. třídy. Ostatní menší obce na Kardašověčicku a na Chlumecku jsou závislé pouze na obslužnosti autobusovou dopravou, která je nedostačující zvláště v sezónních měsících, proto obyvatelé těchto oblastí volí často automobilovou dopravu.

Třeboňsko leží CHKO Třeboňsko, to bylo zřízeno r. 1979. Mimořádné je tím, že se jedná o jednu z mála chráněných území vyhlášených v rovinaté krajině, která byla po staletí ovlivňována a kultivována člověkem. Přesto se zde zachovaly mimořádně cenné přírodní hodnoty, pro které je i jednou z šesti českých biosférických rezervací vyhlášených v rámci programu Člověk a biosféra MAB UNESCO, a to již od roku 1977. V rámci CHKO vymezuje maloplošná zvláště chráněná území. Nejcennější části Třeboňska jsou chráněny v 33 přírodních rezervacích a památkách o celkové rozloze 4 027 ha. Z toho je 5 v nejvyšší kategorii národní přírodní rezervace (NPR), dále zde existuje 1 národní přírodní památka (NPP), 21 přírodních rezervací (PR) a 6 přírodních památek (PP). Na území Třeboňska se vyskytuje Ptačí oblast patřící do Natura 2000 (www.trebonsko.ochrana.prirody.cz).

4.2 Analýza rozvoje cestovního ruchu v destinaci Třeboňsko

4.2.1 Cestovní ruch v destinaci Třeboňska

Z výše uvedené charakteristiky vyplývá hned několik potencialů cestovního ruchu. V první řadě je to geografická poloha, nadmořská výška, reliéf území, vodní potenciál a klima, které vytváří ideální podmínky pro rekreaci u vody a předpoklady pro turistiku a cykloturistiku. Dále geologické podloží, kde docházelo k sedimentaci a kde se vytvořily suroviny pro fungování Třeboňských slatinných lázní, které jsou neodmyslitelnou součástí Třeboně. Slatinné lázně (Bertiny Lázně Třeboň s. r. o., Lázně Aurora s.r.o.) pomáhají při léčbě nemocí pohybového ústrojí a městu dodávají charakter příjemného lázeňského letoviska. Status lázeňského města získala Třeboň v roce 1960, ale tradice třeboňského lázeňství sahá až do středověku. Po těžbě písků a šterkopísků vznikly pískovny využívané k vodní rekreaci. Geologický vývoj vytvořil krajinu, která si zaslouží být chráněná pro své přírodní hodnoty. Význam mají vodní plochy a toky, na něž je vázaná vodní turistika, rekreace u vody a rybaření. Mnoho návštěvníků přijíždí na Třeboňsko za aktivní dovolenou, která má různé podoby, od **sjíždění řek na kanoích** a dalších vodních sportů, přes **pěší turistiku** a stále populárnější **cykloturistiku**, jízdu na koni, **sportovní rybaření**, využívání víceúčelových sportovních zařízení. Na rozvoji cestovního ruchu Třeboňska se podílel i vývoj osídlení a jeho historické a kulturní památky, které vznikaly ve městech i na vesnicích. Ukázkovým příkladem je **Třeboň**. Město Třeboň bývalo sídlem Rožmberků a Schwarzenberků. Jejich přítomnost je zde

stále patrná v podobě typických krajinářských úprav, důmyslných staveb rybníčního stavitelství a velkého množství kulturních památek, od středověkého centra města Třeboně až k bezpočtu drobných malebných obcí s typickou architekturou a **selským barokem**. I z tohoto důvodu má region Třeboňska vysoký rekreační potenciál, který je každoročně naplňován stále vzrůstajícím počtem návštěvníků.

Sídelní struktura a koncentrace obyvatel dala vzniknout městům a vytvořila centra s pestrou nabídkou kulturních programů, které mimo jiné zahrnují tradiční jarmarky, folkové festivaly a historické slavnosti. Na druhou stranu byly vytvořeny venkovské krajiny, které naopak vybízí k volnější formě cestovního ruchu. Tou je agroturistika spojená s jízdou na koni, sběrem hub a jiných lesních plodin v rozsáhlých třeboňských lesích. Příroda na Třeboňsku byla sice po dlouhou dobu ovlivňována člověkem, ale i přesto zde zůstaly významné přírodní hodnoty, pro které je Třeboňsko opakovaně navštěvované a vyhledávané. To, že je území velmi přitažlivé, dokazuje velký počet objektů individuální rekreace. Podle vyhodnocení dat z Českého statistického úřadu k 31. 12. 2008 je turisticky nejvíce navštěvovanou lokalitou Třeboň, Chlum u Třeboně, Staňkov, Veselí nad Lužnicí, Suchdol n. L., Lomnice n. L., Lužnice.

K nejvýznamnějším přírodním atraktivitám patří skutečnost, že vymezené území je CHKO a BR UNESCO, pod které spadají významné národní přírodní rezervace např. Žofinka, Červené blato, Velký a Malý Tisý aj., ve kterých se nachází nespočet chráněných zvířat a květin, velké množství rybníků, řeka Lužnice a Nežárka. Dále jsou to třeboňské rybníky, kanály a vodní toky. Zajímavým geomorfologickým prvkem jsou písčité přesypy u obce Vlkov, které jsou přírodní rezervací. Třeboňsko je protkáno velkým množstvím cyklostezek a pěších stezek. Cykloturistika patří v poslední době mezi nejoblíbenější rekreační aktivity na Třeboňsku. Kromě značených cyklotras zde najdete i několik cyklistických naučných stezek, které návštěvníky blíže seznámí s přírodou a historií oblasti (www.trebonsko.ochranaprirody.cz).

Společenské atraktivity nejvíce reprezentuje město Třeboň, jeho historická část města, renesanční a barokní měšťanské domy patřící do městské památkové rezervace, renesanční zámek, gotický klášter, půvabná renesanční tradiční věž a novogotický městský pivovar se staletou tradicí a Schwanzenberská hrobka u rybníka Svět. Dále jsou to lázně a kulturní a společenské akce, nejčastěji pořádané v Třeboni a Veselí nad Lužnicí. Každoročně je připravená pestrá nabídka kulturních programů, které mimo jiné zahrnují jarmarky, folkové festivaly a historické slavnosti. Některé obce patří do venkovské památkové zóny např. Lutová, Pístina, Ponědrážka, Příbraz, Žíteč.

Významná je také dochovaná selská a blatská architektura. Ze zámků jsou navštěvované zámek Emy Destinové ve Stráži nad Nežárkou a menší lovecký zámček Jemčina či zámek v Kardašově Řečici.

4.2.2 Návrh rozvoje cestovního ruchu v destinaci Třeboňsko

Po prostudování strategických dokumentů, zejména Programu rozvoje Jihočeského kraje, Strategie rozvoje cestovního ruchu v Jihočeském kraji, dále Strategického rozvoje cestovního ruchu Třeboňska a Strategického plánu LEADER 2007 – 2013 jsme došli k závěru, že destinace Třeboňsko je velmi atraktivním místem, s řadou přírodních a kulturních památek, unikátní rybníční soustavou a zdravým životním prostředím. Podle agentury Destinace Třeboňsko navštěvuje oblast rok od roku stále více turistů. Návštěvnost se ale bohužel soustřeďuje do města Třeboň a navíc velkým problémem je značná sezónnost cestovního ruchu, kdy turisté využívají k pobytu převážně letní měsíce.

Stanovili jsme několik návrhu, co by se dalo na Třeboňsku v oblasti cestovního ruchu vylepšit. Jelikož se jedná o rybníkářskou oblast tak je zapotřebí zkvalitnit a zvýšit počet rybích restaurací. Dále je nutné rozvíjet kulturně poznávací cestovní ruch, kterým můžeme rozvíjet i méně navštěvované oblasti a rozšířit sezónnost. Třeboňsko má ideální podmínky pro rozvoj venkovské turistiky, neb se nachází v prostředí s malebnou krajinou. Turisté přijíždějící na Třeboňsko, rádi spojují svůj pobyt se sportem, proto je cílem rozšiřovat sportovní či zájmovou turistiku. Soustředíme-li se na město Třeboň, je to bezesporu rozšíření lázeňské turistiky a posledním návrhem je rozvoj kongresové turistiky, která je v destinaci nedostačující. Tyto návrhy se vesměs shodují se strategiemi, které stanovila agentura Destinace Třeboňsko o.p.s., podporující rozvoj na území Třeboňska. Krom výše zmíněných návrhů stanovila agentura ještě rozvoj incestivní turistiky. Všechny tyto oblasti mají v regionu značný potenciál, mohou přilákat nové návštěvníky a díky své nezávislosti na počasí a ročním období dokážou prodloužit turistickou sezónu v regionu.

Kulturně-poznávací cestovní ruch: v zájmu mi mělo být především vytvoření nových expozic, které jsou charakteristické pro region, vybudování kulturních zařízení, které jsou v regionu nedostatečné, nebo podporovat kulturní a společenské akce a

rozšiřovat je o další nabídku a samozřejmě propagovat region jako celek, jako turistickou destinaci.

Lázeňsko-zdravotní cestovní ruch: lázně jsou významnou dominantou tohoto regionu a mají vysokou úroveň lékařské péče. V Třeboni se nachází 2 lázeňské objekty, jejich kapacita činí 636 lůžek, je však celoročně téměř stoprocentně obsazená. V poslední době roste zájem o rekondiční ozdravné pobyty, zaměřené na prevenci, wellness a relaxační programy. Aby byla nabídka služeb dostačující, bylo by dobré její rozšíření. S tím souvisí např. i výstavba lázeňské infrastruktury, rozšíření nabídky aktivit pro lázeňské hosty či nalézt vyhovující marketing pro potenciální lázeňské turisty apod. Lázeňství je obor náročný na pracovní síly a jeho další rozvoj může znamenat pro region mimo jiné vyšší zaměstnanost. Navíc je příkladem ekologicky šetrného využití přírodních zdrojů a má šanci přispět ke zlepšení životních podmínek tohoto místa. V budoucnu se v tomto regionu plánuje výstavba lázeňského zařízení v Domaníně.

Kongresový cestovní ruch: je specifickou formou cestovního ruchu. Účastníci kongresu mají společnou potřebu setkávat se, vyměňovat si určité informace, získávat větší přehled, rozšiřovat si obzor a uspokojovat své společenské potřeby. Mezi kongresová centra v tomto regionu patří Třeboň a Veselí nad Lužnicí. Třeboň nabízí kongresové prostory ve dvou lázeňských objektech, třech hotelech a jednom penzion, dále je možno využít kongresové a kulturní centrum Roháč. Ve Veselí nad Lužnicí nabízí kongresové prostory jen jeden hotel. V jiných městech se tyto prostory nevyskytují. Nabídka služeb kongresové turistiky je nedostačující. Cílem je tedy výstavba kongresových prostor a nabídka odpovídajících služeb. Aby mohl být rozvíjen kongresový cestovní ruch, je nutná turistická atraktivita města (tzv. image města), dostatečná kongresová a ubytovací kapacita a doprava, především dobrá dostupnost od hlavních dopravních proudů.

Venkovský cestovní ruch: destinace Třeboňsko splňuje všechny podmínky pro rozvoj venkovského cestovního ruchu – nachází se v přírodním prostředí s jedinečnými přírodními atraktivitami a čistým ovzduším, nabízí celou řadu kulturních a společenských atraktivit. Je formou cestovního ruchu, které je šetrná k životnímu prostředí a snaží se o udržitelnost krajiny. Území je využíváno k zemědělství, rybníkářství a lesnictví. V současné době se na území destinace Třeboňsko registrováno přes 54 ekologických farem, z nichž šest nabízí krom ekologických produktů též ubytování, jedná se tedy buď o formu agroturistiky nebo ekoagroturistiky.

Gastroturistika: jelikož je region charakteristický rybníkářstvím, mělo by být cílem zkvalitnit a rozšířit dosavadní nabídku stravovacích zařízení a spojit jí právě se specifickou lokální kuchyní – rybí kuchyní. Tento potenciál není v současné době plně využit a je nedostačující. Stravovací zařízení v regionu nevyhovují vzrůstajícím nárokům turistů, jejich kvalita neodpovídá relativně vysoké ceně. Krom lokální kuchyně chybí v regionu i jiné druhy zařízení. Proto je cílem vybudovat restaurace zaměřené na regionální kuchyni, vybudovat zařízení pro lázeňskou klientelu jako kavárny, cukrárny, čajovny apod., zkvalitnit stravovací zařízení a podporovat pořádní pravidelných kulinářských akcí, využívající přírodního potenciálu Třeboňska (www.trebonsko.cz).

Sportovní, rekreační a zájmové aktivity: turisté rádi spojují s pobytem sportovní, rekreační a jiné aktivity. Proto je důležité, aby nabídka doprovodných služeb ubytovatelů tak nabídka veřejných subjektů, jako jsou obce či města, byla co nejširší. Jedná se především o výstavbu různých typů sportovišť či jejich rekonstrukci, o sportovní a zájmově orientované akce.

Poslední strategií je rozvoj **incentivního cestovního ruchu**. Tento typ turistiky má za cíl motivovat pracovníky k vyššímu pracovnímu výkonu. Lze využít potenciálu mimo hlavní centra cestovního ruchu.

Cílem této strategie je vytvářet zájezdy pro oceněné pracovníky a jejich rodinný doprovod. Účelem je poznávání nových destinací, prožití výjimečných situací díky méně obvyklým prvkům v programu. Tyto programy by měly zahrnovat prohlídky proslulých i méně známých historických památek, návštěvy muzeí, galerií, prohlídky technických a jiných zajímavostí, návštěvy koncertů, opery, baletu, pantomimy, projížděky netradičními dopravními prostředky. Incentivní akce také zpravidla obsahují sportovní aktivity různé náročnosti – od sportů oblíbených přes disciplíny méně obvyklé až po aktivity adrenalinové. Stále častěji jsou do programu začleňovány činnosti podporující rozvoj osobnosti, tvořivosti a mezilidských vztahů, v některých případech je teambuilding (budování efektivního týmu) hlavním účelem cesty. Roste obliba lázeňských procedur v hotelových balneocentrech. V rámci incentiv zbývá zpravidla prostor i pro relaxaci – tedy zejména masáže, pobyt v sauně, koupele, zábaly, meditace apod. (Křůpala, Honzáková, Štěfáčková, 2007).

Třeboňsko má pro tento typ turistiky ideální podmínky.

4.3 Podpora rozvoje cestovního ruchu v ČR

Podporu na rozvoj cestovního ruchu lze v tomto programovacím období 2007 – 2013 z evropských zdrojů čerpat z **Integrovaného operačního programu (IOP)**. Operační program je zaměřený na řešení společných regionálních problémů v oblastech infrastruktury pro veřejnou správu, veřejné služby a územní rozvoj. Na rozvoj cestovního ruchu je vyčleněna prioritní osa **6.4. Národní podpora cestovního ruchu** (6.4a – Národní podpora cestovního ruchu – cíl Konvergence, oblast – 6.4.1a Národní podpora cestovního ruchu a 6.4b – Národní podpora cestovního ruchu – cíl Regionální konkurenceschopnost a zaměstnanost, oblast – 6.4.1b Národní podpora cestovního ruchu). Od 31. října 2008 lze podat žádost do 6.4.1a a 6.4.1b. Oprávněnými žadateli jsou Ministerstvo pro místní rozvoj ČR a Česká centrála cestovního ruchu - CzechTourism. Jsou podporovány aktivity jako zavedení národního informačního a rezervačního systému, zavádění a informační podpora národních a mezinárodních standardů ve službách cestovního ruchu (zejm. certifikace, manuály, metodiky, systémy, kontrola), podpora marketingu na národní úrovni a tvorby zdrojových databází, podpora prezentace ČR jako destinace cestovního ruchu. Specifické zaměření výzvy je zaměřeno na využití technického vývoje v oblasti ICT pro rozvoj cestovního ruchu, vytvoření podmínek pro rozhodování subjektů v oblasti cestovního ruchu a zefektivnění propagace ČR jako destinace cestovního ruchu. Ukončení příjmu žádostí není ve výzvě uvedeno. Finanční objem výzvy pro osu 4a je příspěvek Společenství (ERDF) 780, 194 mil. Kč/31, 709 mil. EUR, příspěvek státního rozpočtu 137, 681 mil. Kč. Na osu 4b je příspěvek Společenství (ERDF) 60, 015 mil. Kč/2, 439 mil. EUR, příspěvek státního rozpočtu 10, 591 mil. Kč (www.strukturalni-fondy.cz).

Dále je možno čerpat z **Regionálního operačního programu (ROP)**, v našem případě z ROP Jihozápad, jež má na rozvoj cestovního ruchu vyčleněnu prioritní osu **3.1 - Rozvoj cestovního ruchu**. Na prioritní osu 3 je z fondů EU vyčleněno 123,9 mil. €, tj. 19,56 % ROP JZ, jde např. o výstavbu a rekonstrukci turistických cest (pěší stezky, cyklostezky, hipostezky, vodní cesty, přístavy či přístaviště) včetně doprovodné infrastruktury a značení, infrastruktura sportovně-rekreační a kulturní vybavenosti, rekonstrukce, modernizace a rozvoj ubytovacích kapacit, oprava a rekonstrukce památek včetně aktivit pro nové využití v oblasti cestovního ruchu a kultury, zavádění ICT v oblasti řízení a propagace cestovního ruchu, budování doprovodných informačních systémů, příprava a realizace cílených marketingových kampaní apod.

V současné době není z ROP Jihozápad vypsána žádná výzva. Financování této priority je plánováno až v 21. výzvě, která má být otevřená v první polovině 2012 a je připravena finanční částka 398 460 000 Kč (www.rr-jihozapad.cz).

Program rozvoje venkova (PRV) je realizován prostřednictvím čtyř prioritních os a jejich priorit. V rámci rozvoje cestovního ruchu nás zajímá osa 3: **Kvalita života ve venkovských oblastech a diverzifikace hospodářství venkova**, oblast podpory **3.1. Opatření diverzifikace hospodářského venkova**, priorita **3.1.3. Podpora cestovního ruchu**, konkrétně záměr **b) ubytování, sport**.

Program rozvoje venkova je financován z Evropského fondu regionálního rozvoje (EFRR) a navazuje na obecnou podporou regionálního cestovního ruchu (služby, informační centra cestovního ruchu, marketing na celostátních a zahraničních veletrzích) a podporou v obcích nad 2000 obyvatel. Opatření navazuje na opatření 2.2., programu SAPARD a opatření 2.1.5. operačního programu Rozvoj venkova a multifunkční zemědělství.

Podpora je určena na vybudování rekreační infrastruktury a rekreačních zařízení. Podporováno bude také zajištění služeb pro pěší turistiku, vodáctví a lyžování (s výjimkou vleků a lanovek), budování a značení pěších tras, vinařských stezek (tj. sítí místních nebo regionálních tras seznamující návštěvníky s historií vinařství a současným stavem výsadby révy vinné ve venkovských oblastech, zejména Jižní Moravy. Na zastaveních jsou umístěny informační panely, např. upozorňující na místní vinohradnické zajímavosti) odpočinkových míst, hippostezek a nákupu a výsadby doprovodné zeleně. V současné době není vypsána žádná výzva na tuto osu, nejbližší je plánovaná na říjen 2012 (www.szif.cz).

Finanční podporu na rozvoj cestovního ruchu lze čerpat i z **programu přeshraniční spolupráce**. Jde především o posilování vzájemných hospodářských, společenských a kulturních vztahů, společnou péči o přírodní bohatství, rozvoj cestovního ruchu, budování flexibilního trhu práce a jiných oblastí rozvoje. Nyní je vypsána výzva OP Přeshraniční spolupráce Česká republika – Polská republika, oblast podpory 2.2. Podpora spolupráce cestovního ruchu, žádosti lze podávat do září 2012 a je vyčleněno 219,46 mil. €. V našem případě není tato výzva kompatibilní (www.strukturalni-fondy.cz).

Co se týče **státní podpory na rozvoj cestovního ruchu**, tak je možné žádat od ministerstva pro místní rozvoj, od krajských úřadů a dalších institucí.

Pro rok 2012 je vyhlášena výzva **Národního programu podpory cestovního ruchu pro rok 2012**. Hlavním cílem Národního programu podpory cestovního ruchu je vytvořit nástroj, který efektivním způsobem přispěje k rozvoji cestovního ruchu pro všechny. Rámcový rozpočet v 1. výzvě Národního programu podpory cestovního ruchu na rok 2012 je 60 mil. Kč. Výzva je platná do 17.2.2012.

Cílem podprogramu Cestování dostupné všem je zachování zaměstnanosti v oblasti cestovního ruchu v souvislosti s aktuální ekonomickou situací ČR; podpora tvorby nových produktů domácího cestovního ruchu s cílem snížení sezónnosti cestovního ruchu a vytvoření podmínek pro zajištění pracovních míst v podnicích cestovního ruchu po dobu celého kalendářního roku; začlenění nových cílových skupin do aktivit cestovního ruchu, s upřednostněním těch cílových skupin, pro které je účast na cestovním ruchu obtížná; vytvoření ekonomických podmínek pro rozšíření nabídky doprovodné infrastruktury cestovního ruchu, pro vybudování nebo rekonstrukci odpočívadel a hygienického zázemí pro pěší, cyklisty a handicapované turisty podél pěších tras, naučných stezek, cyklotras; zpřístupnění atraktivit cestovního ruchu v souladu s ekologicky šetrnými formami cestovního ruchu pro všechny.

Jsou podporovány tyto aktivity:

- **Rekonstrukci/vybudování odpočívadel, center služeb pro turisty a hygienického zázemí pro pěší, cyklisty a handicapované turisty** podél pěších tras, naučných stezek, cyklotras a zdrojových tras pro zvýšení návštěvnosti včetně marketingu vytvořených produktů cestovního ruchu.
- **Zpřístupnění atraktivit cestovního ruchu** (musí se jednat o atraktivitu nadregionálního a regionálního významu, případně atraktivitu ležící v blízkosti pěších tras, naučných stezek, cyklotras a dálkových mezinárodních cyklotras). Projekty vztahující se k dopravě musí být zaměřené na ochranu životního prostředí a podporu ekologicky šetrných forem cestovního ruchu (rozvoj ekologicky šetrné dopravy v místě atraktivity, doprava do místa atraktivity a doprava v rámci atraktivity) **včetně marketingu** vytvořených produktů cestovního ruchu.
- **Zavedení /zlepšení/ vytvoření navigačních a informačních systémů pro sluchově a zrakově postižené účastníky cestovního ruchu a návštěvníky** atraktivit cestovního ruchu **včetně marketingu** vytvořených produktů cestovního ruchu.

Podpora je poskytována formou dotace, která může dosáhnout maximální výše 50 % celkových uznatelných výdajů akce a je určena podnikatelským subjektům. Maximální možná výše celkových výdajů akce 5 mil. Kč. (www.mmr.cz)

Finanční podporu na rozvoj cestovního ruchu je možno čerpat i z dotační programy krajů. V současné době jsou výzvy pro cestovní ruch v jižních Čechách následující:

- **GP Rozvoj infrastruktury podporující zážitkovou turistiku**

Hlavním záměrem uvedeného grantového programu je podpora zážitkové turistiky (vytváření příležitostí k návštěvě kraje zejména mimo hlavní sezónu) v souladu se Strategií rozvoje cestovního ruchu v Jihočeském kraji se zaměřením na segment turistů hledající vzrušení, změnu nebo poznání získané nejčastěji z kontaktu s kulturním prostředím nebo s nějakou atrakcí, událostí, adrenalinem apod. Cílem programu je podpora budování či rekonstrukce center aktivního vyžití a další podobné akce podporující různé formy zážitků. Tento grantový program není určen pro jednorázové kulturní akce, ale aktivity dlouhodobějšího charakteru. Cílová skupina: svobodní dospělí, dospělí středního věku, mladí ve věku 15+, rodiny s dětmi. Výzva je platná do 20. 3. 2012.

- **GP Produkty a služby v cestovním ruchu „Žijeme v památkách“**

Cílem GP Produkty a služby v cestovním ruchu - „Žijeme v památkách“, je podpora stávající programové nabídky jihočeského cestovního ruchu a její rozšíření o další charakteristické jihočeské produkty a aktivity v rámci projektu „Žijeme v památkách“, včetně jejich propagace (tuzemské i zahraniční výstavy a veletrhy). Důraz je kladen především na produkty, které přispějí k rozšíření turistické nabídky v hlavní turistické sezóně a její následné prodloužení. Rozhodující bude zaměření a cíl projektu, který musí být jednoznačně orientován na obnovu a prohloubení pozitivního vnímání Jihočeského kraje jako turistického regionu s atraktivní tradiční nabídkou obohacenou novými prvky a produkty, a to vše pod společným tématem „Žijeme v památkách“. Snahou projektu je vnímat památky a historická místa jako součást běžného života lidí, nikoliv jako hermeticky uzavřené místo. V rámci programu budou podpořeny projekty, které zajímavým způsobem zatraktivní a ožíví historická místa jižních Čech, ozvláštňují stávající produktovou a marketingovou nabídku a budou prezentovat jihočeský region, jako soulad moderního regionu s historickými kořeny. Výzva je platná do 16. 3. 2012.

- **GP Podpora živé kultury**

Záměrem GP je podpořit rozvoj živé kultury - hudba, tanec, divadlo, folklór, film (např. filmové festivaly), fotografie, řemeslné a výtvarné dílny a ostatní témata související

s živou kulturou. Tento grantový program je v roce 2012 určen rovněž na podporu aktivit realizovaných na území Jihočeského kraje v rámci krajského projektu nazvaného „Žijeme v památkách“, jehož cílem je rozšíření a zkvalitnění kulturní nabídky v památkách a památkově chráněných územích jihočeského regionu, a to nejen v rámci hlavní turistické sezóny, ale rovněž mimo ní. Dále budou podpořeny projekty, jež zajímavým způsobem oživí a zatraktivní historická místa jižních Čech, například formou kostýmové či večerní prohlídky, ukázkou dobové šermu, hudby aj. Výzva je platná do 16. 3. 2012. (www.kraj-jihocesky.cz)

4.3.1 Podpora agroturistiky/ekoagroturistiky

Z výše uvedených dotačních titulů je pro podporu agroturistiky nejvhodnější Program podpory venkova a lze čerpat i z Regionálního operačního programu.

Program rozvoje venkova – osa 3: Kvalita života ve venkovských oblastech a diverzifikace hospodářství venkova, oblast podpory **3.1. Opatření diverzifikace hospodářského venkova**, priorita **3.1.3. Podpora cestovního ruchu**, konkrétně záměr **b) ubytování, sport**. Podpora je určena na vybudování rekreační infrastruktury a rekreačních zařízení. V současné době není vypsána žádná výzva na tuto osu, nejbližší je plánovaná na říjen 2012.

Regionální operační program Jihozápad - 3.1 - Rozvoj cestovního ruchu.

V našem případě by šlo o žádost na dotaci na rekonstrukci, modernizace a rozvoj ubytovacích kapacit. V současné době není z ROP Jihozápad vypsána žádná výzva. Financování této priority je plánováno až v 21. výzvě, která má být otevřená v první polovině 2012 a je připravena finanční částka 398 460 000 Kč.

Pro další rozšíření agroturistických služeb je vhodná podpora z kraje a to **GP Podpora přímého prodeje jihočeských zemědělských a potravinářských produktů**. Cílem grantového programu je rozšíření přímého prodeje jihočeských zemědělských a potravinářských produktů v Jihočeském kraji, což je specifikováno v následujících opatřeních: Opatření č. 1: Podpora pořízení nebo pronájmu prodejních automatů, mobilních farmářských prodejen; Opatření č. 2: Podpora organizace farmářských trhů a regionálních výstav; Opatření č. 3: Podpora „prodeje ze dvora“.

5 Provedené analýzy

Následující kapitola bude obsahovat řadu analýz, které nám pomohou při sestavování podnikatelského plánu a vyřešení nezodpovězených otázek.

5.1 Analýza vnějšího prostředí

Nejčastějšími faktory, které ovlivňují okolí podniku, jsou segmenty sociální, technické, ekonomické, politické (legislativní). Proto byla zvolena STEP analýza, která všechny tyto aspekty obsahuje. Tato analýza nám pomůže odpovědět na důležité otázky týkající se efektivity podniku. A to zejména, který z vnějších faktorů má vliv na podnik, jaké jsou účinky těchto faktorů a který z nich je nejdůležitější pro budoucnost.

Sociální (společenské) vlivy: podnikatel si je vědom současnost ekonomické situace v naší zemi. Proto se bude nabídka služeb zaměřovat na střední příjmovou skupinu obyvatelstva a bude nabízet kvalitní služby a produkty. Podnikatel by chtěl prezentovat své přírodní produkty, a tím zlepšit a podpořit povědomí o prodeji ze dvora a farem všeobecně. Současným životním trendem je zdravá výživa, pohyb a kvalitní místní či regionální potraviny. To vše mohou klienti na ekofarmě a v jejím okolí nalézt. Ekofarma se nachází v CHKO Třeboňsko, což je pro podnikatele velké plus. Turisté stále více vyhledávají místa, kde mohou spojit čerstvé ovzduší, pěknou přírodu a atraktivitu území, které se nachází v destinaci Třeboňsko v dostačujícím množství. Trendem je poznávání krás a pobyt na čerstvém vzduchu, což nám bezpochyby nahrává, protože potenciálními klienty by mohli být rodiny s dětmi a milovníci přírody. Až se farma zaběhne, bude potřebovat zvýšit kvalifikovanou pracovní sílu především v období sezóny. Na území je dostatek potencionálních pracovních míst. Při hledání vhodných kandidátů na pracovní místa bude mít podnikatel dostatek zájemců.

Technologické vlivy: technologický pokrok je patrný ve všech odvětvích. V oblasti ubytovacích služeb jsou to neustále zvyšující se nároky na vybavení místa ubytování. Je tedy zásadním rozhodnutím, jakým vybavením bude farma zařízena.

V oblasti zemědělství jsou to pak stroje a zařízení, které ulehčují zemědělcům práci (traktor, dojička, balíkováč, apod.) Zásadní je například vybavení mléčnice a sýrárny, aby byly splněny všechny hygienické a technické požadavky. Hosté budou moci na farmě nahlédnout do doby, kdy se technika nepoužívala (např. ruční setí, ruční pluh) a naopak si udělat obrázek, jak dnešní technologie usnadňuje život dnešním zemědělcům.

Ekonomické vlivy: podnikatelským cílem je vybudovat ekoagrofarmu s ubytovacími službami a venkovským programem. Pro podnikatele budou složité první roky, než se farma rozjede. Velmi důležité je mít propracovaný podnikatelský plán, který je zásadní pro získání dotace. Současná ekonomická situace může zapříčinit, že lidé budou méně navštěvovat zahraniční destinace a budou cestovat po České republice, čehož by naše farma mohla využít.

Velmi zásadní je změna sazby DPH. Od 1. ledna 2012 došlo k zvýšení snížené sazby DPH na 14 %, zvýšená sazba zůstala na 20 %. V roce 2013 se obě sazby bez výjimek sjednotí na 17,5 %. Výjimkou jsou některé základní potraviny, například mléko, brambory, chléb, ryby, zelenina, dětská mléčná výživa a potraviny pro diabetiky či pro bezlepkovou dietu. Tyto výjimky ani snížení 20% sazby však nezabrání negativnímu dopadu na náš podnik, jelikož dojde ke zvýšení daňového zatížení služeb, které jsou dosud ve snížené sazbě (zejména ubytovací služby, dodávky tepla, vodné a stočné).

Politické a legislativní vlivy: Od vstupu do Evropské unie jsou do oblastí zemědělství směřovány ne malé podpory k jejich činnosti. Podnikatelé mají několik možností k čerpání dotací z programů na podporu podnikání. Tento vliv je sám o sobě pozitivním, avšak záleží na každém investorovi, zda možnosti využije či nikoliv. Vezmeme-li v úvahu legislativu, tak poskytování ubytovacích služeb v ČR upravuje několik zákonů a vyhlášek. Pro tento podnikatelský záměr se jedná především o živnostenský zákon. K provozu ubytovacích služeb je zapotřebí živnost volná. Podle této živnosti je možné poskytovat i snídaň (kapacita je omezena na 10 lůžek), ovšem při podávání snídaní je nutné dodržovat hygienické předpisy. Pokud bychom chtěli nabízet stravovací služby v plném rozsahu, je nutná koncesovaná živnost vyžadující odbornou způsobilost. K pronájmu a půjčování věcí movitých potřebujeme živnost volnou. Tuto živnost bude podnikatel požadovat především z důvodu zřízení půjčování jízdních kol, sportovního vybavení, případně dalších movitých věcí. K prodeji vlastních výrobků je třeba živnost volná, ovšem je nutné dodržovat hygienické, veterinární a potravinářské předpisy. Prodej vlastních přebytků (brambory, maso) není živnost, ale při prodeji masa z domácí porážky je nutné dodržovat veterinární předpisy. Projížděky na koních (pronájem koní) lze provozovat též živností volnou. K založení a provozování je nezbytné znát další podnikatelské a právní minimum, zejména: Zákon o dani z příjmů, Zákon o dani z přidané hodnoty, Zákon o dani silniční, Zákon o dani z nemovitosti, Zákon o místních poplatcích, Zákon o správních poplatcích, Zákon

o soudních poplatcích, Zákoník práce, Zákon o pojistném na všeobecném zdravotním pojištění, Zákon o pojištění na sociálním zabezpečení a příspěvku na státní politiku.

5.2 Analýza trhu

5.2.1 Analýza poptávky

Pro analýzu poptávky po agroturistice byla využita sekundární data, a to výsledky elektronického dotazníkového průzkumu s názvem - **Zájem o agroturistiku a venkovský cestovní ruch v ČR**, který byl realizován prostřednictvím internetového serveru vyplnto.cz. (<http://www.vyplnto.cz/realizovane-pruzkumy/analyza-poptavky-v-agroturis/>). Dotazování se zúčastnilo 190 respondentů a obsahoval 20 otázek. Pro náš účel byly vybrány jen některé z nich. Z průzkumu vyplývá, jaké má česká společnost povědomí o agroturistice a jejích službách.

Z výzkumu je zřejmé, že **alespoň část své dovolené v ČR prožívá 98% respondentů**. Tato informace je pozitivní jak pro domácí cestovní ruch, tak v našem případě pro agroturistiku a její rozvoj. Zvyšuje se tím možnost oslovit potenciální klienty.

S pojmem agroturistiky se setkalo více než 90% tázajících. Lze tedy říci, že se agroturistika dostala do povědomí turistů. Avšak co se týče využívání služeb venkovské turistiky a agroturistiky, **cca 30 % respondentů ještě nikdy nevyzkoušelo služby venkovské turistiky a agroturistiky, ale do budoucna o těchto službách uvažuje, 36% tyto služby nevyužilo a ani o ně nemá zájem a 26 % lidí už je využilo.** Tyto výsledky nám ukazují nerozvinutost a nedostatečnou propagaci této formy cestovního ruchu. Předchozí tvrzení je potvrzeno i tím, že si **53 % lidí myslí, že agroturistika a venkovská turistika je v ČR špatně propagovaná, 32 % neví, co si má myslet a pouze necelých 15 % lidí si myslí, že je agroturistika propagována dobře. Respondenti vyhledávající agroturistiku a venkovskou turistiku ji v 59 % chtějí využívat v ČR a 40 % v ČR i v zahraničí.** Zahraniční venkovská turistka má oproti české delší tradici. Není tedy divu, že nabízí kvalitnější nabídku, zejména kvalitnější ubytování a poskytované služby.

V oblasti propagace velmi zaostáváme za Západní Evropou. Při vyhledávání dovolené na statku přes internet je nutná určitá dávka trpělivosti. Neexistuje totiž žádná agenda zařízení poskytující tyto služby. **82 % lidí vyhledává informace**

o agroturistice a venkovské turistice na internetu, 12 % získává informace od známých. Vhodná je propagace na různých turistických portálech tak, aby potencionálního hosta zaujala. Účelné je vytvoření přehledné webové stránky s dostatkem informací o farmě a jejím okolí. S tím souvisí i spolupráce s místními informačními centry či spolky.

Přihlédneme-li k typu ubytování v ČR, tak **přibližně 40 % lidí preferuje ubytování v penzionu, 16 % na své vlastní chalupě, 15 % v kempu, 14 % ubytování v soukromí a 10 % v hotelu.** Z toho plyne, že lidé volí raději pohodlnější, avšak cenově přijatelné ubytování. Agroturistika je provozována ve všech typech zařízení a je cenově dostupná, což je pro nás příznivé. V našem případě nabízíme ubytování v apartmánech, které jsou kompletně vybaveny.

Dovolenou v ČR chce přibližně 61 % lidí spojit se sportem, 59 % s poznáváním kulturních památek, 32% s koupáním, 30% s návštěvou kulturních a společenských akcí a 23 % lidí pak touží po agroturistice a venkovské turistice. Je nutné využít těchto preferencí a nabídnout hostům sportovní a kulturní vyžití ve své nabídce a tím zvýšit šanci a rozvoj návštěvnosti agroturistických zařízení i agroturistiky.

Lidé, kteří navštěvují nebo by chtěli navštívit agroturistická centra, by se nejvíce zajímali či zajímají o **projížďky na koních a péči o koně, a to až polovina dotázaných, dále místní tradiční akce (zabíjačky, vinobraní) a také místní domácí produkty (pečivo, sýry). Cca 30 % lidí by si rádo vyzkoušelo i tradiční řemesla (kovářství, truhlářství) a 23 % život a práci na farmě.** Opět je třeba těchto skutečností využít pro svůj prospěch. Farma Lipovky bude tyto aktivity, jako projížďky na koních a péči o ně, výrobu venkovských produktů (sýry, mléko, tvaroh, máslo, chléb) a zapojení hostů do činnosti farmy nabízet. Ostatní akce se bude snažit zprostředkovat přes jiné provozovatele v okolí. (Výsledky průzkumu – Müllerová, 2011)

5.2.2 Analýza zákazníků

Analýzu zákazníků lze vydedukovat z profilu návštěvníka Třeboňska. Třeboňsko navštěvují různé typy návštěvníků, z nichž každý přijíždí za jiným účelem a s odlišnými nároky.

Nejvýznamnější turisté jsou **mladé rodiny s dětmi**, které na jednu stranu vyhledávají finančně méně náročné ubytování, ale na druhou stranu mají zvýšené nároky na služby spojené s rodinnou rekreací. Nejčastějšími aktivitami je rekreace u vody a koupání, relaxace v klidné lokalitě, příroda, výlety do okolí. Využívají penziony a kempy/chatové osady, ubytování v soukromí. Většina z těchto návštěvníků se sem vrací opakovaně. Mužskou část této skupiny přitahuje také možnost rybaření. Významnými turisty jsou dále **skupiny mladých lidí**. Často se jedná o studenty, kteří vyhledávají jednoduché ubytování, ale jsou nároční na nabídku turistických atrakтивit, pobyt spojují s poznávací turistikou, koupáním a zábavou. Také tito návštěvníci se na Třeboňsko vrací opakovaně a stejně jako rodiny s dětmi uvádějí, že na ně po dobu jejich pobytu nejsilnější pozitivní dojem udělala příroda. Další skupinou, vázanou na vodní toky, jsou **vodáci** - převážně mladí lidé, kteří sjíždějí Lužnici a Nežárku, případně i některé její přítoky. I tito se sem vrací opakovaně. Využívají nenáročné ubytování a služby, tedy kempy a chatové osady u vody. V Třeboni bychom našli **lázeňského turistu** patřícího do střední a vyšší věkové kategorie, který vyžaduje náročné ubytování a odpovídající služby v lázeňských objektech nebo v hotelech. Svůj pobyt v lázních spojuje s relaxací a s poznávací turistikou. Tito lidé přijíždí ze zdravotních důvodů. Struktura návštěvníků Třeboně je odlišná. Jsou zde nejvýrazněji zastoupeni turisté ze zahraničí. **Zahraniční turisté** jsou spíše lidé středního a vyššího věku, kteří přijíždí za relaxací do lázní (kopírují lázeňského turistu) nebo přijíždějí za poznávací turistikou, kulturními akcemi či přírodou a koupáním. Ve více jak 50 % přijíždějí poprvé. **Senioři** vyššího věku vyhledávají náročnější ubytování a služby, nejčastěji penziony. Pobyt spojují s poznávací turistikou a relaxací v lázních včetně wellness služeb. **Sofistikovaný turista** je milovník památek a poznání, preferuje poznávací turistiku. Jde spíše o krátkodobý pobyt na jednom místě, kdy využívá penziony a ubytování v soukromí. **Cyklisté** jsou turisté každého věku, dominují ale skupinky přátel středního věku nebo rodiny. Vyhledávají méně náročné ubytování, nejčastěji v soukromí, turistické ubytovny, či kempy/chatové osady. Přes den provozují cykloturistiku a večer se těší na příjemné a klidné prostředí k zábavě. **Rybář** využívá nenáročné ubytování v lokalitách u vody, v kempu či chatové osadě. **Školy a organizované skupiny** přijíždí na školní výlety a letní tábory. Ubytovány bývají v kempech/chatových osadách nebo turistických ubytovnách. Speciální skupinu návštěvníků tvoří **chatař/chalupář**. Tato skupina lidí se jezdí rekreovat do svého objektu (OIR). Tvoří ji střední a vyšší věková kategorie vyhledávající klid, přírodu a čerstvý vzduch. Poslední nejméně zastoupenou skupinou

návštěvníků jsou **účastníci kongresové turistiky** přijíždějící za účelem vzdělávací a kongresové turistiky, kterou disponuje město Třeboň a Veselí nad Lužnicí. (Vrobelová, 2010)

Zvýše uvedeného profilu návštěvníka Třeboňska je pro nás nejvhodnějším zákazníkem kategorie rodin s dětmi, dále skupiny mladých lidí a milovníci sportu a přírody.

5.2.3 Analýza konkurence

Konkurence, tedy poskytovatelé služeb, kteří uspokojují stejné potřeby hostům jako má v plánu naše ekoagrofarma, tedy ubytování a doplňkové služby na agroturistické/ekoagroturistické farmě, je v destinaci nízká. Žádná z níže zmíněných farem neposkytuje služby agroturistického rozsahu tak, jak by chtěla naše farma, což je naše konkurenční výhoda. Následující přehled konkurenčních zařízení obsahuje pouze ubytování, které poskytuje služby porovnatelné s ubytováním na agroturistické farmě. V destinaci Třeboňsko se nachází 54 ekologických zemědělců a jen 5 z nich nabízí ke svým službám ubytování na statku či farmě.

Tabulka 1: Přehled konkurenčních zařízení

<p>PENZION DVORCE, Břilice - Dvorce, Třeboň</p> <p>Ubytování v penzionu: Dvoulůžkový pokoj: 950 Kč/noc/pokoj Třílůžkový pokoj: 1250 Kč/noc/pokoj Čtyřlůžkový pokoj: 1650 Kč/noc/pokoj</p> <p>Ubytování v apartmánu: 1800 Kč/noc/apartmán</p> <p>Další služby: restaurace, parkování, dětské hřiště, vyhlídkové lety</p> <p>http://www.dvorce.cz/c-6-o-penzionu.html</p>	
<p>PENZION BLATSKÝ DVŮR, Borkovice, Veselí nad Lužnicí</p> <p>Ubytování v penzionu: Děti do 2 let: 170 Kč/za osobu Děti od 2 – 10 let: 290 Kč/za osobu Dospělí: 390 Kč/za osobu</p> <p>Další služby: projížďky na koni</p> <p>http://www.blatsky-dvur.eu/</p>	

PENZION PÍSTINA, Pístina, Stráž nad Nežárkou

Ubytování: Jednolůžkový pokoj bez vl. soc.: 320 Kč/za osobu

Dvoulůžkový pokoj bez vl. soc.: 640 Kč/za osobu

Dvoulůžkový pokoj: 780 Kč/za osobu

Třílůžkový pokoj: 1170 Kč/za osobu

Čtyřlůžkový pokoj: 1560 Kč/za osobu

Další služby: parkování, půjčování kol, oslavy,

<http://www.penzion-pistina-straz-nad-nezarkou.az-ubytovani.info/>



PENZION MLÝNSKÝ DVŮR, Branná, Třeboň

Ubytování v penzionu: Třílůžkové pokoje: 950 Kč/noc/pokoj

Čtyřlůžkové pokoje: 1200 Kč/noc/pokoj

Cena za osobu mimo sezónu: 320 Kč/noc/pokoj

Apartmán (4 lůžka): 1400 Kč/noc/apartmán

Apartmán (6 lůžek): 1600 Kč/noc/apartmán

Apartmán mimo sezónu: 1200 Kč /noc/apartmán

Další služby: restaurace, projížďky na koních, prodej ze dvora,

parkoviště, tenisové hřiště, firemní prostory,

herna, půjčování sportovního zařízení, golfové odpaliště

<http://www.mlynsky-dvur.cz>



DVŮR HAMR, Lužnice

Ubytování: Dospělí: 320 Kč za osobu mimo sezonu

Dospělí: 370 Kč za osobu v sezoně

Děti 2 – 12 let: 220 Kč za osobu

mimo sezonu

Děti 2 – 12 let: 250 Kč za osobu v sezoně

Další služby: parkoviště, dětské hřiště

<http://www.dvurhamr.cz/>



Zdroj: vlastní zpracování

Pronájem venkovského stavení nabízí i několik vlastníků venkovských usedlostí. Ti ale nenabízí žádné služby zemědělského charakteru. Jedná se spíše o pronájem chaty nebo chalupy.

Na základě provedené inventarizace lůžkových kapacit ve vymezeném území Třeboňska podle Vrobelové (2010) činí celková turistická lůžková kapacita na Třeboňsku 10 347 lůžek, přičemž 8 058 lůžek (77,8%) tvoří hromadná ubytovací

zařízení a 2 289 lůžek (22,1%) individuální ubytovací zařízení. Na území Třeboňska jsou k dispozici 2 lázeňské objekty, 15 hotelů, 1 hotel garni, 1 motel, 133 penzionů, 36 chatových osad/kempů, 20 turistických ubytoven, 258 ubytování v soukromí a 5 objektů agroturistiky. I přesto, že ubytování v soukromí nabízí nejvíce zařízení, jeho lůžková kapacita je zhruba poloviční. Nejvíce lůžek nabízí kategorie penzion. Velmi významná je též lůžková kapacita kategorie chatových osad a kempů. Hotely jsou zastoupeny pouze necelými 10%.

Vezmeme v úvahu ubytovací zařízení všeho druhu v městysi Chlum u Třeboně, což je významná destinace. V Chlumu je možnost ubytování v 13 penzionech s 655 lůžky, z toho 3 penziony jsou velké a slouží spíše jako rekreační střediska, zbylé penziony jsou menšího typu. Chlum u Třeboně má významnou kapacitu v kempech a chatových osadách. Jen lůžková kapacita činí 583 lůžek. Je situována kolem rybníka Hejtman. Stanová kapacita je pak daleko větší. V obci je k dispozici i ubytování v soukromí na 254 lůžkách. Doprovodné služby jednotlivých ubytovacích zařízení jsou ale velmi slabé a průměrné. Naše farma by proto mohla mít velkou šanci na úspěch. Nabízí služby, které v okolí nikdo nemá.

5.3 SWOT analýza ekoagroturistické farmy Lipovky

Tato metoda nám pomůže přehledně identifikovat interní záležitosti podniku - silné a slabé stránky, ve vztahu k příležitostem a hrozbám vnějšího prostředí.

Tabulka 2: SWOT analýza

SILNÉ STÁNKY	SLABÉ STÁNKY
<ul style="list-style-type: none"> - Dobrá poloha v rámci jižních Čech, i v rámci Třeboňska - Umístění ve venkovském prostředí dobré turistické destinaci - Výjimečné neporušené přírodní prostředí, poloha uvnitř CHKO Třeboňsko, Natura 2000, rybníkářské prostředí, čisté ovzduší - Přírodní a společenské atraktivita 	<ul style="list-style-type: none"> - Vysoká vstupní investice - Nedostatečné povědomí lidí o farmě - Nevyužitá ubytovací kapacita a nedostatek turistů na počátku podnikání - Nedostatečná dopravní dostupnost z hlavních okolních měst (autobus, vlak) - Sezónnost

<ul style="list-style-type: none"> - Kladný vztah k ochraně přírody - Blízkost lázeňského města Třeboň - Hustá síť turistických a cykloturistických stezek v okolí - Blízkost rakouských hranic (5 km) - Dlouhodobá zemědělská praxe (15 let) - Nízká konkurence v okolí 	
PŘÍLEŽITOSTI	OHROŽENÍ
<ul style="list-style-type: none"> - Zvýšený zájem po ekofarmách, které jsou teď žádané a mají budoucnost - Vysoká kvalita nabízených služeb - certifikované ubytování - Široká nabídka doprovodných služeb - Využití vlastních rozsáhlých pozemků a zemědělské usedlosti - Cenová dostupnost agroturistiky - Zajišťování speciálních akcí na farmě - Chov koní a ostatních zvířat v zařízení - Bohaté možnosti sportovního vyžití v okolí zařízení (cyklostezky, lyžování, koupání) - Vlastní internetové stránky objektů - Snaha provozovatelů agroturistiky o vzdělávání a získávání zkušeností - Preference levnějších a častějších dovolených – potenciál pro agroturistiku - Využití přírodního a kulturního bohatství okolí, zájem o přírodu a zvířata, poznávání místních komunit - Rostoucí zájem o a zdravý životní styl, bioprodukty, ekologii a udržitelný 	<ul style="list-style-type: none"> - Nízká obsazenost objektů mimo sezónu - Nízký počet přijíždějících turistů do zařízení - Krátká doba provozování agroturistiky v ČR a chybějící zkušenosti - Nedostatečná podpora státu a zvýšení DPH - Neexistence jednotné databáze agroturistických zařízení - Málo příjmů z agroturistiky - Nízká úroveň spolupráce provozovatelů agroturistiky s dalšími subjekty (CK, kraj) - Nedostatečná propagace zařízení v TIC, tisku, v ČR i zahraničí - Nezájem místních obyvatel účastnit se agroturistického podnikání - Odliv mladých lidí z venkova, chybějící kvalifikovaná pracovní síla na venkově - Nadměrná byrokracie a další legislativní problémy v agroturistice - Nízká kapacita vybavenosti pro sport

<p>cestovní ruch – rozvoj agroturistiky a ekoagroturistiky</p> <ul style="list-style-type: none"> - Využívání fondů EU a různých dotací - Udržování a obnova tradic, zvyků a řemesel českého venkova – lákadlo zahraničních turistů - Rozšiřování produkce českých tradičních regionálních produktů - Motivování a zapojení místních obyvatel a venkova do cestovního ruchu - Prodloužení sezónnosti - pořádání akcí mimo hlavní sezónu - Nejčastějšími turisty – rodiny s dětmi senioři a zájemci o aktivní pohyb a venkovskou turistiku - Spolupráce s místním informačním centrem a rozšíření místního produktu cestovního ruchu - Spolupráce s partnerskými podniky nabízející navazující služby 	<ul style="list-style-type: none"> - Nízká úroveň spolupráce mezi klíčovými subjekty cestovního ruchu - Převládající rivalita mezi stávajícími celky - Neexistence destinačního managementu. - Vstup dalších konkurentů na trh - Poškození zdrojů cestovního ruchu (příroda, historické, architektonické, technické a kulturní atraktivity) vlivem neorganizovaného rozvoje cestovního ruchu, - Nedostatečná informovanost o čerpání zdrojů z fondů a programů EU pro rozvoj cestovního ruchu - V současné době krize lidé šetří, je tedy hrozbou, že služby a výrobky by neměly odbyt - Růst cen pohonných hmot a dalších vstupů
--	---

Zdroj: vlastní návrh

6 Návrhová část

Návrhová část bude obsahovat podnikatelský plán včetně všech finančních a ekonomických analýz.

6.1 Podnikatelský plán

Podnikatelský plán obsahuje základní informace a vize podniku, stanovuje marketingovou strategii a v konečné fázi finanční plán.

6.1.1 Úvodní informace

EKOAGROTURISTICKÁ FARMA LIPOVKY

PODNIKATELSKÝ ZÁMĚR

Název subjektu:	Ekoagroturistická farma Lipovky
Podnikatel:	Miroslav Koňarik
Právní norma:	Fyzická osoba
Sídlo a provozovna:	Lipovky 114, 378 04 Chlum u Třeboně
IČO:	12345678
Kontakt:	farmalipovky@seznam.cz , 776 324 789

Obrázek 4: Zemědělský objekt



Zdroj: Autorka

6.1.2. Podrobné informace o podniku

V této kapitole si shrneme současnou situaci podnikatele, vymezíme polohu plánovaného projektu a popíšeme zemědělský objekt, na kterém se projekt bude realizovat.

6.1.2.1 Současná situace

Podnikatel vlastní zemědělskou usedlost a pozemky, na kterých hospodaří. Vlastník v oblasti zemědělství podniká již 15 let. Je veden jako zemědělský podnikatel - fyzická osoba nezapsaná v obchodním rejstříku, provádějící činnost jako ekozemědělec či ekologický podnikatel. Je však zatím v přechodném období. Jelikož se zajímá o životní prostředí a má rád cestování a svoji práci, rozhodl se pro myšlenku vytvoření ekoagroturistické farmy. Podnikatel v současné době obhospodařuje 38,28 ha zemědělské půdy – louky v systému ekologického zemědělství, má k dispozici uzavřené hospodářské stavení ve tvaru U. Hospodářské stavení se nachází na kraji městyse v Chlumu u Třeboně, v části Lipovky, v jižních Čechách. Tento objekt je ale třeba pro účely podnikání zrekonstruovat a přizpůsobit ho do podoby ekoagroturistické farmy. Podnikatelský plán je zpracován především pro potřeby majitele pro to, aby dal představám, nápadům a snům konkrétnější podobu a reálně odpověděl na zásadní otázky možné úspěšnosti. Podnikatel bude žádat o finanční podporu na rozvoj cestovního ruchu, konkrétně na rekonstrukci ubytovacích kapacit a výstavbu objektů k doprovodným službám. Žádost o dotaci z Programu rozvoje venkova obsahuje standardizovaný formulář vyplněný a předkládaný žadatelem na příslušný RO SZIF. Žádost o dotaci dále zahrnuje projekt (jako součást formuláře Žádosti o dotaci) a přílohy (povinné, příp. nepovinné). Žádost o dotaci vymezuje plánovaný rozpočet projektu, na jehož základě je stanovena maximální výše dotace. Počítáno je se vstupní investicí cca 2 000 000 Kč. Majitel má k dispozici 2 000 000,- Kč z vlastních zdrojů. Ty vloží do podniku. Veškeré finanční zdroje potřebné pro zahájení činnosti budou tedy uhrazeny ze základního kapitálu.

Podnikatel na počátku roku 2012 žádal o podporu přímého prodeje jihočeských zemědělských a potravinářských produktů z Jihočeského kraje. Jeho cílem bylo vybudování malé mléčnice se sýrárnou. Na tento záměr podnikatel získal 180 000,- Kč.

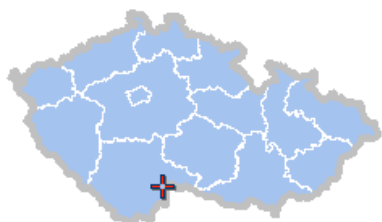
6.1.2.2 Poloha

Objekt a pozemky se nachází v městysi Chlum u Třeboně, který leží v jižních Čechách v okrese Jindřichův Hradec 15 km jihovýchodně od Třeboně a 25 km jižně od Jindřichova Hradce, v nadmořské výšce 492 m. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Třeboň. Městys Chlum u Třeboně je významným letoviskem v CHKO Třeboňsko u rybníka Hejtman.

Katastr obce má rozlohu 4 738 ha, z toho 1 996 jsou lesní pozemky, 1 446 zemědělská půda, 920 vodní plochy, 793 ha orné půdy, 600 ha trvale zatravněné půdy a 429 ha ostatní půdy. Do jeho katastru patří obce Mirochov, Žíteč a Lutová. Celkem má Chlum u Třeboně 2 139 obyvatel. (1. 1. 2011, ČSÚ)

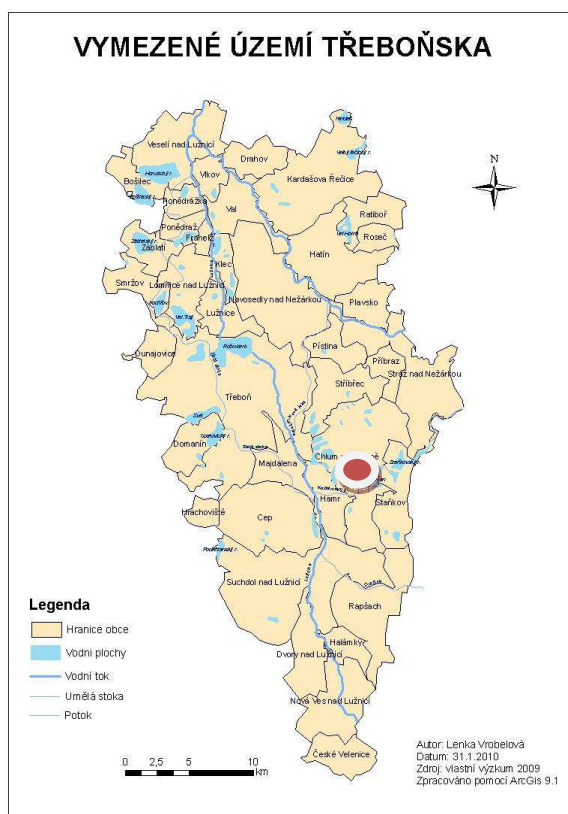
Nejbližšími městy jsou Suchdol nad Lužnicí, Třeboň a následně Jindřichův Hradec. Oblast je vyhledávanou rekreační, turistickou, cyklistickou, chatařskou a rybářskou lokalitou díky řadě rybníků, především však rybníku Hejtman a nespočtu cyklistických tras a stezek a krásné krajině.

Obrázek 5: Lokalizace v rámci ČR



Zdroj: www.risy.cz

Obrázek 6: Lokalizace v rámci Třeboňska



Zdroj: vlastní zpracování

V Chlumu u Třeboně je několik menších obchodů s potravinami, 2 restaurace s celoročním provozem a cukrárna. Je zde zdravotní středisko, lékárna, kadeřnické služby, čerpací stanice, knihovna, pošta, pobočka České spořitelny, dům s pečovatelskou službou. Dále jsou zde zastoupeny služby opravárenské, stavební a jiné. Zcela zde chybí kulturní a z části sportovní vybavení. Není zde kino, divadlo, muzeum, ani žádná stálá expozice. Ze sportovního vybavení je k dispozici venkovní stadion, jedna sportovní hala a školní tělocvična a několik hřišť různě rozptýlených po obci. Špatná je i dopravní dostupnost. Nejčastější možností je autobusové spojení. Vlaková železnice je vzdálená 5 km. Tento region je typicky rekreační. Mezi důvody turistické návštěvnosti patří rybníční plochy využívané pro rekreační účely, koupání ale i sportovní rybaření, zvláště rybník Hejtman a Staňkovský. Atraktivitu místa zvyšuje též blízkost hranic s Rakouskem (3 km) a lázeňské město Třeboň. Hodně je též využíván pahorkatinný terén k cyklistice. V zimě je možné využít běžeckých tratí, po kterých se turisté dostanou až do České Kanady. Poptávka je především po kvalitnějších službách a sportovním a kulturním vyžití.

6.1.2.3 Zemědělská usedlost a hospodářství

Zemědělská usedlost je součástí rozptýlené zástavby obce Chlum u Třeboně, v lokalitě zvané Lipovky. Jedná se o zástavbu soliterních usedlostí v pohledově otevřené krajině. Ta je charakteristická pro vývoj osídlení tohoto pohraničního území. Usedlost je obklopena zemědělskými pozemky, vzdálena cca 400 m od státní silnice vedoucí kolem jihovýchodního břehu rybníka Hejtman.

Sestava objektů usedlosti má půdorysně tvar písmene U. Jeden podélný trakt tvoří obytnou část s průjezdem. Přes dvůr souběžně vede podélný trakt chléva s přípravnou a navazujícím polootevřeným kolníkem. Kolmo oba trakty propojuje dvůr a z jedné strany uzavírá stodola.

Na loukách se pase Český červenostrakatý skot. Louky se sečou 2x ročně a travina slouží jako krmení pro skot ve formě sena. Ekologický zemědělec pobírá dotace ve formě přímých plateb LFA, Saps, Top-Up, navíc dostává v Agroenvironmentálním opatření tzv. ekologické dotace.

6.1.3 Návrh podnikatelského záměru

Levá část objektu slouží k trvalému bydlení majitelů, a to jak přízemí, tak podkrovní část. V přízemí pravé části se nachází chlév a přípravná. Z přípravný podnikatel nedávno vytvořit mléčnici se sýrárnou. Chlév zůstane zachován. Hlavním a prvotním cílem bude rekonstrukce stavení na ekoagrofarmu a její kvalitní vybavení. Z pravé a průčelné části podkroví by se staly apartmány pro hosty. Spodní průčelná část sloužící k úschově traktoru a nářadí bude předělána na společenskou místnost. Zde se budou konat společné akce, podávat snídaně, případně obědy a večeře. Ve společenské místnosti se počítá s dětským koutkem a částí, kde bude pračka, sušička, žehlicí prkno s žehličkou.

Součástí farmy budou pochopitelně hospodářská zvířata a zázemí pro ně, která jsou umístěna mimo hospodářské stavení. Jedná se o skot, ovčí, kozí, koní výběh. Podnikatel počítá s pořízením dvou koní a dvou poníků pro děti a nákupem králíků, slepic, ovcí a prasete. Farma umožňuje vlastní produkce sena, slámy a brambor. Klientům budou nabídnuty typické služby v agroturistice. Základní poskytovanou službou bude stylové, rustikální ubytování na venkově. Hostům budou k dispozici čtyři apartmány, každý s vlastní kuchyní a sociálním zařízením. Konkurenční výhodou bude výroba vlastního sýra, vlastnoruční pečení chleba v peci či možnost projížděk na koni. Klienti se budou

moci plně zapojit do běžného provozu farmy a seznámit se tak s činnostmi, které jim nejsou až tak blízké.

Hlavní cílovou skupinou, které bude přizpůsobena nabídka služeb, jsou rodiny s dětmi. Součástí objektu tedy bude certifikované venkovní dětské hřiště s hracími prvky a pamatováno bude na vhodné druhy zvířat, která se dají bez problémů pohladit a nakrmit.

Další doprovodné služby bude možno zprostředkovat přímo majitelovou rodinou z blízkého okolí. (např. masáže nebo kurzy řemeslné výroby apod.). Největší návštěvnost se dá předpokládat v letních měsících během školních prázdnin. Mimo sezonu se počítá s menší návštěvností. K propagaci farmy a rozšíření sezóny je třeba nabízet tématické pobyty, jako např. Velikonoce na venkově, Masopust na venkově, Zabijačkové hody na venkově, Rybářské hody na venkově apod. Nedílnou součástí podnikatelského záměru bude propagace nabízených služeb, certifikace ubytování a vytvoření povědomí a dobrého jména farmy nejen v destinaci Třeboňsko, jižní Čechy, ale i v rámci celé České republiky.

6.1.4 Plán realizace

V předinvestiční fázi bude nejprve nutné vyhotovit kvalitní projekt, který bude vytvořen spoluprací architekta a podnikatele. Podnikatel bude muset zažádat o stavební povolení na stavebním úřadu v Třeboni. Stavební povolení je nutné z důvodu výstavby okenních vikýřů a vnitřních příček. V přízemí levé části dojde k rozšíření přípravný. Zbylou část stavebních prací, jako např. oprava fasády, bude možno provést jen na základě ohlášení.

Při stavební realizaci bude nejdříve řešena výstavba vikýřů, přístupových schodišť a vnitřních příček. Velká pozornost bude věnovaná kvalitnímu a komfortnímu vybavení apartmánů. Apartmány budou v rustikálním stylu s použitím přírodních materiálů a harmonických přírodních barev. Nábytek je vybírán tak, aby hostům navodil venkovskou atmosféru a pohodlí. Ve společenské místnosti i v okolí objektu hostům k dispozici řada posezení k odpočinku a relaxaci. Před stavením se objeví venkovní dřevěné posezení, za stavením kamenné ohniště a na ostrůvku zdejšího rybníčku příjemné romantické posezení mezi vrbami. Posezení též najdeme u dětského hřiště.

V poslední části investiční fáze je třeba rozšířit skladbu hospodářských zvířat a jejich zázemí. Podnikatel zamýšlí koupit dva koně a dva poníky, které ustájí v chlévu

za domem. V plánu je výstavba kruhového výběhu. V rámci rekonstrukce dojde k opravě a natření fasády a úpravě okolí. Zejména ke zpevnění příjezdové cesty, úpravě povrchu pro parkovací místa a instalaci osvětlení.

V provozní fázi si bude muset podnikatel rozšířit předmět podnikání. Bude nutné živnostenské oprávnění k ubytovacím službám, chovu zvířat a jejich výcviku, k výrobě potravinářských výrobků a zprostředkování obchodu a služeb. Všechny tyto živnosti jsou živnosti volné. Nevyžadují prokázání odborné či jiné způsobilosti. Aby podnikatel získal živnostenské oprávnění, musí se registrovat na živnostenském úřadě v Třeboni a splnit všechny stanovené podmínky. V této fázi může již vytvářet reklamu a svoji propagaci.

Podnikatel musí platit daň z nemovitosti, kterou platí ze staveb a pozemků (vlastních i pronajatých, které jsou využívány pro podnikatelskou činnost).

Pokud chce podnikatel žádat o dotace k zemědělské činnosti, musí být zaregistrován do evidence využití půdy u Státního zemědělského intervenčního fondu (SZIF). K registraci musí doložit výpisy, které mu poskytne katastrální úřad za poplatek. Údaje o pozemcích (vlastních i pronajatých) ohlásí na příslušnou zemědělskou agenturu ministerstva zemědělství i ČSÚ. Pokud chce podnikatel uplatňovat nárok na vrácení spotřební daně pohonných hmot, Celní správa na něm bude požadovat doklad potvrzený ministerstvem zemědělství. Podnikatel se věnuje živočišné výrobě, musí tedy veškeré zvířectvo zaregistrovat do ústřední evidence hospodářských zvířat.

Podnikatel chce nabízet certifikované ubytování. Musí podstoupit standardizaci zařízení poskytující služby venkovského cestovního ruchu, která se řídí Doporučenými standardy ubytovacích služeb – ubytování v soukromí, v kempech a chatových osadách, v turistických ubytovnách s tím, že za certifikaci ubytování v soukromí odpovídá Svaz venkovské turistiky. Bude - li mít podnikatel obrat nad 1. mil. Kč v dalších letech se bude muset stát plátcem DPH

6.1.5 Popis služeb

6.1.5.1 Ubytovací služby

Naše ekoagrofarma bude nabízet čtyři apartmány v podkroví. Každý apartmán bude mít plně vybavenou kuchyni a vlastní sociální zařízení. Apartmány jsou nové, vybaveny ve venkovském stylu. Mají dispozici pro rodiny s dětmi. Součástí jsou dvě místnosti. Jedna jako obývací místnost, kde je kuchyňský kout, jídelní stůl s židlemi a pohovka

s malým konferenčním stolem a televize. Druhá místnost slouží ke spánku. Zde najdeme manželskou postel, noční stolky, skříň na oblečení, kobereček, dvě jednolůžkové postele. Součástí je koupelna s umyvadlem a sprchovým koutem a WC. Každý apartmán tedy nabízí 4 lůžka + možnost rozložit pohovku jako přistýlku.

Kuchyň bude zahrnovat kuchyňskou linku se soupravou kvalitního nádobí a příborů pro každodenní vaření, chladničku s mrazničkou, rychlovarnou konvici, mikrovlnou troubu. K dispozici jsou základní koření a pochutiny jako čaj, káva, cukr, sůl. Obytná místnost je vybavena pohovkou a konferenčním stolem a barevným televizorem se satelitem, rádiem, wifi připojením. Ložnice nabízí jednu dvoulůžkovou postel, dvě jednolůžkové postele, skříň na oblečení, noční stolky, komodu, lampičky. V apartmánu je volně k dispozici povlečení, ručníky, utěrky a základní koupelňová kosmetika.

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

Ubytování v soukromí se člení do čtyř tříd. Chtěli bychom, aby ubytování v soukromí na naší farmě (typu apartmán) patřilo do kategorie tří hvězdiček.

6.1.5.2 Stravovací služby

Farma poskytuje pravidelné snídaně. V případě zájmů je možné nabídnout obědy a večeře, ale tato služba musí být předem dohodnuta. V kuchyni bude využíváno především výrobků a produktů z farmy. Součástí tematických pobytů bude hostům zajištěno pohoštění a zábava.

6.1.5.3 Doprovodné služby

Hosté si mohou sami vyrobit kozí sýr a další mléčné výrobky, mohou si upéct chléb v peci. Hostům i veřejnosti je nabídnut prodej ze dvora, zejména prodej mléka, sýrů a dalších mléčných produktů, prodej králíčího masa, prodej včelího medu, vajíček, doma vyrobených zavařenin a vypěstovaných brambor. V objektu sice není zajištěno pravidelné stravování, ale v době různých akcí je možno ochutnat či odkoupit si produkty z domácí kuchyně. Dále je možné využít projížďek na koni a zapojit se do

běžné činnosti hospodářství, kdy se hosté budou moci podílet na nenáročných pracovních činnostech souvisejících s chodem farmy. Pro děti a jejich rodiče je zajištěn vždy na pár hodin denně program týkající se farmy. Podle zájmu se ve společenské místnosti mohou provádět různé kurzy, výroba bižuterie, výroba mýdel apod. K dispozici je půjčování 4 kol pro dospělé a 4 kol pro děti, sportovních pomůcek jako míče, rakety, sítě, rybářské pruty, nafukovací člun. Hosté mají možnost využít víceúčelového hřiště, děti se mohou pobavit na dětském hřišti.

6.1.6. Marketingová strategie

6.1.6.1 Produkt

Základním produktem ekoagroturistické farmy Lipovky jsou ubytovací služby popsané v kapitole 6.1.5.1 a dále stravovací služby v kapitole 6.1.5.2 a doplňkové služby vyplývající z kapitoly 6.1.5.3. Ubytování bude provozováno od začátku dubna do konce října. V případě zájmů je možné provoz rozšířit. Hosté si sami mohou zvolit délku pobytu.

6.1.6.2 Cena

Cena musí být stanovena taková, aby pokryla nutné náklady a vytvořila zisk. Kompletní nabídka služeb, jak je bude prezentovat zmíněná ekoagrofarma, tedy ubytování na venkově s tradičním venkovským programem v blízkém okolí, nenabízí žádný subjekt, nicméně na Třeboňsku se nachází 5 zařízení poskytujících ubytování na farmě či statku. V okolí Chlumu existují zařízení v kategorii ubytování v soukromí, proto bude cena stanovena s přihlédnutím ke konkurenci.

Tabulka 3: Cena za ubytování (bez ostatních služeb)

	Sezóna (červen - srpen)	Mimo sezóna (duben, květen, září, říjen)
Apartmán/ 4 lůžka/den	1 400,00 Kč	1 200,00 Kč
Dospělý	400,00 Kč	350,00 Kč
Děti	300,00 Kč	250,00 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Pozn.: v ceně jsou zahrnuty místní a rekreační poplatky za ubytování, uskladnění kol v garáži, wifi internet zdarma

Za snídaní bude účtováno 60,- za osobu po celou dobu provozu.

Tabulka 4: Ceny doprovodných služeb

Služba	Cena/osobu
Vyjíždky na koni*	300,00 Kč
Samostatná výroba mléčných výrobků ke spotřebě**	500,00 Kč
Různé kurzy výroby včetně materiálu***	350,00 Kč
Půjčování kol - dospělí ****	200,00 Kč
- děti	100,00 Kč

Zdroj:vlastní zpracování

Pozn.: *Jednotná cena výuky at' už se jedná o jízdařenskou hodinu nebo vyjíždku do přírody. Hodina se u nás rovná 60 minutám v sedle.

** Nejdříve je nutné podojit a nakrmit kozí stádo. Poté přichází na řadu samotná výroba kozího sýru včetně vysvětlení technologických postupů a zajímavostí. (např. jak se vyrábí kefír, jogurt či měkké a tvrdé sýry.) Sýr, který si nakonec samostatně hosté vyrobí, si odvezou sebou domu. Pro úspěšné a pracovité farmáře je připravena „certifikace výrobce sýra“. Součástí programu jsou informace o pasterectví, chovu koz, dojení mléka a výroba sýra.

*** Hosté si mohou upéct chléb, vyrobit bižutérii z korálků, vyrobit mýdlo či svíčky. Cena bude stanovena podle počtu zájemců. Do kalkulace je započítána průměrná cena 350,- Kč.

**** Cena je včetně příslušenství, tedy prilby pro děti, zámku na kolo a světla na kolo

6.1.6.3 Propagace

Nabídka služeb ekoagrofarmy bude prezentována zejména prostřednictvím internetu. Farma bude mít vlastní webové stránky, na kterých budou prezentovány nabízené služby, informace a nejen akce ekofarmy, ale i jejího okolí. Součástí bude kvalitní fotodokumentace jak interiéru, exteriéru, okolí, hospodářství, tak i různých akcí pořádaných na statku. Klienti budou moci rezervovat pobyt online a budou moci vyjádřit svou spokojenost/nespokojenost v klientském hodnocení. Webové stránky budou zpracovány kvalitně a přehledně. Služby budou propagovány též prostřednictvím letáků a brožur, které budou potenciální klienty informovat o nabízených službách a cenách, včetně fotografií, popisu služeb a kontaktech.

Jelikož chce být farma co nejvíce prezentována, bude spolupracovat s různými svazy a sdruženími zabývajícími se cestovním ruchem a venkovskou turistikou. Jedná se především o Svaz venkovské turistiky, agenturu CzechTourism a ECEAT CZ.

Svaz venkovské turistiky umožní podnikateli a jeho farmě účast na akcích svazu, jako jsou veletrhy, školení, exkurze. Jeho služby mohou být prezentovány na webech

o venkovské turistice apod. Dále bude spolupracovat s informačními centry v okolí, zejména v městysi Chlum u Třeboně a ve městě Třeboni, která začlení ekoagroturistické služby do místního a regionálního produktu cestovního ruchu. Farma bude spolupracovat i s Místní akční skupinou Třeboňsko. Odtud může čerpat finanční zdroje z Programu rozvoje venkova ČR.

6.1.6.4 Baličky služeb

Zejména mimo sezonu (duben, květen, září, říjen) budou klientům nabízeny zvýhodněné balíčky služeb. Bude se jednat o tematicky krátkodobé pobyty s konečnou cenou a popisem nabízených služeb. Cílovými zákazníky budou rodiče s dětmi, matky na mateřských dovolených, malé skupiny dětí s dozorem či školní výlety. Tyto balíčky budou obsahovat přenocování včetně akcí/programu k tématu, které bude zrovna aktuální. Své služby budeme též nabízet školám (základním, středním, vysokým).

Příklad tematických krátkodobých pobytů: Duben – Velikonoce na venkově, Květen – Vítání hezkého počasí, Říjen – Výlovy rybníků na venkově, Listopad – Zabijačkové hody na venkově apod.

6.1.7 Finanční plán

V této kapitole se zabýváme ekonomickou částí práce. Popisujeme zde předpokládané náklady a výnosy a v poslední části finančního plánu rozebíráme účetní výkazy. V této části je nutné udělat kalkulaci cen. Finanční plán je nejdůležitější částí celého podnikatelského plánu. Na základě jeho výsledků totiž zjistíme, zda bude projekt života schopný či nikoliv.

6.1.7.1 Kalkulace

Abychom mohli poskytovat ubytovací a doprovodné služby, je nutné do této činnosti zainventovat. Proto se bude první přehled týkat vynaložených investic, které tvoří kapitálové výdaje.

Tabulka 5: Kalkulace investičních výdajů

Položka	Cena
Rekonstrukce objektu (práce mimo stavební, materiál)	750 340,00 Kč
Vybavení zařízení včetně společenské místnosti	902 660,00 Kč
Nákup dalších zemědělských zvířat	68 800,00 Kč
Sportovní a dětské hřiště, sportovní vybavení	102 540,00 Kč
Úpravy kolem objektu	20 000,00 Kč
Projektová a technická dokumentace	54 000,-Kč
Výpočetní technika	19 000,-Kč
Celkem kapitálové výdaje	1 917 3 40,00 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Náklady na rekonstrukci budovy jsou kalkulovány na základě projektové dokumentace. Většina stavebních prací bude realizována členy rodiny. Kalkulace všech částek je přiložena v příloze č. 5. Dále je nutné vykalkulovat variabilní a fixní náklady. Fixní náklady jsou náklady nezávislé na výkonu, vyplývají z výše kapitálu pro nutné investice. Variabilní náklady, provozní, vznikají jen tehdy, když jsou hosté ubytováni. Závisí na druhu a objemu nabídky.

Teplo bude zajišťováno kotlem na pevná paliva. Ceny jsou stanoveny jako průměrné spotřeby jedné osoby v domácnosti. Průměrná spotřeba tepla jedné domácnosti za rok 65 GJ. Průměrná spotřeba teplé vody pro jednu osobu za rok se pohybuje okolo 12 m³ (1x sprcha, nádobí). Průměrná spotřeba elektrické energie jedné domácnosti (4 členové) činí cca 2200 kWh.

Tabulka 6: Kalkulace variabilních nákladů na 1 obsazené lůžko za den

Nákladová položka	Množství	Cena za jednotku	Cena
Teplo	0,178 GJ	500,-Kč/1prm	3,71 Kč
Teplá voda	0,0328m ³	450,-Kč/GJ	14,76 Kč
Vodné a stočné	0,15 m ³	71,56 Kč/m ³	10,73 Kč
Elektrická energie	1,5kWh	4,42,-Kč/kWh	6,63 Kč
Wifi internet	x	250,-Kč/měsíc	2,00 Kč
Toaletní potřeby	x		4,00 Kč
Praní prádla	0,25 kg		4,00 Kč
Celkem	x		45,83 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

K snídani budou nabízeny zejména produkty z farmy – domácí máslo, sýry, jogurty, mléko, vajíčka, džem, med, v létě vlastní ovoce a zelenina. K výběru budou dva druhy pečiva - bílé, tmavé, domácí koláče nebo záviny sladké i slané, müsli, cornflakes, ovoce, zelenina, salám či uzeniny, několik druhů sýra. K pití čaj, káva, mléko, džus.

Tabulka 7: Kalkulace variabilních nákladů na jednu snídani

Nákladová položka	Množství	Cena
Pečivo (bílé i tmavé)	100 g	5,00 Kč
Máslo	20 g	3,00 Kč
Džem	50 g	3,00 Kč
Sýr	50 g	4,00 Kč
Vejce	1 ks	3,00 Kč
Sálám	10 g	4,00 Kč
Domácí koláč nebo závin	1ks	4,00 Kč
Ovoce, zelenina	50g	6,00 Kč
Čaj,káva	15 g	3,00 Kč
Cukr	30 g	1,00 Kč
Med	30 g	1,00 Kč
Energie	0,15 kWh	2,80 Kč
Celkem		39,80 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 8: Kalkulace variabilních nákladů na doprovodné služby

Položka	Množství	Cena
Energie	Voda - 0,15 m ³ (71,56 Kč/m ³)	10,56 Kč
	El. Energie – 1,5kWh (4,42,-/kWh)	6,63 Kč
Materiál, suroviny	20ml	3,00 Kč
	kozí mléko	8,00 Kč
	0,550 kg mouka, 2x droždí	11,00 Kč
Variabilní náklady na doprovodné služby celkem		28,19 Kč

Pozn.: výroba jednoho sýru, pečiva

Zdroj: vlastní zpracování

Pro účely daně z příjmů je nutno užít odpisy daňové, tj. vypočítané dle zákona o daních z příjmů. Většina majetku se bude odepisovat 5 let. Zbývající investiční náklady se celé promítnou do nákladů v 1. roce.

Pro růst ročních variabilních nákladů budeme počítat s ročním růstem 2,5 %, což je průměrný růst inflace od roku 2008. V třetím roce dochází k navýšení některých stálých nákladových položek (marketing a reklama, ostatní).

Tabulka 9: Kalkulace stálých ročních nákladů

Nákladová položka	Kč v 1. roce	Kč v 2. roce	Kč v 3. roce
Odpisy	36 148,00 Kč	72 088,00 Kč	72 088,00 Kč
Opravy a údržba	5 000,00 Kč	3 000,00 Kč	5 000,00 Kč
Mzdy	240 000,00 Kč	240 000,00 Kč	240 000,00 Kč
Marketing (webové stránky, letáky, cedule)	15 000,00 Kč	3 000,00 Kč	5 000,00 Kč
Ostatní náklady (členství, pojištění, daně, poplatky)	10 000,00 Kč	2 000,00 Kč	3 000,00 Kč
Veterinární ošetření a krmivo pro zvířectvo	2 000,00 Kč	2 000,00 Kč	3 000,00 Kč
Účetnictví	6 000,00 Kč	6 000,00 Kč	6 000,00 Kč
Počáteční investice	1 167 000,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
Celkem	1 401 148,00 Kč	328 088,00 Kč	334 088,00 Kč

*bez investice 314 148,-Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Na běžném provozu ekoagrofarmy se z počátku budou podílet členové rodiny, půjde o zajištění chodu hospodářství, péče o hosty, administrativu a marketing. Celkem je počítáno se čtyřmi členy. Měsíční mzdové náklady zaměstnavatele činí 20 000,- Kč. Později, až by se farma zajela, by byla na sezónu přijata pracovní síla na pozici koordinátor/ka volného času, která by se starala o program na statku. Účetnictví bude zpracovat účetní firma externě.

6.1.7.2 Vyhodnocení ekonomické efektivity

Vyhodnocení ekonomické efektivity jsme provedli ve třech variantách. Jde o variantu realistickou, kdy je počítáno s 60% využitím farmy, variantu optimistickou s 90% obsazeností a variantu pesimistickou, která počítá s 30% obsazeností.

Maximální (100%) předpokládané využití lůžkové kapacity pro sezónu - 7 měsíců, tj. duben až říjen je 214 dnů, možno i celoročně, ubytovací kapacita - 16 lůžek v ubytovně - 16 osob

Při 100% obsazenosti 3424 nocí

Při 60% obsazenosti 2054 nocí

Při 90% obsazenosti 3082 nocí

Při 30% obsazenosti 1027 nocí

6.1.7.2.1 Náklady

Tabulka 10: Variabilní náklady na ubytování

Obsazenost	100%	90%	60%	30%
Počet ubytovaných za rok	3 424	3 082	2 054	1 027
Variabilní náklady na lůžko (osobu) za den	45,83 Kč	45,83 Kč	45,83 Kč	45,83 Kč
Variabilní náklady na ubytování za rok celkem	156 921,92 Kč	141 248,06 Kč	94 134,82 Kč	47 067,41 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 11: Variabilní náklady na snídaně

Obsazenost	100%	90%	60%	30%
Počet snídaní za rok	3 424	3 082	2 054	1 027
Variabilní náklady na jednu snídani	39,80 Kč	39,80 Kč	39,80 Kč	39,80 Kč
Variabilní náklady na snídaně za rok celkem	136 275,20 Kč	122 663,60 Kč	81 749,20 Kč	40 874,60 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 12: Variabilní náklady na doprovodné služby

Obsazenost	100%	90%	60%	30%
Průměrný počet využití služby (týden/počet osob)	30,5/8	27,5/7	13/5	9/3
Variabilní náklady na 1 kus doprovodné služby	28,19 Kč	28,19 Kč	28,19 Kč	28,19 Kč
Variabilní náklady na snídaně za rok celkem	6 878,36 Kč	5 426,58 Kč	1 832,35 Kč	761,13 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 13: Celkové náklady 1. rok

Položka	Obsazenost			
	100%	90%	60%	30%
Fixní náklady	1 401 148,00 Kč			
Variabilní náklady	300 075,48 Kč	269 338,24 Kč	177 716,37 Kč	88 703,14 Kč
Celkem náklady	1 701 223,48 Kč	1 670 486,24 Kč	1 578 864,37 Kč	1 489 851,14 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 14: Celkové náklady 2. rok

Obsazenost	100%	90%	60%	30%
Fixní náklady	328 088,00 Kč			
Variabilní náklady	307 577,37 Kč	276 071,69 Kč	182 159,28 Kč	90 920,72 Kč
Celkem náklady	635 665,37 Kč	604 159,69 Kč	510 247,28 Kč	419 008,72 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 15: Celkové náklady 3. rok

Obsazenost	100%	90%	60%	30%
Fixní náklady	334 088,00 Kč			
Variabilní náklady	315 266,80 Kč	282 973,48 Kč	186 713,26 Kč	93 193,74 Kč
Celkem náklady	649 354,80 Kč	617 061,48 Kč	520 801,26 Kč	427 281,74 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

6.1.7.2. 2 Tržby

Bereme v úvahu tržby za ubytování, za snídaně, doprovodné služby. Za apartmán v sezoně účtujeme 1400,-Kč, mimo sezónu 1200,-Kč. Sezóna – červen, červenec, srpen – 92 dny. Mimo sezónní provoz – duben, květen, září, říjen – 122 dny.

Tabulka 16: Tržby za ubytování při 100% a 90% využití

Obsazenost	100%		90%	
Tržby za ubytování	Sezóna	Mimo sezónu	Sezóna	Mimo sezónu
Provoz (dny)	92	122	83	110
4 apartmány/den	5 600,00 Kč	4 800,00 Kč	5 600,00 Kč	4 800,00 Kč
4 apartmány	515 200,00 Kč	585 600,00 Kč	463 680,00 Kč	527 040,00 Kč
Tržby celkem	1 100 800,00 Kč		990 720,00 Kč	

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 17: Tržby za ubytování při 60% a 30% využití

Obsazenost	60%		30%	
Tržby za ubytování	Sezóna	Mimo sezónu	Sezóna	Mimo sezónu
Provoz (dny)	55	73	28	37
4 apartmány/den	5 600,00 Kč	4 800,00 Kč	5 600,00 Kč	4 800,00 Kč
4 apartmány	309 120,00 Kč	351 360,00 Kč	154 560,00 Kč	175 680,00 Kč
Tržby celkem	660 480,00 Kč		330 240,00 Kč	

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 18: Tržby za snídaně

Obsazenost	100%	90%	60%	30%
Délka sezóny (dny)	214	193	128	64
Cena	60,00 Kč			
Počet strávníků	3 424	3 082	2 054	1 027
Tržby celkem	205 440,00 Kč	184 920,00 Kč	123 240,00 Kč	61 620,00 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 19: Tržby z doprovodných služeb - 100% využití farmy

Služba	Cena/osobu	Délka sezóny	Celkem
Vyjíždky na koni*	300,00 Kč	214 dní/5	321 000,00 Kč
Výroba mléčných výrobků ke spotřebě*	500,00 Kč	214 dní/30,5 týdne/8 lidí	122 000,00 Kč
Různé kurzy výroby včetně materiálu*	350,00 Kč	214 dní/30,5 týdne/8 lidí	85 400,00 Kč
Půjčování kol dospělých	200,00 Kč	122/4	97 600,00 Kč
dětských	100,00 Kč	122/4	48 800,00 Kč
Doprovodné služby celkem			674 800,00 Kč

*Pozn. Počítáme, že by se mohlo uskutečnit v průměru 5 projížděk za den.
Průměrně počítáme se samostatnou výrobou mléčných výrobků 8 lidí týdně.
O kurzy by mohlo mít zájem v průměru tak 8 lidí týdně.

Zdroj: vlastní zpracování

Počet plánovaných služeb je stanoven na základě průměrné poptávky turistů kteří farmu navštívili v letních měsících.

Předpokládáme, že se návštěvnost farmy bude rok od roku zvyšovat cca o 5%. Proto počítáme se rostoucími tržbami.

Tabulka 20: Tržby z doprovodných služeb - 90 % využití farmy

Služba	Cena/osobu	Délka sezóny	Celkem
Vyjíždky na koni*	300,00 Kč	193 dní/4	231 600,00 Kč
Výroba mléčných výrobků ke spotřebě*	500,00 Kč	193 dní/27,5 týdne/7 lidí	57 750,00 Kč
Různé kurzy výroby včetně materiálu*	350,00 Kč	193 dní/27,5 týdne/7 lidí	67 375,00 Kč
Půjčování kol dospělých	200,00 Kč	110/4	88 000,00 Kč
dětských	100,00 Kč	110/4	44 000,00 Kč
Doprovodné služby celkem			488 725,00 Kč

*Pozn. Počítáme, že by se mohly uskutečnit v průměru 4 projíždky za den.
Průměrně počítáme se samostatnou výrobou mléčných výrobků 7 lidí týdně.
O kurzy by mohlo mít zájem v průměru tak 7 lidí týdně

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 21: Tržby z doprovodných služeb 60% farmy

Služba	Cena/osobu	Délka sezóny	Celkem
Vyjíždky na koni*	300,00 Kč	128dní/3	115 200,00 Kč
Výroba mléčných výrobků ke spotřebě*	500,00 Kč	128dní/13týdnů/5 lidí	32 500,00 Kč
Různé kurzy výroby včetně materiálu*	350,00 Kč	128dní/13týdnů/5 lidí	22 750,00 Kč
Půjčování kol dospělých	200,00 Kč	73/dní/2	29 200,00 Kč
dětských	100,00 Kč	73 dní/2	14 600,00 Kč
Doprovodné služby celkem			214 250,00 Kč

*Pozn. Počítáme, že by se mohly uskutečnit v průměru 3 projíždky za den.

Průměrně počítáme se samostatnou výrobou mléčných výrobků 5 lidí týdně.

O kurzy by mohlo mít zájem v průměru tak 5 lidí týdně.

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 22: Tržby z doprovodných služeb 30% využití farmy

Služba	Cena/osobu	Délka sezóny	Celkem
Vyjíždky na koni*	300,00 Kč	64 dní/2	38 400,00 Kč
Výroba mléčných výrobků ke spotřebě*	500,00 Kč	64 dní/9 týdnů/3 lidí	13 500,00 Kč
Různé kurzy výroby včetně materiálu*	350,00 Kč	64 dní/9 týdnů/3 lidí	9 450,00 Kč
Půjčování kol dospělých	200,00 Kč	37 dní/1	7 400,00 Kč
dětských	100,00 Kč	37 dní/1	3 700,00 Kč
Doprovodné služby celkem			72 450,00 Kč

*Pozn. Počítáme, že by se mohlo uskutečnit v průměru 2 projíždky za den.

Průměrně počítáme se samostatnou výrobou mléčných výrobků 3 lidí týdně.

O kurzy by mohlo mít zájem v průměru tak 3 lidí týdně.

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 23: Celkové tržby při předpokladu daného využití farmy

Obsazenost	100%	90%	60%	30%
Ubytovací služby	929 600,00 Kč	836 640,00 Kč	557 760,00 Kč	278 880,00 Kč
Stravovací služby	205 440,00 Kč	184 920,00 Kč	123 240,00 Kč	61 620,00 Kč
Doprovodné služby	674 800,00 Kč	488 725,00 Kč	214 250,00 Kč	72 450,00 Kč
Celkem tržby	1 809 840,00 Kč	1 510 285,00 Kč	895 250,00 Kč	412 950,00 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

6.1.7.3 Účetní výkazy

V této kapitole si zhodnotíme účetní výkazy, zejména rozvahu, výkaz zisků a ztrát a přehled o peněžních tocích – cash-flow. Cílem cash-flow je informovat o tom, z jakých zdrojů bylo čerpáno v průběhu roku a jakým způsobem byly tyto zdroje využity. Informuje nás o stavu peněžních prostředků na začátku účetního období a na konci,

získáváme informace, kolik účetní jednotka vyprodukovala peněžních prostředků. Tyto informace jsou důležité nejen pro podnik samotný, ale také pro věřitele či potenciální investory.

Tabulka 24: Počáteční rozvaha k 30. září 2012

Aktiva		Pasiva	
Dlouhodobý majetek		Vlastní kapitál	2 000 000,00 Kč
Dlouhodobý nehmotný majetek		Základní kapitál	2 000 000,00 Kč
Dlouhodobý hmotný majetek		Rezervní fond	
Dlouhodobý finanční majetek		Výsledky hospodaření	
Oběžná aktiva	2 000 000,00 Kč	Cizí zdroje	
Zásoby		Dodavatelé	
Pohledávky		Bankovní úvěr	
Krátkodobý finanční majetek	2 000 000,00 Kč		
Celkem aktiva	2 000 000,00 Kč	Celkem pasiva	2 000 000,00 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 25: Zisk/ztráta při maximální (100%) vytíženosti farmy

Položka/ Obsazenost		1. rok	2. rok	3. rok
1.	Tržby za snídaně	205 440,00 Kč	215 712,00 Kč	226 497,60 Kč
2.	Tržby za ubytování	929 600,00 Kč	976 080,00 Kč	1 024 884,00 Kč
3.	Tržby za doprovodné služby	674 800,00 Kč	708 540,00 Kč	743 967,00 Kč
4.	Tržby celkem (1+2+3)	1 809 840,00 Kč	1 900 332,00 Kč	1 995 348,60 Kč
5.	Variabilní náklady na snídaně	136 275,20 Kč	139 682,08 Kč	143 174,13 Kč
6.	Variabilní náklady na ubytování	156 921,92 Kč	160 844,97 Kč	164 866,09 Kč
7.	Variabilní náklady na doprovod. služby	6 878,36 Kč	7 050,32 Kč	7 226,58 Kč
8.	Stálé náklady	1 401 148,00 Kč	328 088,00 Kč	334 088,00 Kč
9.	Náklady celkem (5+6+7+8)	1 701 223,48 Kč	635 665,37 Kč	649 354,80 Kč
10.	Hrubý zisk (4-9)	108 616,52 Kč	1 264 666,63 Kč	1 345 993,80 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 26: Zisk/ztráta při optimistické variantě (90%)

Položka/ Obsazenost		1. rok	2. rok	3. rok
1.	Tržby za snídaně	184 920,00 Kč	194 166,00 Kč	203 874,30 Kč
2.	Tržby za ubytování	836 640,00 Kč	878 472,00 Kč	922 395,60 Kč
3.	Tržby za doprovodné služby	488 725,00 Kč	513 161,25 Kč	538 819,31 Kč
4.	Tržby celkem (1+2+3)	1 510 285,00 Kč	1 585 799,25 Kč	1 665 089,21 Kč
5.	Variabilní náklady na snídaně	122 663,60 Kč	125 730,19 Kč	128 873,44 Kč
6.	Variabilní náklady na ubytování	141 248,06 Kč	144 779,26 Kč	148 398,74 Kč
7.	Variabilní náklady na doprovodné služby	5 426,58 Kč	5 562,24 Kč	5 701,30 Kč
8.	Stálé náklady	1 401 148,00 Kč	328 088,00 Kč	334 088,00 Kč
9.	Náklady celkem (5+6+7+8)	1 670 486,24 Kč	604 159,69 Kč	617 061,48 Kč
10.	Hrubý zisk (4-9)	-160 201,24 Kč	981 639,56 Kč	1 048 027,73 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 27: Zisk/ztráta při realistické variantě (60%)

Položka/ Obsazenost		1. rok	2. rok	3. rok
1.	Tržby za snídaně	123 240,00 Kč	129 402,00 Kč	135 872,10 Kč
2.	Tržby za ubytování	557 760,00 Kč	585 648,00 Kč	614 930,40 Kč
3.	Tržby za doprovodné služby	214 250,00 Kč	224 962,50 Kč	236 210,63 Kč
4.	Tržby celkem (1+2+3)	895 250,00 Kč	940 012,50 Kč	987 013,13 Kč
5.	Variabilní náklady na snídaně	81 749,20 Kč	83 792,93 Kč	85 887,75 Kč
6.	Variabilní náklady na ubytování	94 134,82 Kč	96 488,19 Kč	98 900,40 Kč
7.	Variabilní náklady na doprovod. služby	1 832,35 Kč	1 878,16 Kč	1 925,11 Kč
8.	Stálé náklady	1 401 148,00 Kč	328 088,00 Kč	334 088,00 Kč
9.	Náklady celkem	1 578 864,37 Kč	510 247,28 Kč	520 801,26 Kč
10.	Hrubý zisk (4-9)	-683 614,37 Kč	429 765,22 Kč	466 211,86 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 28: Zisk/ztráta při pesimistické variantě (30%)

Položka/ Obsazenost		1. rok	2. rok	3. rok
1.	Tržby za snídaně	61 620,00 Kč	64 701,00 Kč	67 936,05 Kč
2.	Tržby za ubytování	278 880,00 Kč	292 824,00 Kč	307 465,20 Kč
3.	Tržby za doprovodné služby	72 450,00 Kč	76 072,50 Kč	79 876,13 Kč
4.	Tržby celkem (1+2+3)	412 950,00 Kč	433 597,50 Kč	455 277,38 Kč
5.	Variabilní náklady na snídaně	40 874,60 Kč	41 896,47 Kč	42 943,88 Kč
6.	Variabilní náklady na ubytování	47 067,41 Kč	48 244,10 Kč	49 450,20 Kč
7.	Variabilní náklady na doprovod. služby	761,13 Kč	780,16 Kč	799,66 Kč
8.	Stálé náklady	1 401 148,00 Kč	328 088,00 Kč	334 088,00 Kč
9.	Náklady celkem	1 489 851,14 Kč	419 008,72 Kč	427 281,74 Kč
10.	Hrubý zisk (4-9)	-1 076 901,14 Kč	14 588,78 Kč	27 995,64 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Je více než jisté, že 100% využití farmy v počátku podnikání nedosáhneme. Při této variantě bychom vykazovali zisk hned v 1. roce činnosti. V případě optimistické varianty, kdy je počítáno s 90% využitím farmy, bychom hospodařili v 1. roce činnosti s mírnou ztrátou, která by byla pokryta již v 2. roce provozu farmy. Při realistické variantě s 60% využitím farmy bychom mohli po pokrytí ztráty vzniklé v 1. roce vytvářet částečný zisk již v 3. roce provozu. Pesimistická varianta, která předpokládá 30% využití farmy, vykazuje v 1. roce ztrátu, avšak předpokládáme-li, že obsazenost bude rok od roku stoupat, ztráta se v dalších letech uhradí z přebytků/zisků. Musíme se proto snažit o propagaci a získání zákazníků, abychom dosáhli alespoň realistické varianty. Podnikatel v roce 2012 žádal o dotační podporu z PRV. Bude-li projekt úspěšný může v roce 2013, po skončení realizace projektu, žádat o proplacení výdajů projektu. V tomto případě by došlo ke snížení ztráty vzniklé v prvním roce provozu ve všech variantách. Podnik vykazuje uspokojivé výsledky i v pesimistické variantě.

Tabulka 29: Zkrácené Cash-flow - realistická varianta (bez dotace)

Rok	2013	2014	2015
Peněžní stav na počátku období	2 000 000,00 Kč	564 589,63 Kč	1 197 828,85 Kč
Příjmy celkem	895 250,00 Kč	940 012,50 Kč	987 013,13 Kč
Výnosy celkem	895 250,00 Kč	940 012,50 Kč	987 013,13 Kč
Výdaje celkem	2 330 660,37 Kč	306 773,28 Kč	304 071,26 Kč
Náklady celkem	2 409 204,37 Kč	510 247,28 Kč	520 801,26 Kč
Vstupní náklady	1 917 340,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
Provozní náklady	177 716,37 Kč	182 159,28 Kč	186 713,26 Kč
Stálé náklady	314 148,00 Kč	328 088,00 Kč	334 088,00 Kč
Závazky za ZP a SP	42 396,00 Kč	91 756,00 Kč	99 537,00 Kč
Daň z příjmu	0,00 Kč	39 630,00 Kč	45 105,00 Kč
Odpisy	36 148,00 Kč	72 088,00 Kč	72 088,00 Kč
HV (základ daně)	-1 513 954,37 Kč	429 765,22 Kč	466 211,87 Kč
HV z běž. činnosti (zůstatek po zdanění)	-1 435 410,37 Kč	469 395,22 Kč	610 853,87 Kč
Stav peněžních prostředků na konci období	564 589,63 Kč	1 197 828,85 Kč	1 880 770,72 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 30: Zkrácené Cash-flow - realistická varianta (s dotací)

Rok	2013	2014	2015
Peněžní stav na počátku období	2 000 000,00 Kč	1 488 859,63 Kč	2 122 098,85 Kč
Příjmy celkem	895 250,00 Kč	940 012,50 Kč	987 013,13 Kč
Výdaje celkem	2 330 660,37 Kč	306 773,28 Kč	304 071,26 Kč
HV z běž. činnosti (zůstatek po zdanění)	-1 435 410,37 Kč	633 239,22 Kč	682 941,87 Kč
Dotace	924 270,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
Stav peněžních prostředků na konci období	1 488 859,63 Kč	2 122 098,85 Kč	2 805 040,72 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 31: Zkrácené Cash-flow - pesimistická varianta (bez dotace)

Položky	2013	2014	2015
Počáteční stav peněžních prostředků	2 000 000,00 Kč	171 302,86 Kč	300 375,64 Kč
Příjmy celkem	412 950,00 Kč	433 597,50 Kč	455 277,38 Kč
Výnosy celkem	412 950,00 Kč	433 597,50 Kč	455 277,38 Kč
Výdaje celkem	2 241 647,14 Kč	304 524,72 Kč	312 797,74 Kč
Náklady celkem	2 320 191,14 Kč	419 008,72 Kč	427 281,74 Kč
Vstupní náklady	1 917 340,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
Provozní náklady	88 703,14 Kč	90 920,72 Kč	93 193,74 Kč
Stálé náklady	314 148,00 Kč	328 088,00 Kč	334 088,00 Kč
Závazky za ZP a SP	42 396,00 Kč	42 396,00 Kč	42 396,00 Kč
Daň z příjmu	0,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
Odpisy	36 148,00 Kč	72 088,00 Kč	72 088,00 Kč
HV (základ daně)	-1 828 241,00 Kč	14 589,00 Kč	27 995,64 Kč
HV z běž. činnosti (zůstatek po zdanění)	-1 828 697,14 Kč	129 072,78 Kč	142 479,64 Kč
Stav peněžních prostředků na konci období	171 302,86 Kč	300 375,64 Kč	442 855,28 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 32: Zkrácené Cash-flow – pesimistická varianta (s dotací)

Položky	2013	2014	2015
Počáteční stav peněžních prostředků	2 000 000,00 Kč	1 095 572,86 Kč	1 224 645,64 Kč
Příjmy celkem	412 950,00 Kč	433 597,50 Kč	455 277,38 Kč
Výdaje celkem	2 241 647,14 Kč	304 524,00 Kč	312 797,74 Kč
HV z běž. činnosti (zůstatek po zdanění)	-1 828 697,14 Kč	129 073,50 Kč	142 479,64 Kč
Dotace	924 270,00 Kč	0,00 Kč	0,00 Kč
Stav peněžních prostředků na konci období	1 095 572,86 Kč	1 224 646,36 Kč	1 367 125,28 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

6.1.8 Riziková analýza

Každý podnik musí brát v úvahu možné změny ve svém okolním prostředí i uvnitř podniku. Musí být připraven na nenadálé situace, které jsou nevýhodou podnikatelské činnosti. Možné riziko a nejistota ovlivňují postavení podniku na trhu. Proto jsme se zaměřili na některá rizika, která by mohla ovlivnit náš projekt a jeho následné fungování.

V případě podnikatelského rizika spatřujeme negativní stránku věci v nebezpečí dosahování horších hospodářských výsledků, než jsme plánovali. Stanovení příliš vysoké ceny služby. Myslíme si ale, že tato pravděpodobnost bude malá, neboť při stanovení předpokládaných výsledků jsme počítali s realistickou a pesimistickou variantou a zvolili jsme vhodné ceny za služby. Pozitivní stránkou věci je naopak vyšší zájem o nabízené služby. Naší prioritou bude, aby došlo k co největšímu rozšíření povědomí o námi nabízených službách pomocí marketingové propagace.

Možná rizika mohou nastat při přípravě a realizaci projektu, například při nedodržení termínů, výši nákladů či narušení celkového plánovaného harmonogramu. Opatření jsou časové a finanční rezervy, proto považujeme toto riziko za méně pravděpodobné.

Další rizika mohou nastat uvnitř podniku. Máme na mysli především problémy s organizací, nedostatečnými zkušenostmi, podhodnocení personální obsazení a v důsledku toho, že se jedná o rodinný podnik, mohou nastat generační rozpory v dalším rozvoji. Ubytovaní je rodinného rázu a cílem je zapojit do práce co nejvíce zmiňované klíčové osoby. Během hlavní sezóny však může dojít ke špatnému rozdělení práce, založené na domněnce, že se vše zvládne i v menším počtu. Taková situace se dá celkem rychle řešit zaměstnáním brigádníků na přechodnou dobu, a to na základě dohody o pracovní činnosti či provedení práce. Všechna tato rizika jsou možná, ale spatřujeme je za řešitelná.

Rizikem mohou být dále i nepředvídatelné katastrofy, jako je třeba škoda na majetku či zdraví. Jako opatření jsme zvolili pojištění majetku a životní pojištění. Například pro zmenšení pravděpodobnosti požáru jsou všechny dřevěné plochy natřeny protipožárními nátěry.

V neposlední řadě jsou to i rizika spojená s tržním prostředím. Například změny daňového systému, celkové změny trhu, zvýšení inflace atd. Sjednocení sazby DPH přinese okamžitý nárůst cen řady výrobků a služeb, které jsou nyní ve snížené sazbě. Zvýší se tak cena za distribuci elektřiny, tepla a vody. Samotnou kapitolou jsou stavební

práce a ubytovací služby, u nichž je doposud také uplatňována snížená sazba DPH. Po sjednocení je téměř jisté, že by i zde došlo k nárůstu cen. Pravděpodobnost tohoto rizika vidíme jako vysokou. Momentální situace na trhu je velice nepředvídatelná. Opatření vidíme ve flexibilitě a rychlé adaptaci na měnící se prostředí. Opatřením proti tomuto riziku je finanční plán, který již počítá se sjednocením daně.

Rizikem je též vstup konkurence na trh. Musíme se snažit, aby naše služby byly kvalitní a pečovat o své zákazníky a stále rozšiřovat nabídku.

Sezonnost a nepříznivé počasí nám ovlivňují počet návštěvníků. Tím se stávají též rizikem. V boji proti sezonnosti budeme nabízet tématické pobyty na venkově, kdy chceme rozšířit návštěvnost do méně atraktivních období. Dále budeme nabízet pořádání firemních akcí.

7 Závěr

Cílem této diplomové práce bylo zanalyzování tržních podmínek, vnitřního prostředí zvoleného podniku a vypracování kompletní dokumentace podnikatelského záměru pro konkrétní zařízení dle aktuálních trendů v cestovním ruchu, včetně žádosti o vhodné finanční prostředky z EU.

V návrhové části práci byla provedena analýza destinace Třeboňska a bylo navrženo několik strategií, které by byly vhodné v oblasti v rámci cestovního ruchu rozvíjet. Jednalo se o rozvoj gastroturistiky, kulturně poznávací, sportovní a zájmové, kongresové a venkovské turistiky a dalšího rozvoje lázeňství na Třeboňsku. Návrh oblastí, které by se daly v této destinaci rozvíjet, se shoduje se strategiemi agentury Destinace Třeboňsko zabývající se rozvojem na tomto území. Ta ji ještě rozšiřuje o rozvoj incentivní turistiky. Ze zmíněných strategií byl zvolen rozvoj venkovské turistiky. Tuto strategii jsem si vybrala, protože je ze zvolených návrhů nejšetnější k životnímu prostředí. Jelikož je Třeboňsko chráněnou krajinnou oblastí, tak si myslím, že by bylo vhodné tento typ turistiky propagovat. Navíc mě tento typ cestovního ruchu osobně zajímá, a tak jsem chtěla vidět, jak vypadá situace na území Třeboňska a zda by byl navržený projekt životaschopný. Tento region má značný potenciál. Pro rozvoj venkovského cestovního ruchu je jednou z prioritních oblastí rozvoje cestovního ruchu v jižních Čechách i na Třeboňsku.

Problematika zakládání malých zemědělských ekofarem je velmi aktuální. V projektu byl řešen návrh na zrealizování ekoagroturistické farmy v Chlumu u Třeboně. V rámci zemědělského subjektu byla provedena analýza vnějšího prostředí metodou STEP. Dále byla provedena analýza trhu, kde jsme zkoumali poptávku po agroturistice, konkurenci farem nabízejících ubytování na Třeboňsku a potenciaální zákazníky. Důležitá byla SWOT analýza, která nám odhalila silné a slabé stránky zvoleného podniku a pomohla nám uvědomit si příležitosti, kterých je třeba využít, a hrozby, kterých se musíme vyvarovat.

Podnikatelský plán obsahuje podrobný popis podniku, kde jsou řešeny dílčí cíle. Ty měly vymezit poslání podniku a navrhnout řešení, marketingovou strategii vymezující nabídku služeb, vhodný způsob distribuce a propagaci nabízených služeb. Následný finanční plán nám ukazuje, je-li projekt životaschopný.

Základním produktem ekofarmy Lipovky je kvalitní ubytování na venkově ve čtyřech plně vybavených apartmánech s kuchyní a vlastním sociálním zařízením. Apartmány jsou nové, vybaveny ve venkovském stylu, uzpůsobeny do kategorie tří

hvězdiček. Mají dispozice pro rodiny s dětmi, ale pokoje se dají upravit i pro jiný typ zákazníků. Hosté mají možnost snídaní, kde budou servírovány zejména produkty z farmy. Ekofarma Lipovky chce svým zákazníkům nabídnout ukázkou života na venkově a s tím činnosti běžného dne. Na farmě je možnost projížďky na koních či ponících, vlastnoruční výroba mléčných výrobků či chleba, prodej ze dvora. Pro děti a jejich rodiče je vždy zajištěn čas na program týkající se farmy. Hosté mají k dispozici víceúčelové hřiště a půjčení sportovního vybavení včetně jízdnic kol. Hlavními nástroji k propagaci byly zvoleny internetové stránky ekofarmy. Objeví se i prezentace na stránkách podporujících agroturistiku a propagace na různých výstavách či spolupráce s místními informačními centry. Ve finanční analýze bylo počítáno s třemi variantami: optimistickou, realistickou a pesimistickou. Dokonce i pesimistická varianta odhalila schopnost tvorby zisku již ve druhém roce činnosti. Podnikatelský plán je tedy z finančního hlediska realizovatelný a dokáže vytvářet uspokojivé výsledky. Projekt bude financován z vlastních prostředků podnikatele. Podnikatel bude v rámci rozvoje agroturistiky žádat o finanční dotace v Programu rozvoje venkova.

Pokud se podaří projekt realizovat, podnikatel od ekoagrofarmy očekává rozvoj nejen svého podnikání, ale také přínos pro obec. Agroturistika by měla být dalším opěrným bodem v jeho podnikání a měla by být dalším příjmem z diverzifikované činnosti k jeho hlavní zemědělské činnosti. Vzhledem k rostoucímu trendu agroturistiky a ekoagrotistiky se rozvoj ubytování ve vesnických oblastech zdá jako dobrý nápad.

V dnešní době je totiž situace v zemědělství nejistá. Není ještě jasné, jaká bude situace z pohledu dotací a podpor zemědělců v příštím programovacím období. Produkce českých zemědělců by byla bez dotační podpory drahá, jejich produkce by neměla odbytu a zemědělství v ČR by selhávalo. Proto se lze domnívat, že rozšíření podnikatelské činnosti zemědělců je velmi vhodné.

Summary

Aim of this final thesis is to analyze conditions on the market, inside a chosen company and making a complete documentation of business plan for a particular facility in compliance with current trends in travelling. This includes a request for proper financial means from EU.

In the proposal part of my thesis I analyzed Třeboň region and proposed several strategies, that would be suitable for development of travelling business. It includes growth of gastronomical, cultural, sporting, congressional, rural and spa tourism in Třeboň region. All these areas, that could be expanded, match the strategical plan of Třeboň Destination Agency that engages in development of this region. Moreover this agency concentrates on development of incentive tourism. From above mentioned strategies I concentrated on development of rural tourism. I've chosen this strategy because of it's environmental characteristic. Třeboň region is a protected landscape and that's why I think this kind of tourism should be promoted. Personally, I'm interested in this type of tourism and I wanted to know, what is the situation in Třeboň region and if my suggested project could work. This region has a big potencial and it's one of the most important regions in South Bohemia.

The issue with establishing small agricultural ecological farms is very relevant these days. In the project I focused on proposed realization of ecoagricultural farm in Chlum by Třeboň. I used a STEP method to analyze external environment as part of the agricultural subject. Next, I analyzed the market, where we surveyed demand for agricultural tourism, rival farms with accomodation possibilities and potencial customers in the Třeboň region. Very important was SWOT analysis, which unveild positive and negative sides of the chosen firm and helped us to avoid the bad decisions and make use of the good ones.

The business plan includes a detailed description of the firm, where the key aims are being solved. These aims defined the mission of the firm and suggested solution, marketing strategy and a suitable way of distribution and promotion of the offered services. Subsequent financial plan shows us, if the project can survive.

Basic product of ecological farm Lipovky is a quality accomodation in the countryside in four fully equipped apartments with kitchen and social equipment. Apartments are new, furnished in rural style and meet three stars requirements. These apartments are ideal for families with children, but can be modified to meet various customer needs. Guests have the opportunity of breakfasts, where mainly products from

the farm are served. Ecological farm Lipovky wants to offer customers a demonstration of rural style of living and other daily common activities. There is a opportunity to ride a horse or a pony, hand-made dairy products and bread and selling stuff outside the yard. For kids and their parents there is always enough time related to farm. Guests have a multipurpose playground for their disposal and they can rent a bike or other sports equipment. The main tool used for promotion was the internet homepage of the farm. There is going to be a presentation on web pages that support agricultural tourism and promotions on various exhibitions or cooperation with local info centres. In the financial analysis there were taken in count three possible options: optimistic, realistic and pessimistic. Even the pessimistic option came with a profit in second year of business. That means the business plan is workable and leads to satisfactory results. The project will be self funded by the business owner. Businessman can ask for financial grant as part of agricultural Program for rural development.

If the project succeeds, the business owner is expecting development not only in his business, but also a positive contribution for a whole region. Agricultural tourism should be the next supporting step in his business a should bring an extra income apart from his main farming activity. Because of growing trend in agricultural and ecological tourism, the idea of offering accomodation in rural regions, seems promising. Doing agricultural business is not easy these days. The situation around financial grants for agriculture in the next program period is not clear yet. Production of Czech farmers would be without financial support very expensive and without good selling numbers, agriculture in the Czech Republic will not work properly. That's why I think expansion of agricultural business is very reasonable.

Použitá literatura

- ALBRECHT, J. a kol. *Českokobudějovicko: Chráněná území ČR*. Praha: Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky a EkoCentrum, 2003. ISBN 80-06064-65-4.
- BERÁNEK, J., KOTEK, P. *Řízení hotelového provozu*. Praha: MAG Consulting, 2007. ISBN 8086724301.
- FIALA, P. *Projektové řízení: modely, metody, analýzy*. Praha: Professional Publishing, 2004. ISBN 80-86419-24-X.
- FORET, M., FORETOVÁ, V. *Marketing místního rozvoje a cestovního ruchu*. Znojmo: Soukromá vysoká škola ekonomická Znojmo s.r.o., 2008. ISBN 978-80-903914-3-7.
- FOTR, J. *Podnikatelský plán a investiční rozhodování*. Praha: Grada Publishing, 1999. ISBN 80-7169-812-1.
- FOTR, J., SOUČEK, I. *Podnikatelský plán a investiční rozhodování*. Praha: Grada Publishing, 2005. ISBN 80-247-0939-2.
- HESKOVÁ, M. a kol. *Cestovní ruch: pro vyšší odborné školy a vysoké školy*. Praha: Fortuna, 2006. ISBN 80-7168-948-3.
- HISRICH, D. R. a kol. *Založení a řízení nového podniku*. Praha: Victoria Publishing, 1996. ISBN 80-85865-07-6.
- HORNER, S., SWARBROOKE, J. *Cestovní ruch, ubytování a stravování, využití volného času: Aplikovaný marketing služeb*. Praha: Grada Publishing, 2003. ISBN 80-247-0202-9.
- HUDEČKOVÁ, H., LOŠŤÁK, M., ŠEVČÍKOVÁ, A. *Regionalistika, regionální rozvoj a rozvoj venkova*. Praha: Česká zemědělská univerzita Praha, 2005. ISBN 8021314133.
- CHVALOVSKÝ, V. *Řízení projektů aneb překážkový běh na dlouhou trať*. Praha: Aspi, 2005. ISBN 8073570858.
- KESNER, L., MORAVEC, I., NOVOTNÝ, R., ŠKODOVÁ-PARMOVÁ, D. *Management kulturního cestovního ruchu*. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2008.

- MAREK, D., KANTOR, T. *Příprava a řízení projektů strukturálních fondů Evropské unie*. Praha: Společnost pro odbornou literaturu - Barrister & Principal. ISBN 8087029569.
- MIKULA, P. *Agroturistika v nápadech*. Praha: Institut, 1995. ISBN 80-7105-099-7.
- MORAVEC, I., NOVOTNÝ, R., FOLBERGEROVÁ, R., STŘÍBRNÁ, M. *Venkovská turistika: Teoretická východiska a možnosti*. České Budějovice: Centrum pro komunitní práci, 2006. ISBN 80-86902-31-5.
- NĚMČANSKÝ, M. *Odvětví cestovního ruchu: vybrané kapitoly 1. díl*. Karviná: Moraviapress-repro, 1999. ISBN 80-7248-034-0.
- NĚMEC, V. *Projektový management*. Praha: Grada Publishing, 2002. ISBN 80-247-0392-0.
- ORIEŠKA, J. *Služby v cestovním ruchu*. Praha: Idea Servis, 2010. ISBN 1866-086-10.
- PARMOVÁ, D. *Provoz služeb v cestovním ruchu*. České Budějovice: Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích, Zemědělská fakulta, 2003. ISBN 80-70-40-611-9.
- PÁSKOVÁ, M., ZELENKA, J. *Cestovní ruch: výkladový slovník*. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj, 2002. ISBN 8023901524.
- PAYNE, A. *Marketing služeb*. Praha: Grada Publishing, 1996. ISBN 80-7169-276-X.
- POUROVÁ, M. *Agroturistika*. Praha: Česká zemědělská univerzita, Provozně ekonomická fakulta ve vydavatelství Credit, 2002. ISBN 80-213-0965-2.
- STEJSKAL, J., KOVÁRNÍK, J. *Regionální politika a její nástroje*. Praha: Portál, 2009. ISBN 978-80-7367-588-2.
- SYNEK, M. a kol. *Podniková ekonomika*. Praha: C.H. Beck, 2006. ISBN 80-7179-892-4.
- ŠÍP, J., KLŮFOVÁ, R. *Vybrané přístupy ke studiu problematiky cestovního ruchu*. In: HASMAN, M., ŘÍHA, J., ŠITTLER, E., DVOŘÁK, V.: *Cestovní ruch v České republice - problémy a možnosti jejich řešení, svazek 1*. Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích, 2003. České Budějovice.

ŠÍP, J., ŠTĚPÁNEK, V., KOPAČKA, L. *Geografie cestovního ruchu: Učební texty*. Praha: Karolinum, 2001. Univerzita Karlova v Praze. ISBN 80-246-0172-9.

ŠKODOVÁ-PARMOVÁ, D. *Agroturistika*. České Budějovice: Typodesign, 2007. ISBN 978-80-7394-009-6.

TRUSINOVÁ, P. *Význam strategických dokumentů pro strategický rozvoj*. Brno, 2007. Diplomová práce. Masarykova univerzita. Vedoucí práce Ing. Petr Halámek.

VEBER, J., SRPOVÁ, J. a kol. *Podnikání malé a střední firmy*. Praha: Grada Publishing, 2005. ISBN 80-247-1068-2.

VROBELOVÁ, L. *Kvantitativní a kvalitativní prostorová distribuce lůžkových kapacit a doprovodných služeb ve vymezeném území Třeboňska*. České Budějovice, 2010. Bakalářská práce. Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích. Vedoucí práce RNDr. Jiří Šíp, Ph.D

WOKOUN, R. *Česká regionální politika v období vstupu do Evropské Unie*. Praha: Oeconomica, 2003. ISBN 8024505177.

Hypertextové odkazy:

Albatros Travel & Expedicion: Co je to ekoturistika?. *Http://www.albatrostravel.cz* [online]. [cit. 2012-03-21]. Dostupné z: <http://www.albatrostravel.cz/cesty-s-albatrosem/co-je-ekoturistika.html>

ECEAT: Stezky dědictví. *Www.ecat.cz* [online]. 2008 [cit. 2012-04-27]. Dostupné z: <http://www.eceat.cz/eceat-stezky-dedictvi/>

Fondy evropské unie: Národní rozvojový plán České republiky 2007—2013. *Www.strukturalni-fondy.cz* [online]. 2012 [cit. 2012-04-26]. Dostupné z: <http://www.strukturalni-fondy.cz/Informace-o-fondech-EU/Regionalni-politika-EU/Dokumenty/Strategicke-dokumenty/Narodni-rozvojovy-plan-Ceske-republiky-2007-2013>

- Fondy evropské unie: Národní strategický referenční rámec ČR 2007—2013.
Www.strukturalni-fondy.cz [online]. 2012 [cit. 2012-04-26]. Dostupné z:
<http://www.strukturalni-fondy.cz/Files/08/0814a1f7-b25e-4040-8c3b-71a44ce74bf4.pdf>
- Granty, Fondy EU: Aktuální výzvy - granty a příspěvky Jihočeského kraje. *Www.kraj-jihocesky.cz* [online]. České Budějovice, 2012 [cit. 2012-04-21]. Dostupné z:
[http://www.kraj-jihocesky.cz/index.php?par\[id_v\]=1110&par\[lang\]=CS](http://www.kraj-jihocesky.cz/index.php?par[id_v]=1110&par[lang]=CS)
- KŘŮPALA, C., HONZÁKOVÁ, I., ŠTĚFÁČKOVÁ, D.: Informace v cestovním ruchu: Příprava informačních a propagačních materiálů v cestovním ruchu. Praha: MMR, 2007. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=e540d626-db11-450c-80f3-164f0b10c802>
- MAS Třeboňsko. MAS TŘEBOŇSKO O.P.S. *MAS Třeboňsko: Strategický plán LEADER* [online]. Třeboň [cit. 2012-04-21]. Dostupné z: http://www.mas-trebonsko.cz/files/sp_leader.pdf
- MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. *Cestovní ruch* [online]. 2012 [cit. 2012-02-02]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/Cestovni-ruch>
- MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. *Cestovní ruchu: Programy a dotace* [online]. 2012 [cit. 2012-02-02]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/Cestovni-ruch/Programy-Dotace>
- MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. *Regionální politika* [online]. 2012 [cit. 2012-02-02]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/Regionalni-politika>
- MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. *Strategie regionálního rozvoje ČR pro období 2007 - 2013* [online]. 2011 [cit. 2012-02-05]. Dostupné z:
<http://www.mmr.cz/Regionalni-politika/Koncepce-Strategie/Strategie-regionalniho-rozvoje-Ceske-republiky-na>
- MÜLLEROVÁ, Z. *Analýza poptávky v agroturistice: Výsledky výzkumu* [online]. 2011 [cit. 2012-04-21]. Dostupné z: <http://www.vyplnto.cz/realizovane-pruzkumy/analiza-poptavky-v-agroturis/>
- Program rozvoje kraje: metodická příručka. *Www.dhv.cz* [online]. 2000 [cit. 2012-04-21]. Dostupné z: <http://www.dhv.cz/regstrat/PRK/MetPRK/MetPRK.pdf>

Regionální operační program Jihozápad. *Www.rr-jihozapad.cz* [online]. 2012 [cit. 2012-04-21]. Dostupné z: <http://www.rr-jihozapad.cz/?menu=rop-jihozapad&art=rop-jihozapad>

Rozvoj cestovního ruchu. DESTINACE TŘEBOŇSKO, o.p.s. *Www.trebonsko.cz* [online]. 2009 [cit. 2012-04-27]. Dostupné z: <http://www.trebonsko.cz/kategorie/rozvoj-cestovniho-ruchu/>

Sbírka zákonů Česká republika. Z. č. 248/2000 Sb. O podpoře regionálního rozvoje. In: *Sbírka zákonů*. 2000. Dostupné z: http://www.pravnipredpisy.cz/predpisy/ZAKONY/2000/248000/Sb_248000_-----_.php

Správa CHKO Třeboňsko: Charakteristika oblasti. *trebonsko. ochrana prirody* [online]. 2009 [cit. 2012-04-21]. Dostupné z: http://www.trebonsko.ochranaprirody.cz/wps/portal/cs/trebonsko/o-sprave-chko!/ut/p/c5/DcpLcoIwAADQs_QAnQRqoCxBhMEikEYEs2ECagQhfMOnp6_ztg9Q8CbYXHI2la1gNUgB1bLQxwZy0A66RmxC78c4a

Státní zemědělský intervenční fond: Podpora cestovního ruchu. *Www.szif.cz* [online]. 2010 [cit. 2012-04-27]. Dostupné z: <http://www.szif.cz/irj/portal/anonymous/eafrd/osa3/1/13>

Strategie regionálního rozvoje 2000. *Www.mmr.cz* [online]. 2000 [cit. 2012-04-21]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/Regionalni-politika/Koncepce-Strategie/Strategie-regionalniho-rozvoje-Ceske-republiky-na>

TIETZOVÁ, K. Podnikatelský plán: Jeden z pilířů úspěšného podniku. *Www.podnikatel.cz* [online]. 2008 [cit. 2012-04-27]. Dostupné z: <http://www.podnikatel.cz/clanky/podnikatelsky-plan-jeden-z-piliru-podniku/>

Západní pralesní komplex. *Http://www.westernforest.org* [online]. [cit. 2012-03-21]. Dostupné z: <http://www.westernforest.org/cz/ecotourism.htm>

Seznam tabulek a obrázků

Tabulka 1: Přehled konkurenčních zařízení.....	55
Tabulka 2: SWOT analýza.....	57
Tabulka 3: Cena za ubytování (bez ostatních služeb).....	68
Tabulka 4: Ceny doprovodných služeb	69
Tabulka 5: Kalkulace investičních výdajů.....	71
Tabulka 6: Kalkulace variabilních nákladů na 1 obsazené lůžko za den.....	71
Tabulka 7: Kalkulace variabilních nákladů na jednu snídani	72
Tabulka 8: Kalkulace variabilních nákladů na doprovodné služby	72
Tabulka 9: Kalkulace stálých ročních nákladů	73
Tabulka 10: Variabilní náklady na ubytování.....	74
Tabulka 11: Variabilní náklady na snídaně	74
Tabulka 12: Variabilní náklady na doprovodné služby	74
Tabulka 13: Celkové náklady 1. rok.....	74
Tabulka 14: Celkové náklady 2. rok.....	74
Tabulka 15: Celkové náklady 3. rok.....	75
Tabulka 16: Tržby za ubytování při 100% a 90% využití	75
Tabulka 17: Tržby za ubytování při 60% a 30% využití	75
Tabulka 18: Tržby za snídaně	76
Tabulka 19: Tržby z doprovodných služeb - 100% využití farmy	76
Tabulka 20: Tržby z doprovodných služeb - 90 % využití farmy	76
Tabulka 21: Tržby z doprovodných služeb 60% farmy.....	77
Tabulka 22: Tržby z doprovodných služeb 30% využití farmy.....	77
Tabulka 23: Celkové tržby při předpokladu daného využití farmy	77
Tabulka 24: Počáteční rozvaha k 30. září 2012.....	78
Tabulka 25: Zisk/ztráta při maximální (100%) vytíženosti farmy	78

Tabulka 26: Zisk/ztráta při optimistické variantě (90%)	78
Tabulka 27: Zisk/ztráta při realistické variantě (60%)	79
Tabulka 28: Zisk/ztráta při pesimistické variantě (30%).....	79
Tabulka 29: Zkrácené Cash-flow - realistická varianta (bez dotace)	80
Tabulka 30: Zkrácené Cash-flow - realistická varianta (s dotací)	81
Tabulka 31: Zkrácené Cash-flow - pesimistická varianta (bez dotace).....	81
Tabulka 32: Zkrácené Cash-flow – pesimistická varianta (s dotací).....	81
Obrázek 1: Schéma rozdělení „zeleného“ cestovního ruchu dle Pourová (2002)	22
Obrázek 2: Vymezené území Třeboňska	36
Obrázek 3: Destinace Třeboňska v rámci Jihočeského kraje	37
Obrázek 4: Zemědělský objekt	60
Obrázek 5: Lokalizace v rámci ČR.....	62
Obrázek 6: Lokalizace v rámci Třeboňska	63

Seznam příloh

Příloha 1: Žádost o dataci z Programu rozvoje venkova

Příloha 2: Osnova žádosti

Příloha 3: Projektová dokumentace : Apartmán č. 1

Apartmán č. 2

Apartmán č. 3

Apartmán č. 4

Společenská místnost

Příloha 4: Logický rámec projektu – ubytovací, stravovací a doprovodné služby

Příloha 5: Kalkulace: Kalkulace rekonstrukce

Vybavení společenské místnosti

Vybavení apartmánů

Vybavení pracovny/recepce

Hospodářská zvířata

Sportovní vybavení

Hřiště

Úprava okolí

Příloha 1

Žádost o dotaci v programu rozvoje venkova

Žadatel vyplňuje pouze bíle podbarvená pole		* Žadatel označí křížkem	
1. Registrační číslo žádosti	2. Datum přijetí žádosti	3. Hodina přijetí	4. Celkový počet listů A1
		Žádost o dotaci z Programu rozvoje venkova A1 Informace o žadateli a projektu	
Ve Smečkách 33 110 00 Praha 1 www.szif.cz			
5. Osa: 3 6. Sk. opatření: 1 7. Opatření: 3 8. Podopatření: 3 9. Název opatření resp. podopatření: PODPORA CESTOVNÍHO RUCHU			
10. Záměr: B 11. Název záměru:			
12. Název projektu (max. 100 znaků i s mezerami): REKONSTRUKCE ZEMĚĚLSKÉ ÚBEDLOSTI NA EKOAGROTURISTICKOU FARMU			
13. Popis projektu (max. 200 znaků i s mezerami): CÍLEM JE ZREKONSTRUOVAT ZEM. OBJEKT DO PODoby EKOAGROFARMY VYBUDOVÁNÍMÍ PROSTORŮ PRO UBYTOVACÍ, STRAVOVACÍ A DOPROVODNÉ SLUŽBY			
Údaje o žadateli 14. * Právnícká osoba <input type="checkbox"/> / Fyzická osoba <input checked="" type="checkbox"/> 15. * Plátce DPH <input type="checkbox"/> / Neplátce DPH <input checked="" type="checkbox"/>			
Právnícká osoba:			
16. Název:		17. Právní forma:	
Fyzická osoba:			
18. Titul před:		19. Jméno: MIROSLAV	
20. Příjmení: KOŇÁRIK		21. Titul za:	
22. Rodné číslo: 671206/1593		23. Datum narození: 06.12.1961	
Právnícká i fyzická osoba:			
24. IČ: 12345678		25. DIČ (je-li přiděleno):	
Sidlo firmy (PO)/trvalé bydliště (FO) - dle výpisu z Obchodního rejstříku resp. jiného osvědčení právního statutu			
26. Ulice: LIPOVKY		27. Č.p.: 114	
28. Č.o.: 378		29. PSČ: 04	
30. Obec: CHLUK U TŘEBONĚ			
31. Část obec/městská část: LIPOVKY		32. NUTS 4 (okres): JINDŘICHŮV HRADEC	
33. Telefon: 747 555 666		34. Fax:	
35. E-mail: mirko.konarik@seznam.cz			
Adresa pro doručování (vyplňuje se pouze, je-li odlišná od trvalého bydliště-FO, resp. sídla firmy-PO)			
36. Ulice:		37. Č.p.:	
38. Č.o.:		39. PSČ:	
40. Obec:			
41. Část obec/městská část:		42. NUTS 4 (okres):	
Kontaktní odpovědné osoby pro poskytování informací			
43. Titul před: Bc.		44. Jméno: LENKA	
45. Příjmení: YROBELOVÁ		46. Titul za:	
47. Telefon: —		48. Mobilní telefon: 755 112 341	
49. Fax: —		50. E-mail: lenka.yroblova@imail.cz	
Bankovní spojení žadatele			
51. Číslo účtu: 8754191128		52. Kód banky: 3400	
Termín předložení žádosti o proplacení			
53. Datum předložení žádosti o proplacení:			
Předregistrační štítek			
Místo realizace projektu			
ř.	54. Ulice: LIPOVKY	55. Č.p.: 114	56. Č.o.: 378
	57. PSČ: 04	58. Obec: CHLUK U TŘEBONĚ	
1.	59. Část obec/městská část: LIPOVKY	60. NUTS 4 (okres): JINDŘICHŮV HRADEC	
	61. Katastrální území: CHLUK U TŘEBONĚ		
62. V: ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH		63. Dne: 29. 9. 2012	
64. Jméno a podpis žadatele (statutárního zástupce):		65. Razítko žadatele:	
66. V:		67. Dne:	
68. Ověřil a převzal:			
V0101.01			

Žadatel vyplňuje pouze bílé podbarvená pole

* Žadatel označí křížkem

1.Registrační číslo žádosti

2.Celkový počet listů A2



Žádost o dotaci z Programu rozvoje venkova
A2 Finanční plán a způsobilé výdaje projektu

Ve Smečkách 33
110 00 Praha 1
www.szif.cz

Struktura financování projektu

3. Celkové výdaje projektu	1917340 Kč
4. Nezpůsobilé výdaje projektu = hodnota pole 3. - hodnota pole 5.	68800 Kč
5. Celkové způsobilé výdaje projektu	1848540 Kč
6. Způsobilé výdaje, ze kterých je stanovena dotace = hodnotě pole 17.	1848540 Kč
7. Procento dotace	50 %
8. Dotace = hodnota pole 6. x hodnota pole 7. / 100	924270 Kč
9. Příspěvek společenství - EU (%) - stanoveno ve specifické části Pravidel pro žadatele	%
10. Příspěvek společenství - EU (Kč) = hodnota pole 8. x hodnota pole 9. / 100	Kč
11. Příspěvek z národních zdrojů (%) - stanoveno ve specifické části Pravidel pro žadatele	%
12. Příspěvek z národních zdrojů (Kč) = hodnota pole 8. x hodnota pole 11. / 100	Kč

Způsobilé výdaje projektu, ze kterých je stanovena dotace

Činnosti, které budou v projektu řešeny - rozpis způsobilých výdajů

f. 13. Text	14. Kód	15. Způsobilé výdaje (Kč)	16. VP/L/O
1. NÁKLADY NA VÝSTAVBU UBYT. ZARÍZENÍ A SPOL. MÍSTO	001	750340	
2. NÁKLADY NA VÝSTAVBU VÍCEÚČELOVÉHO MĚSTĚ	003	50000	
3. NÁKUP VYBAVENÍ DO APARTMÁNŮ A SPOL. MÍSTNOSTI	004	902660	
4. NÁKUP SPORT. POTŘEB A VYBAVENÍ	005	52540	
5. ÚPRAVA OKOLÍ - PAR. MÍSTA, OSVĚTLENÍ, PŘÍJEZ. CESTA	006	20000	
6. NÁKUP VÝPOČETNÍ TECHNIKY	009	19000	
7. PROJEKTOVÁ DOKUMENTACE	012	20000	
8. TECHNICKÁ DOKUMENTACE	013	34000	
9.			
10.			
11.			
12.			
13.			
14.			
15.			
16.			
17.			
18.			
19.			

Způsobilé výdaje, ze kterých je stanovena dotace 1848540 Kč

18.V: ČESKÝCH BUDEJOVICÍCH	19.Dne: 29.9.2012	20.Jméno a podpis žadatele (statutárního zástupce)	21.Razítko žadatele
22.V:	23.Dne:		
24.Ověřil a převzal:			

Žadatel vyplňuje pouze bíle podbarvená pole

* Žadatel označí křížkem

1. Registrační číslo žádosti

2. Celkový počet listů B1



Žádost o dotaci z Programu rozvoje venkova B1 opatření III.1.3.

Ve Smečkách 33
110 00 Praha 1
www.szif.cz

Hodnocené indikátory

Indikátory výstupu

Sledovaný indikátor

3. Pohlaví

* Muž Žena pozn. jen u fyzických osob

4. Věk

* Do 25 let 25 a více let pozn. jen u fyzických osob

5. Žadatel je zemědělský podnikatel

* ANO NE

6. Počet nově vytvořených lůžek

16 počet lůžek

7. Délka pěších tras

0 km

8. Délka vinařských stezek

0 km

9. Délka hipposteze

0 km

Indikátory výsledku

Sledovaný indikátor

10. Závazný počet nově vytvořených pracovních míst

00 počet míst

Specifika opatření III.1.3.

Pouze pro záměr a)

11. Součástí projektu je naučná stezka s informačními panely

* ANO NE

Pouze pro záměr b)

12. Žadatel požaduje bodové ohodnocení, že je ekologickým zemědělcem

* ANO a neprovozuje současně jinou zemědělskou výrobu

ANO a provozuje ekologické zemědělství minimálně na 50% výměry obhospodařované půdy

NE

13. Velikost podniku

* Mikro

Malý

Střední

Velký

14.V: *ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH*

15.Dne: *29.9.2012*

16.Jméno a podpis žadatele
(statutárního zástupce)

17.Razítko žadatele

18.V:

19.Dne:

20.Ověřil a převzal:

V0101.01_III13

Příloha 2

Osnova projektu

1 Název projektu

Rekonstrukce zemědělské usedlosti na ekoagroturistickou farmu Lipovky

Program obnovy venkova 13. kolo – Osa III. > 1. Opatření k diverzifikaci hospodářství venkova > 1.3. Podpora cestovního ruchu – záměr b: Stavba nových ubytovacích prostor

2 Žadatel

2.1 Žadatel

Miroslav Koňarik, Lipovky 114, 378 04 Chlum u Třeboně

IČO: 12345678

RČ: 601206/1593

2.2. Zpracovatel projektu

Bc. Lenka Vrobelová, Fr. Hrubína 394, 378 04 Chlum u Třeboně

3 Popis projektu

3.1 Zdůvodnění projektu

3.1.1 Podstata problému a potřebnost projektu včetně popisu výchozího stavu

Tento projekt vede k rozvoji venkovské turistiky. Agroturistika představuje perspektivní formu pobytové rekreace ve venkovském prostoru, která nachází podporu i ze strany Evropské unie. Zájem o dovolené na statku roste, a to jak mezi domácími, tak i zahraničními účastníky cestovního ruchu. Jižní Čechy disponují značným potenciálem pro rozvoj této formy CR. Potřebu rozvoje tohoto typu cestovního ruchu zmiňuje Jihočeská centrála cestovního ruchu ve své strategii, v jedné ze svých prioritních os a to: podpora budování a zkvalitňování infrastruktury cestovního ruchu či podpora tvorby produktu cestovního ruchu. Rozvoj venkovské turistiky má ve své strategii i Destinace Třeboňsko. Chlum u Třeboně patří mezi navštěvované destinace a v jeho okolí není nabízena žádná z forem venkovského cestovního ruchu, tak jak ji chce nabízet tato farma.

Cílem projektu je zrekonstruovat zemědělský objekt, který by sloužil jako ekoagroturistická farma. Žadatel by chtěl rozšířit svoji farmu o ubytovací služby.

K podnikání má prostory, které je ale třeba rekonstruovat, aby mohly sloužit k ubytování. Žadatel by krom ubytovacích služeb nabízel i doprovodné agroturistické služby. Na farmě by byly možné projížďky na koni, výroba domácích produktů, víceúčelové hřiště, dětské hřiště. Tento záměr by mohl přispět k zlepšení efektivnosti a také zvýšení konkurenceschopnosti farmy.

3.1.2 Způsob přispění projektu k vyřešení příslušného problému

Ubytovací, stravovací a doprovodné služby budou pro farmu znamenat jeden z dalších zdrojů příjmů. Místo je pro vytvoření ekoagroturistické farmy příhodné z toho důvodu, že v blízkém okolí dané lokality není žádné ubytovací zařízení podobného charakteru.

3.2 Realizace projektu

3.2.1 Činnosti, které budou realizovány v rámci projektu:

1. Rekonstrukce objektu a vybudování nové ubytovací kapacity:
 - výstavba vikýřů a přístupového schodiště do podkroví
 - výstavba vnitřních příček
 - omítky a malba
 - elektro a vodoinstalace
2. Nákup a instalace vybavení apartmánů a společenské místnosti
3. Úprava okolí – příjezdová cesta, osvětlení, parkovací místa
4. Výstavba sportovního hřiště a nákup sportovního vybavení
5. Dokoupení hospodářských zvířat a vytvoření výběhu, stájí atd.

Tabulka 1: Časový harmonogram realizace projektu

Fáze projektu	10/2012	11/2012	12/2012	1/2013	2/2013	3/2013	4/2013	5/2013
Příprava projektové dokumentace	X							
Podání žádosti o dotaci	X							
Výstava okenních vikýřů a přístupového schodiště		X						
Výstavba vnitřních příček			X					
Elektroinstalace, vodoinstalace			X					
Omítky, palubky				X				
Malba				X	X			
Podlahy					X			
Nákup a vybavení apartmánů a spol. místnosti						X		
Úpravy okolí					X	X	X	
Nákup hospodářských zvířat							X	
Reklama						X	X	
Vyřízení živností							X	
Zahájen provoz								X

Zdroj: vlastní zpracování

3.2.2 Místo realizace projektu

Parcela č. 52

Adresa: Lipovky 114, 378 04 Chlum u Třeboně

ORP: Třeboň

Okres (NUTS IV): Jindřichův Hradec

Kraj (NUTS III): Jihočeský kraj

Region soudržnosti (NUTS II): Jihozápad

3.3 Technické řešení projektu

3.3.1 Popis technického řešení projektu

Rekonstrukce bude probíhat na zemědělské usedlosti. Levá část slouží k obývání majitele a jeho rodiny. Pravá část a průčelí budou vyhrazeny k ubytování a doprovodným službám. V přízemí v průčelí dojde k rekonstrukci prostor na společenskou místnost, kde bude k dispozici kuchyňka s jídelnou. Celé podkrovní prostory ve tvaru L budou sloužit k ubytování, které bude zahrnovat čtyři apartmány včetně sociálního zařízení. Sociální zařízení bude celé obloženo dlaždicemi. Všechny koupelny budou mít vanu. V každé bude umyvadlo, zrcadlo, skříňka na osobní věci.

Každý apartmán bude mít svou toaletu. Apartmán se skládá z obytné a obývací místnosti. Součástí obývací části je kuchyňský kout. Vybavení kuchyně: digestoř, sporák, dřez, baterie, chladnička s mrazničkou, kuchyňská linka, nádobí a talíře, hrnky, přístroje, hrnce, pánve, pekáče.

V rámci realizace bude nejdříve nutné vystavět okenní vikýře a přístupové schodiště do podkroví. Stavba bude mít dřevěná okna a dveře, střešní okna budou značky Velux. Dále se musí vystavět příčky, udělat omítky a podlaha. Šikmé strany podkroví budou obloženy dřevem. Omítky budou natřeny barevným nátěrem. Vytápění bude zajištěno z části kotlem na pevná paliva a z části přímotopy, podlahy budou pokryty plovoucí podlahou s imitací dřeva. Před ubytovacími prostory bude vybudováno 5 parkovacích míst.

3.3.2 Výťah povinné projektové dokumentace k územnímu či stavebnímu řízení

K rekonstrukci bylo nutné stavební povolení. To bylo vydáno bez jakéhokoli problému.

3.3.3 Technické řešení stavby

3.3.4 Počet lůžek, která budou vytvořena v rámci projektu

V rámci projektu bude vytvořeno ubytovací zařízení, ve kterém vznikne 16 lůžek, plus v každém apartmánu je možnost dvou přistýlek. Takže ubytovací kapacita může dotahovat až 24 lůžek.

3.4 Výsledky projektu

3.4.1 Výsledky projektu včetně jeho využití v budoucnosti po ukončení realizace projektu

Po dobu vázanosti projektu na účel budou ubytovací prostory sloužit k ubytování turistů. Výsledkem projektu bude rekonstrukce objektu farmy, což povede k jejímu komplexnímu využití. Výstavba ubytování umožní rozšíření zemědělské výroby o oblast cestovního ruchu, což přinese žadateli zvýšení jeho příjmů a bude celkově i ekonomickým přínosem pro jeho farmu. Ubytovací prostory budou sloužit zejména pro návštěvníky ekofarmy a hlavně pro turisty navštěvující okolní cyklostezky a samozřejmě i pro ostatní zahraniční i naše turisty. Ubytovací prostory budou mít kapacitu 16 lůžek. V plně vybavené kuchyni se bude v případě zájmu hostů vařit

zejména z produktů ekofarmy. Předpokládáme velmi dobré podmínky pro vybudování ubytování a efektivitu jeho fungování. To by mělo zajistit udržitelnost i po skončení projektu.

4 Rozpočet projektu

Tabulka 2: Celkové způsobilé výdaje projektu

Kód	Částka	Stručný obsah kódu		
		Lokace	Podlahová plocha v m2	Konstrukční část/Stroj s příslušenstvím
001	750 340,- Kč	podkroví	245 m2	Střešní konstrukce vikýřů a střešních oken
		podkroví		Konstrukce přístupového schodiště
		podkroví + SM		Výplně otvorů - nová okna
		podkroví		Výstavba vnitřních příček z itongu
		podkroví + SM		Omítky
		podkroví + SM		Instalace elektřiny a vody, odpady
		podkroví + SM		Malba
003	50 000,- Kč	parcela č. 52	48 m2	Víceúčelové sportovní venkovní hřiště
004	902 660,- Kč	podkroví + SM	245 m2	Nábytek – kuchyně, ložnice, obývací
				Vybavení společenské místnosti
				Nákup spotřebičů
005	42 540,- Kč			Sportovní potřeby a vybavení
006	20 000,- Kč	parcela č. 52		Příjezdová cesta
				Parkovací místa
				Osvětlení
009	19 000,-	SM		Počítač, multifunkční zařízení (tiskárna, skener, kopírka, fax), software
012	20 000,- Kč			Projektová dokumentace – zadávací řízení
013	34 000,-Kč			Technická dokumentace

Poz.:SM – společenská místnost

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 3: Závazný přehled maximálních hodnot některých výdajů, ze kterých je stanovena dotace

Kód	Výdaj	Limit
002	náklady na výstavbu půjčovny sportovních potřeb, náklady na modernizaci, rekonstrukci či přestavbu půjčovny sportovních potřeb	1 000 000 Kč
004	nákup nábytku, kuchyňského vybavení, elektrických spotřebičů pro malokapacitní ubytovací nebo stravovací zařízení	3 750 Kč/m ² celkové podlahové plochy ubytovacího, stravovacího zařízení
005	nákup vybavení a sportovních potřeb pro půjčovny sportovních potřeb a pro sportovní zařízení	500 000 Kč
008	nákup a výsadba doprovodné zeleně v souvislosti s projektem	5 % z výdajů, ze kterých je stanovena dotace
010	nákup staveb v souvislosti s projektem	10 % z výdajů, ze kterých je stanovena dotace
011	nákup pozemků v souvislosti s projektem	10 % z výdajů, ze kterých je stanovena dotace
012	projektová dokumentace	20 000 Kč
013	technická dokumentace	80 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 4: Způsobilé výdaje, ze kterých je stanovena dotace

Kód	Částka	Stručný obsah kódu		
		Lokace	Podlahová plocha v m ²	Konstrukční část/Stroj s příslušenstvím
001	750 340,- Kč	podkroví	245 m ²	Střešní konstrukce vikýřů a střešních oken
		podkroví		Konstrukce přístupového schodiště
		podkroví + SM		Výplně otvorů - nová okna
		podkroví		Výstavba vnitřních příček z itongu
		podkroví + SM		Omítky
		podkroví + SM		Instalace elektřiny a vody, odpady
				Malba
003	50 000,- Kč	Parcela č. 52	48 m ²	Víceúčelové sportovní venkovní hřiště
004	902 660,- Kč	Podkroví + SM	245 m ²	Nábytek – kuchyně, ložnice, obývací
				Vybavení společenské místnosti
				Nákup Spotřebičů
005	52 540,- Kč			Sportovní potřeby a vybavení
006	20 000,- Kč	Parcela č. 52		Příjezdová cesta
				Parkovací místa
				Osvětlení
009	19 000,- Kč			Počítač, multifunkční zařízení (tiskárna, skener, kopírka, fax), software
012	20 000,- Kč			Projektová dokumentace – zadávací řízení
013	34 000,- Kč			Technická dokumentace

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 5: Nezpůsobilé výdaje projektu

Popis	Kč
Hospodářská zvířata	68 800,00 Kč
Celkem	68 800,00 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 6: Celkové výdaje resp. rozpočet projektu

Položky	Cena s DPH
Celkové výdaje projektu	1 917 340,00 Kč
Celkové způsobilé výdaje projektu	1 848 540,00 Kč
Způsobilé výdaje, ze kterých je stanovena dotace	1 848 540,00 Kč
Nezpůsobilé výdaje projektu	68 800,00 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 7: Přehled finančních zdrojů

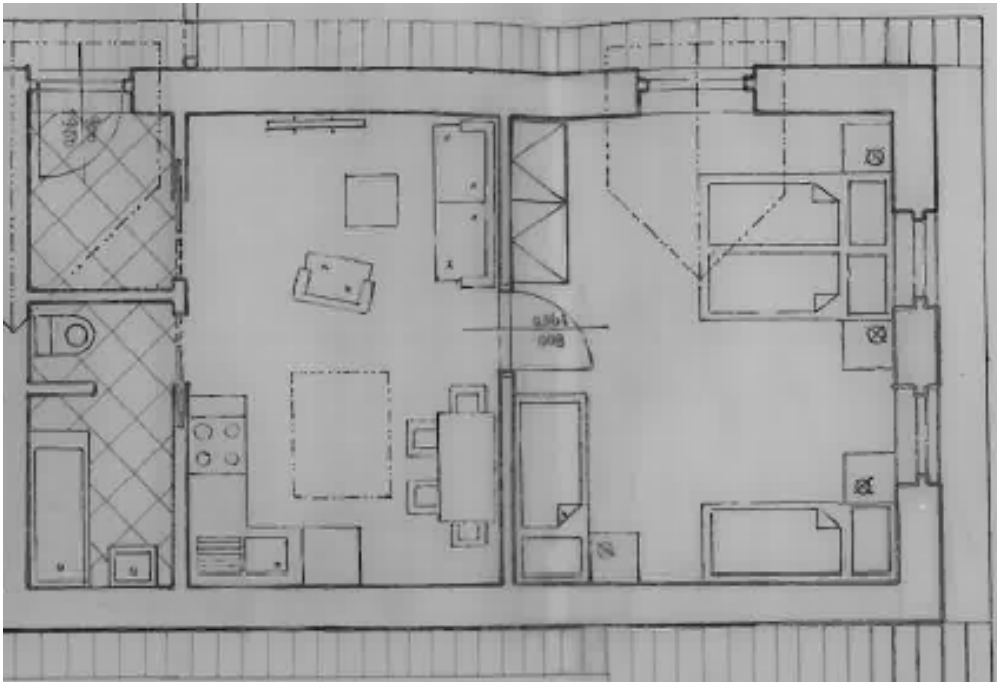
Zdroj	Podíl zdrojů	Částka
Veřejné zdroje	50%	924 270,00 Kč
Z toho: Dotační politika EU	75%	693 202,50 Kč
Státní rozpočet	25%	231 067,50 Kč
Soukromé zdroje	50%	924 270,00 Kč
Celkem		1 848 540,-00Kč

Zdroj: Pravidla 13. kola PRV a vlastní zpracování

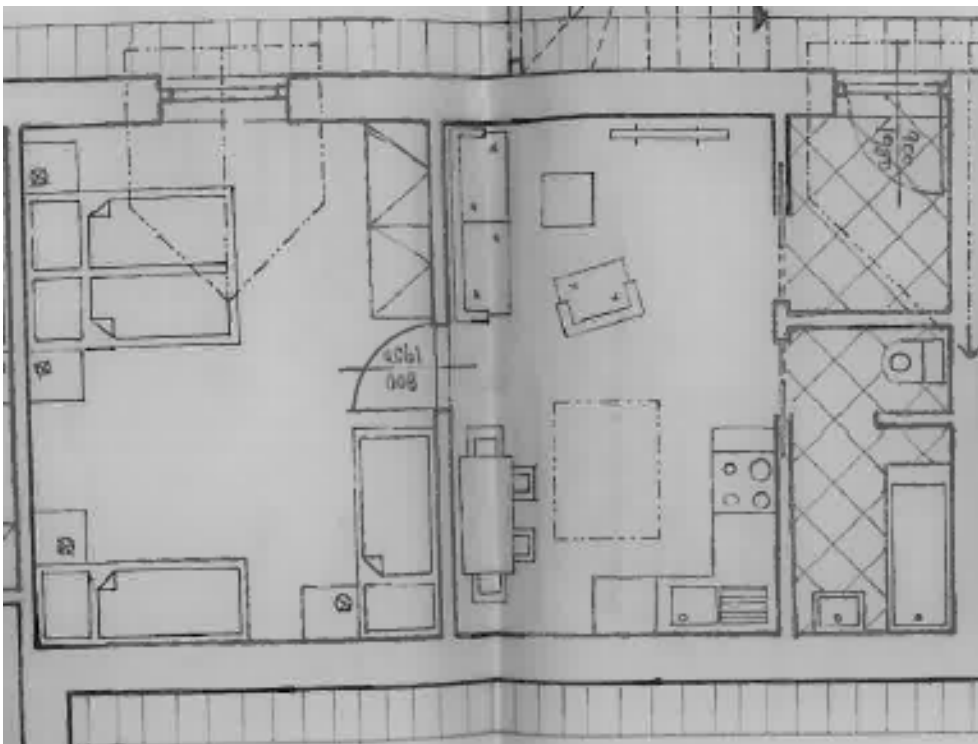
Příloha 3

Projektová dokumentace

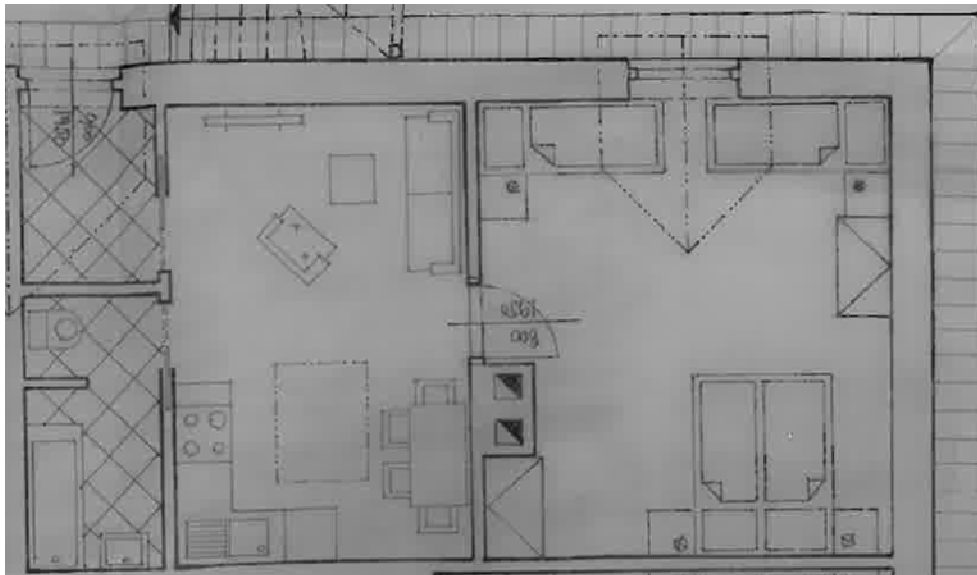
Apartmán č. 1



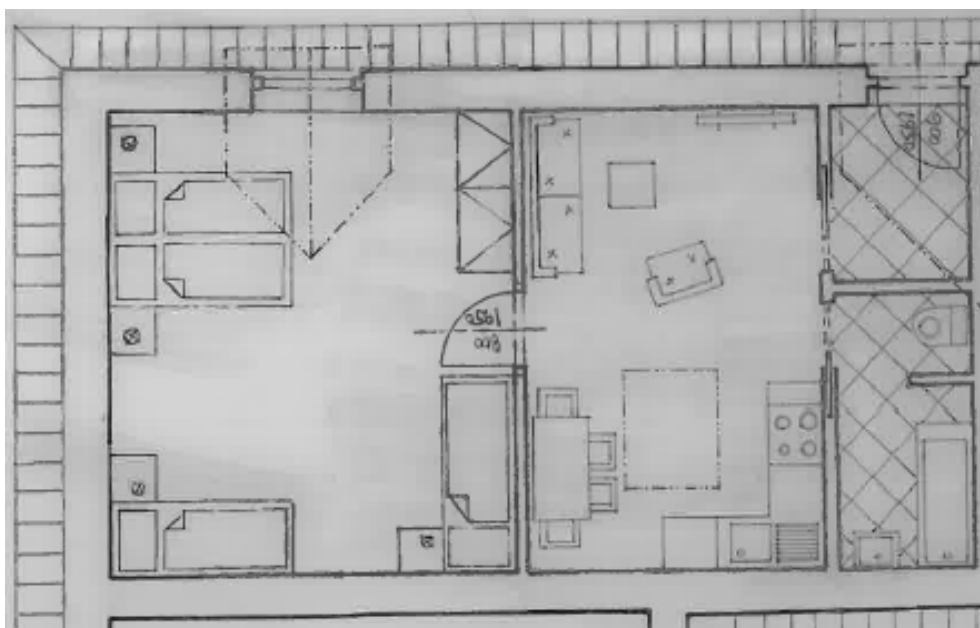
Apartmán č. 2



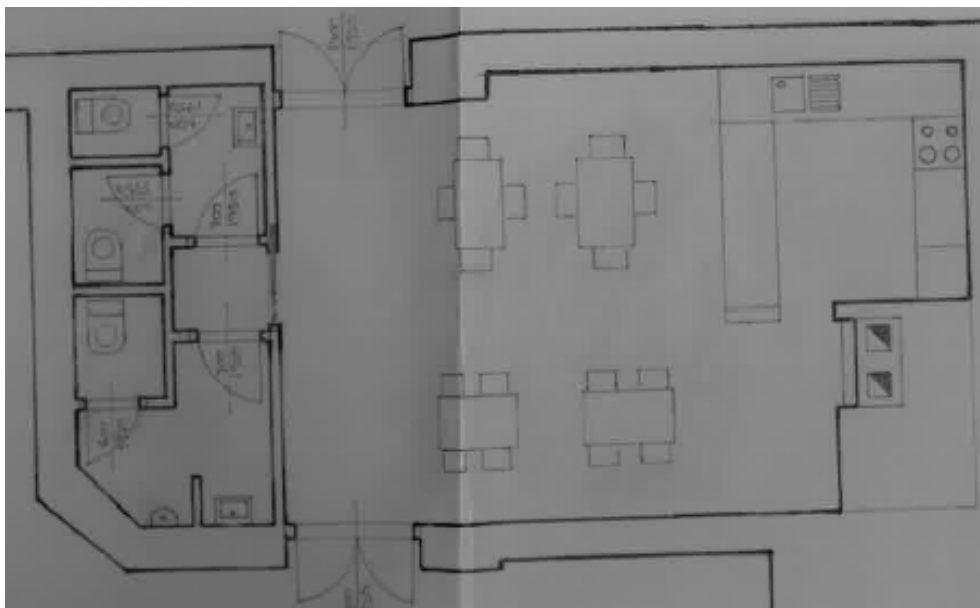
Apartmán č. 3



Apartmán č. 4



Společenská místnost



Zdroj: vlastní zpracování

Příloha 4

Logický rámec projektu – ubytovací, stravovací a doprovodné služby

Celkový cíl	Objektivně ověř. ukazatele	Zdroje pro ověření	
<ul style="list-style-type: none"> Vytvořit zisk Rozšířit služby cestovního ruchu Rozvoj agroturistiky 	<ul style="list-style-type: none"> Prvotní výkazy 	<ul style="list-style-type: none"> Účetnictví 	
Účel/Záměr projektu	Obj. ověř. ukazatele	Zdroje pro ověřování	Rizika/Předpoklady
<ul style="list-style-type: none"> Nabízet ubytování, stravování a doplňkové služby 	<ul style="list-style-type: none"> Prvotní výkazy 	<ul style="list-style-type: none"> Účetnictví 	<ul style="list-style-type: none"> Konkurenceschopnost společnosti Nedostatek zákazníků
Výsledky	Obj. ověř. ukazatele	Zdroje pro ověřování	Rizika/Předpoklady
<ul style="list-style-type: none"> Spokojený zákazník Široký výběr služeb 	<ul style="list-style-type: none"> Prvotní výkazy 	<ul style="list-style-type: none"> Účetnictví 	<ul style="list-style-type: none"> Zaměstnanci řádně plní své pracovní úkoly
Aktivity	Prostředky	Zdroje pro ověřování	Rizika/Předpoklady
<ul style="list-style-type: none"> Reklama Nabídka Provoz Spokojenost 	<ul style="list-style-type: none"> Služby Lidské zdroje 	<ul style="list-style-type: none"> Účetnictví 	<ul style="list-style-type: none"> Dostatečný zájem zákazníků
			Podmínky, které musí být splněny před zahájením projektu
			<ul style="list-style-type: none"> Prostory a vybavení pro nabízené služby

Příloha 5

Kalkulace

Cenová kalkulace rekonstrukce

Popis	Cena	Cena DPH	Cena s DPH
Půdní vestavba			
Svislé konstrukce	65 230,00 Kč	13 046,00 Kč	78 276,00 Kč
Úpravy povrchu	15 211,00 Kč	3 042,20 Kč	18 253,20 Kč
Ostatní konstrukce a práce	41 790,00 Kč	8 358,00 Kč	50 148,00 Kč
Izolace proti vodě	25 756,00 Kč	5 151,20 Kč	30 907,20 Kč
Izolace tepelné	30 438,00 Kč	6 087,60 Kč	36 525,60 Kč
Konstrukce tesařské : vikýře	60 511,00 Kč	12 102,20 Kč	72 613,20 Kč
Obložení stěna a podhledů palubkami	51 233,00 Kč	10 246,60 Kč	61 479,60 Kč
Konstrukce klempířské	33 211,00 Kč	6 642,20 Kč	39 853,20 Kč
Konstrukce truhlářské: okna, dveře	86 272,00 Kč	17 254,40 Kč	103 526,40 Kč
Podlahy z dlaždic	25 511,00 Kč	5 102,20 Kč	30 613,20 Kč
Podlahy : dřevo, plovoucí	60 230,00 Kč	12 046,00 Kč	72 276,00 Kč
Obklady keramické	27 977,00 Kč	5 595,40 Kč	33 572,40 Kč
Nátěry	20 801,00 Kč	4 160,20 Kč	24 961,20 Kč
Malby	15 987,00 Kč	3 197,40 Kč	19 184,40 Kč
Elektroinstalace vč. osvětlení	39 654,00 Kč	7 930,80 Kč	47 584,80 Kč
Vnitřní vodovod a kanalizace	25 471,00 Kč	5 094,20 Kč	30 565,20 Kč
Celkem	625 283,00 Kč	125 056,60 Kč	750 339,60 Kč

Vybavení společenské místnosti

Položky	Kus	Cena/kus	Celkem
Kuchyňská linka Masiv Dub	1	40 000 Kč	40 000 Kč
Dřez	1	1 700 Kč	1 700 Kč
Digestoř	1	1 700 Kč	1 700 Kč
Baterie	1	1 500 Kč	1 500 Kč
Sporák Beko	1	5 300 Kč	5 300 Kč
Mikrovlnka	1	1 000 Kč	1 000 Kč
Konvice Eta	1	500 Kč	500 Kč
Lednice s mrazákem	1	6 500 Kč	6 500 Kč
Nadobí (hrnce, přístroje, mísy, nože, talíře, hrnečky, sklenice, ostatní)		6 000 Kč	6 000 Kč
Světlo	4	2 500 Kč	10 000 Kč
Kachlový sporák a pec	1	100 000 Kč	100 000 Kč
Jídelní sed	6	3 000 Kč	18 000 Kč
Dětský koutek		5 000 Kč	5 000 Kč
Záchod	1	1 500 Kč	1 500 Kč
Umyvadlo	1	1 000 Kč	1 000 Kč
Televize	1	10 000 Kč	10 000 Kč
Společenská místnost celkem			209 700 Kč
Textílie		1 600 Kč	1 600 Kč

Vybavení apartmánů

Položky	Kus	Cena/kus	Celkem
Kuchyňská linka Masiv Dub	1	20 000 Kč	20 000 Kč
Dřez	1	1 700 Kč	1 700 Kč
Digestoř	1	1 700 Kč	1 700 Kč
Baterie	1	1 500 Kč	1 500 Kč
Sporák Beko	1	5 300 Kč	5 300 Kč
Mikrovlnka	1	1 000 Kč	1 000 Kč
Konvice Eta	1	500 Kč	500 Kč
Lednice s mrazákem	1	6 500 Kč	6 500 Kč
Jídelní sed - dřevo (stůl + 4 židle)	1	3 000 Kč	3 000 Kč
Světlo	2	1 320 Kč	2 640 Kč
Nádobí (hrnce, přibory, mísy, nože, talíře, hrnečky, sklenice, ostatní)		6 000 Kč	6 000 Kč
Kuchyně celkem			49 840 Kč
Rozkládací gauč	1	10 000 Kč	10 000 Kč
Konferenční stolek	1	3 000 Kč	3 000 Kč
Mini stěna	1	2 000 Kč	2 000 Kč
Kobereček	1	1 000 Kč	1 000 Kč
Obraz	1	500 Kč	500 Kč
Televize	1	5 000 Kč	5 000 Kč
Setobox	1	5 000 Kč	5 000 Kč
Světlo	1	3 000 Kč	3 000 Kč
Radio Retro	1	1 200 Kč	1 200 Kč
Obývací místnost celkem			30 700 Kč
Ložnicová soustava (dvoulůžková postel, skříň, komoda, 2x noční stolek, zrcadlo)	1	30 000 Kč	30 000 Kč
Jednolůžková postel	2	3 500 Kč	7 000 Kč
Dětský koutek (židlička, stoleček)	1	3 800 Kč	3 800 Kč
Světlo	1	3 000 Kč	3 000 Kč
Lampička	1	500 Kč	500 Kč
Ložnice celkem			44 300 Kč
Vana, sprchový kout	1	5 500 Kč	5 500 Kč
Zástěna	1	3 000 Kč	3 000 Kč
Baterie	2	3 500 Kč	7 000 Kč
Umyvadlo	1	1 000 Kč	1 000 Kč
Záchod	1	1 500 Kč	1 500 Kč
Zrcadlo	1	800 Kč	800 Kč
Skříňka na lůžkoviny a kosmetiku	1	10 000 Kč	10 000 Kč
Doplňky (věšák, úchytky,...)		2 000 Kč	2 000 Kč
Držákové topení	1	3 000 Kč	3 000 Kč
Osvětlení bodové	2	650 Kč	1 300 Kč
Koberčky (4 díly)	1	500 Kč	500 Kč
Světlo nad zrcadlem	1	400 Kč	400 Kč
Koupelna + záchod celkem			36 000 Kč
Vybavení jednoho apartmánu			160 840 Kč
Vybavení čtyř apartmánů			643 360 Kč
Povlečení	6	600 Kč	3 600 Kč
Polštář a peřina	5	1 000 Kč	5 000 Kč
Prostěradlo	6	300 Kč	1 800 Kč
Sada ručníků (10 dílů)	1	500 Kč	500 Kč
Záclony	3	200 Kč	600 Kč

Závěsy	3	300 Kč	900 Kč
Utěrky sada	1	100 Kč	100 Kč
Textílie celkem			12 500 Kč

Vybavení pracovny/recepce

Položky	Kus	Cena/kus	Celkem
Notebook	1	15 000 Kč	15 000 Kč
Multifunkční zařízení (tiskárna, kopírka, skener, fax)	1	4 000 Kč	4 000 Kč
Výpočetní technika celkem			19 000 Kč
Pracovní stůl	1	4 000 Kč	4 000 Kč
Kancelářská židle	1	2 000 Kč	2 000 Kč
Celkem pracovna			25 000 Kč

Hospodářská zvířata

Položka	Kus	Cena /kus	Celkem
Kůň	2	20 000 Kč	40 000 Kč
Poník	2	13 000 Kč	26 000 Kč
Králíci	2	400 Kč	800 Kč
Slepice	5	100 Kč	500 Kč
Ovce	1	1 500 Kč	1 500 Kč
Zvířectvo celkem			68 800 Kč

Sportovní vybavení

Položka	Kus	Cena/kus	Celkem
Síť na volejbal	1	250 Kč	250 Kč
Míč na volejbal	2	500 Kč	1 000 Kč
Míč na fotbal	2	500 Kč	1 000 Kč
Horské kolo – dospělé	4	5 000 Kč	20 000 Kč
Horské kolo – dětské	4	4 000 Kč	16 000 Kč
Benbinton sada	2	120 Kč	240 Kč
Rybářské sady	2	1 800 Kč	3 600 Kč
Ostatní míče	3	150 Kč	450 Kč
Celkem			42 540 Kč

Hřiště

Položka	Kus	Cena/kus	Celkem
Sportovní hřiště	48m ²	50 000 Kč	50 000 Kč
Dětské hřiště	1	10 000 Kč	10 000 Kč
Hřiště celkem			60 000 Kč

Úprava okolí

Položka	Kus	Cena/kus	Celkem
Úprava příjezdové cesty	200m	5 000 Kč	5 000 Kč
Vytvoření parkovacích míst	20m ²	5 000 Kč	5 000 Kč
Nákup a instalace osvětlení	5	2 000 Kč	10 000 Kč
Úprava okolí celkem			20 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování