

## Možnost řešení rozšíření služeb MJVM v areálu Ploština

### 1. Úvod

Muzeum jihovýchodní Moravy ve Zlíně, p.o. (dále jen „MJVM“), poskytuje návštěvníkům služby muzejního a edukačního charakteru, mimo dalších objektů, které má ve správě, i ve dvou objektech v areálu Ploština. S ohledem na odlehlost této lokality není možné poskytovat služby, které standardně patří k návštěvnickému zázemí. Aktuálně se nabízí možnost nákupu pozemku p.č.st. 143/3 jehož součástí je stavba rodinný dům č.p. 49. Na tento objekt navazující dva objekty ve vlastnictví Zlínského kraje (dále jen „ZK“) a jsou provozovány MJVM.

Tento materiál je základní strukturovanou sadou informací pro úvahu, zda je možné tento objekt č.p. 49. pro potřeby MJVM potažmo ZK zakoupit a používat k níže uvedeným účelům.

### 2. Možnosti a varianty využívání objektu

Záměrem projektu je realizace multifunkčního objektu, který doplní stávající turistickou a pietní infrastrukturu v lokalitě Ploština o nový rozměr. Navržený objekt nabídne:

- Konferenční zázemí (sál, zasedací místnosti)
- Ubytovací kapacita (30 osob)
- Bistro/kavárna
- ZK POINT Zlínského kraje

### 3. Financování

V první fázi nákupu nemovitosti budou použity vlastní zdroje Zlínského kraje. V dalších fázích bude ověřena možnost spolufinancování z národních nebo evropských dotačních titulů.

### 4. Provozně ekonomický model

V počátcích provozování by nemělo jít o veřejně dostupnou komerční činnost. Služby v těchto místech by využívalo zejména MJVM, ZK a jeho PO pro své aktivity.

#### 4.1. Nezbytné další kroky k provozu objektu

- Provedení expertní analýzy provozu celého objektu – efektivita technologií, provozu, nezbytné investiční náklady, požární předpisy, hygiena...
- Naprosto klíčové je zajištění dostatku vody a s tím spojeného způsobu řešení odpadového hospodářství
- Zajištění celoročního přístupu – vlastní technika/smluvní zajištění
- Způsob zajištění gastro služeb alespoň v minimálním rozsahu s přihlédnutím na odlehlost lokality
- Analýza optimálního zajištění logistiky a služeb
- Nastavení provozního modelu ve vazbě na platnou legislativu a daňovou problematiku

#### 4.2. Výnosy

Teoretické možnosti využití – možné tržby v tis. Kč.

I. Využití pro školní výlety/edukace dětí					
období	Počet dní	Počet účastníků/turnus	Sazba účastník/den	Maximální tržba	Reálné tržby
Květen, červen, září	13 týdnů x 5 dnů 65 dnů	30	500,-	65 x 500 x 30 975 tis. Kč	40% vytíženost Cca 400 tis. Kč
II. Rodinné rekreace zaměstnanci ZK + PO – zaměstnanecký benefit					
Červenec, srpen, prosinec, leden	Cca 50 dnů (včetně víkendů)	8 rodinných pokojů (na turnus)	2 500,-	1 000 tis. Kč	50% vytíženost Cca 500 tis. Kč.
III. Školící aktivity pracovníků KÚ ZK + PO + dalších subjektů kraje					
Říjen, listopad, únor, březen, duben	Cca 22 týdnů po dvou turnusech tj. 22 x 6 dnů 130 dnů	30	1 500,-	5 850 tis. Kč	70% vytíženost Cca 4100 tis. Kč
IV. Odborné konference, semináře, besedy					
Celoročně					Cca 375 tis. Kč.
V. Bistro/kavárna + ZK POINT					
Turistická sezóna					Cca 525 tis. Kč.
Celkem možné tržby: 5 900 tis. Kč					

#### 4.3. Náklady

Jednotlivé typy nákladů jsou stanoveny odborným odhadem s přihlédnutím k současným reálným nákladům za roky 2023 a 2024 a rovněž bez úprav zásadních technologií, které bude nezbytné nutné optimalizovat a tím snížit (voda, odpady, vytápění, atd.).

##### 4.3.1. Provozní náklady

V následující tabulce jsou vyčísleny provozní náklady v tis. Kč, nezbytné pro celoroční provoz objektu.

<b>Typ nákladu</b>	<b>Náklady v tis. Kč/rok</b>	<b>Poznámka</b>
Dodávky vody	200	Stávající zdroj není schopen pokrýt tuto spotřebu
Pravidelný vývoz jímek	200	Nezbytné řešit efektivnější způsobu řešení
Elektřina - spotřebiče a osvětlení	250	Dle typu provozu - vlastním/externím způsobu zajištění služeb (myčky, pračky..)
Elektřina - vzduchotechnika	250	Optimalizovat v kombinaci se způsobem vytápění
Topení – tuhá paliva	150	Jen palivo bez personálních nákladů.
PHM – provoz vlastního vozidla	100	Nutné vozidlo 4 x 4., náklady jen na PHM

Další služby (internet, wifi...)	100	Musí být konkretizováno dle provozních nároků. Stávající signál je velmi špatný
Služby Facility (revize, odborná údržba, VZT...)	150	Nutno konkretizovat dle rozhodnutí – dodavatelsky/vlastními zaměstnanci.
Další náklady – údržba vozidla, techniky, vybavení...	150	
Provoz bistra, ZK Point	700	
<b>Celkem provozní náklady: 2 250 tis. Kč</b>		

#### 4.3.2. Personální náklady

Oblast stanovení nákladů na personální zajištění celoročního provozu zařízení bude samozřejmě záviset na rozsahu poskytovaných služeb a typu provozu – z těchto důvodů se pro stanovení orientačních nákladů omezím na základní zajištění provozu.

Tj. základní provozní správa a vytápění (nikoliv způsobem permanentního vytápění na tuhá paliva), úklid, převlékání lůžkovin, zajištění výdeje stravy, dovoz zboží a materiálu, služby recepce.... navíc nutno počítat s rezervou na dovolené a zastupitelnost.

Tímto způsobem lze odborně odhadnout, že by ZÁKLADNÍ provoz bylo možno zajistit s personálem v rozsahu **4 pracovních úvazků, tedy cca 2500 tis. Kč včetně zákonných odvodů** (aktuální legislativa).

### 5. Hodnocení projektového záměru

Celkově má projekt své přínosy i rizika a je nezbytné zpracovat zejména odbornou studii, která bude řešit potřebné nákladové, provozní a legislativní aspekty. Rovněž je potřeba konkretizovat způsob využívání a podle toho zpracovat konkrétní projektovou dokumentaci na technické a stavební úpravy.

#### 5.1. Přínosy

- Doplnění služeb nabízených MJVM návštěvníkům areálu – zejména jde o poskytování alespoň minimálních gastro služeb a zázemí včetně ubytovacích.
- Výhodou je i skutečnost, že ZK bude mít pod kontrolou objekt a druh jeho činnosti, který je v bezprostřední blízkosti velmi unikátního a návštěvníky vysoce hodnoceného pietního areálu.
- Dalším pozitivem je i fakt, že vybudováním ubytovacího zázemí se výrazně zvýší možnosti dalších aktivit pro veřejnost.

#### 5.2. Rizika

- Jako hlavní riziko je nezbytnost zajistit provozování tak, aby nebylo ekonomicky ztrátové.
- Nezbytnost zajištění efektivní technologické struktury – zejména dostatek vody a technologie vytápění.

### 6. Závěr

Z pohledu MJVM provozovatele pietního areálu Ploština se jeví nákup objektu jako strategický vhodný s potenciálem rozšířit možnosti různorodých aktivit. Naprosto zásadní je dořešit dostatečné a spolehlivé dodávky pitné vody. Teoretické náklady na roční provoz zařízení + osobní náklady jsou vyčísleny na 4,7 mil. Kč. Teoretické tržby při přijetí výše uvedeného modelu by mohly dosáhnout 5,9 mil. Kč.