

Projekt na využití prostor historické vily Michaela Thoneta v obci Koryčany

Bc. Kateřina Kružíková

Diplomová práce
2018



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Kateřina Kružíková**
Osobní číslo: **M16540**
Studijní program: **N6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Podniková ekonomika**
Forma studia: **prezenční**

Téma práce: **Projekt na využití prostor historické vily Michaela Thoneta v obci Koryčany**

Zásady pro vypracování:

Úvod

Definujte cíle práce a použité metody zpracování práce.

I. Teoretická část

- Na základě dostupných literárních zdrojů zpracujte teoretické poznatky z oblasti cestovního ruchu.

II. Praktická část

- Analyzujte současný stav a potenciál cestovního ruchu mikroregionu Koryčansko a Zdouncko včetně selektivních, lokalizačních a realizačních faktorů.
- Navrhněte projektové řešení na využití prostor historické vily Michaela Thoneta.
- Projekt podrobte ekonomické a rizikové analýze.

Závěr

Rozsah diplomové práce: cca 70 stran
Rozsah příloh:
Forma zpracování diplomové práce: tištěná/elektronická

Seznam odborné literatury:

BERÁNEK, Jaromír. *Ekonomika cestovního ruchu*. Praha: Mag Consulting, 2013, 295 s. ISBN 978-80-86724-46-1.

GOELDNER, Charles R. a J. R. Brent RITCHIE. *Tourism: principles, practices, philosophies*. 9 ed. Hoboken, N.J.: John Wiley, 2009, 624 s. ISBN 978-0-470-08459-5.

ROBINSON, Peter, Michael LÜCK a Stephen L. J. SMITH. *Tourism*. Oxfordshire: CAB International, 2013, 525 s. ISBN 9781780642970.

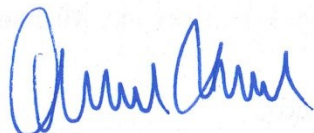
ŠEFČÍK, Vladimír a Tomáš JERÁBEK. *Management služeb hotelnictví a cestovního ruchu - vybrané kapitoly*. Český Těšín: 2 Theta, 2017, 240 s. ISBN 978-80-86380-84-1.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Zdeněk Urbanovský
EXT

Datum zadání diplomové práce: 15. prosince 2017

Termín odevzdání diplomové práce: 17. dubna 2018

Ve Zlíně dne 15. prosince 2017



doc. Ing. David Tuček, Ph.D.
děkan



Ing. Petr Novák, Ph.D.
ředitel ústavu

PROHLÁŠENÍ AUTORA BAKALÁŘSKÉ/DIPLOMOVÉ PRÁCE

Prohlašuji, že

- beru na vědomí, že odevzdáním diplomové/bakalářské práce souhlasím se zveřejněním své práce podle zákona č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, bez ohledu na výsledek obhajoby;
- beru na vědomí, že diplomová/bakalářská práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému dostupná k prezenčnímu nahlédnutí, že jeden výtisk diplomové/bakalářské práce bude uložen na elektronickém nosiči v příruční knihovně Fakulty managementu a ekonomiky Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně;
- byl/a jsem seznámen/a s tím, že na moji diplomovou/bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, zejm. § 35 odst. 3;
- beru na vědomí, že podle § 60 odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- beru na vědomí, že podle § 60 odst. 2 a 3 autorského zákona mohu užít své dílo – diplomovou/bakalářskou práci nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen připouští-li tak licenční smlouva uzavřená mezi mnou a Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně s tím, že vyrovnání případného přiměřeného příspěvku na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše) bude rovněž předmětem této licenční smlouvy;
- beru na vědomí, že pokud bylo k vypracování diplomové/bakalářské práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tedy pouze k nekomerčnímu využití), nelze výsledky diplomové/bakalářské práce využít ke komerčním účelům;
- beru na vědomí, že pokud je výstupem diplomové/bakalářské práce jakýkoliv softwarový produkt, považují se za součást práce rovněž i zdrojové kódy, popř. soubory, ze kterých se projekt skládá. Neodevzdání této součásti může být důvodem k neobhájení práce.

Prohlašuji,

1. že jsem na diplomové/bakalářské práci pracoval samostatně a použitou literaturu jsem citoval. V případě publikace výsledků budu uveden jako spoluautor.
2. že odevzdaná verze diplomové/bakalářské práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

Ve Zlíně 16.4.2018

Jméno a příjmení: KATEŘINA KRUŽIKOVÁ

Kateřina Krůžiková
.....

podpis diplomanta

ABSTRAKT

Tato diplomová práce se zabývá vytvořením projektu na využití historické vily pro účely cestovního ruchu. K analyzování současné situace a potenciálu mikroregionu byla využita geografická analýza, SWOT analýza a metoda osobního rozhovoru. Na základě výsledků byl vytvořen návrh zahrnující ubytovací a stravovací služby. V závěru projektu byla provedena finanční, časová a riziková analýza, která hodnotí realizovatelnost projektu.

Klíčová slova: Cestovní ruch, geografická analýza, SWOT analýza, butikový hotel

ABSTRACT

This thesis deals with the creation of a project for the use of historical villa for tourism purposes. Geographic analysis, SWOT analysis and the personal interview method were used to analyze the current situation and the potential of the microregion. On the basis of the results, a proposal was created including accommodation and catering services. At the end of the project was done a financial, time and risk analysis which appriese the feasibility of the project.

Keywords: Tourism, geographic analysis, SWOT analysis, boutique hotel

Na tomto místě bych ráda poděkovala panu Ing. Zdeňku Urbanovskému za věcné a konstruktivní vedení mé diplomové práce.

Dále děkuji paní Ing. Haně Jamborové, starostce města Koryčany, za její vstřícnost a ochotu při poskytnutí cenných podkladů pro zpracování práce.

OBSAH

ÚVOD	9
CÍLE A METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE	10
I TEORETICKÁ ČÁST	12
1 VYMEZENÍ CESTOVNÍHO RUCHU	13
1.1 DRUHY CR.....	13
1.1.1 Základní členění	13
1.1.2 Další kritéria členění	14
1.2 FORMY CR.....	15
1.3 ÚČASTNÍCI CR.....	16
1.4 DESTINACE CR.....	16
1.4.1 NUTS	17
1.4.2 Mikroregiony.....	17
1.4.3 Turistické regiony	18
1.5 DOPADY CESTOVNÍHO RUCHU	19
1.5.1 Ekonomické.....	19
1.5.2 Sociálně – kulturní	19
1.5.3 Enviromentální	19
1.6 TRENDY CESTOVNÍHO RUCHU.....	20
1.6.1 Couchsurfing	20
1.6.2 Zaplat', kolik chceš.....	20
1.6.3 Slow travel	20
2 PODNIK CR	21
2.1 NÁROKY NA PRACOVNÍKY V CESTOVNÍM RUCHU	21
2.2 SLUŽBY CR.....	21
2.2.1 Ubytovací služby.....	22
2.2.2 Stravovací služby	24
2.2.3 Outsourcing	24
2.3 PRODUKT CESTOVNÍHO RUCHU.....	25
2.3.1 Úrovně produktu	25
3 ANALYTICKÉ METODY PRÁCE	27
3.1 GEOGRAFICKÁ ANALÝZA	27
3.1.1 Lokalizační předpoklady	27
3.1.2 Realizační předpoklady	28
3.1.3 Selektivní předpoklady.....	28
3.2 DOTAZOVÁNÍ	29
3.2.1 Osobní dotazování.....	29
3.2.2 Anketa	30
3.3 SWOT ANALÝZA	30
4 SHRUTÍ TEORETICKÉ ČÁSTI	32
II PRAKTICKÁ ČÁST	33
5 CHARAKTERISTIKA VILY MICHAELA THONETA	34

5.1	MICHAEL THONET	34
5.2	HISTORIE A SOUČASNOST VILY	35
5.2.1	Současné náklady	36
6	GEOGRAFICKÁ ANALÝZA.....	37
6.1	LOKALIZAČNÍ PŘEDPOKLADY	37
6.1.1	Turistické zajímavosti	37
6.1.2	Kulturní akce	39
6.2	REALIZAČNÍ PŘEDPOKLADY	40
6.2.1	Doprava	40
6.2.2	Ubytování	41
6.2.3	Stravování	43
6.2.4	Sportovní vyžití	43
6.2.5	Ostatní služby	45
6.3	SELEKTIVNÍ PŘEDPOKLADY	45
6.3.1	Objektivní předpoklady	45
6.3.2	Subjektivní předpoklady	51
7	BUTIKOVÉ HOTELY A PENZIONY V ČR.....	53
7.1	VILLA BEATIKA	53
7.2	BOUTIQUE HOTEL SWISSHOUSE	53
7.3	BOUTIQUE HOTEL RADUN	53
7.4	BOUTIQUE HOTEL TANZBERG	54
7.5	PENZION FÜRSTOVA VILA	54
8	ROZHOVOR SE STAROSTKOU MĚSTA	55
8.1	NÁMĚTY STUDENTŮ VUT FAST BRNO	55
8.2	NÁZORY OBYVATEL	55
9	SWOT ANALÝZA	57
10	SHRNUTÍ ANALYTICKÉ ČÁSTI	59
11	PROJEKTOVÁ ČÁST	61
11.1	NÁVRH PROJEKTU	61
11.2	CÍLE PROJEKTU	62
11.3	OČEKÁVANÉ PŘÍNOSY	62
11.4	MANAGEMENT LIDSKÝCH ZDROJŮ	62
11.5	FINANČNÍ PLÁN	65
11.5.1	Počáteční náklady	65
11.5.2	Provozní náklady	65
11.5.3	Provozní výnosy	68
11.5.4	Předpokládaný výsledek hospodaření	70
11.5.5	Návratnost investice	71
11.5.6	Způsob vyhledání investora	72
11.6	ČASOVÝ HARMONOGRAM PROJEKTU	73
11.7	RIZIKOVÁ ANALÝZA	77
11.7.1	Systematická rizika	77
11.7.2	Nesystematická rizika	77
11.7.3	Hodnocení rizik	78

11.8 ZHODNOCENÍ PROJEKTU	80
ZÁVĚR	81
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....	83
SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK.....	88
SEZNAM OBRÁZKŮ	89
SEZNAM TABULEK.....	90
SEZNAM PŘÍLOH.....	91

ÚVOD

Cestovní ruch je neustále se rozvíjející odvětví, které nabízí řadu podnikatelských příležitostí. Růst tohoto odvětví se předpokládá i v dalších letech. Základem pro rozvoj jsou přírodní a kulturně-historické podmínky. Neméně důležitá je nabídka ubytovacích a stravovacích služeb a dopravní obslužnost vybrané destinace. Ze strany účastníků hraje velkou roli množství volného času a výše disponibilního příjmu.

Cestovní ruch je důležitým ekonomickým prvkem na světové i regionální úrovni. Významně se podílí na tvorbě HDP a zaměstnanosti. Přináší příjmy jednotlivým subjektům cílové destinace a na základě toho vytváří nové podnikatelské příležitosti pro investice. V tomto odvětví je nutné neustále modernizovat a inovovat, protože stoupá počet konkurence. Důležitým prvkem jsou lidé a jejich preference. Lidé již nejsou těmi, co přijímají nabídku cestovního ruchu. Nabídka je vytvářena právě na základě jejich požadavků.

Tato diplomová práce se zabývá historickou vilou Michaela Thoneta v obci Koryčany, jejím potenciálem a využitím pro rozvoj cestovního ruchu. Cílem je zmapovat situaci v celém mikroregionu Koryčansko – Zdounecko a na základě zjištěných informací vytvořit návrh pro efektivní využití vily. Vila je dlouhodobě v neudržovaném stavu a město v současnosti nemá dostatek finančních prostředků na její obnovu.

Požadavkem ze strany města na využití chátrající vily, je vytvořit produkt cestovního ruchu, od kterého se očekává, že zvýší potenciál pro další rozvoj cestovního ruchu v oblasti.

Práce je rozdělena do dvou částí.

V první části jsou zpracovány teoretické poznatky z oblasti cestovního ruchu. Dále je charakterizován podnik cestovního ruchu a na závěr popsány analytické metody, které jsou následně použity v navazující části diplomové práce.

Druhá část práce je praktická. Nejprve se zabývá mikroregionem Koryčansko - Zdounecko. Pomocí geografické analýzy zkoumá současnou situaci a potenciál celého mikroregionu a především města Koryčany. Informace ohledně stávajícího a budoucího stavu vily jsou zjišťovány pomocí osobního rozhovoru se starostkou města. Analytickou část ještě doplňuje provedená SWOT analýza.

V závěru práce je vytvořen návrh projektu na využití Thonetovy vily, který je podroben časové, finanční i rizikové analýze. Na základě těchto analýz se posuzuje realizovatelnost projektu.

CÍLE A METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE

Cíle

Cílem této práce je analyzovat současnou situaci mikroregionu a vytvořit podnikatelský záměr, který bude sloužit k dalšímu rozvoji cestovního ruchu.

Hlavní cíl: Najít vhodné řešení pro využití historické vily Michaela Thoneta v obci Koryčany, která bude sloužit pro rozvoj cestovního ruchu ve městě.

Dílčí cíle: Zpracování teoretických poznatků z oblasti cestovního ruchu a analytických metod použitých v práci. Pomocí osobního rozhovoru zjistit současný stav vily a její využití v minulosti. Pomocí geografické analýzy zmapovat současnou situaci mikroregionu a zhodnotit potenciál. Navržený projekt podrobit finanční, časové a rizikové analýze.

Metody

Pro zpracování teoretické části budou využity literární zdroje českých i zahraničních autorů zabývajících se oblastí cestovního ruchu. Některé kapitoly budou doplněny elektronickými zdroji.

Pro analyzování současného stavu mikroregionu a jeho potenciálu bude využita metoda geografické analýzy. Tato metoda hodnotí lokalizační, realizační a selektivní předpoklady vybrané oblasti.

Aktuální stav vily bude zjišťován na základě kvalitativního rozhovoru se starostkou města. Pro občany města bude zpracována anketa, díky níž budou zjištěny názory a náměty na obnovu vily.

Další faktory ovlivňující projekt budou charakterizovány pomocí SWOT analýzy, která rozlišuje slabé a silné stránky, příležitosti a hrozby. Na základě zjištěných informací z těchto metod bude vytvořen návrh projektu.

V projektové části bude zpracována finanční analýza. Její součástí bude zpracování všech předpokládaných nákladů a výnosů spojených s projektem. Pomocí nepřímé metody bude vyčísleno cash flow pro jednotlivé roky a na jeho základě zjištěna návratnost investice. Pro výpočet odpisů bude využita metoda účetních odpisů.

Časový harmonogram projektu bude podložen znázorněním Ganttova diagramu, který zdůrazní návaznost jednotlivých činností a jejich vzájemné překrývání.

Při hodnocení rizik bude analyzována pravděpodobnost výskytu rizika a míra jeho dopadu na projekt. Pro toto hodnocení bude využita škála od 1 do 3. Rizika budou následně vyhodnocena na základě bodové kombinace obou faktorů.

I. TEORETICKÁ ČÁST

1 VYMEZENÍ CESTOVNÍHO RUCHU

Při definování cestovního ruchu se uvádí různé varianty, každý autor využívá trochu odlišná vysvětlení.

Oficiální definice cestovního ruchu byla stanovena v roce 1993 na konferenci UNWTO a její znění je následovné: „cestovní ruch představuje činnost lidí, spočívající v cestování a pobytu mimo místo jejich obvyklého pobytu po dobu kratší jednoho roku za účelem využití volného času, obchodu a jinými účely“. (Kotíková, 2013, s. 16)

Kotíková (2013, s. 15) také uvádí, že o cestovní ruch se jedná v případě poskytování specifických služeb a masového jevu cestování. Specifické služby představují ubytovací, stravovací a dopravní.

Zelenka a Pásková uvádí ve svém výkladovém slovníku, že cestovní ruch je komplexní jev. Týká se účastníků i poskytovatelů služeb a cílové destinace. Součástí jsou aktivity, které provádí účastník mimo místo svého bydliště i aktivity poskytovatelů služeb. (Zelenka a Pásková, 2012, s. 83)

Cestovní ruch se stává běžnými potřebami lidí. Má vliv na rozvoj oblastí a národního hospodářství, pomáhá ke snížení nezaměstnanosti. (Indrová, Houška a Petruš, 2011, s. 10)

Pro trh cestovního ruchu existuje řada specifíků. Například, že podnikání je dlouhodobějšího charakteru a je ovlivněno sezonností. Mimo to je modifikováno lokalizačními, selektivními a realizačními faktory a vyžaduje účast velkého množství lidských pracovních sil. (Ryglová, Burian a Vajčnerová, 2011, s. 22)

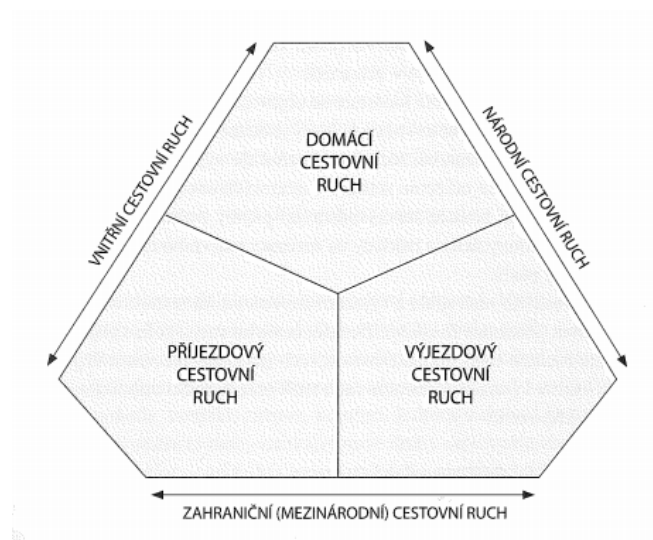
1.1 Druhy CR

1.1.1 Základní členění

Základní členění cestovního ruchu se rozlišuje na základě geografického území, kde probíhá. Uvádí se rozdělení na domácí a zahraniční, ten dále na příjezdový a výjezdový. Při kombinaci těchto členění se rozlišuje ještě národní a vnitřní cestovní ruch. Toto rozdělení znázorňuje Obr. 1. (Kotíková, 2013, s. 21) Základní členění doplňuje Ryglová (2009, s. 13) ještě o tranzitní cestovní ruch.

- **Domácí** – probíhá pouze na území jednoho státu. Obyvatelé dané země cestují v rámci státu.
- **Zahraniční** – účastníci cestují za hranice domácího státu.

- Příjezdový (aktivní) – zahraniční účastníci navštíví daný stát.
- Výjezdový (pasivní) – obyvatelé daného státu vycestují za hranice.
- **Národní** – domácí a výjezdový cestovní ruch.
- **Vnitřní** – domácí a příjezdový cestovní ruch.
- **Mezinárodní** – příjezdový a výjezdový cestovní ruch. (Kotíková, 2013, s. 21)
- **Tranzitní** – zahraniční účastníci přejíždí přes území několika států, aniž by zde nocovali. Cílem je jiný stát. (Ryglová, 2009, s. 13) Podmínkou je, aby v dané zemi čerpal některou z nabídky služeb cestovního ruchu. (Palatková a Zichová, 2014, s. 19)



Obr. 1 Členění cestovního ruchu (Kotíková, 2013, s. 21)

1.1.2 Další kritéria členění

Mimo základní členění se rozlišují další kritéria členění turismu, například dle:

- **věku účastníků** – děti, mládeže, rodin s dětmi, osob v produktivním věku;
- **délky pobytu** – jednodenní, krátkodobý, dlouhodobý;
- **prostředí** – městský, venkovský, ve střediscích turismu;
- **způsobu zabezpečení** – organizovaný, neorganizovaný; (Palatková a Zichová, 2014, s. 22)
- **způsobu financování** – volný, vázaný;
- **počtu účastníků** – individuální, kolektivní; (Ryglová, Burian a Vajčnerová, 2011, s. 21)
- **ročního období** – letní, zimní, sezonní, mimo sezonní;
- **vlivu na životní prostředí** – tvrdý, měkký. (Ryglová, 2009, s. 15)

1.2 Formy CR

Rozdělují typy turismu dle převažujícího motivačního faktoru. Mezi základní motivace spadá relaxace, poznávání a sportovní činnost. (Zelenka a Pásková, 2012, s. 167) Některé zdroje uvádí opačné vyjádření druhů a forem cestovního ruchu. Například Kostková (2009, s. 15) klasifikuje formy cestovního ruchu dle způsobu realizace, podstaty a účastníků. Na základně motivace definuje druhy cestovního ruchu. Označení formy ve spojitosti s motivací účastníků je častější a shoduje se s tím například i Ryglová, Burian a Vajčnerová (2011, s. 20) a Drobná (2010, s. 13).

Mimo známe základní formy cestovního ruchu, kam se řadí rekreační, kulturně poznávací, sportovně turistický, léčebný a lázeňský, vznikají nové specifické formy. (Ryglová, 2009, s. 12 -13)

Svatební cestovní ruch

Motivací pro uskutečnění cesty je svatba. Pro organizaci jsou často najímány specializované agentury a obřad probíhá na atraktivních místech, či v reprezentativních prostorech. Pobyt je krátkodobý a jsou přitom využívány luxusní ubytovací i stravovací služby. Délkou pobytu se liší svatební cesty, kdy se jedná o cestování novomanželů již po uzavření sňatku. Ty jsou zpravidla dlouhé minimálně týden. (Kotíková, 2013, s. 127 – 128)

Etnický cestovní ruch

Cílem je poznat kulturu a životní styl konkrétní populace. Goeldner a Ritchie (2009, s. 277) uvádí jako charakteristický příklad návštěvu indiánů v Indii. Součástí cesty je návštěva domorodých obydlí, sledování typických činností, jako je tanec, či náboženský rituál.

Cykloturistika

Forma aktivního cestování, které se v posledních letech velmi rozvíjí. Cílem je návštěva přírodních a kulturních atraktivit na kole. V oblibě je kombinace jízdy na kole s dopravou vlakem. (Zelenka a Pásková, 2012, s. 90 – 91)

Cestovní ruch seniorů

Cesty lidí starších 50 let. Senioři se samostatně dělí na další tři podskupiny: mladší senioři (50 – 64 let), starší senioři (65 – 70 let), veteráni (nad 70 let). Preference se liší dle věku účastníků. (Ryglová, Burian a Vajčnerová, 2011, s. 189) Obecně upřednostňují cesty ve skupinách, dbají na kvalitu a především pohodlí. Mají možnost cestování v týdnu a mimo

sezónu, využívají slevy v tomto období. Náplní jejich programu jsou hlavně kulturní a vzdělávací akce, odpočinek. Při výběru často volí kompletní nabídku zajištěných služeb. (Ryglová, 2009, s. 149)

Filmový turismus

Návštěva míst, které byly nějakým způsobem spojeny s filmem, seriálem, či jiným audiovizuálním dílem. Probíhalo zde natáčení, či byla oblast propagována. Může se jednat o prohlídku celé lokality, konkrétních budov, filmových studií, filmových festivalů, či sledování konkrétního natáčení, jenž právě probíhá. (Kotíková, 2013, s. 131 – 135)

1.3 Účastníci CR

Účastník cestovního ruchu je charakteristický pobytem na jiném místě, než je jeho bydliště. Jeho cílem nesmí být cesta za účelem výdělků. (Zelenka a Pásková, 2012, s. 590)

Rozlišují se čtyři druhy účastníků.

Výletník - navštíví danou destinaci bez přenocování. Bývá označován také jako jednodenní návštěvník.

Turista - jeho pobyt je na dočasnou dobu alespoň s jedním přenocováním a maximální délkou 1 rok.

Návštěvník cestuje mimo své trvalé bydliště na dobu kratší 12 měsíců.

Stálý obyvatel - označován také jako rezident. Jedná se o osobu, která žije alespoň rok v dané zemi. (Ryglová, Burian a Vajčnerová, 2011, s. 19)

1.4 Destinace CR

Destinace se dá jednoduše definovat jako cílové místo pro účastníky cestovního ruchu. (Zelenka a Pásková, 2012, s. 105)

Definice dle UNWTO popisuje destinaci jako místo, kde návštěvník tráví alespoň jednu noc. Jsou stanoveny fyzické a administrativní hranice a součástí je nabídka služeb a atraktivit pro turisty. Sdružuje poskytovatele služeb i místní obyvatele. Její image a vnímání mají vliv na konkurenceschopnost. (Holešinská, 2012, s. 43)

Zelenka a Pásková (2012, s. 105) uvádí, že pro mezinárodní návštěvníky může být destinací celá navštívená země, konkrétní region, případně město.

Ryglová, Burian a Vajčnerová (2011, s. 43) doplňují, že destinaci můžou tvořit i společné znaky. Například jednotná kultura, zvyky, architektonické prvky, dialekt.

Robinson, Lück a Smith (c2013, s. 186) představují atrakce destinace rozdělené do čtyř následujících kategorií:

- Přírodní zajímavosti
- Stavby vytvořené pro jiný účel, než přilákání turistů, ale přesto nyní vyhledávané. Například náboženské stavby.
- Stavby vytvořené za účelem přilákání návštěvníků a uzpůsobené jejich potřebám. Typickým příkladem jsou zábavní parky.
- Speciální události

Goeldner a Ritchie (2009, s. 280 - 291) uvádí, že návštěvníky dané země lákají také oblasti lidské činnosti a jejich díla. Z obecných kategorií zmiňují výtvarné umění, hudební tvorbu a národní tance, řemeslné výrobky, zemědělství, vzdělávací systémy, literaturu, vědecké aktivity, vládní systémy, náboženství i národní pokrmy a nápoje.

1.4.1 NUTS

Jedná se o jednotný systém rozdělení území v Evropské unii. Využívá se ke statistikám a hodnocení. V České republice se rozděluje na 5 následujících úrovní:

- NUTS 0 – stát
- NUTS 1 – území (ČR)
- NUTS 2 – oblast (sdružené kraje)
- NUTS 3 - kraj
- NUTS 4 - okres
- NUTS 5 – obec (Ryglová, Burian a Vajčnerová, 2011, s. 43)

1.4.2 Mikroregiony

Území několika obcí, které se sdružily za účelem jednotného cíle. Vznikají na základě vlastní iniciativy. Může se jednat o dobrovolný svazek obcí, občanské sdružení nebo obecně prospěšnou společnost. Na základě formální označení lze čerpat finanční prostředky z různých fondů. Území může být vymezeno krajinou, historií, turistickými zajímavostmi a podobně. (Ryglová, Burian a Vajčnerová, 2011, s. 43)

1.4.3 Turistické regiony

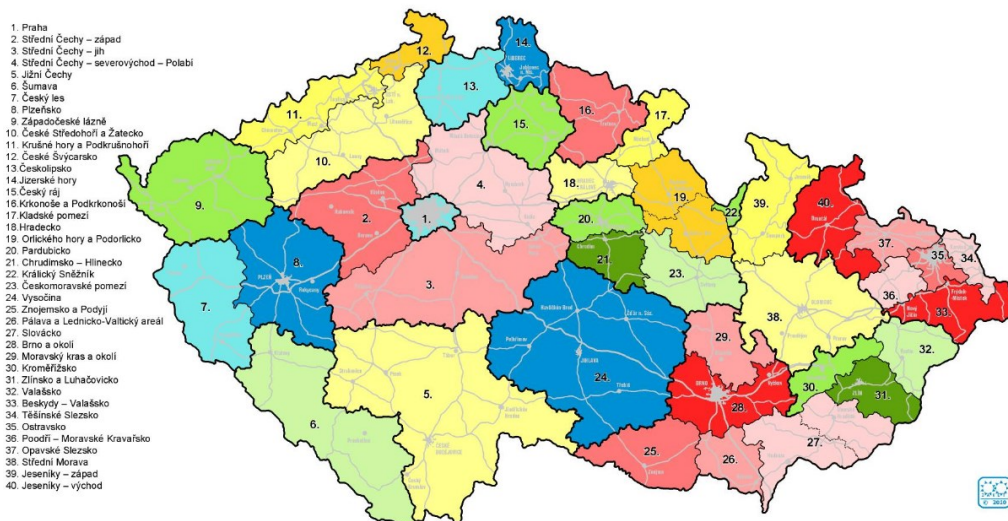
Česká republika je rozdělena na 17 turistických regionů. Iniciátorem tohoto rozdělení byla Česká centrála cestovního ruchu CzechTourism. Rozdělení vzniklo v roce 1999 a nejprve bylo součástí pouze 15 regionů. V roce 2010 bylo přirazeno Královehradecko a Východní Morava.

Jedná se o následující rozdělení:

- Praha
- Střední Čechy
- Jižní Čechy
- Šumava
- Plzeňsko a Český les
- Západočeské lázně
- Severozápadní Čechy
- Českolipsko a Jizerské hory
- Český ráj
- Krkonoše a Podkrkonoší
- Královehradecko
- Východní Čechy
- Vysočina
- Jižní Morava
- Východní Morava
- Střední Morava a Jeseníky
- Severní Morava a Slezsko

Regiony se dále člení ještě na 40 oblastí. Mapa je k nahlédnutí na Obr. 2.. (Hrala, 2013, s. 165)

Turistické oblasti České republiky



Obr. 2 Mapa turistických oblastí ČR (CzechTourism, ©2005 – 2017)

1.5 Dopady cestovního ruchu

Cestovní ruch má pozitivní i negativní vlivy, týkající se ekonomické, sociálně – kulturní i environmentální oblasti. Dopady zasahují především na místě, kde se cestovní ruch realizuje. (Kotíková, 2013, s. 25)

1.5.1 Ekonomické

Cestovní ruch zasahuje do oblastí národního hospodářství. Podílí se na nárůstu zaměstnanosti, zvyšuje HDP, vyrovnává platební bilanci a má vliv na rozvoj regionů. Negativním vlivem je sezónní charakter a vysoká citlivost na změny v cenových strukturách. (Holešinská, 2012, s. 22 – 23)

1.5.2 Sociálně – kulturní

Cestovní ruch se dotýká všech obyvatel dané destinace (rezidentů). V průběhu dochází ke střetnutí mezi návštěvníky destinace a rezidenty, což zanechává pozitivní i negativní dopady. Mezi pozitivní spadá růst příjmu a kvality života stálých obyvatel, zlepšení infrastruktury, zachování tradic. Negativní efekty nastávají v případě, že služby pro návštěvníky jsou upřednostňovány před rezidenty, jsou znevažovány místní tradice, roste kriminalita v důsledku nárůstu návštěvníků. (Palatková a Zichová, 2014, s. 124 – 126)

1.5.3 Enviromentální

Zajímavé destinace přitahují velké množství návštěvníků a to může ohrozit oblast životního prostředí. V případě dosažení neúnosné míry nárůstu turistů může nastat situace, kdy se s tím životní prostředí nedokáže vypořádat. Pak nastávají konkrétní problémy, jako je nedostatek vody a energie, změna klimatických podmínek, znečištění životního prostředí i fyzické znečišťování. Rizika se vztahují i na ohrožení kulturního dědictví. (Királ'ová a Straka, 2013, s. 85)

K eliminování environmentálních rizik pomáhá plnění konceptu udržitelného cestovního ruchu, provádět monitoring a na jeho základě regulovat činnost, omezovat vstupy, budovat přírodní parky. (Holešinská, 2012, s. 23)

1.6 Trendy cestovního ruchu

V odvětví cestovního ruchu neustále vznikají nové trendy a koncepce. Týkají se například ubytovacích a stravovacích služeb, způsobu jejich pořízení, propagace i dalších oblastí. Nejvíce se na tom podílí internetový marketing, sociální otázky a globalizace. (Jakubíková, 2012, s. 129)

1.6.1 Couchsurfing

Jedná se o bezplatnou formu ubytování. Zajišťuje se online formou přes internet a jedná se o ubytování u někoho doma. Podstatou je tzv. výměna vlastního gauče, kdy poskytovateli by mělo být na oplátku nabídnuto místo v našem domově, což nebývá vždy pravidlo. Nejsem stanoveny žádné podmínky na vybavení a kvalitu. Tento způsob ubytování preferují hlavně mladí lidé. (Schwartzhoffová, 2013, s. 35)

Mimo hlavního cíle, což je minimalizace cestovních nákladů, jde o získání nových přátel, prohloubit mezikulturní vztahy, šířit toleranci. (Jakubíková 2012, s. 129)

1.6.2 Zaplat', kolik chceš

Jedná se o marketingovou strategii využívanou v restauraci i ubytování. Host si sám určí, kolik peněz je ochoten za poskytnuté služby zaplatit. (Schwartzhoffová, 2013, s. 35)

1.6.3 Slow travel

Tento trend klade důraz na kvalitu, ne kvantitu. Návštěvníci důkladně poznávají danou destinaci. Mají vyhrazený dostatek času na konkrétní atraktivitu a raději se do oblasti opět vrací, než aby prohlídku uspěchali. Snaží se sžít s kulturou tamních obyvatel. (Jakubíková, 2012, s. 129)

2 PODNIK CR

Hlavním cílem podniku je dosažení zisku. V cestovním ruchu platí pro podnik specifické vlastnosti, které se shodují s vlastnostmi služeb cestovního ruchu, vysvětlenými v kapitole 2.2. Podnikat v cestovním ruchu tedy nelze na jakémkoliv místě, velký vliv má okolní prostředí a působení vnějších vlivů. (Hesková, 2006, s. 80 – 81)

2.1 Nároky na pracovníky v cestovním ruchu

Práce v cestovním ruchu je spojena s lidmi a vyžaduje specifické vlastnosti. Pracovník v této oblasti musí být trpělivý, mít rád práci s lidmi, dokázat se povznést nad věci, být k dispozici klientům bez ohledu na jejich chování. Dalším aspektem je fyzická kondice, protože v této práci je člověk často dlouhou dobu na nohou. (Goeldner a Ritchie, c2009, s. 66)

Tyto pravidla platí hlavně pro pracovníky hotelových provozů. Spokojenost s ubytováním hraje roli ve využití dalších služeb v podniku (např. restauračních, zábavních). Při jednání s hostem musí být dodržováno příjemné chování, nepoužívání vulgárních výrazů a zvýšeného hlasu. Při pozdravu brát v potaz denní dobu, nezveřejňovat informace o jiných hostech, využívat způsobu osobního jednání, mimiky, gest a udržovat oční kontakt. (Černý a Krupička, 2004, s. 211 – 213)

2.2 Služby CR

Služby jsou důležitým článkem národního hospodářství. Podílí se na tvorbě HDP a zaměstnanosti. (Palatková a Zichová, 2014, s. 62) Schwartzhoffová (2013, s. 13) je definuje jako činnost, kterou nabízí jedna strana druhé. Představují podkategorii produktu cestovního ruchu a mají průřezový charakter.

Pro služby jsou typické rysy, jako je nehmotnost, pomíjivost, neoddělitelnost a heterogenita. (Palatková a Zichová, 2014, s. 63) Mezi dalšími zvláštnostmi jsou vázanost na místo a čas, místo a poskytovatele, sezonnost poptávky, komplexnost a nevyhnutelnost informací. (Schwartzhoffová, 2013, s. 21)

Služby lze rozdělit z různých hledisek. Zelenka a Pásková (2012, s. 526) uvádí členění například na základě vztahu k uspokojování (základní a doplňkové), způsobu placení, způsobu zajištění. Dle Palatkové a Zichové (2014, s. 64) se rozlišují ještě podle druhu a charakteru spotřeby.

2.2.1 Ubytovací služby

V rámci ubytovacích služeb se lze setkat s různou úrovní. Metodiku pro kategorizaci ubytování vytvořila světová organizace UNWTO. V České republice se standardně rozlišuje hotel, motel, penzion, hotel, specifická hotelová zařízení (wellness hotel, resort hotel) a ostatní ubytovací zařízení (kempy, chatové osady, turistické ubytovny). (Schwartzhoffová, 2013, s. 30 - 31)

Klasifikace ubytovacích zařízení

Pro ubytování v České republice je vytvořen jednotný systém klasifikace, který hodnotí na základě udělení hvězdiček, případně označením „Superior“. Zařízení jsou rozdělena do jednotlivých ubytovacích tříd a pro každou jsou stanovena konkrétní kritéria. Sleduje se například velikost pokojů, vybavení, doplňkový sortiment (mýdlo, šampon, pilník), provoz recepce, nabídka služeb (conciierge, bagážista), nabídka stravování a další aspekty. (Křížek a Neufus, 2014, s. 24 – 27) Klasifikace je dobrovolná a zúčastnit se můžou ubytovací zařízení s minimálně 5 pokoji v kategorii, o kterou žádá. (Černý a Krupička, 2004, s. 9)

Tab. 1 Třídy ubytovacích zařízení

(Křížek a Neufus, 2014, s. 25)

★	Tourist
★ ★	Economy
★ ★ ★	Standard
★ ★ ★ ★	First Class
★ ★ ★ ★ ★	Luxury

Systém klasifikování Hotelstars je rozšířen již do 17 zemí v rámci Evropy. Certifikace je zpoplatněna a je udělována na dobu 5 let. Ceny se rozlišují dle kapacity ubytovacího zařízení. Výhodu mají členové AHR ČR, pro něž je certifikace levnější. Aktuální ceník pro Českou republiku je zobrazen v Tab. 2. (Hotelstars Union, ©2018)

Tab. 2 Ceník klasifikace ubytovacích zařízení (Hotelstars Union, ©2018)

Kapacita ubytovacího zařízení	Člen AHR ČR	Nečlenové
do 20 pokojů	2 000 Kč	4 000 Kč
do 50 pokojů	3 500 Kč	7 000 Kč
do 100 pokojů	5 000 Kč	10 000 Kč
nad 100 pokojů	8 500 Kč	17 000 Kč
5* hotely	10 000 Kč	20 000 Kč

Provozovatel i návštěvník ubytování má z certifikace značné výhody. Ubytovateli může přinést vyšší zisk, snížení nákladů v důsledku eliminace reklamací, větší konkurenceschopnost. Mimo to jsou certifikované podniky propagovány v odborných časopisech, na veletrzích, akcích AHR ČR, informačních centrech a dalších místech. Pro hosty se jedná o ověřenou certifikaci, od které ví, co můžou očekávat. (Hotelstars Union, ©2018)

Specifické formy ubytování

Butikové hotely

Jedná se o menší hotely, které jsou často umístěny do starých budov. Pokoje mají netradiční vzhled, menší velikost a jsou útulné. Cílem je odlišení od tradičního typu ubytování, především osobním přístupem. (Schwartzhoffová, 2013, s. 33)

Design hotely

Jedná se o hotely vyšší kategorie. Jsou postaveny z kvalitních materiálů s drahým vybavením. Jejich typickým znakem je konkrétní design od známých architektů. (Schwartzhoffová, 2013, s. 34)

Ekohotely

Základem je ekologické provozování hotelu. Prokazuje se tříděním odpadu, výměnou ručníků pouze na požádání, používáním úsporných žárovek, využíváním obnovitelných zdrojů. Tyto hotely jsou umístěny v lokalitě s množstvím zeleně. (Schwartzhoffová, 2013, s. 34)

Způsobů jak šetřit životní prostředí existuje celá řada. Křížek a Neufus (2014, s. 165 - 166) vyzdvihují používání recyklovaného toaletního papíru, oboustranný potisk papírů, využití

omezovačů průtoku vody, vybavení toalet dvoustupňovými splachovacími zařízeními, používání ekologicky šetrných pracích prostředků.

2.2.2 Stravovací služby

Tyto služby plní mimo stravovací funkce i funkci společenskou. Rozlišuje se rozdíl mezi pojmy občerstvení a stravování, přičemž ke stravování dochází v pobytovém místě. (Schwarzhoffová, 2013, s. 41)

Hromadná výroba a prodej jídla se označuje jako společné stravování. Může probíhat uzavřenou formou pro předem známou skupinu lidí, nebo veřejnou, kam se řadí restaurační zařízení. V případě uzavřené formy, někdy označované také jako účelové, hradí strávník pouze část jídla. Typickým příkladem jsou školní jídelny.

Pro restaurační zařízení neexistuje jednotná klasifikace, obdobná klasifikaci ubytovacích zařízení. Rozsah a kvalita služeb se odvíjí od požadavků konkrétního provozovatele. (Ryglová, 2009, s. 35 – 39)

V rámci ubytování může být stravování řešenou několika formami. Například některý druh snídaně. Běžně používané jsou následující formy:

- kontinentální snídaně – minimálně chléb, máslo, marmeláda (džem), horký nápoj;
- rozšířená snídaně – více druhů chleba, salámy, sýry;
- švédské stoly – minimálně pokrmy rozšířené snídaně samoobslužným způsobem;
- anglická snídaně – doplnění rozšířené snídaně o množství horkých nápojů a studených pokrmů.

Mimo snídaně může být hostům nabídnuta polopenze (snídaně a večeře), plná penze (snídaně, oběd, večeře), all inclusive (neomezená strava a pití). (Schwarzhoffová, 2013, s. 41 – 42)

2.2.3 Outsourcing

Outsourcing představuje najímání externích služeb. Důvodem mohou být nižší náklady i možnost soustředit se na jiné důležitější činnosti. Najímat lze služby ale i aplikace, většinou jde o funkce, které nejsou strategicky významné pro podnik. Typickým příkladem jsou účetní, úklidové, IT služby. Nakoupené služby přesto souvisí s image podniku, je proto důležité zvolit si vhodného dodavatele se zodpovědným a kvalitním přístupem. (Hesková, 2012, s. 99)

2.3 Produkt cestovního ruchu

Ve výkladovém slovníku Zelenky a Páskové (2012, s. 442 – 443) je produkt definován jako souhrn nabídky všech subjektů, které podnikají v cestovním ruchu. Návštěvník vnímá produkt jako zážitek, který začíná ve chvíli, kdy opustí domov a končí ve chvíli návratu.

Produkt lze také charakterizovat jako souboru služeb. Jeho úkolem je pomocí zážitků uspokojit lidské potřeby. Měřítkem pro toto uspokojení je kvalita. (Šefčík a Jeřábek, 2017, s. 153)

Beránek (2013, s. 49) definuje produkt z ekonomického hlediska jako „komplex hmotných a abstraktních hodnot, které účastník cestovního ruchu spotřebovává“.

Tučková (2013, s. 14) ho definuje jako souhrn objektů, který přináší hodnotu pro zákazníka.

Palatková a Zichová (2014, s. 65) popisují produkt v pojetí ekonomickém i marketingovém. Z pohledu ekonomiky je produkt výsledkem přeměny vstupů na výstupy s přidanou hodnotou. Z hlediska marketingu je produkt utvářen pro uspokojení potřeb návštěvníků s tím spojenou mírou užitku.

Mezi vlastnosti se řadí nehmotný charakter, v důsledku toho nemožnost vyrábět na sklad. (Ryglová, Burian a Vajčnerová, 2011, s. 22) Další vlastnosti jsou neoddělitelnost, proměnlivost, pomíjivost. (Holešinská, 2012, s. 19)

2.3.1 Úrovně produktu

Jsou uváděny různé úrovně produktu, jednotná terminologie zatím nebyla stanovena. Šefčík a Jeřábek (2017, s. 152) uvádí 3 úrovně – všeobecný produkt, očekávaný produkt a širší produkt. Rašovská a Ryglová (2017, s. 27 – 28) toto rozdělení doplňuje o potenciální produkt.

Jádro produktu

Poskytuje služby pro základní uspokojení potřeb zákazníka. Například ubytování, stravování, dopravu. Úroveň služby vzniká při interakci kupujícího a prodávajícího. (Rašovská a Ryglová, 2017, s. 27)

Robinson, Lück a Smith (c2013, s. 186) uvádí, že jádro produktu je hlavním motivátorem pro turistické cesty.

Reálný produkt

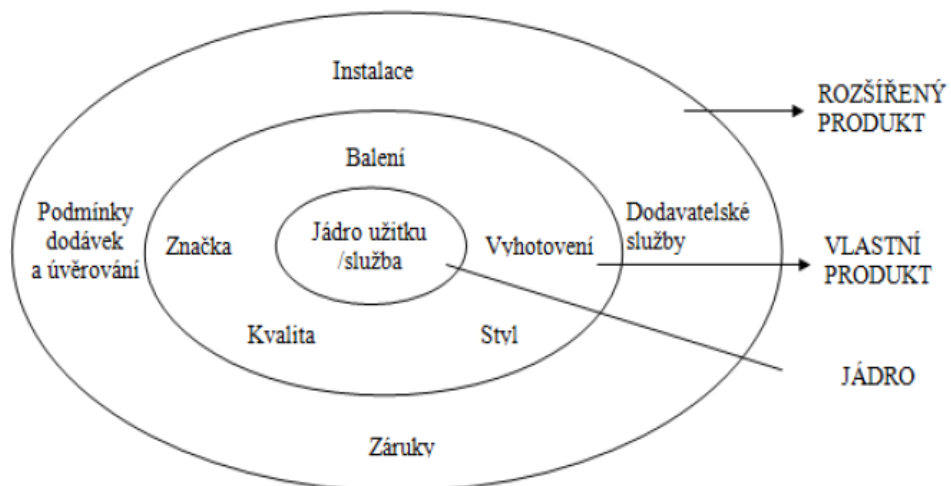
Označuje se také jako očekávaný produkt. Mimo uspokojení základních služeb přináší splnění očekávání. Jedná se typické vlastnosti produktu spojené například s prezentovanou úrovní hotelu, značkou. (Rašovská a Ryglová, 2017, s. 27) Součástí jsou služby, které pomáhají odlišit se od konkurence. Například prostředí hotelu, atmosféra a podobně. (Šefčík a Jeřábek, 2017, s. 152)

Rozšířený produkt

Speciální výhody pro konkrétní účastníky cestovního ruchu. Například slevy. (Šefčík a Jeřábek, 2017, s. 152) Palatková a Zichová (2014, s. 66) jej charakterizuje jako něco neočekávaného pro zákazníky, co bude konkurenční výhodou. Životnost této výhody je velmi krátká. Rašovská a Ryglová (2017, s. 27) se v této konkretizaci liší. Uvádí, že se jedná o to, jakým způsobem zákazník službu obdrží. Zohledňuje přístup, kvalitu, chování personálu.

Potenciální produkt

Cílem je překvapit zákazníka. Je potřebné zvažovat a vytvářet neustálé inovace, zvyšovat tím přidanou hodnotu podniku. (Rašovská a Ryglová, 2017, s. 28)



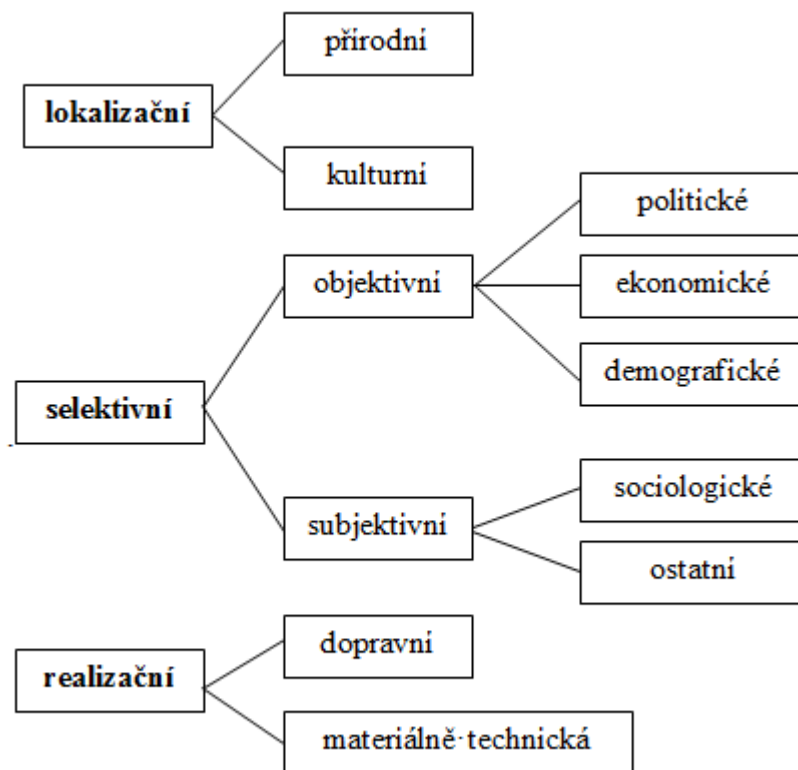
Obr. 3 Úroveň produktu (Jakubíková, 2012, s. 195)

3 ANALYTICKÉ METODY PRÁCE

3.1 Geografická analýza

Geografická analýza se zabývá předpoklady, které ovlivňují cestovní ruch vybrané oblasti a jeho potenciál. Rozlišují se tři kategorie předpokladů cestovního ruchu. Patří do nich lokalizační, realizační a selektivní faktory. Tyto kategorie se dělí na další podkategorie. Jejich bližší rozdělení znázorňuje Obr. 4. (Zelenka a Pásková, 2012, s. 455)

Ryglová, Burian a Vajčnerová (2011, s. 37) objasňují podstatu rozdělení zjednodušeným způsobem. „Lokalizační faktory jsou tím, co se musí vidět, a realizační faktory tím, zda k tomu cestovatel dojde a bude mít kde přespat či najíst se, selektivní faktory určují, zda někdo vůbec přijede.“



Obr. 4 Geografické předpoklady CR (vlastní zpracování)

3.1.1 Lokalizační předpoklady

Lokalizační předpoklady určují využití destinace na základě charakteru přírody, zajímavostí, společenských podmínek. Obecně se ještě rozdělují na přírodní a kulturní předpoklady. (Ryglová, 2009, s. 28)

Přírodní předpoklady

Z pohledu přírodních předpokladů se hodnotí poloha oblasti, její nadmořská výška, podnebí, klimatické podmínky, vodstvo, rostlinstvo, živočišstvo. Velkou roli v cestovním ruchu hrají podzemní a povrchové vody. Povrchové dávají možnost využití je ke koupání, případně vodním sportům. Podzemní vody jsou významné v lázeňských střediscích, jedná se o minerální, případně termální prameny.

Kulturní předpoklady

Kulturní předpoklady mohou souviset s historií i novými atraktivitami lidské tvořivosti. Řadí se sem různé kulturní památky, muzea, významné budovy, parky, skanzeny, technické památky. Oblíbeným turistickým cílem jsou města, ve kterých se nachází značné množství kulturních památek. (Holeček, Mariot a Střída, 2013, s. 19 – 21)

3.1.2 Realizační předpoklady

Realizační faktory sledují materiálně-technickou základnu, do které spadá ubytování, stravování, ostatní občanská vybavenost. Hodnotí i to, jakým způsobem se lze do dané oblasti dopravit. Potenciál oblasti nebude naplno využit, pokud nebude nabízet dostatečnou kapacitu služeb.

Doprava je důležitým aspektem při rozhodování návštěvníka. Preferuje co nejjednodušší a nejkratší dobu. Složitá doprava může ovlivnit jeho rozhodnutí a zvolení jiné destinace. (Rygllová, Burian a Vajčnerová, 2011, s. 35 - 36)

3.1.3 Selektivní předpoklady

Jsou primárním prvkem, který ovlivňuje vznik a rozvoj cestovního ruchu. Spadá do nich řada objektivních a subjektivních faktorů. (Hrala, 2013, s. 13 – 14)

Objektivní předpoklady

V rámci objektivních předpokladů cestovní ruch ovlivňuje politická situace země, hrozby terorismu, úroveň kriminality, průměrná mzda, kupní síla obyvatelstva, počet obyvatel, životní prostředí a jeho kvalita, zákony, pasové a vízové podmínky, životní úroveň, využití informačních technologií.

Obecně je lze rozdělit do následujících bodů:

- politické,
- ekonomické,
- demografické,
- ekologické,
- administrativní,
- sociální,
- materiálně-technické. (Ryglová, 2009, s. 26 – 27)

Subjektivní předpoklady

Hrala (2013, s. 14) představuje subjektivní předpoklady jako psychologické jevy, které jsou ovlivněny obyvateli, jejich kulturou, úrovní. Vliv hraje i reklama a propagace.

Ryglová, Burian a Vajčnerová (2011, s. 39) kladou důraz i na vliv módnosti a renomé destinace. Mimo to sem zahrnují praktiky obchodníků a způsob jakým je destinace řízena.

3.2 Dotazování

Dotazování je způsob výzkumu, při němž se získávají primární údaje. V praxi se používají čtyři typy dotazování – osobní, písemné, telefonické, elektronické. Výběr správného způsobu se odvíjí od různých faktorů.

Tradičním typem je osobní dotazování s největší návratností odpovědí. V tomto případě nastává interakce tazatele a respondenta. Tím dochází k přímé zpětné vazbě a možnosti doplnit respondentovi informace k otázkám pro lepší pochopení. (Kozel, 2006, s. 141 – 142)

3.2.1 Osobní dotazování

Osobní dotazování může probíhat individuálně s jedním člověkem nebo se skupinou lidí. V prvním případě, rozhovor pouze s jednou osobou se nazývá interview. Nevýhodou je možné ovlivnění respondenta tazatelem a vyšší náklady než například u písemného dotazování.

Rozlišují se tři způsoby rozhovorů:

- **standardizovaný (strukturovaný)** – otázky jsou předem připraveny a dodržuje se jejich pořadí,

- **nestandardizovaný (nestrukturovaný, volný)** – je předem připraven, ale netrvá se na konkrétním pořadí a formulaci otázek, (Foret a Stávková, 2003, s. 43 – 46)
- **polostandardizovaný (polostrukturovaný)** – kombinuje předchozí možnosti, tazatel dodrží část otázek v předem určeném pořadí a následně se volně dotazuje.

Výsledkem strukturovaného rozhovoru jsou údaje, které jdou vzájemně dobře porovnat. Nestrukturovaný rozhovor dává možnost projevit vlastní názory a postoje k danému tématu. (Kozel, 2006, s. 142)

3.2.2 Anketa

Podstatou ankety je dotazník volně dostupný respondentům. Jejich volbou je, zda anketu vyplní či nevyplní. Může mít papírovou nebo elektronickou podobu. Respondentem může být kdokoliv a není možné ovlivnit jejich výběr. (Tahal, 2017, s. 48)

3.3 SWOT analýza

Metoda, která slouží ke zjištění potenciálu zkoumaného objektu. Zabývá se sledováním vnitřního a vnějšího prostředí. (Zelenka a Pásková, 2012, s. 556)

Název metody je odvozen od počátečních písmen:

S – strenghts (síly)

W – weaknesses (slabosti)

O – opportunities (příležitostí)

T – threats (hrozby)

(Janečková a Vaštíková, 2001, s. 74)

V rámci vnitřního prostředí zkoumá silné a slabé stránky, které pomáhají určit současnou situaci na trhu. Silné stránky představují konkurenční výhodu, slabé naopak nevýhodu. Na základě silných stránek je následně vytvořena marketingová strategie. Odhalení slabých stránek dává možnost k jejich odstranění, nebo minimalizování. (Királ'ová, 2003, s. 38)

V případě destinace cestovního ruchu se může jednat o silné stránky v podobě úrovně nabídky, dopravy, péče o zákazníky, přístupu místních obyvatel apod. (Királ'ová, 2003, s. 38) Királ'ová (2006, s. 25) uvádí stejné body i v případě, že se jedná o podnik cestovního ruchu, například hotel.

Slabé stránky destinace mohou představovat například špatné klimatické podmínky, zničené životní prostředí, vysoká cena, nedostupné informace, špatná úroveň služeb. (Királ'ová, 2003, s. 38) V případě hotelu se může jednat o vysoké provozní náklady, nekvalifikované a neochotné pracovníky, nedostatek zdrojů. (Királ'ová, 2006, s. 25)

Vnější prostředí sleduje příležitosti a hrozby na trhu. Tyto faktory působí většinou nekontrolovaně. Tvoří jej ekonomické, politické, legislativní, demografické, sociální a makroprostředí. Nezbytnou roli hrají zákazníci, dodavatelé a konkurence. (Janečková a Vašítková, 2001, s. 74 - 75)

Příležitostí může být nový segment na trhu, příznivé legislativní změny kupříkladu ve snížení daňové sazby. Naopak největší hrozbu může představovat rostoucí konkurence, negativní legislativní změny, klesající tržní podíl. (Királ'ová, 2006, s. 26)

4 SHRNUÍ TEORETICKÉ ČÁSTI

V teoretické části byla zpracována literární rešerše týkající se pojmů, které se následně týkaly praktické části diplomové práce.

V první kapitole jsou zpracovány pojmy týkající se cestovního ruchu. Jedná se o vymezení druhů a forem cestovního ruchu, definování účastníků a jejich rozlišení, charakteristika destinace a jejich pojetí v rámci České republiky. Na závěr jsou popsány dopady vznikající rozvojem cestovního ruchu a trendy, které ovlivňují nabídku i poptávku.

Druhá kapitola se zabývá podnikem cestovního ruchu. V rámci podkapitol byly zdůrazněny nároky na pracovníky v této oblasti. Následně byly definovány služby, jejich formy rozdělení i specifické vlastnosti. V této kapitole byl vysvětlen i pojem outsourcing. Třetí podkapitola popisovala produkt cestovního ruchu a jeho jednotlivé úrovně.

Poslední kapitola se věnovala analytickým metodám, které jsou následně použity v praktické části práce. Jednalo se o geografickou analýzu, která vymezuje lokalizační, realizační a selektivní předpoklady. Poté o osobní i písemnou formu dotazování a SWOT analýzu.

II. PRAKTICKÁ ČÁST

5 CHARAKTERISTIKA VILY MICHAELA THONETA

Tato kapitola nejprve seznamuje s osobností a činností Michaela Thoneta. Následně vysvětluje důvod umístění vily v obci Koryčany a představuje prostory historické vily, včetně jejího využití v minulosti i současnosti.

5.1 Michael Thonet

Michael Thonet se narodil 2. července 1796 v německém městečku Boppard. Vyučil se stolařem a svou první dílnu založil právě v rodném městě. V roce 1830 začaly jeho pokusy s ohýbáním dřeva. První ohýbaný nábytek představil v roce 1841 a o rok později si založil vlastní firmu ve Vídni.

Ohýbaný nábytek se těšil velkému zájmu a Thonet proto v roce 1856 založil novou továrnu, právě v Koryčanech. Ty si vybral pro množství kvalitního bukového dřeva, které se těžilo v okolních lesích. Jednalo se o první továrnu svého druhu v Evropě a díky němu se v českých zemích zrodil nábytkářský průmysl. Thonetův nábytek se jako první vyráběl velkopřmyslově. V Koryčanské továrně vznikla nejznámější židle č. 14, která se prodává do dnes. Stala se oblíbeným nábytkem pro vídeňské kavárny a proto má přídomek „kavárenská židle.“ Její výhodou je nízká hmotnost, pevnost a nízká cena. Prodalo se jí více než 80 milionů kusů.



Obr. 5 Židle 14 (Židle 14, ©2018)

Díky velkému zájmu o ohýbaný nábytek, vznikla v roce 1861 další továrna, v nedaleké Bystřici pod Hostýnem, jenž funguje dodnes. Michael Thonet zemřel ve Vídni 3. března

1871. Vedení firmy se po jeho smrti ujali synové. V současnosti funguje v Bystřické továrně akciová společnost TON: Její název již neznázorňuje původ jména Michaela Thoneta, ale pouze zkratku **T**ovárna na **O**hýbaný **N**ábytek. (Interní materiály města Koryčany)

5.2 Historie a současnost vily

Vila vznikla na přelomu 18. a 19. století a byla postavena jako reprezentativní sídlo rodiny Michaela Thoneta. Ten ji nechal navrhnout vídeňským architektonickým ateliérem Fellner a Helmer. Tato firma také navrhovala například Státní operu v Praze, Mahenovo divadlo v Brně a další budovy nejen v České republice.

Vila je situována ve městě Koryčany, hned vedle bývalé továrny Michaela Thoneta, kde vyráběl svůj legendární ohýbaný nábytek. Budova je patrová s obytným podkrovím a rozsáhlými sklepními prostory. Ve východní části vily se nacházely dříve reprezentativní prostory, salon, kancelář, jídelna a ložnice pro panstvo. Západní část domu sloužila jako užitková, byly zde umístěny pokoje pro služebnictvo, kuchyně, spíž, prádelna atd.

Do vily je možné vstoupit dvěma vchody, vedlejší vede do zmiňovaných prostor pro služebnictvo, hlavní potom do prostorné reprezentativní haly, kde se dodnes zachovalo dřevěné schodiště z ohýbaného nábytku, které celé vile dominuje. Zachované prostory znázorňuje Obr. 6, další obrázky jsou k dispozici v příloze. Díky prosklené střeše je celá hala prosvětlena. V podstřešní části haly nalezneme expanzní nádrž na vodu, která byla součástí původního topného systému. Z původního vybavení interiéru se dále zachovala část dřevěného obložení stěn v přízemí a některé dveře.



Obr. 6 Zachované prostory vily (vlastní zdroj)

V 50. letech 20. století byl k východní straně vily přistaven kulturní dům. Ten nyní slouží pro kulturní účely ve městě a zároveň poskytuje prostory pro lékařské ordinace. Kulturní dům nechala postavit společnost Koryna, která sídlila v prostorách bývalé koryčanské továrny. V současné době prostory vily i kulturního domu vlastní obec.

Samotná vila v minulosti sloužila také jako mateřská školka, či prodejna potravin. To způsobilo určité zásahy do původního interiéru. (Interní materiály města Koryčany)

5.2.1 Současné náklady

V současné době obec nevykazuje žádné náklady spojené s vilou Michaela Thoneta. Vila chátrá, není nijak udržována, či opravována. Okolní prostory vily jsou udržovány kvůli přilehlému kulturnímu domu a přiřazují se tak k nákladům na jeho provoz. Pro rok 2018 vyčlenilo město v rozpočtu 500 tis. Kč na nutné opravy.

6 GEOGRAFICKÁ ANALÝZA

Geografická analýza se nezabývá pouze obcí Koryčany, kde se vila nachází, ale mapuje celý mikroregion Koryčansko – Zdounecko. Postupně popisuje lokalizační, selektivní a realizační faktory. Mezi ně patří například kulturní a přírodní atraktivita oblasti, dopravní dostupnost, úroveň služeb, struktura obyvatel a mnoho dalších. Jejím cílem je zjistit atraktivitu a úroveň služeb vybrané destinace.

6.1 Lokalizační předpoklady

Mikroregion Koryčansko – Zdounecko se nachází v jihozápadním cípu Zlínského kraje v okrese Kroměříž, na severním úpatí Chřibů. Byl založen 10. 5. 1999 za účelem rozvoje regionu a zahrnuje celkem 11 obcí. Sídlo je ve Zdoučkách. Mezi další obce se řadí Cetechovice, Honětice, Chvalnov - Lísky, Koryčany, Roštín, Soběsuky, Střílky, Troubky - Zdislavice, Zástřizly a Zborovice. (Mikroregiony, ©2012-2016)

V rámci mikroregionu je město Koryčany největší. Pod jeho samosprávu se řadí také obce Blišice, Jestřabice a Lískovec. Město zaujímá rozlohu 4 117 ha a z toho 2129 ha jsou lesy. Další velkou část zhruba 1326 ha tvoří orná půda typu hnědozemě. (Rotschedl, 2001, s. 23) Městem protéká řeka Kyjovka a velkou vodní plochu zabírá uměle vytvořená přehradní nádrž. Zatopená voda tvoří přes 35 ha a hlavním účelem je nádrž na pitnou vodu. Z toho důvodu je zde zakázáno rekreování a koupání. (Kulturní a přírodní památky, ©2018)

Průměrná roční teplota se pohybuje mezi 8 - 9°C a průměrný roční úhrn srážek dosahuje 550 – 650 mm. (Program rozvoje města Koryčany, ©2015 - 2022)

6.1.1 Turistické zajímavosti

Mikroregion nabízí řadu přírodních i kulturních atraktivit pro návštěvníky. Množství z nich leží přímo ve městě Koryčany a jeho blízkém okolí. Za zmínku stojí jednoznačně zřícenina hradu **Cimburk**. Ta je pod správou města a především Občanského sdružení Polypeje, které se již od roku 1994 snaží o její obnovu. Zřícenina je celoročně přístupná, vstupné pro dospělého člověka činí 50Kč a zahrnuje individuální prohlídku s tištěným průvodcem. Součástí areálu je i občerstvení a prodej suvenýrů. V průběhu roku se zde koná řada kulturních akcí. Mezi pravidelné se řadí Cimburský košť vín, Setkání malých pivovarů a Šermířské slavnosti. Z Koryčan se sem lze nejnázde dostat od parkoviště U Křížku po žluté trase dlouhé cca 1km. (Hrad Cimburk u Koryčan, ©2018)

Cimburk obklopuje nádherná příroda Přírodního parku Chřiby a ukrývá i řadu přírodních atraktivit. Mezi nejznámějšími jsou skalní útvary **Kozel** a **Kazatelna**. Oba jsou stejně jako zřícenina hradu Cimburk dostupné z rozcestí U Křížku. Především vzdálenější útvar Kazatelna nabízí výhled do okolí i na zmiňovaný Cimburk. Pokud se návštěvník vydá od rozcestí na opačnou stranu, půjde podél přírodní rezervace **Moravské lúky** a dostane se až na Koryčanskou cestu, která vede ke **Koryčanské kapli**. Jedná se o drobnou sakrální stavbu z první poloviny 19. století. (Kulturní a přírodní památky, ©2018)

Ve městě je zajímavou stavbou **Koryčanský zámek** ze 17. století. Ten je veřejnosti nepřístupný, s výjimkou zahrady, která jej obklopuje. Mezi další památky patří farní kostel sv. Vavřince, socha Panny Marie, barokní sousoší Tři sv. Jáni, kulturní památka židovský hřbitov a kaple zasvěcená patronovi hasičů, svatému Floriánovi. (Kulturní a přírodní památky, ©2018)

Obcí Střílky a jejím okolím vede **naučná stezka – Příroda a okolí Střílek**. Trasa je dlouhá 5,3km a má celkem 11 zastavení. Během cesty se návštěvníci seznámí s tamní přírodou, živočichy i zajímavostmi, jako například historií Stříleckého hradu. Poslední zastávkou je **barokní hřbitov**, který byl v roce 2010 vyhlášen za národní kulturní památku. Svou sochařskou výzdobou a originální architekturou je významný v evropském měřítku. Důmyslným systémem je násyp hřbitovního pole s drenážním odvětráváním. Obvodové zdi hřbitova zdobí sousoší andělů znázorňující například „Lenost a rozmařilost,“ či „Lítost a pokání.“ (Zajímavosti, ©2018)



Obr. 7 Barokní hřbitov ve Střílkách (vlastní zdroj)

Nad obcí Roštín, na nejvyšším vrcholu Chřibských hor, stojí **rozhledna Brdo**. Kamenná stavba byla dokončena v roce 2004 a sahá do výšky 24m. Pro návštěvníky je přístupná od dubna do října, výjimečně v dalších měsících. (Rozhledna Brdo, ©2018)

Rozhlednu je možné navštívit také nad obcí Zdounky a na výběr je hned ze dvou. Nachází se zde 9 metrů vysoká **rozhledna Lebedov** a 15 ti metrová **rozhledna Zdenička**. Obě jsou postaveny ze dřeva a nabízí výhled do blízkého okolí, především na krajinu Chřibských vrchů. (Zdounky – tipy na výlet, ©2018)

Spousta zajímavých atraktivit se nachází i za hranicemi Mikroregionu Koryčansko - Zdounecko, přesto v dostupné vzdálenosti, za kterou je považováno 40 km. Nejatraktivnější by jednoznačně mohly být zahrady a zámek v Kroměříži, které jsou součástí světového dědictví UNESCO. Dalším oblíbeným cílem je zámek Slavkov u Brna a blízký památník Mohyla míru, kde se pravidelně koná vyhledávaná akce - rekonstrukce bitvy u Slavkova. Tuto událost navštěvují tisíce lidí. Z ostatních cílů uvedeme hrad Buchlov a zámek Buchlovice, skanzen ve Strážnici, Archeoskanzen a Živá voda v Modré, Velehrad a z cílů hlavně pro děti pak Dinopark ve Vyškově, či Kozozoo ve Starém Městě u Uherského Hradiště. (Mapy.cz, ©1996–2018)

6.1.2 Kulturní akce

V průběhu celého roku se v Koryčanech koná řada pravidelných kulturních akcí. V zimních měsících jsou to především plesy. Každoročně je pořádán Městský ples, Ples hasičů a Ples základní školy. Plesové bujaří probíhá i v ostatních obcích mikroregionu.

V měsíci březen se v místním kulturním domě koná dětský karneval, či oblíbený košť pálenek. Tento měsíc bývá také ve znamení divadelních vystoupení koryčanského i stříleckého ochotnického spolku, kteří si pro každý rok připravují novou inscenaci. V dubnu probíhá velikonoční jarmark a čarodějnické slavnosti ohňů a v květnu ožívá kulturní život na zřícenině hradu Cimburk. Koná se zde vyhledávaný košť vín za doprovodu cimbálové muziky.

Červen patří hlavně dětem a akci pohádkový les. V průběhu prázdnin se na Cimburku konají další akce, jako jsou kupříkladu šermířské turnaje. Kulturní dům ožívá zase v měsíci září při výstavě Naše zahrada, říjnovém dýňování, mikulášské besídce i koštu vánočního cukroví. (Kalendář kulturních akcí, ©2018)

6.2 Realizační předpoklady

Realizační předpoklady představují dopravní, ubytovací a stravovací služby. Nedílnou součástí je další obslužnost mikroregionu, jako je sportovní vyžití, prodejna potravin, bankomat nebo čerpací stanice.

6.2.1 Doprava

Pro město Koryčany jsou spádová města Kyjov, Kroměříž a Uherské Hradiště. Do krajského města Zlín je nutné překonat vzdálenost 55km.

Městem prochází hlavní silnice II. třídy č. 432, která spojuje města Hodonín a Kroměříž, mimo to vede i do zmiňovaného spádového města Kyjov. V rámci mikroregionu spojuje Koryčany, Střílky, Cetechovice, Roštín a Zdounky. Další silnice II. třídy č. 429 vede z Koryčan do Kozlan. Obě komunikace se napojují na silnici I. třídy č. 50, která vede z Brna, přes Uherské Hradiště až do Starého Hrozenkova, na hranicích se Slovenskem. Silnice III. třídy zastupují č. 43230 Koryčany – Osvětimany, č. 43231 Koryčany – Stupava a č. 43233 Koryčany – Blišice. (ArcGIS Web Application, ©2017)

Autobusová doprava je ve městě řešena pěti různými linkami v pravidelných časech, které poskytují hned tři dopravní firmy. Jedná se o následující dopravce a linky:

- **VYDOS BUS a.s.**
 - 650 Bohdalice – Pavlovice – Nesovice – Nemotice – Koryčany (VYDOSBUS, ©2009)
- **KRODOS BUS a.s.**
 - 770060 Kroměříž-Střílky-Koryčany-Kyjov
 - 770160 Morkovice-Slížany-Střílky-Nemotice-Koryčany, Blišice (KRODOS BUS a.s., ©2018)
- **ČSAD BUS Uherské Hradiště a.s.**
 - 800030 Uherské Hradiště - Boršice - Buchlovice - Stupava – Koryčany
 - 800700 Uherský Brod - Uherské Hradiště – Brno (Linkové jízdní řády, ©2017)

Následující tabulka zobrazuje vzdálenost spádových měst, jejich časovou a finanční dostupnost. Při jízdě autem je počítáno s průměrnou spotřebou 6,5l /100km a cenou benzínu 29,50 Kč za 1 litr. U autobusových spojů jsou zvolena nejkratší spojení ve všední den.

Tab. 3 Vzdálenost spádových měst, časová a cenová dostupnost (vlastní zpracování)

Město	Vzdálenost	Auto		Autobus	
		Doba	Cena	Doba	Cena
Zlín	55 Km	56 minut	96Kč	1h 50 minut	78 Kč
Kyjov	16 Km	18 minut	31 Kč	21 minut	30 Kč
Kroměříž	31 Km	36 minut	60 Kč	56 minut	36 Kč
Uherské Hradiště	30 Km	29 minut	58 Kč	34 minut	39 Kč

Jak lze z tabulky vyčíst, autobusová dostupnost do všech spádových měst je velmi dobrá a časově se téměř vyrovná autu. Pouze do krajského města je dostupnost autobusy obtížnější, protože sem nejedí přímý spoj.

Železniční trať Koryčany - Nemotice, která vznikla kvůli dopravě do Thonetovy továrny, se dnes již nevyužívá. Na trati pouze občas jezdí výletní vlaky, naposled například v červnu 2017. Nejbližší železniční zastávka se nachází v Nemoticích, odkud jezdí vlaky směr Brno a Uherské Hradiště. (Program rozvoje města Koryčany, ©2015 - 2022)

Nejbližší letiště se nachází v Brně, jedná se o letiště Brno Tuřany a je vzdáleno 46km.

6.2.2 Ubytování

Přehled ubytování v celém Mikroregionu Koryčansko – Zdounecko znázorňuje Tab. 4. Jedná se o ubytovací kapacity, dle Českého statistického úřadu. Jednotlivá ubytování jsou rozlišena podle obcí, ke které náleží.

Tab. 4 Hromadná ubytovací zařízení (Hromadná ubytovací zařízení ČR, ©2018)

Název	Kategorie	Počet pokojů	Počet lůžek
KORYČANY		58	255
Penzion Domov	Penzion	11	39
Sportovní rybářství přehrada Jestřabice	Kemp	6	26
Ubytovna Hipocentrum Koryčany	Turistická ubytovna	17	103
Rekreační středisko U Klokana	Rekreační středisko	24	87
ROŠTÍN		68	200
Lesní penzion Bunč	Penzion	11	22
Sokolovna Roštín	Turistická ubytovna	24	48
Rekreační středisko Kamínka	Rekreační středisko	33	130
STRÍLKY		6	17
Rekreační dům a chata Helena	Rekreační dům a chata	6	17
ZÁSTŘIZLY		11	22
Motorest Samota	Penzion	11	22
ZDOUNKY		5	15
Ubytovna Zdounky	Turistická ubytovna	5	15
MIKROREGION CELKEM		148	509

V mikroregionu se nachází ubytovací kapacita celkem 509 lůžek. Ty se řadí do různých kategorií, převažují však turistické ubytovny a rekreační střediska. Ty jsou vhodné především pro větší skupiny a řada z nich je navíc v provozu pouze v letních měsících. Mimo uvedených zmíníme ještě ubytování v Autokempu Koryčany, který se nachází v blízkosti Koryčanské přehrady. Nabízí ubytování ve 4 chatkách a místa pro stany a karavany. V obci Těšánky, přilehlé obci Zdounek, nalezneme navíc ubytování v penzionu na Gruntu, s 18 ti lůžky. Nejbližší ubytování hotelového typu se nachází až v Kyjově nebo Buchlovicích. V rámci mikroregionu se průměrná cena za osobu/noc pohybuje mezi 300 – 550 Kč, dle typu ubytování.

Tab. 5 Počet přenocování (Veřejná databáze, ©2018)

	2016
Hosté celkem	2109
rezidenti	2028
nerezidenti	81
Počet přenocování	8020
rezidenti	7797
nerezidenti	223
Průměrný počet přenocování (noci)	3,8

Tab. 5 znázorňuje celkový počet hostů v ubytovacích zařízeních za rok 2016. Jedná se pouze o návštěvníky obce Koryčany, protože z ostatních obcí mikroregionu jsou k dispozici pouze údaje o obci Střílky, tudíž nelze říct celkový počet návštěvníků. Data za rok 2017 zatím také nejsou k dispozici. Průměrný počet přenocování je 3,8 nocí, lze tak soudit, že hosté zde preferují prodloužené víkendy, či kratší pobyty.

6.2.3 Stravování

V Koryčanech se nachází dvě restaurace. Restauraci Záložna je možné navštívit přímo na náměstí. Její hodnocení ze strany návštěvníků není příliš pozitivní. Druhá restaurace je součástí penzionu Domov.

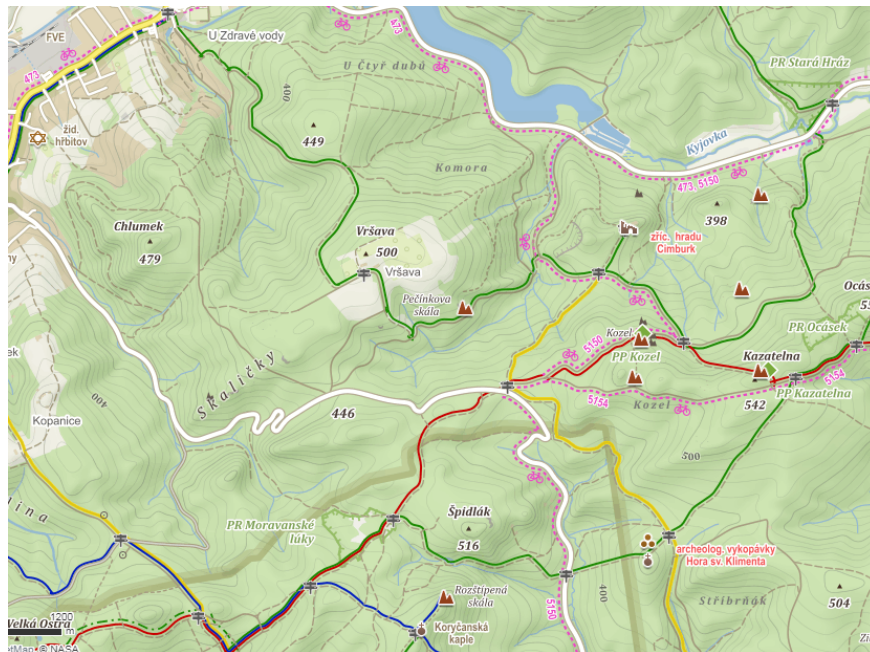
Další blízké restaurace se nachází v obcích Zástřizly, Roštín, Zdounky a Střílky. Za zmínku stojí nově otevřená pizzerie s kavárnou ve Střílkách nesoucí název TILAK Vegetariánská Restaurace. Velkou návštěvnost vykazuje také Motorest Samota, stylová hájenka nabízející mezinárodní i krajské speciality ve stylovém prostředí. V obci Roštín zve k návštěvě například restaurace Bunč.

V rámci Mikroregionu lze navštívit několik restaurací s příjemným prostředím, ale výčet naznačuje, že ve městě Koryčany je tato nabídka nedostačující.

6.2.4 Sportovní vyžití

Koryčany nabízí relativně velké množství sportovního vyžití v řadě sportovních odvětví. Na své si zde přijdou především milovníci pěší turistiky a cyklisté. Okolí Koryčan je pro-

tkané velkým množstvím turistických i cyklistických tras, které spojují zajímavé cíle i krásnou přírodu Chřibů. V zimních měsících je většina těchto tras vhodná i pro běžkaře.



Obr. 8 Turistické trasy a cyklostezky (Mapy.cz, ©1996–2018)

Při nepříznivém počasí nabízí zázemí sportovní hala v Koryčanech, která je vhodná pro sálový fotbal, florbal, nohejbal, volejbal, házenou, badminton i tenis. V její blízkosti nalezneme i fitcentrum a saunu. V letních měsících přijde vhod nově zrekonstruované koupaliště a v zimních naopak lyžařský vlek. Lepší variantou je však sjezdovka v sousední obci Stupava, dlouhá 500m. O sto metrů kratší sjezdovku najdeme i ve SKI Parku Osvětimany.

Koryčanský rybník Prokop a rybářství Jestřabice nabízí zázemí pro sportovní rybolov. Po zakoupení příslušné povolenky zde lze lovit kupříkladu sumce, amury, štiky, pstruhy, jesetery, kapry.

Na jezdecké výcviky a vyjíždky na koních pro děti i dospělé je specializované Hipocentrum Koryčany. V Koryčanech působí již 26 let a má vybudovaný rozsáhlý areál. Ten navíc nabízí hřiště na plážový volejbal, nohejbal, pétanque, stolní tenis a kuželky.

V obci Zdounky lze navštívit Aquacentrum, zahrnující bazén se slanou vodou, finskou saunou a whirlpool.

6.2.5 Ostatní služby

V rámci ostatní vybavenosti obec poskytuje služby na uspokojující úrovni. Najdeme zde dvě prodejny potravin, z nichž jedna sídlí na náměstí a druhá v bezprostřední blízkosti Thonetovy vily, řeznictví, pekárnu, papírnictví, železářství, prodejnu živých ryb, dvě lékárny, vinotéku i cykloservis s prodejnou.

Nabídku gastronomických služeb doplňuje bar Nevada, kavárna a dětská herna NEMOland. Na náměstí je umístěn bankomat České spořitelny, který je k dispozici nonstop. Nejbližší směnárna se pak nachází v Kyjově. Nechybí pobočka České pošty a čerpací stanice na okraji obce. Informační centrum sídlí v prostorách knihovny, součástí je prodej upomínkových předmětů.

6.3 Selektivní předpoklady

Kapitola selektivní předpoklady, je navíc rozdělena na objektivní a subjektivní předpoklady. Objektivní berou v potaz strukturu obyvatel, nezaměstnanost, počet podnikatelských subjektů a rozpočet obce. Subjektivní se zabývají trendy v cestovním ruchu a zobrazují současné preference účastníků cestovního ruchu.

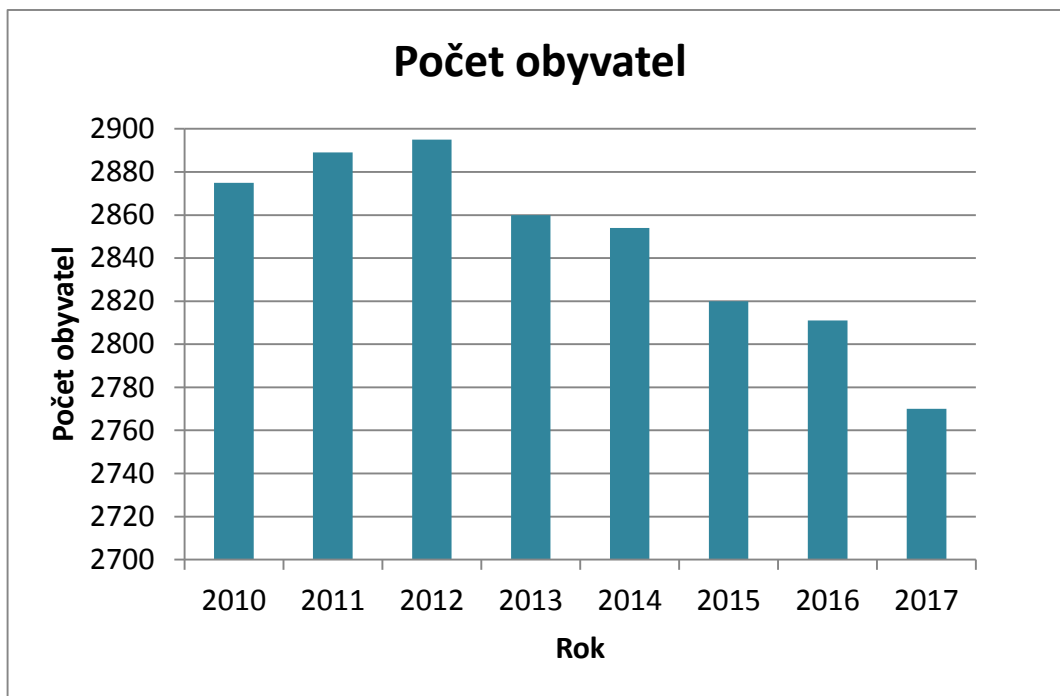
6.3.1 Objektivní předpoklady

Demografická analýza

Dle údajů na webových stránkách (Město Koryčany, ©2018) vykazuje město Koryčany ke dni 31. 12. 2017 celkem 2770 obyvatel. Při srovnání s údaji Českého statistického úřadu došlo oproti roku 2016 ke snížení počtu obyvatel. Celkové změny za posledních 7 let znázorňuje tabulka i graf níže. Při prozkoumání sloupcového grafu lze zjistit, že k trvalému snižování počtu obyvatel dochází již od roku 2012.

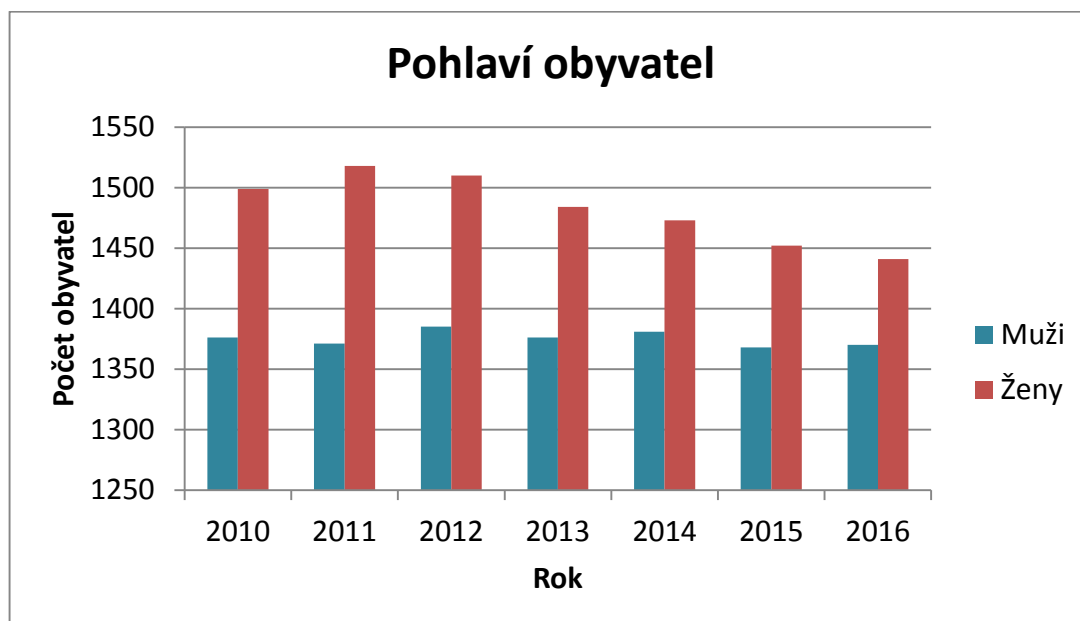
Tab. 6 Vývoj počtu obyvatel města Koryčany (Veřejná databáze, ©2018)

Rok	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Počet obyvatel	2 881	2 890	2 895	2 866	2 857	2 838	2 812	2 770



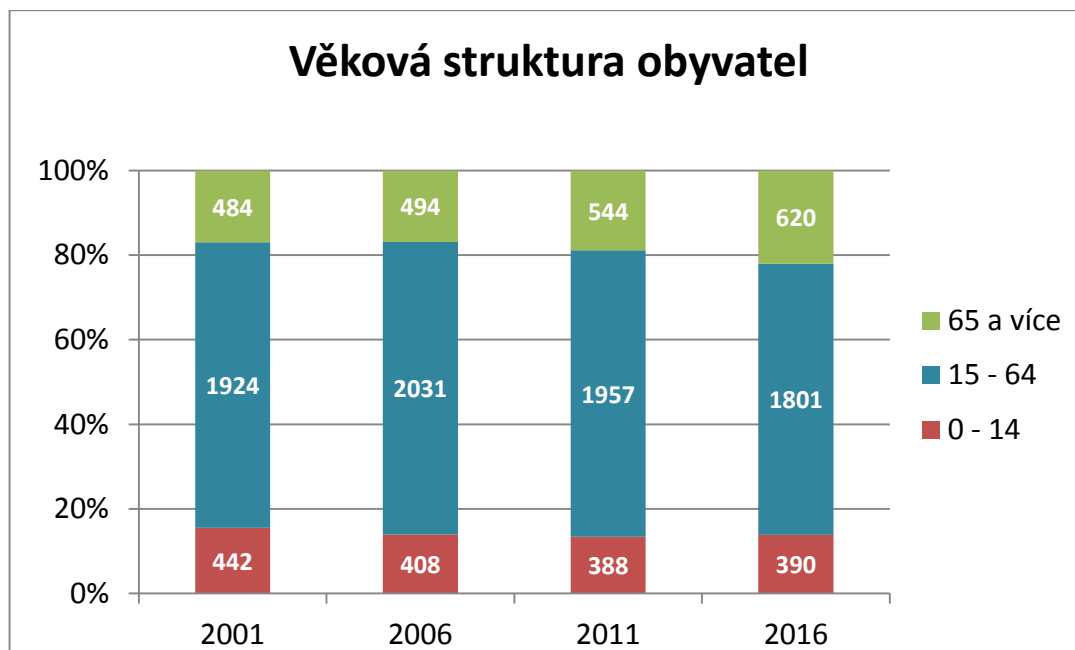
Obr. 9 Vývoj počtu obyvatel (Město Koryčany, ©2018; Veřejná databáze, ©2018)

Další graf představuje pohlaví obyvatel. Data jsou opět uváděna od roku 2010 a po celou tuto dobu jednoznačně převažuje ženské pohlaví. Největší rozdíl mezi počtem mužů a žen nastal v roce 2011, nejmenší naopak roku 2016.



Obr. 10 Pohlaví obyvatel (Veřejná databáze, ©2018)

Obr. 11 znázorňuje věkovou strukturu obyvatel. Lze pozorovat tendenci zvyšování procentního zastoupení věkové skupiny 65+. Tuto skutečnost dokazují také údaje Českého statistického úřadu ohledně průměrného věku. Zatímco v roce 2001 byl 40,3 let, v průběhu času tento věk narůstá a pro rok 2016 dosahuje výše 43,8 let. Naopak ubývá věkové skupiny 15 – 64 let, což jsou lidé v produktivním věku. Tento vývoj není pro město určitě příznivý.



Obr. 11 Věková struktura obyvatel (Veřejná databáze, ©2018)

Nezaměstnanost

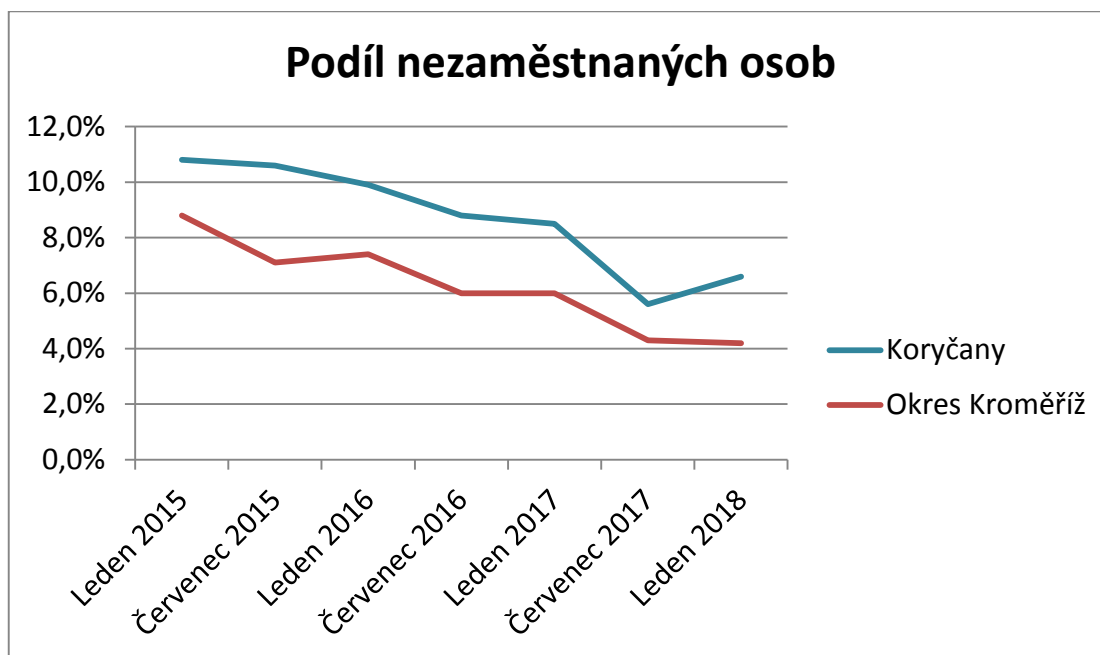
Data ohledně nezaměstnanosti jsou převzata z integrovaného portálu Ministerstva práce a sociálních věcí. Pro větší přehlednost jsou opět vložena do tabulky. Znázorňují počet registrovaných nezaměstnaných osob ve věku 15 – 64 let, tzv. dosažitelných uchazečů, kteří mohou ihned nastoupit do práce. Druhý údaj znázorňuje podíl nezaměstnaných osob. Jedná se o ukazatel, kterým ministerstvo od roku 2013 nahrazuje dříve uváděnou míru nezaměstnanosti. Představuje podíl dosažitelných uchazečů a všech obyvatel ve stejném věku. Poslední sloupec znázorňuje počet registrovaných volných pracovních míst. Údaje jsou aktuální pro únor 2018.

Podíl nezaměstnaných osob v Koryčanech je 6,6%. Při srovnání se všemi jedenácti obcemi mikroregionu se jedná o 6. nejvyšší číslo. Při sečtení všech dosažitelných uchazečů a produktivních obyvatel v rámci mikroregionu bylo zjištěno, že podíl nezaměstnaných pro celý mikroregion se rovná hodnotě 5,5%, pro celý okres Kroměříž jsou to 4%. Nejmenší podíl

nezaměstnaných osob za únor 2018 má v mikroregionu obec Roštín. Při počtu 465 obyvatel ve věku 15 – 64 let je jich nezaměstnaných pouze 14. (Statistiky nezaměstnanosti, [b.r.]

Tab. 7 Počet nezaměstnaných osob (Statistiky nezaměstnanosti, [b.r.]

Únor 2018	Dosažitelní uchazeči	Počet volných míst	Podíl nezaměstnaných osob
Koryčany	119	43	6,6%
Mikroregion Koryčansko – Zdounecko	335	99	5,5%
Okres Kroměříž	2 743	1 137	4%

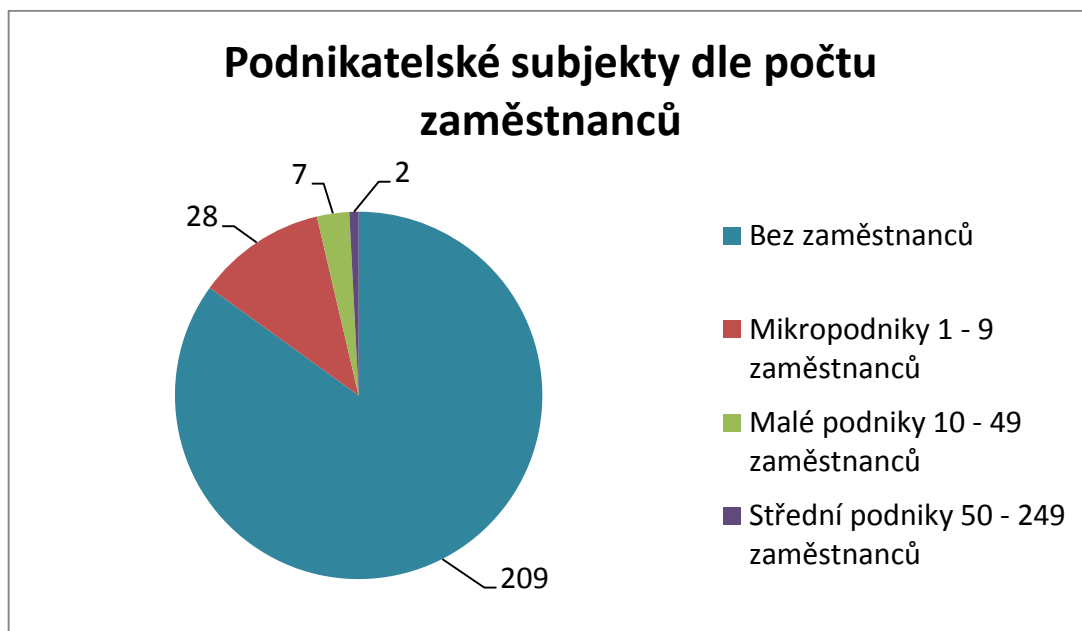


Obr. 12 Podíl nezaměstnaných osob (Statistiky nezaměstnanosti, ©2018)

Podnikatelské subjekty

Obr. 13 zobrazuje počet podnikatelských subjektů rozdělených dle počtu zaměstnanců. Rozlišuje se celkem 5 skupin podniků, přičemž velké podniky nad 249 zaměstnanců se v Koryčanech nenachází. Největší zastoupení mají podniky bez zaměstnanců. Tyto údaje jsou převzaty z Regionálního informačního servisu a jsou aktuální k roku 2015. (Mikroregiony, ©2012-2016)

Mezi největší zaměstnavatele patří Dřevopodnik Hausner s.r.o., který se zabývá zpracováním modřínového dřeva v České republice. Více než 60 lidí zaměstnává společnost Lignis s.r.o., sídlící v Lískovci. (Program rozvoje města Koryčany, ©2015 – 2022)



Obr. 13 Podnikatelské subjekty dle počtu zaměstnanců (Mikroregiony, ©2012-2016)

Mimo velikosti podniku se subjekty dělí i dle hospodářské činnosti. Jejich rozdělení a počet znázorňuje pro větší přehlednost opět tabulka. I tyto údaje jsou převzaty z regionálního informačního servisu a jsou aktuální pro rok 2015. Lze vidět, že v Koryčanech se nachází celkem 529 podnikatelských subjektů. Největší zastoupení má velkoobchod a maloobchod, opravy a údržba motorových vozidel; zpracovatelský průmysl a stavebnictví. (Mikroregiony, ©2012-2016)

Na webových stránkách www.kurzy.cz je uváděna statistika ke dni 31. 12. 2016, která navyšuje celkový počet na 579 subjektů. (Koryčany, město v okrese Kroměříž, © 2000 – 2018)

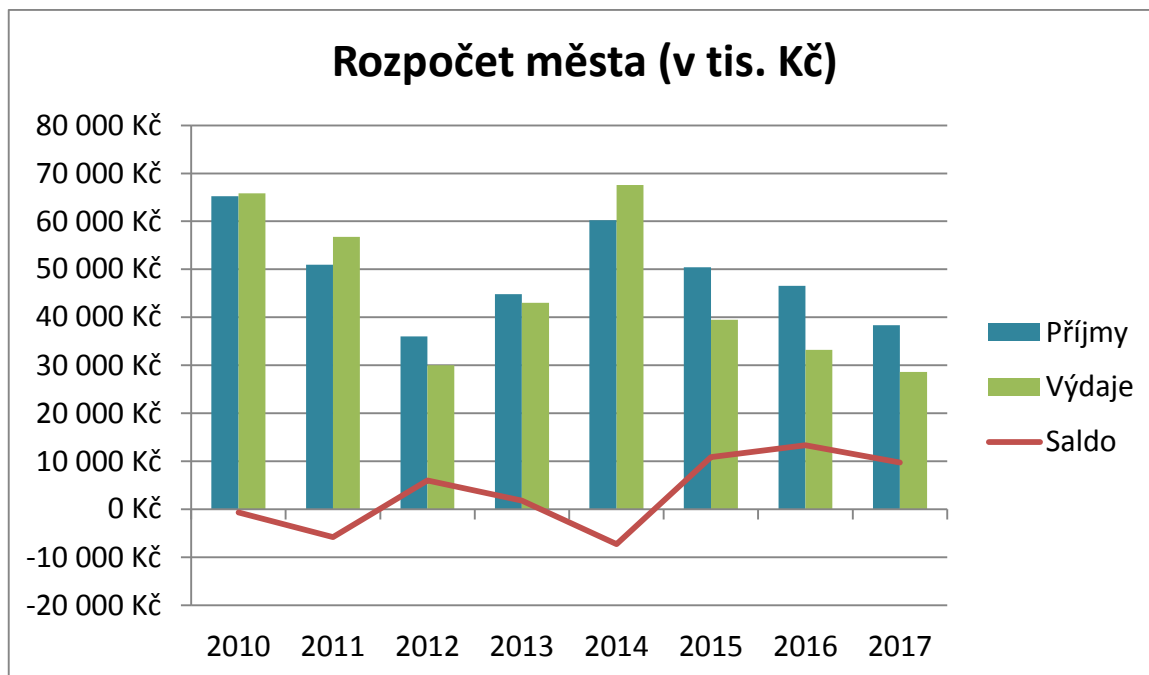
Tab. 8 Podnikatelské subjekty dle činnosti (Mikroregiony, ©2012-2016)

Hospodářská činnost	Počet subjektů
Zemědělství, lesnictví, rybářství	50
Zpracovatelský průmysl	100
Stavebnictví	102
Velkoobchod a maloobchod, opravy a údržba motorových vozidel	104
Doprava a skladování	8
Ubytování, stravování a pohostinství	20
Činnosti v oblasti nemovitostí	23
Profesní, vědecké a technické činnosti	38
Kulturní, zábavní a rekreační činnost	11
Ostatní činnosti	65
Nezařazeno	8

Rozpočet města

Na následujícím Obr. 14 je srovnání příjmů a výdajů města Koryčany od roku 2010. Je důležité zmínit, že údaje za rok 2017 jsou aktuální pouze k 30.9.2017, tudíž jej nelze úplně srovnávat.

Co se týče předchozích let, jak naznačuje křivka salda, město pracuje převážně s přebytkem finančních prostředků. Deficit rozpočtu nastal pouze v letech 2011 a 2014, kdy město investovalo a bylo nuceno zapůjčit si finanční prostředky na pokrytí těchto investic. Nejednalo se však o dlouhodobý deficit a v roce 2012 i 2015 již vykazovalo opět přebytek. V obou zmiňovaných letech největší část výdajů představoval sektor služeb pro obyvatele. V roce 2011 tyto výdaje tvořili téměř 66% celkových výdajů a v roce 2014 necelých 38%. Nejvíce peněz do rozpočtu obce jednoznačně přináší daňové příjmy. (Monitor, [b.r.])



Obr. 14 Rozpočet města (Monitor, [b.r.]

6.3.2 Subjektivní předpoklady

Cestovatelské trendy v roce 2017

Následkem teroristických útoků v uplynulých letech si turisté začali vybírat destinaci pro dovolenou především podle bezpečnosti destinace. Česká republika je vnímána jako bezpečná destinace a to má pozitivní vliv na příjezd zahraničních turistů i nárůst počtu tuzemské dovolené. V roce 2016 byla Česká republika ohodnocena jako šestá nejbezpečnější destinace v rámci Global Peace Indexu. V téže roku v tuzemsku strávilo dovolenou zhruba 48% Čechů. (Češi a cestovatelské trendy, ©2017)

Rozvoj regionů

Agentura CzechTourism dlouhodobě usiluje o rozvoj cestovního ruchu v regionech. Společně s Ministerstvem pro místní rozvoj spolupracuje na Národním programu podpory cestovního ruchu v regionech. Jedná se o dotační program na období 2016 – 2020. Podprogram pro rok 2018 cílí na rozvoj a zkvalitnění stávající doprovodné infrastruktury cestovního ruchu v regionech. Každý rok vytvoří agentura marketingovou kampaň ke konkrétnímu tématu, s jejíž pomocí láká turisty do mimopražských regionů. V roce 2018 je hlavním tématem 100 let od založení samostatného Československa. (CzechTourism, ©2009 – 2018)

Boutique hotel

Oblíbeným způsobem ubytování poslední doby jsou butikové hotely. Jedná se o specifickou osobní formu ubytování. Podstatou je především osobní přístup ke klientům a jejich potřebám.

Umístěny bývají často v historických budovách se stylovým interiérem. Zpravidla se zde nachází menší množství pokojů, či apartmánů. Doplnovat je mohou wellness služby, gastronomické služby či konferenční prostory. (Víte, co znamená označení boutique hotel?, ©2016 – 2018)

7 BUTIKOVÉ HOTELY A PENZIONY V ČR

Tato kapitola představuje zajímavé butikové hotely a penziony nacházející se na území České republiky. Jedná se o budovy podobného typu s bohatou historií, jako je Thonetova vila. U všech zařízení je zjištěno sídlo, počet lůžek, cena za dvoulůžkový pokoj, nabídka služeb navíc a zajímavost týkající se vybavení, či historie budovy.

7.1 Villa Beatika

- **Sídlo:** Český Krumlov
- **Počet lůžek:** 20
- **Cena za dvoulůžkový pokoj v hlavní sezoně:** 5387 - 6338Kč (včetně snídaně)
- **Služby navíc:** zapůjčení kol, koloběžek, zajištění vstupenek na kulturní akce, organizace firemních akcí.
- **Zajímavosti:** pokoje zařízené ve stylu předních hudebních hvězd.
(Hotel Villa Beatika, [b.r.])

7.2 Boutique Hotel SwissHouse

- **Sídlo:** Mariánské lázně
- **Počet lůžek:** 34
- **Cena za dvoulůžkový pokoj v hlavní sezoně:** 2375 – 2875 Kč (včetně snídaně)
- **Služby navíc:** restaurace, spa & wellness centrum.
- **Zajímavosti:** v budově hotelu byla upečena první čokoládová lázeňská oplatka.
(Hotel SwissHouse, ©2017)

7.3 Boutique hotel Radun

- **Sídlo:** Luhačovice
- **Počet lůžek:** 31
- **Cena za dvoulůžkový pokoj v hlavní sezoně:** 2740 – 3100 Kč
- **Služby navíc:** wellness, restaurace, consierge, praní prádla, kancelářské služby, firemní akce a oslavy, prohlídky hotelu.
- **Zajímavosti:** sídlí v prostorách funkcionalistické vily Bohuslava Fuchse z 30. let minulého století. (Boutique hotel Radun, [b.r.])

7.4 Boutique Hotel Tanzberg

- **Sídlo:** Mikulov
- **Počet lůžek:** 41
- **Cena za dvoulůžkový pokoj v hlavní sezoně:** 1350 – 2300 Kč (včetně snídaně)
- **Služby navíc:** restaurace, pivnice, vinný sklep, organizace svateb, firemních akcí.
- **Zajímavosti:** budova restaurace byla kdysi zemským rabinátem, žil a „úřadoval“ zde dokonce legendární rabbi Löwy. Nabízí speciální židovské menu.

(Boutique Hotel Tanzberg, ©2018)

7.5 Penzion Fürstova vila

- **Sídlo:** Bzenec
- **Počet lůžek:** 14
- **Cena za dvoulůžkový pokoj v hlavní sezoně:** 990 – 1890 Kč
- **Služby navíc:** fitness centrum, půjčovna kol, pronájem salonku, pronájem vinárny, prohlídka vily a historických vinných sklepů.
- **Zajímavosti:** vybavení a zařízení ve stylu secese a architektury interiéru z počátku 20. stol. (Fürstova villa, ©2013)

8 ROZHOVOR SE STAROSTKOU MĚSTA

Na začátku prosince 2017 byla uskutečněna návštěva města Koryčany a proběhla prohlídka stávajících prostor vily i jejího okolí. Při této příležitosti proběhla také schůzka se starostkou města paní Ing. Hanou Jamborovou.

V rámci této schůzky proběhl polostrukturovaný rozhovor týkající se návrhů pro využití vily ze strany obce. Celý rozhovor je k dispozici v příloze P III. Jeho cílem bylo zjistit původní i současné využití vily a případné náměty na další využití.

Bylo zjištěno, že vidinou města je využít vilu pro novou obřadní síň a klubovny pro spolky. V rámci rozhovoru také paní starostka zmínila, že odhad nákladů na opravu je ve výši padesáti milionů Kč. Mimo to uvedla, že malé množství turistů ve městě je způsobeno hlavně nedostatkem ubytování.

8.1 Náměty studentů VUT FAST Brno

V roce 2017 město Koryčany navázalo spolupráci se stavební fakultou Vysokého učení technického v Brně. Pět studentů mělo za úkol v rámci ročníkové práce vytvořit návrhy na vizualizaci a využití Thonetovy vily. Tyto návrhy byly veřejně prezentovány 16. března 2018 v prostorách kulturního domu v Koryčanech.

Všechny projekty počítaly s umístěním obřadní síně v přízemních prostorách. Ostatní prostory byly využity různorodě. Nejčastěji se v přízemí a prvním patře objevoval návrh na vytvoření muzea Michaela Thoneta. Jeho součástí by bylo i upozornění na občany, kteří pracovali ve službách tohoto slavného továrníka. Dalším nápadem bylo otevření kavárny pro obyvatele Koryčan i turisty.

Shodně všichni studenti v horním patře a podkroví počítali s nějakou formou bydlení. Variantou bylo spíše vytvoření větších apartmánů k dlouhodobějším pronájmům. Zcela se lišil koncept sklepních prostor. Tam byl představen návrh minipivovaru, vinárny, wellness centra, či rozsáhlého bazénového komplexu.

8.2 Názory obyvatel

Při příležitosti prezentace prací studentů VUT FAST Brno, proběhla anketa s návštěvníky ohledně jejich názoru na opravu vily. Anketa byla vytvořena pracovníky města Koryčany a

je k dispozici v příloze P IV. Celkem odpovědělo 55 respondentů, z nichž 34 tvořily ženy a zbytek muži. Věkové kategorie byly rozděleny do 20, 40, 60 a nad 60 let. Nejvíce respondentů spadalo do kategorie do 60 let. Pouze 13% dotazovaných nebylo obyvateli města Koryčany.

91% respondentů uvedlo, že obnova Thonetovy vily má pro Koryčany i pro ně osobně význam a více než polovina se shodla, že by měla být vila kulturní památkou. Názory obyvatel o využití vily, dle ankety, jsou zobrazeny v tabulce. V tomto případě byla možnost výběru více variant, celkový počet odpovědí je tedy 108 a ne pouze 55. Největší zájem mají o využití vily pro kulturní a společenské akce a pro zavedení podniku jako je vinárna, kavárna, či jiné komerční využití.

Tab. 9 Způsob využití vily dle obyvatel (vlastní zpracování)

Způsob využití Thonetovy vily	Počet odpovědí	Vyjádření v %
Kulturní a společenské akce (svatby, vítání občánků, jubilea, besedy...)	47	43,5%
Kavárna, vinárna, komerční využití	31	28,7%
Expozice významných občanů Koryčan a regionu	14	13%
Expozice o přírodě a historii Koryčan a regionu	15	13,9%
Bydlení	1	0,9%
Jiné	0	0%

Z návrhů studentů VUT se občanům nejvíce zamlouval návrh č. 2, který zahrnoval v přízemí a patrech obřadní síň, kavárnu, expozici muzea a apartmány. Ve sklepení studentka počítala s rozsáhlým komplexem bazénů.

9 SWOT ANALÝZA

Na základě předchozích výzkumů jsou v této kapitole zpracovány dvě SWOT analýzy. První se zabývá analýzou samotného města Koryčany a druhá je zaměřena konkrétně na vilu Michaela Thoneta.

Tab. 10 SWOT analýza města Koryčany (vlastní zpracování)

Silné stránky	Slabé stránky
<ul style="list-style-type: none"> • Kulturní a přírodní atraktivity • Řada kvalitních turistických tras • Dobré sportovní zázemí • Památka UNESCO v okresním městě • Bezpečná destinace pro zahraniční turisty 	<ul style="list-style-type: none"> • Nedostatek ubytování • Absence kvalitní gastronomie • Nízká úroveň služeb • Klesající počet obyvatel • Preference krátkodobých pobytů
Příležitosti	Hrozby
<ul style="list-style-type: none"> • Zájem zahraničních turistů o destinace České republiky • Rozvoj podnikání v cestovním ruchu a vznik nových pracovních míst • Spolupráce s agenturou CzechTourism 	<ul style="list-style-type: none"> • Nedostatek kapitálu • Špatná propagace a nedostatek turistů • Pokles zájmu o tuzemskou dovolenou • Odchod mladých lidí za prací jinam

Mezi silné stránky města Koryčany patří jeho poloha, která nabízí řadu kulturních a přírodních atraktivit. Vhodná je především pro turisty, protože v okolí je velké množství kvalitně značených tras. Výhodou je vnímání celkově České republiky jako bezpečné destinace pro cizince a tím vzniká příležitost zacílit na tyto turisty. Další příležitostí je navázání spolupráce s agenturou CzechTourism, jejímž cílem je rozvoj regionů a rozptýlení zájmu turistů do ostatních destinací mimo Prahu.

Naopak nejslabší stránkou je nedostatek kvalitního ubytování a restaurací ve městě. Další slabinu představil průzkum využití ubytovacích zařízení, kdy se prokázalo, že návštěvníci upřednostňují krátkodobé pobyty. Mezi hrozby spadá nedostatek kapitálu na rozvoj cestovního ruchu v oblasti a také pokles zájmu o dovolenou ze strany tuzemských návštěvníků.

Tab. 11 SWOT analýza vily Michaela Thoneta (vlastní zpracování)

Silné stránky	Slabé stránky
<ul style="list-style-type: none"> • Zachovaná část původního vybavení • Historie Michaela Thoneta • Řada kulturních a přírodních atrakcí v okolí • Kvalitní životní prostředí 	<ul style="list-style-type: none"> • Špatný stav vily • Vysoké náklady na opravu • Přístavba kulturního domu • Málo zachovaných informací o původním interiéru vily
Příležitosti	Hrozby
<ul style="list-style-type: none"> • Nedostatek ubytování ve městě • Absence gastronomických služeb • Zájem zahraničních turistů o ČR 	<ul style="list-style-type: none"> • Nedostatek finančních prostředků • Časová náročnost projektu • Nedostatek kvalifikovaného personálu

Druhá SWOT analýza se zabývá samostatnou vilou Michaela Thoneta. Její silnou stránku vidíme v poloze. V dosahu se nachází řada zajímavých atrakcí pro turisty. Významnou roli může hrát také původní majitel vily Michael Thonet, jehož technologie ohýbaného nábytku se využívá dodnes. Ve vile je zachována část původního vybavení právě z ohýbaného nábytku.

Slabou stránkou je kritický stav vily a málo zachovaných informací o původním interiéru. Největší slabinou je potřeba velkého množství finančních prostředků na její opravu. Další slabinou je jednoznačně přístavba kulturního domu.

Nedostatek ubytování a gastronomických služeb v Koryčanech tvoří příležitost pro budoucí využití vily. Vyhovuje tomu také rostoucí zájem zahraničních turistů o Českou republiku, jako zajímavou destinaci pro trávení dovolené.

Největší hrozbu představuje nedostatek finančních prostředků pro realizaci projektu i následné udržení. Další hrozbou je časová náročnost, vzhledem k potřebné rozsáhlé rekonstrukci. Budoucí hrozbu tvoří nezískání dostatek kvalifikovaného a ochotného personálu, protože lidé jsou v cestovním ruchu nejdůležitější složkou.

10 SHRUTÍ ANALYTICKÉ ČÁSTI

V rámci analytické části byla provedena geografická analýza, díky níž byly zjištěny následující fakta:

- mikroregion disponuje množstvím kulturních i přírodních atraktivit,
- úroveň a počet ubytovacích i stravovacích služeb je nedostačující,
- ostatní občanská vybavenost je na uspokojující úrovni,
- dopravní obslužnost města Koryčany zajišťuje pouze autobusová doprava,
- příjmy rozpočtu obce v posledních letech nepřesahují 50 mil. Kč,
- obec není schopná samostatně financovat obnovu vily,
- trendem současné doby jsou tzv. boutique hotely.

V rámci rozhovoru se starostkou města vyplynulo že:

- rekonstrukce vily se odhaduje na 50 milionů Kč,
- město by upřednostnilo vybudování kluboven pro spolky a obřadní síně,
- město se potýká s nedostatkem ubytovacích zařízení.

Kapitola 7 představuje SWOT analýzu pro město i samotnou vilu. Z této analýzy vyplynula příležitost v nedostatku ubytovacích a gastronomických podniků ve městě. Zároveň byla zdůrazněna nejslabší stránka vily a tím je nákladná rekonstrukce a silná stránka města spočívající v atraktivní poloze pro turisty.

Na základě analytických metod byly vytvořeny dva návrhy budoucího využití vily:

1. **Ubytování a gastronomické zařízení** – tato varianta se jeví jako výhodná z hlediska cestovního ruchu. V celém mikroregionu tyto služby chybí. Nevýhodou jsou vysoké náklady a nutnost prodeje nemovitosti. Není v možnostech města, aby zajistilo budoucí fungování tohoto konceptu. Na základě trendu butikových hotelů a stručném přehledu v kapitole 5 se nabízí možnost pojmout tuto variantu právě v podobě butikového hotelu. Podtrhuje to i historický ráz vily a jméno Michaela Thoneta.
2. **Klubovny pro spolky, obřadní síň, vinárna** – tento koncept se jeví jako výhodnější z hlediska obce a místních obyvatel. Prostory by byly plně využity pro místní spolky a ostatní obyvatele. Obec však není schopna tento projekt plně financovat z vlastních zdrojů a je nízká pravděpodobnost návratu této investice.

Při srovnání těchto dvou variant je za výhodnější považována varianta číslo 1. Přestože vila již nebude ve vlastnictví obce, zvýší se tím potenciál cestovního ruchu celého mikroregionu. Přílivem turistů do města se navýší příjmy z cestovního ruchu, vytvoří se vhodné podmínky pro další rozvoj v této oblasti, vzniknou nová pracovní místa. Město získá prodejem vily finanční prostředky, které může investovat do jiných prostor vhodnějších k vybudování kluboven.

11 PROJEKTOVÁ ČÁST

11.1 Návrh projektu

Na základě výsledků z analytické části se jeví jako nejlepší varianta hlavní využití vily pro ubytování tuzemských i zahraničních hostů.

V přízemních prostorách bude umístěna recepce se sociálním zázemím a kanceláří. Největší místnost bude propojena se zadní místností a využita jako reprezentační sál. Původní zděná příčka bude nahrazena posuvnými dveřmi, které zajistí možnost upravit sál na původní velikost. Prostory sálu budou sloužit k pronájmu za účelem pořádání konferencí, svatebních obřadů, menších oslav a podobně. Poslední část přízemních prostor nacházejících se za schodištěm bude využita pro hotelové hosty. Najdeme zde společenskou místnost, která bude zároveň sloužit pro servis snídaní.

V prvním nadzemním podlaží se budou nacházet 4 dvoulůžkové pokoje se sociálním zařízením a 1 apartmán. Kapacita apartmánu bude 2 – 4 osoby. Každý pokoj bude mít originální design a jeho podstatou bude využití prvků ohýbaného nábytku.

Podkrovní prostory budou také sloužit pro ubytování. Zde se bude nacházet 6 menších dvoulůžkových pokojů se sociálním zařízením. Jejich vybavení bude jednodušší a cena za noc nižší než u pokojů v prvním patře. Přesto i tyto pokoje budou řešeny originálně a různorodě.

Rozsáhlé sklepní prostory budou využity pro ubytované hosty i veřejnost. Vznikne zde restaurace, která nabídne posezení pro 30 - 45 osob. Z tohoto počtu, bude 15 míst v odděleném salonku, který bude možné pronajmout. V další části bude zbudováno malé wellness centrum s vířivkou, saunou a odpočinkovou zónou. Jedna místnost bude vyčleněna pro úschovu kol, které budou sloužit k zapůjčení.

V okolí vily se vysází zeleň a vytvoří relaxační zóna přístupná i obyvatelům města. Hlavním cílem tohoto kroku bude zelení oddělit prostory vily a kulturního domu a vybudování vlastní příchodové cesty.

Příjezdová cesta zůstane zachována a parkování vyřeší volný prostor před kulturním domem.

11.2 Cíle projektu

Hlavní cíl

Zajistit využití historické vily Michaela Thoneta v Koryčanech.

Projektové cíle

Vytvoření nabídky kvalitního ubytování a stravování v originálním prostředí pro tuzemské i zahraniční hosty.

Zajištění kvalifikovaného personálu pro fungování podniku.

11.3 Očekávané přínosy

- Zastavení chátrání vily
- Zvýšení atraktivnosti destinace
- Příliv nových turistů do města
- Vznik nových pracovních míst
- Příjem města z prodeje objektu a možnost využití pro jiné účely
- Zlepšení úrovně ubytovacích a stravovacích služeb
- Vytvoření pozitivního prostředí pro rozvoj dalších služeb cestovního ruchu

11.4 Management lidských zdrojů

Pro správné fungování projektu je nutné zajištění kvalifikovaných pracovníků. Níže je zobrazen výčet minimálního počtu pracovních pozic a náplně jejich práce.

Ředitel hotelu

Osoba s největšími pravomocemi. Jeho úkolem je zajištění bezproblémového chodu hotelu. Jednání s personálem, komunikace s dodavateli. Je zodpovědný za hospodaření podniku. Vytváří strategické plány a kontroluje jejich plnění, rozděluje úkoly. Spolupracuje na sestavení jídelního a nápojového lístku, stanovuje ceny za ubytování. Zajišťuje propagaci podniku, komunikuje s firmami a cestovními kancelářemi.

Recepční

Na tuto pozici budou přijaty dvě osoby, které se budou pravidelně střídát. Náplní práce recepční je přijímání a vyřizování objednávek, check-in a check-out hostů, komunikace

s hosty, vyřizování plateb za ubytování a prodej drobných předmětů. Mimo to se recepční bude starat o provoz wellness centra a půjčování kol.

Pokojská

Vzhledem k nízkému počtu pokojů bude funkci pokojské zastávat pouze jedna osoba. V případě potřeby bude nepravidelně najímána brigádnice. Pokojská bude zodpovídat za pořádek na pokojích a chodbách hotelu.

Uklízečka

Bude se starat o přízemní prostory, úklid recepce, sociálního zařízení a společenské místnosti. Jejím úkolem bude také denní úklid prostor restaurace.

Hlavní kuchař

Je zodpovědný za plánování jídelního lístku, normování surovin, dodržování hygienických norem, udržování pořádku v kuchyni a skladech. Je nadřízený pomocnému kuchaři. Zodpovídá za vydané pokrmy a komunikuje s číšníky. V restauraci budou pracovat dva kuchaři, kteří se budou střídát dle směn.

Pomocný kuchař

Je k ruce hlavnímu kuchaři, plní jeho pokyny. Asistuje při přípravě pokrmů, myje nádobí.

Číšník/servírka

Tuto pozici budou zastávat vždy dvě osoby na jedné směně. Celkem bude hotel zaměstnávat 4 číšníky. Jejich činností je vyřizování rezervací hostů, servis jídla, příprava a roznos pití, inkasování plateb, obsluha soukromých akcí. V sezóně bude nepravidelně najímána brigádnice, dle obsazenosti hotelu.

Údržbář

Má na starosti drobné opravy v hotelu, výměnu žárovek, odstraňování závad na pokojích, plánuje větší opravy, rekonstrukce. Mimo to se stará o okolí hotelu. V letních měsících seká trávu a dělá práce na zahradě, v zimních měsících odhrnuje sníh, upravuje příjezdovou cestu.

Celkový počet zaměstnanců znázorňuje

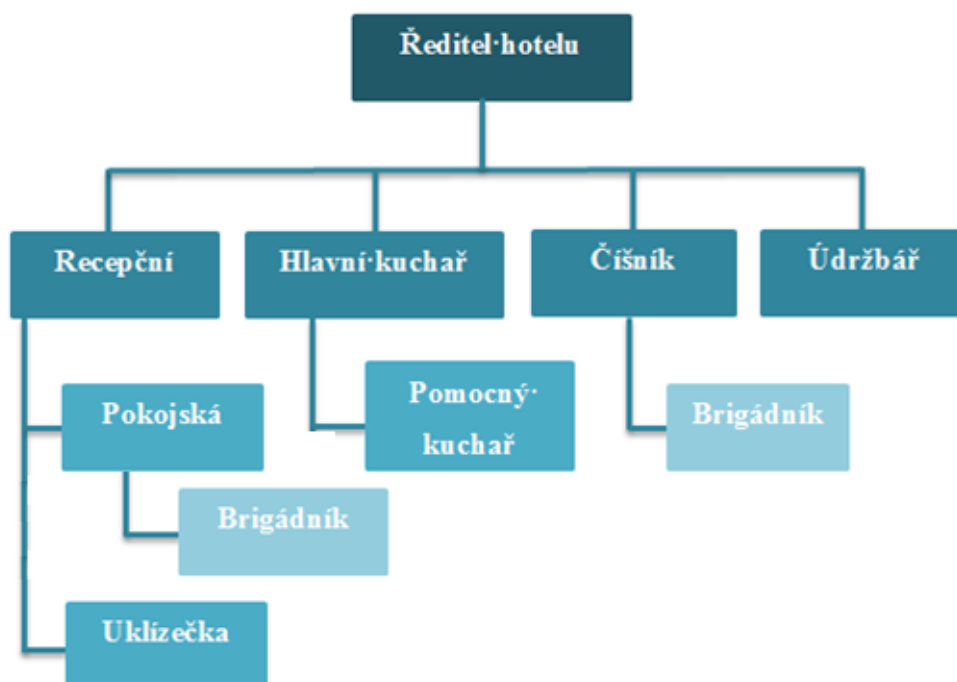
Tab. 12. V tomto počtu jsou započítáni i brigádníci, kteří budou ale najímáni nepravidelně, dle konkrétní potřeby. Minimální počet personálu bez brigádníků je 14 osob.

Tab. 12 Počet zaměstnanců (vlastní zpracování)

Pracovní pozice	Počet zaměstnanců
Ředitel	1
Recepční	2
Pokojská	1
Uklízečka	1
Hlavní kuchař	2
Pomocný kuchař	2
Číšník/servírka	4
Údržbář	1
Brigádník	2
Celkem	16

Vzhledem k velikosti hotelu je považováno za výhodnější v některých případech využít outsourcing. Jedná se především o služby prádelny, účetní a IT služby.

Organizační struktura podniku



Obr. 15 Organizační struktura podniku (vlastní zpracování)

11.5 Finanční plán

Počáteční náklady

Tab. 13 znázorňuje počáteční náklady projektu. Je potřeba počítat s největší částkou 50 milionů Kč, kterou je rekonstrukce. Ta je vyčíslena na základě informací od starostky města.

Celkové počáteční náklady dosahují výše 54 milionů Kč. Jejich součástí je vybavení hotelu, jako jsou postele, noční stolky, telefony, stoly, židle, trezory, televize a podobně. Vybavení restaurace zahrnuje mimo zařízení baru, stolů, židlí, i vybavení celé kuchyně. V ceně wellness zařízení je počítáno s nákupem vířivky pro 4 osoby, sauny pro 6 osob a 6 odpočinkových lehátek. Jízdních kol bude pro začátek nakoupeno také 6. V případě velkého zájmu je možné v průběhu roku tento počet navýšit.

Náklady na zajištění personálu se rozumí náklady na placené inzerce, tisk letáků, případně služby personální agentury. Poslední položka náklady na propagaci zahrnuje především zřízení kvalitních webových stránek. Další propagační náklady se budou odvíjet od konkrétní marketingové strategie.

Tab. 13 Počáteční náklady (vlastní zpracování)

Počáteční náklady	Cena v Kč
Rekonstrukce	50 000 000
Vybavení hotelu	1 500 000
Vybavení restaurace	1 800 000
Wellness zařízení	450 000
Pořízení jízdních kol	40 000
Zajištění personálu	10 000
Náklady na propagaci	200 000
Celkem	54 000 000

11.5.1 Provozní náklady

Pro rok 2021 a 2022 jsou vyčísleny předpokládané provozní náklady. Všechny položky zobrazuje

Tab. 14.

Z nákladových položek tvoří více než polovinu mzdové náklady a odvody za zaměstnance. Ty jsou podrobněji zobrazeny ještě v Tab. 15. Druhou nejvyšší hodnotu nákladů tvoří zásoby zboží do restaurace. Jedná se o variabilní náklady, které se odvíjí dle počtu zákazníků v restauraci.

Změna nákladů na zboží (pesimistická/realistická/optimistická varianta):

- 2021 – 1 600 000 Kč/2 300 000 Kč/3 100 000 Kč
- 2022 – 2 200 000 Kč/3 150 000 Kč/4 100 000 Kč

Náklady na televizní a rozhlasové poplatky, svoz odpadu, poplatky obci za ubytované hosty, telefon, internet, bankovní poplatky, drobné opravy, údržbu atd. jsou zahrnuty v položce ostatní náklady. Součástí těchto nákladů bude případně i poplatek za zařazení do systému oficiální jednotné klasifikace. Pro velikost toho hotelu se jedná o cenu 4 000 Kč na pět let. Tato částka bude splacena v prvním roce provozu.

Tab. 14 Předpokládané provozní náklady – realistická varianta (vlastní zpracování)

Položky	2021	2022
Energie	220 000	300 000
Mzdové náklady	2 594 000	3 090 000
Odvody za zaměstnance	864 000	1 032 000
Odpisy	1 900 000	2 284 000
Zásoby zboží	2 300 000	3 150 000
Ostatní náklady	250 000	300 000
Náklady celkem	8 128 000	10 156 000

Mzdové náklady

Na základě předchozí kapitoly 11.4, která představuje strukturu zaměstnanců projektu, byly sestaveny mzdové náklady. Jejich součástí je i mzda brigádníků. Je počítáno, že brigádníci budou potřeba v období od května do září a bude s nimi uzavřena dohoda o provedení práce na 300 hodin. Hodinová mzda bude 90 Kč a měsíčně je počítáno s náklady na jednoho brigádníka ve výši cca 5 400 Kč, dle odpracovaných hodin. V tomto případě nebude potřeba jeho příjmy zdaňovat. Celkové mzdové náklady včetně odvodů zaměstnavatele za zaměstnance dosahují výše 4 122 240 Kč.

Tab. 15 Mzdové náklady (vlastní zpracování)

Pozice	Počet zaměstnanců	Mzda na osobu	Měsíční mzdy celkem	Roční mzdy 2021 celkem	Roční mzdy 2022 Celkem
Ředitel	1	30 000	30 000	300 000	360 000
Recepční	2	18 000	36 000	360 000	432 000
Pokojská	1	15 000	15 000	150 000	180 000
Uklízečka	1	15 000	15 000	150 000	168 000
Hlavní kuchař	2	21 000	42 000	420 000	504 000
Pomocný kuchař	2	16 000	32 000	320 000	384 000
Číšník/servírka	4	17 000	68 000	680 000	816 000
Údržbář	1	16 000	16 000	160 000	192 000
Brigádník	2	90 Kč/h	10 800	54 000	54 000
Celkem bez SP a ZP			263 800	2 594 000	3 090 000
Odvody SP (25%)				635 000	759 000
Odvody ZP (9%)				228 600	273 240
Celkem				3 457 600	4 122 240

Odpisy

Do nákladových položek se řadí také odpisy. Spadá do nich budova, nábytek hotelu i restaurace, televize, počítače, trezory, kuchyňské spotřebiče a podobně. Pro odpis těchto věcí byla zvolena metoda účetních odpisů, přičemž byly stanoveny 4 doby odpisu a to 3 roky (36 měsíců), 5 let (60 měsíců), 10 let (120 měsíců) a 30 let (360 měsíců)

$$\text{Výpočet odpisů:} \quad \text{Měsíční odpis} = \frac{\text{Vstupní cena}}{\text{Doba životnosti}}$$

Tab. 16 Odpisy (vlastní zpracování)

Doba životnosti	Vstupní cena	Měsíční odpis	Roční odpis
36 měsíců	290 000 Kč	8 000 Kč	97 000 Kč
60 měsíců	1 700 000 Kč	28 000 Kč	340 000 Kč
120 měsíců	1 800 000 Kč	15 000 Kč	180 000 Kč
360 měsíců	50 000 000 Kč	139 000 Kč	1 667 000 Kč
Celkem	53 790 000 Kč	190 000 Kč	2 284 000 Kč

11.5.2 Provozní výnosy

Provozní výnosy zahrnují tržby z ubytování, restaurace, wellness a doplňkových služeb. Je vytvořena pesimistická, realistická a optimistická varianta, zobrazující předpokládané provozní výnosy. Následující tabulky zobrazují výpočty pro první dva roky provozu. Je potřeba brát v potaz, že v roce 2021 začne provoz až od 1. března, dle časového harmonogramu. Vysvětlivky jednotlivých výpočtů jsou zobrazeny níže. Všechny hodnoty jsou zaokrouhleny na tisíce.

Tab. 17 Předpokládané tržby v roce 2021 (vlastní zpracování)

Rok 2021	Pesimistická	Realistická	Optimistická
Tržby z ubytování	2 168 000	3 035 000	3 794 000
Tržby z restaurace	2 940 000	4 410 000	5 880 000
Tržby za wellness služby	849 000	1 439 000	2 058 000
Tržby z doplňkových služeb	190 000	220 000	250 000
Výnosy celkem	6 147 000	9 104 000	11 982 000

Tab. 18 Předpokládané tržby v roce 2022 (vlastní zpracování)

Rok 2022	Pesimistická	Realistická	Optimistická
Tržby z ubytování	2 710 000	3 470 000	4 336 000
Tržby z restaurace	4 236 000	6 001 000	7 766 000
Tržby za wellness služby	1 087 000	1 843 000	2 636 000
Tržby z doplňkových služeb	250 000	300 000	350 000
Výnosy celkem	8 283 000	11 614 000	15 088 000

Tržby z ubytování

V hotelu se nachází celkem 6 pokojů v podkroví, 4 pokoje v prvním patře a 1 apartmán.

Ceny jednotlivých pokojů se následovně liší:

- dvoulůžkový pokoj v podkroví - 2200 Kč/noc,
- dvoulůžkový pokoj v prvním patře - 3000 Kč/noc,
- apartmán 4500 Kč/noc.

Všechny ceny jsou uvedeny za pokoj při obsazení dvěma osobami. V ceně ubytování je zahrnuta snídaně a v prvních dvou letech se nepočítá s nárůstem cen za ubytování.

Tržby z ubytování jsou vyčísleny na základě očekávané průměrné roční obsazenosti.

V roce 2021 je pro pesimistickou variantu stanovena obsazenost na průměrné úrovni 20%, realistickou 28%, optimistickou 35%. V roce 2022 se očekává nárůst obsazenosti.

V případě pesimistické varianty na 25%, realistické na 32% a optimistické na 40%.

Tržby z restaurace

Jsou vypočítány na základě průměrné denní tržby. Otevírací doba restaurace bude 353 dnů v roce 2022 a dalších letech. V prvním roce (2021) dojde k otevření až v březnu, je tedy počítáno s provozem pouze 294 dnů.

Očekávané denní tržby pro jednotlivé varianty (pesimistická/realistická/optimistická) jsou následující:

- rok 2021 – 10 000 Kč / 15 000 Kč / 20 000 Kč
- rok 2022 – 12 000 Kč / 17 000 Kč / 22 000 Kč

Tržby z wellness služeb

Tržby zahrnují pronájem sauny a vířivky. Ceník je stanoven následovně:

- sauna + vířivka 90 minut – 450 Kč/os.,
- sauna 50 minut – 200 Kč/os.,
- soukromý pronájem vířivky 50 minut (max. 2 osoby) – 700 Kč,

Kapacita sauny je 6 osob a vířivka pouze pro 4 osoby. Maximálně se tak ve wellness centru může najednou nacházet 10 osob. Počítá se s provozem 50 týdnů/rok od 9 do 21 hodin, tedy na 12 hodin (720 minut). To znamená, že při plném provozu je maximální kapacita 80 osob/den. V tomto případě se počítá pouze s návštěvníky v rámci 90 minutového balíčku.

Tržby jsou počítány na základě očekávané týdenní návštěvnosti zobrazené v tabulce.

Tab. 19 Očekávaná týdenní návštěvnost wellness (vlastní zpracování)

Rok 2021	Pesimistická	Realistická	Optimistická
Balíček 90 minut	40	60	80
Sauna 50 minut	10	30	50
Soukromý pronájem	1	3	6

Tržby z doplňkových služeb

Tržby z doplňkových služeb zahrnují pronájem reprezentačního sálu, půjčování jízdních kol, zapůjčení županů a osušek do wellness centra pro nebytované hosty, drobný prodej na recepci.

Cena za pronájem reprezentačního sálu je stanovena na 2500 - 3000 Kč, dle využití velikosti. Kolo lze zapůjčit za 200 Kč/4 hodiny, 300 Kč/celý den. Zapůjčení županu 100Kč/ks, osuška 70 Kč/ks. Na recepci budou k prodeji například upomínkové předměty a kosmetické potřeby.

11.5.3 Předpokládaný výsledek hospodaření

Pro výpočet provozního výsledku hospodaření byly sečteny všechny provozní výnosy a náklady. Z toho výpočtu byla potom odečtena daň z příjmu právnických osob ve výši 19%.

Tab. 20 Předpokládaný provozní VH v roce 2021 (vlastní zpracování)

Rok 2021	Pesimistická	Realistická	Optimistická
Výnosy celkem	6 147 000	9 104 000	11 982 000
Náklady celkem	7 438 000	8 128 000	8 928 000
Provozní VH před zdaněním	- 1 291 000	976 000	3 054 000
Daň 19 %	0	185 000	580 000
Výsledek hospodaření	- 1 291 000	791 000	2 474 000

Tab. 21 Předpokládaný provozní VH v roce 2022 (vlastní zpracování)

Rok 2022	Pesimistická	Realistická	Optimistická
Výnosy celkem	8 283 000	11 614 000	15 088 000
Náklady celkem	9 206 000	10 156 000	11 106 000
Provozní VH před zdaněním	- 923 000	1 458 000	3 982 000
Daň 19%	0	277 000	757 000
Výsledek hospodaření	- 923 000	1 181 000	3 225 000

11.5.4 Návratnost investice

Pro zjištění návratnosti investice byla sestavena tabulka znázorňující cash flow podniku. Cash flow je zjištěno na základě čistého zisku realistické varianty, jehož výpočet je znázorněn v příloze P V. Počítá se s ročním nárůstem tržeb o 7% a růstem nákladů o 4%. K čistému zisku je přičtena hodnota odpisů, protože se jedná o nepřímou metodu výpočtu cash flow a v tomto případě odpisy představují náklady, které nebyly výdaji. Hodnota odpisů se mění v závislosti na době odepisování jednotlivého majetku, dle Tab. 16. Tato informace se promítla i v hodnotě nákladů a následně čistého zisku. Jak lze vidět v tabulce, investice se vrátí v 11. roce.

Tab. 22 Výpočet návratnosti investice v tis. Kč (vlastní zpracování)

Rok	Čistý zisk	Odpisy	Cash flow	Kumulovaná cash flow
0	0	0	- 54 000	- 54 000
1	791	1 900	2 691	- 51 309
2	1 181	2 284	3 465	-47 844
3	1 510	2 284	3794	-44 050
4	1 955	2 187	4142	-39 908
5	2 356	2 187	4543	-35 365
6	3 082	1 847	4929	-30 436
7	3 575	1 847	5422	-25 014
8	4 144	1 847	5991	-19 023
9	4 702	1 847	6549	-12 474
10	5 344	1 847	7191	-5 283
11	6 194	1 667	7861	2 578

11.5.5 Způsob vyhledání investora

Budova je v současné době majetkem města Koryčany. Jak bylo zjištěno v analytické části, město není schopné tento projekt financovat. Plyne tedy varianta, že je potřeba najít vhodného investora pro tento projekt.

Nabízí se dvě možnosti, jakým způsobem investora nalézt. První variantou je oslovit společnost, která se zabývá vyhledáváním vhodných investorů. V České republice tuto činnost provozuje například společnost INVESTMENT CONSULTING. Druhou variantou je samostatně si najít investora a zkusit ho zaujmout. Může se jednat například investora z nějakého již fungujícího butikového hotelu. V České republice funguje například společnost Asten Hotels s.r.o., která již vlastní řetězec luxusních butikových hotelů.

11.6 Časový harmonogram projektu

Pro plynulý průběh projektu je potřeba vytyčit si časový harmonogram, který zajistí návaznost jednotlivých činností tak, aby byl projekt dokončen co nejdříve. Harmonogram je rozdělen na dvě fáze, předprojektovou a projektovou. Některé činnosti v jednotlivých fázích je možné plnit současně, nastane tedy situace, kdy se překrývají.

Předprojektová fáze

Předprojektová fáze zahrnuje veškeré činnosti, které musí být vykonány před zahájením samotného projektu. Celková délka je odhadnuta na 45 týdnů.

- Sběr a analýza informací – zjišťuje potenciální uplatnění projektu, analyzuje konkurenci v okolí, zabývá se prvky ovlivňujícími realizaci projektu. Zahrnuje finanční plán a analýzu rizik. Výsledek slouží jako podklad pro hledání vhodného investora.
- Definování cílů a přínosu projektu – jsou definovány na základě výsledků z analýzy informací.
- Zpracování technické dokumentace – jedná se o technické podklady o stavu budovy a zhodnocení realizace projektu. Je také součástí podkladů pro budoucího investora.
- Vyhledání investora – nejdůležitější část, bez níž nelze projekt realizovat. Jakým způsobem lze nalézt investora popisuje již kapitola 11.5.4. Pro tuto činnost je vymezeno 12 týdnů v období červenec – září 2018.

Tab. 23 Časový harmonogram předprojektové fáze (vlastní zpracování)

Činnost	Doba trvání (týdny)	Datum zahájení	Datum ukončení
Předprojektová fáze	45	20.11.2017	31.9.2018
Sběr a analýza informací	27	20.11.2017	27.5.2018
Definování cílů a přínosu projektu	1	1.4.2018	8.4.2018
Zpracování technické dokumentace	5	4.6.2018	8.7.2018
Vyhledání investora	12	9.7.2018	31.9.2018

Projektová fáze

Projektová fáze může být zahájena až po posledním kroku předprojektové fáze, kterým je vyhledání investora. Předpokládané datum zahájení je tedy 1.10.2018 a celková doba téměř 2,5 roku. Zahájení provozu je počítáno od 1. března 2021.

- Rekonstrukce budovy – nejnákladnější a nejdelší část projektu. Budova je ve špatném technickém stavu a je potřeba celková rekonstrukce. Důležité je také vytvořit prostory odpovídající technickým a hygienickým normám. Součástí rekonstrukce je vybudování sociálního zařízení na každém pokoji a společných prostorech hotelu.
- Vybavení hotelu – zahrnuje vybavení všech prostor hotelu. Jedná se tedy o nákup židlí a projekční techniky do reprezentačního sálu, nábytku do společenské místnosti sloužící zároveň ke snídaním, zařízení recepčního pultu a sedacího nábytku v prostorách recepce. Důležitým bodem je správná volba nábytku do pokojů (postel, noční stolek, lampička, televize, telefon, židle, stůl apod.). Důraz bude kladen hlavně na postel s kvalitní matrací. Veškeré vybavení bude řešené na základě návrhu designéra.
- Vybavení restaurace – do tohoto kroku spadá vybavení restauračních prostor pro hosty i kuchyně. V restauraci bude velká část vybavení z ohýbaného nábytku od firmy TON, která dodnes používá technologii Michaela Thoneta. Do této části se řadí nejen nábytek a spotřebiče, ale i nákup hrnců, pánví, talířů, příborů, sklenic, solniček atd.
- Výběr dodavatelů – je potřeba zajistit dodavatele surovin do restaurační kuchyně (masné výrobky, zelenina, vejce, mléčné výrobky atd.) a dodavatele nápojů pro restaurační bar (víno, pivo, tvrdý alkohol, nealkoholické nápoje, káva). Dále je nutné vybrat dodavatele outsourcingových služeb, které se budou týkat IT, účetnictví a služeb prádelny.

Zajištění personálu – v tomto kroku je nutné najmout veškerý personál znázorněný v

- Tab. 12. Nabídka volných pracovních míst bude nejprve poskytnuta obyvatelům města Koryčany, pomocí tištěných letáků a místního rozhlasu. Dále budou volná místa prezentována na webových stránkách podniku, pracovních portálech, sociální síti Facebook. Na tuto činnost je vyčleněno 10 týdnů.

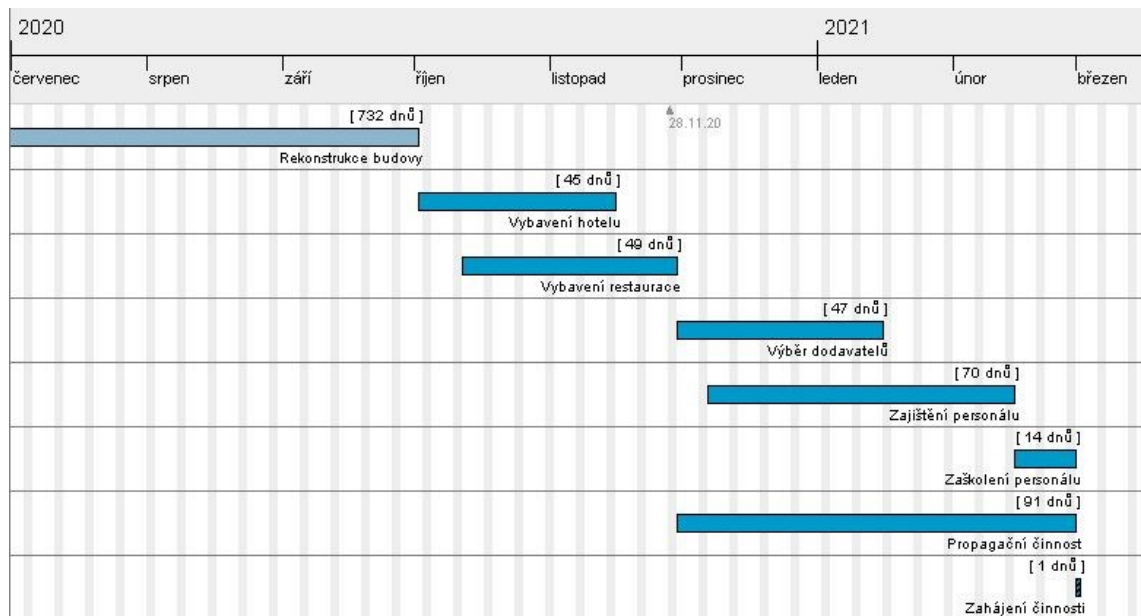
- Zaškolení personálu – dva týdny před otevřením proběhne zaškolení personálu. Budou seznámeni s prostory hotelu, fungováním online systému, jak se starat a používat vybavení hotelu.
- Propagační činnost – hlavním úkolem je sestavení kvalitních webových stránek s fotografiemi a aktuálními informacemi o zahájení provozu, nabídky a ceníku služeb. Počátek propagační činnosti je naplánováno na 30. listopadu, vzhledem k blížícím se Vánočním svátkům se tak nabízí prezentovat hotel jako skvělý vánoční dárek. V časovém harmonogramu je propagační činnost znázorněna do zahájení činnosti, ale je nutné, aby pokračovala dále a neustále inovovala možnosti oslovení potenciálních zákazníků.
- Zahájení činnosti – dle časového harmonogramu vychází zahájení činnosti na 1. března 2021. Výhodou tohoto data jsou blížící se Velikonoční svátky, kdy mají lidé volno a často odjíždí na prodloužené víkendy. Tento víkend by mohl být pro podnik první zatěžkávací zkouškou před nadcházející letní sezonou. Je důležité, aby po oficiálním zahájení činnosti již bylo vše hotové a fungovalo na 100%. Podnik musí zaujmout již první zákazníky, kteří budou šířit dál své pozitivní recenze.

Tab. 24 Časový harmonogram projektové fáze (vlastní zpracování)

Činnost	Doba trvání (týdny)	Datum zahájení	Datum ukončení
Projektová fáze	151	1.10.2018	1.3.2021
Rekonstrukce budovy	105	1.10.2018	1.10.2020
Vybavení hotelu	6	2.10.2020	15.11.2020
Vybavení restaurace	7	12.10.2020	29.11.2020
Výběr dodavatelů	7	30.11.2020	15.1.2021
Zajištění personálu	10	7.12.2020	14.2.2021
Zaškolení personálu	2	15.2.2021	28.2.2021
Propagační činnost	13	30.11.2020	28.2.2021
Zahájení činnosti	1	1.3.2021	

Projektová fáze je také vyobrazena pomocí Ganttova diagramu na Obr. 16. Znázorňuje období od července 202 do března 2021, protože většina činností probíhá v tomto období.

Jak lze vidět, všechny činnosti na sebe navazují, některé dokonce probíhají současně. Jedná se například o propagační činnost, která je spuštěna ihned po vybavení restaurace. S tímto datem je současně spuštěn výběr dodavatelů a o týden později výběr personálu. Posledním bodem před zahájením činnosti je zaškolení personálu.



Obr. 16 Ganttův diagram (vlastní zpracování)

11.7 Riziková analýza

Realizaci celého projektu může ovlivnit řada nepříznivých faktorů, které ho zdrží, případně úplně zruší. Pro eliminaci těchto hrozeb byla stanovena rizika, pravděpodobnost jejich výskytu, míra hrozby a možný dopad na celý projekt.

Rizika lze klasifikovat z mnoha hledisek (viz teoretická část), pro tento projekt byla zvolena metoda dělení systematických a nesystematických rizik.

Systematická rizika se týkají celého ekonomického prostředí, zatímco nesystematická rizika jsou specifická pro konkrétní podnik.

11.7.1 Systematická rizika

Vstup nové konkurence může způsobit pokles zákazníků a snížení výnosů. Proto je doporučeno i po zprovoznění projektu neustále inovovat, sledovat trendy, efektivně reagovat na tržní poptávku a tím snižovat dopad tohoto rizika.

Živelné pohromy, nebo také škody způsobené přírodními živly, můžou představovat například povodně. Tento faktor nelze ovlivnit, ale lze se například pojistit proti způsobeným škodám.

Inflace může mít pro podnik pozitivní i negativní dopady. Jedná se o riziko, které nelze žádným způsobem ovlivnit.

11.7.2 Nesystematická rizika

Nezájem investorů představuje velké riziko, protože bez finančních prostředků nelze projekt uskutečnit. Především tomuto riziku lze důkladným vypracováním podkladů, které zdůrazní všechny výhody a návratnost investice.

Nedodržení termínů rekonstrukce způsobí zpoždění celého projektu. Je nutné důkladně naplánovat jednotlivé kroky rekonstrukce a průběžně dohlížet na dodržování termínů. Jedním z opatření může být uzavření smlouvy se stavební společností včetně vymezení penále za nedodržení termínů.

Nezájem o služby ze strany zákazníků představuje nejvyšší míru dopadu, protože tím dochází ke ztrátám. Pro eliminaci tohoto rizika je nutné použít správnou formu propagace, která bude účelně cílit na vymezený segment zákazníků.

Neochota personálu má vliv na počet zákazníků a jejich spokojenost se službami. Může být způsobena například nízkou motivací zaměstnanců a jejich negativním názorem na podnik. Toto riziko lze snížit nastavením motivačního systému, odměn a větším začleněním zaměstnanců do řízení podniku.

Krádež představuje riziko, které může nastat ze strany zákazníků i zaměstnanců. Výskyt je nepravděpodobný, ale eliminovat lze pořízením bezpečnostního systému (např. bezpečnostních kamer) a pravidelnou kontrolou vybavení.

Zvýšení nákladů může způsobit růst cen surovin, zvýšení daňové sazby, nárůst spotřeby energií a podobně. Aby toto riziko neohrozilo chod podniku, je nutné přesně plánovat náklady a přitom počítat s finanční rezervou.

11.7.3 Hodnocení rizik

Charakterizovaná rizika jsou ohodnocena třemi stupni, které znázorňuje Tab. 25. Stupeň hodnocení je stanoven na základě toho, jaká je pravděpodobnost jejich výskytu a jaká je předpokládaná míra dopadu na hodnocený projekt.

Tab. 25 Stupně rizik (vlastní zpracování)

Stupeň	Pravděpodobnost výskytu	Míra dopadu
1	nízká	zanedbatelná
2	střední	střední
3	vysoká	kritická

Pro hodnocení rizika v kombinaci obou faktorů je vytvořena následující škála:

- **1 – 2** Přijatelné riziko
- **3 – 5** Podmíněně přijatelné riziko
- **6 – 9** Nepřijatelné riziko

Na základě kombinace obou faktorů je zjištěno, zda se jedná o přijatelné riziko, podmíněně přijatelné riziko, či nepřijatelné riziko. Podmíněně přijatelné riziko může nějakým způsobem narušit projekt a je potřeba jej eliminovat. V případě nepřijatelné rizika může dojít dokonce ke zrušení projektu. Je nutné rychle najít adekvátní řešení v takovém případě.

Tab. 26 Způsob hodnocení rizika (vlastní zpracování)

		Míra dopadu		
		1	2	3
Pravděpodobnost výskytu	1	1	2	3
	2	2	4	6
	3	3	6	9

Následující tabulka znázorňuje rizika, která mohou mít nějakým způsobem vliv na projekt. Je ohodnocena jejich pravděpodobnost výskytu a dopad, pak na základě uvedené škály vyhodnoceny. Jak lze vidět, největší riziko představuje nezájem investorů o projekt a nezájem zákazníků o nabízené služby, což představuje nepřijatelná rizika. Mezi podmíněná rizika spadá vstup nové konkurence, nedodržení termínů a zvýšení nákladů.

Tab. 27 Vyhodnocení rizik projektu (vlastní zpracování)

Riziko	Pravděpodobnost	Dopad	Hodnocení
Vstup nové konkurence	2	2	4
Živelné pohromy	1	2	2
Inflace	1	2	2
Nezájem investorů	2	3	6
Nedodržení termínů rekonstrukce	2	2	4
Nezájem o služby	2	3	6
Neochota personálu	1	2	2
Krádež	1	2	2
Zvýšení nákladů	2	2	4

11.8 Zhodnocení projektu

Projekt se zabývá využitím prostor historické vily v Koryčanech. Je zvolena varianta zahrnující ubytování, stravování, wellness služby a pronájem reprezentačního sálu. V důrazu na historický ráz vily je řešení pojato formou butikového hotelu s využitím prvků ohýbaného nábytku.

Na začátku jsou vymezeny hlavní a vedlejší cíle projektu, které korespondují s jeho zaměřením. Kapitola 11.3 zdůrazňuje očekávané přínosy z realizace projektu. Největším přínosem bude zastavení chátrání vily, zvýšení potenciálu oblasti pro další rozvoj cestovního ruchu a vznik nových pracovních míst.

Celkový potřebný počet personálu je vyčíslen na 14 osob. Tento počet bude v sezoně navýšeno o 2 brigádníky. Součástí je zobrazení organizační struktury, která řeší nadřízené a podřízené vztahy v podniku.

Celý projekt je podroben finanční analýze. Postupně jsou vyčísleny všechny náklady včetně počátečních, potřebných na zahájení projektu. Výnosy vykazují očekávané tržby z hlavních i doplňkových služeb, které jsou v hotelu plánovány. Při porovnání těchto údajů je zjištěn výsledek hospodaření. Ten tvoří podklad pro výpočet cash flow, z kterého bylo zjištěno, že v 11. provozním roce dojde k návratnosti investice.

Pro financování celého projektu je nutné najít investora. Kapitola 11.5.5 zobrazuje možné způsoby řešení tohoto kroku.

Pro celý projekt je sestaven časový harmonogram, jehož nejdelší částí je rekonstrukce objektu. V případě, že se žádné kroky nezpozdí, tak 1. března 2021 dojde k zahájení činnosti.

Na závěr je projekt podroben rizikové analýze, kde je zjištěno, že největší riziko představuje nezájem investora a nezájem zákazníků. Součástí jsou návrhy na eliminování těchto rizik.

ZÁVĚR

Cílem diplomové práce bylo najít vhodné projektové řešení pro vilu Michaela Thoneta v obci Koryčany. Vila je v chátrajícím stavu ve vlastnictví města a cílem bylo navrhnout její využití pro cestovní ruch. Pro vyhledání vhodného záměru byly zpracovány dílčí cíle práce zahrnující literární rešerši a použití analytických metod.

Práce byla rozdělena do tří částí: teoretickou, analytickou a projektovou. V teoretické části byly zpracovány poznatky z oblasti cestovního ruchu. Byly objasněny pojmy, jako je destinace cestovního ruchu, účastník, formy, druhy, podnik apod. Zvláštní podkapitola byla věnována dopadům cestovního ruchu. V závěru teorie byly popsány metody využití v analytické části.

Analytická část se zabývala zkoumáním aktuální situace v mikroregion Koryčansko – Zdounecko a zhodnocením jeho potenciálu. Nejprve byla zpracována geografická analýza, která se zabývala lokalizačními, realizačními a selektivními předpoklady.

Na základě této analýzy bylo zjištěno, že mikroregion disponuje množstvím kulturních i přírodních atraktivit, avšak nemá dostatečný počet ubytovacích služeb. Konkrétně město Koryčany se potýká s nedostatkem ubytování. Tento fakt potvrdila při osobním rozhovoru i starostka města. V rámci rozhovoru byl dále zjištěn finanční odhad na rekonstrukci vily, který se pohybuje ve výši 50 milionů Kč. Při zkoumání selektivních předpokladů byl analyzován rozpočet města a bylo zjištěno, že celkové příjmy v posledních letech nepřesahují částku 50 milionů Kč. Z tohoto zjištění vyplynul fakt, že město není schopné samostatně financovat rekonstrukci budovy. V rámci analytické části byla sestavena SWOT analýza, týkající se zmiňované oblasti i samostatné vily.

Na základě výsledků analytické části byl navržen projekt na vytvoření butikového hotelu s restaurací a wellness centrem ve sklepních prostorech. Tento projekt byl podroben časové, finanční a rizikové analýze.

Časová analýza byla rozdělena na předprojektovou a projektovou část. V každé této části byly definovány jednotlivé úkoly a jejich časová náročnost. Na základě toho byl sestaven časový harmonogram, který byl znázorněn pomocí Ganttova diagramu. Projekt začíná sběrem a analyzováním dat, která jsou již částečně znázorněna v této diplomové práci. Následují činnosti jako je vyhledání investora, rekonstrukce, vybavení hotelu, restaurace i

wellness centra, zahájení propagační činnosti a zajištění personálu. Pro zahájení činnosti podniku bylo stanoveno datum 1. března 2021.

V rámci finanční analýzy byly nejprve stanoveny počáteční náklady, jejichž výše byla vyčíslena na 54 milionů Kč. Jednalo se o náklady na rekonstrukci i vybavení. Tyto náklady byly součástí výpočtu ročních odpisů hmotného majetku.

Dále byly odhadnuty předpokládané provozní náklady a výnosy z jednotlivých služeb. Pro přesnější zobrazení byla zpracována pesimistická, realistická i optimistická varianta. Na základě toho byl spočítán výsledek hospodaření pro všechny varianty. Pomocí cash flow byla zjištěna předpokládaná návratnost investice, která se očekává v 11. roce provozu. V případě dodržení časového harmonogramu dojde k návratnosti investice v roce 2031.

Poslední kapitola projektové části se zabývala analýzou rizik. Pomocí metody hodnocení dopadu rizika a pravděpodobností jeho výskytu bylo hodnoceno celkem 9 rizik, přičemž za nejrizikovější je považováno nevyhledání investora a nezájem zákazníků o služby. Pro eliminaci prvního rizika bylo doporučeno vypracovat přesný podnikatelský plán zdůrazňující výhody a návratnost investice pro investora. Pro řešení druhého problému bylo doporučeno co nejpřesněji stanovit segment zákazníků a dle toho zacílit propagační metody.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- ArcGIS Web Application, ©2017, *Geoportál Ředitelství silnic a dálnic ČR* [online]. Praha [cit. 2018-03-03]. Dostupné z: <https://geoportal.rsd.cz/webappbuilder/apps/7/>
- BERÁNEK, Jaromír, 2013. *Ekonomika cestovního ruchu*. Praha: Mag Consulting. ISBN 978-80-86724-46-1.
- Boutique Hotel Tanzberg* [online], ©2018. Mikulov [cit. 2018-04-01]. Dostupné z: <http://www.hotel-tanzberg.cz/>
- Boutique hotel Radun* [online], [b.r.]. Luhačovice [cit. 2018-04-01]. Dostupné z: <http://www.hotelradun.cz/hotel/>
- CzechTourism – Mapa turistických regionů a oblastí ©2005 - 2017, *CzechTourism* [online]. [cit. 2018-04-07]. Dostupné z: <http://www.czechtourism.cz/nase-sluzby-provas/spoluprace-s-regiony/mapa-turistickych-regionu-a-oblasti,-kontakty/>
- CzechTourism: Turisty k nám láká tradice, architektura, design i lifestyle, ©2009 - 2018, *ParlamentniListy.cz – politika ze všech stran* [online]. [cit. 2018-03-23]. Dostupné z: <https://www.parlamentnilisty.cz/zpravy/tiskovezpravy/CzechTourism-Turisty-k-nam-laka-tradice-architektura-design-i-lifestyle-524807>
- ČERNÝ, Jiří a Jiří KRUPÍČKA, 2004. *Moderní hotel: nový*. 2. vyd. Úvaly: Ratio. ISBN 80-86351-07-6.
- Češi a cestovatelské trendy v roce 2017, ©2017, *BusinessInfo.cz* [online]. [cit. 2018-03-23]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/cesi-a-cestovatelske-trendy-v-roce-2017-86986.html>
- DROBNÁ, Daniela a Eva MORÁVKOVÁ, 2010. *Cestovní ruch: pro střední školy a pro veřejnost*. 2., upr. vyd. Praha: Fortuna. ISBN 978-80-7373-079-6
- Fürstova villa* [online], ©2013. Bzenec [cit. 2018-04-01]. Dostupné z: <http://www.furstovavila.cz/ubytovani>
- FORET, Miroslav a Jana STÁVKOVÁ, 2003. *Marketingový výzkum: jak poznávat své zákazníky*. Praha: Grada. Manažer. ISBN 8024703858
- GOELDNER, Charles R. a J. R. Brent RITCHIE, c2009. *Tourism: principles, practices, philosophies*. 9 ed. Hoboken, N.J.: John Wiley, ISBN 9780470084595

HOLEČEK, Milan, Peter MARIOT a Miroslav STRÍDA, 2013. *Zeměpis cestovního ruchu: učebnice pro hotelové a jiné střední školy: příručka pro průvodce cestovního ruchu*. 3., upr. vyd. Praha: Nakladatelství České geografické společnosti. ISBN 978-80-86034-98-0.

Hotel Villa Beatika Český Krumlov [online], [b.r.]. [cit. 2018-04-01]. Dostupné z: <https://www.villabeatika.cz/>

Hotel SwissHouse [online], ©2017. [cit. 2018-04-01]. Dostupné z: <https://www.swisshouse.cz/cz>

HOLEŠINSKÁ, Andrea, 2012. *Destinační management jako nástroj regionální politiky cestovního ruchu*. Brno: Masarykova univerzita, Ekonomicko-správní fakulta. ISBN 978-80-210-5847-7.

Hotelstars Union | HotelStars.cz [online], ©2018. Praha [cit. 2018-04-05]. Dostupné z: <http://www.hotelstars.cz/>

Hrad Cimburk u Koryčan [online], ©2018. Brno [cit. 2018-03-01]. Dostupné z: <http://www.cimburk.eu/>

HRALA, Václav a Viktor ŠAFAŘÍK, 2013. *Geografie cestovního ruchu*. 6., aktualiz. a dopl. vyd. Praha: Idea servis. ISBN 978-80-85970-79-1.

Hromadná ubytovací zařízení ČR, ©2018. *Český statistický úřad* [online]. Praha [cit. 2018-03-05]. Dostupné z: <https://vdb.czso.cz/huz/okres.jsp?k=CZ0721>

INDROVÁ, Jarmila, Petr HOUŠKA a Zdenka PETRŮ, 2011. *Kvalita ve službách cestovního ruchu*. Praha: Oeconomica. ISBN 978-80-245-1766-7.

JAKUBÍKOVÁ, Dagmar, 2012. *Marketing v cestovním ruchu: jak uspět v domácí i světové konkurenci*. 2., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Grada. ISBN 978-80-247-4209-0.

JANEČKOVÁ, Lidmila a Miroslava VAŠTÍKOVÁ, 2001. *Marketing služeb*. Praha: Grada. Manažer. ISBN 80-7169-995-0.

Kalendář kulturních akcí - Oficiální stránky města Koryčany, ©2018. *Město Koryčany* [online]. [cit. 2018-03-02]. Dostupné z: <http://www.korycany.cz/volny-cas/kalendar-kulturnich-akci/>

KIRÁLOVÁ, Alžbeta, 2003. *Marketing: destinace cestovního ruchu*. Praha: Ekopress. ISBN 80-86119-56-4.

KIRÁLOVÁ, Alžbeta, 2006. *Marketing hotelových služeb*. Vyd. 2. Praha: Ekopress. ISBN 80-86119-44-0.

Koryčany, město v okrese Kroměříž, © 2000 – 2018. *Kurzy měn, akcie, komodity, zákony, zaměstnání - Kurzy.cz* [online]. [cit. 2018-03-12] Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/obec/korycany/>

KOTÍKOVÁ, Halina, 2013. *Nové trendy v nabídce cestovního ruchu*. Praha: Grada. ISBN 978-80-247-4603-6.

KOZEL, Roman, 2006. *Moderní marketingový výzkum*. Praha: Grada. Expert. ISBN 80-247-0966-X.

KRODOS BUS a.s. - Váš partner v dopravě [online], ©2018. [cit. 2018-03-04]. Dostupné z: <https://www.krodosbus.cz/>

KŘÍŽEK, Felix a Josef NEUFUS, 2014. *Moderní hotelový management: nové trendy a metody v řízení hotelů, aktualizované informace o hotelovém provozu a jeho organizaci, optimalizace provozu s ohledem na ekologii a etiku, praktické příklady a fotografická příloha*. 2., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Grada. ISBN 978-80-247-4835-1.

Kulturní a přírodní památky, ©2018. *Město Koryčany* [online]. [cit. 2018-03-01]. Dostupné z: <http://www.korycany.cz/mesto/kulturni-a-prirodni-pamatky/>

Linkové jízdní řády, ©2017. *ČSAD Uherské Hradiště* [online]. Uherské Hradiště [cit. 2018-03-04]. Dostupné z: <http://www.csaduh.cz/jizdni-rady/index.htm>

Mapy.cz [online], ©1996–2018. Praha [cit. 2018-03-01]. Dostupné z: <https://mapy.cz/zakladni?x=17.1781406&y=49.1074112&z=12&source=muni&id=3136&q=kory%C4%8Dany>

Město Koryčany [online], ©2018. [cit. 2018-03-01]. Dostupné z: <http://www.korycany.cz/>

Mikroregiony, ©2012-2016. *RIS: Regionální informační servis* [online]. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj [cit. 2018-03-01]. Dostupné z: <http://www.risy.cz/vyskakovaci-okno-mikroregiony?id=286&language=Cs>

Monitor – město Koryčany [online], [b.r.]. [cit. 2018-03-15]. Dostupné z: <http://monitor.statnipokladna.cz/2017/obce/detail/00287334#>

PALATKOVÁ, Monika a Jitka ZICHOVÁ, 2014. *Ekonomika turismu: turismus České republiky*. 2., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Grada. ISBN 978-80-247-3643-3.

Program rozvoje města Koryčany, ©2015 – 2022. *Město Koryčany* [online]. [cit. 2018-03-01]. Dostupné z: <http://www.korycany.cz/mesto/program-rozvoje-mesta/>

RAŠOVSKÁ, Ida a Kateřina RYGLOVÁ, 2017. *Management kvality služeb v cestovním ruchu: jak zvýšit kvalitu služeb a spokojenost zákazníků*. Praha: Grada, Manažer. ISBN 978-80-247-5021-7.

ROBINSON, Peter, Michael LÜCK a Stephen L. J. SMITH, c2013. *Tourism*. Oxfordshire: CAB International. ISBN 9781780642970.

ROTSCHEDL, Jiří, 2001. *Mikroregion Zdounecko*. Zlín: XORS OFFICE spol. s r. o.

Rozhledna Brdo, ©2018. *Chříby - Spolek pro podporu místních iniciativ Chříby, z.s.* [online]. Kroměříž [cit. 2018-03-01]. Dostupné z: <http://www.chribymikroregion.cz/index.php?nid=8104&lid=cs&oid=1531943>

RYGLOVÁ, Kateřina, 2009. *Cestovní ruch: soubor studijních materiálů*. Vyd. 3., rozš. Ostrava: Key Publishing, Management. ISBN 978-80-7418-028-6.

Statistiky nezaměstnanosti z územního hlediska, [b.r.], *Integrovaný portál Ministerstva práce a sociálních věcí* [online]. Praha [cit. 2018-03-25]. Dostupné z: <https://portal.mpsv.cz/sz/stat>

ŠEFČÍK, Vladimír a Tomáš JERÁBEK, 2017. *Management služeb hotelnictví a cestovního ruchu - vybrané kapitoly*. Český Těšín: 2 Theta. ISBN 978-80-86380-84-1.

TAHAL, Radek, 2017. *Marketingový výzkum: postupy, metody, trendy*. Praha: Grada Publishing. Expert. ISBN 978-80-271-0206-8.

TUČKOVÁ, Zuzana, 2013. *Ekonomika služeb*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika. ISBN 978-80-7478-006-6.

Veřejná databáze, ©2018. *Český statistický úřad* [online]. Praha [cit. 2018-03-05]. Dostupné z: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=home>

Víte, co znamená označení boutique hotel?, ©2016 - 2018. *Tipy na cesty* [online]. [cit. 2018-03-23]. Dostupné z: <https://tipynacesty.cz/vite-co-znamená-oznaceni-boutique-hotel/>
VYDOSBUS [online], ©2009. Vyškov [cit. 2018-03-04]. Dostupné z: <http://www.vydosbus.cz>

Zajímavosti, ©2018. *Obec Střílky* [online]. Střílky [cit. 2018-03-01]. Dostupné z: <http://www.obecstrilky.cz/zajímavosti>

Zdounky – tipy na výlet, ©2018. *Místopisný průvodce po České Republice - přehledný seznam obcí České republiky* [online]. Valašské Meziříčí [cit. 2018-03-01]. Dostupné z: <https://www.mistopisy.cz/pruvodce/obec/6607/zdounky/vylety-turistika/>

ZELENKA, Josef a Martina PÁSKOVÁ, 2012. *Výkladový slovník cestovního ruchu*. Kompletně přeprac. a dopl. 2. vyd. Praha: Linde Praha. ISBN 978-80-7201-880-2.

Židle 14, ©2018. *TON a.s. - Židle vyrobené lidmi* [online]. Bystřice pod Hostýnem [cit. 2018-03-10]. Dostupné z: <https://www.ton.eu/cz/ton-produkty/detail/zidle-14/>

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

AHR ČR	Asociace hotelů a restaurací České republiky
CR	Cestovní ruch
ČR	Česká republika
ČSÚ	Český statistický úřad
HDP	Hrubý domácí produkt
EU	Evropská unie
Km	Kilometr
Kč	Koruna česká
VH	Výsledek hospodaření
UNESCO	United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization
UNWTO	United Nation World Tourism Organisation

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. 1 Členění cestovního ruchu (Kotíková, 2013, s. 21)	14
Obr. 2 Mapa turistických oblastí ČR (CzechTourism, ©2005 – 2017)	18
Obr. 3 Úroveň produktu (Jakubíková, 2012, s. 195)	26
Obr. 4 Geografické předpoklady ČR (vlastní zpracování)	27
Obr. 5 Židle 14 (Židle 14, ©2018).....	34
Obr. 6 Zachované prostory vily (vlastní zdroj).....	35
Obr. 7 Barokní hřbitov ve Střílkách (vlastní zdroj)	38
Obr. 8 Turistické trasy a cyklostezky (Mapy.cz, ©1996–2018).....	44
Obr. 9 Vývoj počtu obyvatel (Město Koryčany, ©2018; Veřejná databáze, ©2018)	46
Obr. 10 Pohlaví obyvatel (Veřejná databáze, ©2018).....	46
Obr. 11 Věková struktura obyvatel (Veřejná databáze, ©2018)	47
Obr. 12 Podíl nezaměstnaných osob (Statistiky nezaměstnanosti, ©2018).....	48
Obr. 13 Podnikatelské subjekty dle počtu zaměstnanců (Mikroregiony, ©2012-2016)	49
Obr. 14 Rozpočet města (Monitor, [b.r.])	51
Obr. 15 Organizační struktura podniku (vlastní zpracování)	64
Obr. 16 Ganttův diagram (vlastní zpracování)	76

SEZNAM TABULEK

Tab. 1 Třídy ubytovacích zařízení	22
Tab. 2 Ceník klasifikace ubytovacích zařízení (Hotelstars Union, ©2018)	23
Tab. 3 Vzdálenost spádových měst, časová a cenová dostupnost (vlastní zpracování)	41
Tab. 4 Hromadná ubytovací zařízení (Hromadná ubytovací zařízení ČR, ©2018).....	42
Tab. 5 Počet přenocování (Veřejná databáze, ©2018)	43
Tab. 6 Vývoj počtu obyvatel města Koryčany (Veřejná databáze, ©2018)	45
Tab. 7 Počet nezaměstnaných osob (Statistiky nezaměstnanosti, [b.r.])	48
Tab. 8 Podnikatelské subjekty dle činnosti (Mikroregiony, ©2012-2016)	50
Tab. 9 Způsob využití vily dle obyvatel (vlastní zpracování)	56
Tab. 10 SWOT analýza města Koryčany (vlastní zpracování).....	57
Tab. 11 SWOT analýza vily Michaela Thoneta (vlastní zpracování).....	58
Tab. 12 Počet zaměstnanců (vlastní zpracování).....	64
Tab. 13 Počáteční náklady (vlastní zpracování)	65
Tab. 14 Předpokládané provozní náklady – realistická varianta (vlastní zpracování)	66
Tab. 15 Mzdové náklady (vlastní zpracování).....	67
Tab. 16 Odpisy (vlastní zpracování).....	68
Tab. 17 Předpokládané tržby v roce 2021 (vlastní zpracování)	68
Tab. 18 Předpokládané tržby v roce 2022 (vlastní zpracování)	68
Tab. 19 Očekávaná týdenní návštěvnost wellness (vlastní zpracování).....	70
Tab. 20 Předpokládaný provozní VH v roce 2021 (vlastní zpracování)	70
Tab. 21 Předpokládaný provozní VH v roce 2022 (vlastní zpracování)	71
Tab. 22 Výpočet návratnosti investice v tis. Kč (vlastní zpracování)	71
Tab. 23 Časový harmonogram předprojektové fáze (vlastní zpracování)	73
Tab. 24 Časový harmonogram projektové fáze (vlastní zpracování)	75
Tab. 25 Stupně rizik (vlastní zpracování).....	78
Tab. 26 Způsob hodnocení rizika (vlastní zpracování).....	79
Tab. 27 Vyhodnocení rizik projektu (vlastní zpracování)	79

SEZNAM PŘÍLOH

- P I Fotografie vily
- P II Interiér vily
- P III Rozhovor se starostkou
- P IV Anketa
- P V Podklady pro výpočet Cash flow

PŘÍLOHA P I: FOTOGRAFIE VILY



PŘÍLOHA P II: INTERIÉR VILY





PŘÍLOHA P III: ROZHOVOR SE STAROSTKOU

Jak byla vila v minulosti využívána?

Vila byla původně postavena jako reprezentační sídlo rodiny Thonetů. Následně byla v průběhu let využívána na řadu odlišných účelů. Velké zásahy do interiéru způsobilo umístění mateřské školky, nebo prodejny potravin.

Má v současné době nějaké využití?

Vila se nyní nijak aktivně nevyužívá, je ve špatném stavu. Pouze část sklepních prostor slouží jako sklad pro místní divadelní spolek.

Jak vnímáte nabídku služeb pro účastníky cestovního ruchu ve Vašem městě?

Ve městě je absence kvalitního ubytování a stravování pro turisty. Turista, který k nám zavítá například na hrad Cimburk, se nemá kde ubytovat, tudíž se ve městě nezdrží a nepřináší žádné další peníze. Je to věc, na které by chtělo město v budoucnu zapracovat.

Jaká je Vaše představa o využití prostor?

Mou hlavní představou je využít největší místnost v přízemí pro reprezentační obřadní síň. Ostatní přízemní prostory využít například pro muzeum Michaela Thoneta. V horním patře a podkroví bych vybuodovala klubovny pro místní spolky. Ve sklepě by pak mohla být umístěna například vinárna, či podobný podnik pro setkávání místních obyvatel.

Jaké byly další náměty?

Na radnici bylo toto téma několikrát probíráno a padl i návrh na přesunutí obecního úřadu. V tom stávajícím, který sídlí na náměstí, by se vybuodovalo ubytování. Tento návrh jsme však zamítli.

Jaké jsou současné náklady na údržbu vily?

Vila není momentálně nijak spravována, je ve stavu, kdy chátrá, takže nevytváří žádné náklady. Vzhledem k tomu, že je k ní přistavěn kulturní dům, tak i náklady na úpravu okolí se přiřazují k nákladům správy kulturního domu.

Jaký je finanční odhad na opravu?

Počítáme s odhadem 50 milionů Kč, vše se ale bude odvíjet od konkrétního návrhu na využití vily.

PŘÍLOHA P IV: ANKETA

Anketa k obnově Thonetovy vily v Koryčanech

1. **Považujete tradici výroby ohýbaného nábytku v Koryčanech za významnou?**
 - ano
 - ne
 - nevím
2. **Zajímáte se o obnovu kulturních hodnot v Koryčanech?**
 - ano
 - ne
 - občas
3. **Víte, kdo byl Michael Thonet ?**
 - ano
 - ne
4. **Má obnova Thonetovy vily pro Koryčany a pro Vás osobně význam?**
 - ano
 - ne
 - nevím
5. **Měla by vila být kulturní památkou?**
 - ano
 - ne
 - nevím
6. **Čemu by měla po obnově sloužit?**
 - kulturní a společenské akce (svatby, vítání občánků, jubilea, besedy, komorní koncerty apod.)
 - kavárna, vinárna, komerční využití
 - expozice významných občanů Koryčan a regionu
 - expozice o přírodě a historii Koryčan a regionu
 - bydlení
 - jiné (uveďte váš názor)
7. **Váš názor na úpravu parku:**
 - rekonstruovat a doplnit o novou výsadbu a oplocení
 - pouze nová výsadba, včetně venkovního amfiteátru pro koncerty a akce v přírodě
 - zachovat původní zeleň, doplnit o výtvarnou výzdobu
 - jiné (uveďte váš názor)
8. **Místo Vašeho bydliště:**
 - bydlím v Koryčanech
 - nebydlím v Koryčanech
 - jiné
9. **Pohlaví:**
 - muž
 - žena
10. **Věková kategorie:**
 - do 20 let
 - do 40 let
 - do 60 let
 - nad 60 let
11. **Která ze studentských prací je, podle Vás, nejlepší?**
 - 1
 - 2
 - 3
 - 4
12. **Vaše připomínky a náměty:**

Psát můžete i na druhou stranu anketního lístku. Za Váš čas, náměty a připomínky děkujeme.

PŘÍLOHA P V: PODKLADY PRO VÝPOČET CASH FLOW

Rok	Výnosy	Náklady	Odpisy	Provozní zisk	Daň	Čistý zisk
2	11 614 000	10 156 000		1 458 000	277 020	1 180 980
3	12 426 980	10 562 240	- 97 000	1 864 740	354 301	1 510 439
4	13 296 869	10 883 850		2 413 019	458 474	1 954 545
5	14 227 649	11 319 204	- 340 000	2 908 446	552 605	2 355 841
6	15 223 585	11 418 372		3 805 213	722 990	3 082 222
7	16 289 236	11 875 107		4 414 129	838 684	3 575 444
8	17 429 482	12 350 111		5 079 371	965 080	4 114 290
9	18 649 546	12 844 116		5 805 430	1 103 032	4 702 399
10	19 955 014	13 357 880	- 180 000	6 597 134	1 253 455	5 343 678
11	21 351 865	13 704 995		7 646 870	1 452 905	6 193 965

Změny:

- roční nárůst výnosů o 7%
- roční nárůst nákladů o 4%; snížení nákladů o majetek, který byl již odepsán