

BIOPENZION CTIBOŘ

Úvod

V roce 2005 jsme s manželem zakoupili v malé vesnici **Ctiboř**, ležící na samém okraji Vysočiny mezi Jindřichovým Hradcem a Pelhřimovem, větší selské stavení se záměrem zde bydlet i pracovat. Ke starému statku jsme přikoupili také 6 ha orné půdy, abychom mohli pěstovat zeleninu podle zásad ekologického zemědělství (naše ekofarma je registrována u kontrolní organizace ABCERT).

Statek s jeho velkými obytnými prostory postupně rekonstruujeme pro potřeby rodiny i návštěvníků, kteří k nám přijíždějí buď jako pomocníci na ekofarmu nebo za rekreaci v rámci agroturistiky nebo jako účastníci akcí, které pořádáme.

V roce 2009 se zaměřujeme převážně na stavební práce, a proto je celé pole oseto jetelotrávní směsí na zelené hnojení. S pěstováním zeleniny na prodej začneme opět v příštím roce.



Název **biopenzion** jsme zvolili z toho důvodu, že jako rodina vedeme ekologickou domácnost a využíváme kvalitu biopotravin – a v tomto k přírodě šetrném duchu a v nejvyšší přírodní kvalitě chceme vést i nabídku našeho penzionu.

To mimo jiné také znamená, že při rekonstrukcích i nové výstavbě dbáme na využívání kvalitních a pro přírodu méně zatěžujících materiálů: minimalizujeme chemicky ošetřené materiály a plasty (vyhýbáme se zejména PVC), a pokud to rozpočet dovolí, volíme hliněné omítky nebo vnitřní malby a nátěry se značkou „Ekologicky šetrný výrobek“. Jako izolační materiály chceme použít konopí (konopné desky) a izolaci oken zajistíme dvojitými skly a těsněním.

Co se týče úspor elektrické energie, část elektrické energie pro penzion hodláme pokrývat z fotovoltaických článků. V prostorech budou instalovány žárovky s vysokou účinností a se širokým spektrem svítivosti a přístroje s energetickou účinností třídy A. Vytápění a ohřev vody budou zajišťovány kotlem na dřevo (pilinové brikety nebo štěpky) a solárním systémem. Ohřev vody bude navíc zabezpečen elektrickými bojlerly s energetickou účinností třídy A.

Zdroj vody je místní – ke statku náleží studna, kvalitu jejíž vody necháváme pravidelně kontrolovat. Zároveň chceme dbát na úsporu vody ve všech zařízeních, a proto bude ke splachování záchodů využívána dešťová voda a čištění odpadních vod bude zajištěno domácí ČOV na principu třikomorového septiku, zemního filtru a dočištění ve vlastním malém rybníčku.

Pro vybavení interiérů používáme a i nadále chceme používat především dřevo, které pochází z blízkého okolí a je zpracováváno z velké části samovýrobou. V domácnosti používáme výhradně ekologicky šetrné prostředky na umývání nádobí, praní i jakékoliv úklidové práce. Nepoužíváme chemické preparáty pro dezinfekci, ani syntetické vůně. Při nákupu dáváme přednost výrobkům z nejbližšího okolí (přičemž mnoho věcí sami vyrábíme nebo produkujeme) a snažíme se omezovat odpad, který také pečlivě třídíme (plasty, sklo, kovy, hliník, papír, textil, kompostovatelné zbytky, nebezpečný odpad). Potraviny konzumujeme v biokvalitě a co největší část se snažíme pokrývat z vlastní produkce.

Všechny prostory u nás jsou nekuřácké.

Máme tři děti, které vychováváme k úctě k životu a ke všemu živému i neživému. Rádi bychom tyto myšlenky předávali dál jako inspiraci pro ty, kteří k nám přijíždějí na návštěvu, za rekreací nebo na semináře, které z různých perspektiv pojednávají o tématech zmiňovaných výše.



Podnikatelský záměr

Naše pětičlenná rodina trvale obývá tzv. obytnou část statku (jde o 3 pokoje, velkou kuchyň, koupelnu, záchod, kotelnu a chodby), nad níž se však nacházejí velké prostory, využívané doposud pouze jako půda. Naším podnikatelským záměrem je vytvořit zde možnost ubytování pro jednotlivce i rodiny a rovněž pro účastníky víkendových akcí, které na našem statku probíhají (účastníci těchto víkendových seminářů a workshopů prozatím odjíždějí na nocleh mimo naši farmu).

Snažíme se přitom vytvářet na naší ekofarmě nabídku zajímavou nejen prostorově, ale také obsahově. V rámci agroturistiky je u nás možné účastnit se zemědělských prací nebo jim přihlížet, tyto možnosti však rozšiřujeme dále o nabídku účasti na podnětných projektech zaměřených na osobní růst, kurzech umění vařit makrobioticky nebo na projektu Waldorfské školy pro dospělé a spřízněných akcích ve waldorfském duchu (pobyty pro rodiny s dětmi). Českomoravská vrchovina s nízkou hustotou osídlení svým návštěvníkům zároveň nabízí klidné a velmi čisté životní prostředí.

Jako součást nabídky služeb biopenzionu chceme zřídit půjčovnu kol (cca pro rodinný výlet pětičlenné rodiny – k dispozici budou i dětské sedačky, jízdní vozík za kolo a dvě velké koloběžky). Uzavřený dvůr poskytuje bezpečí a náměty pro tvořivou činnost i těch nejmenších dětí (písek, hlína, voda). Na zahradě pak chceme vybudovat dětské hřiště s dřevěným altánem a osázet ho doprovodnou zelení.

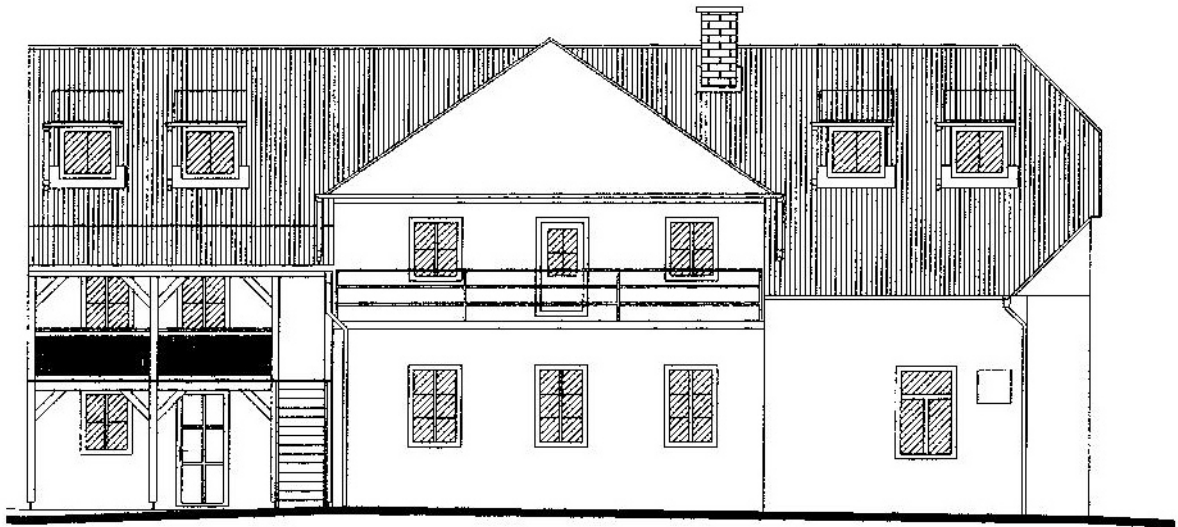
Rádi bychom u nás celkově vytvořili přátelské zázemí pro rodiny s malými dětmi – měl by jim být k dispozici pokoj vybavený postýlkou nebo kolébkou, se samostatnou kuchyňkou s dětskými jídelními sedačkami a k zapůjčení dětský kočárek. Ozývají se lidé, především z měst, kteří mají o služby tohoto typu velký zájem.

Nezbytnou součástí nabídky našich služeb by měl být také prodejní koutek s biopotravinami, biodrogerií, biokosmetikou a produkty Fair Trade a poskytování poradenství týkající se zdravého a k přírodě šetrného životního stylu.

Do budoucna plánujeme rovněž výstavbu profesionální kuchyně pro větší stravovací účely a případně větší sál vhodný i ke cvičení či tanci (není součástí tohoto podnikatelského záměru).

Pro realizaci našeho podnikatelského záměru je nutné vybudovat několik pokojů a sociálních zařízení. Z prostorových důvodů zůstáváme u kapacity deseti lůžek, protože chceme zatím využít půdní prostory nad přízemní obytnou částí. Jedná se o plochu o rozloze téměř 200 m². V jedné části půdy, kde se dříve nacházela sýpka, jsou tři patra nad sebou, bude zde však nutno zvednout nízký strop (méně než 2 m), který nevyhovuje hygienickým parametrům. V této části mezipatra je také nutná výměna všech trámů, jelikož nejsou dostatečně silné. Ve zbylé části prostor zůstane krov zachován. Střešní krytinu bude nutné vyměnit (bude použita pálená taška). Pokoje budou mít samostatný vchod zvenčí přes pavlač (viz následující ilustrace).

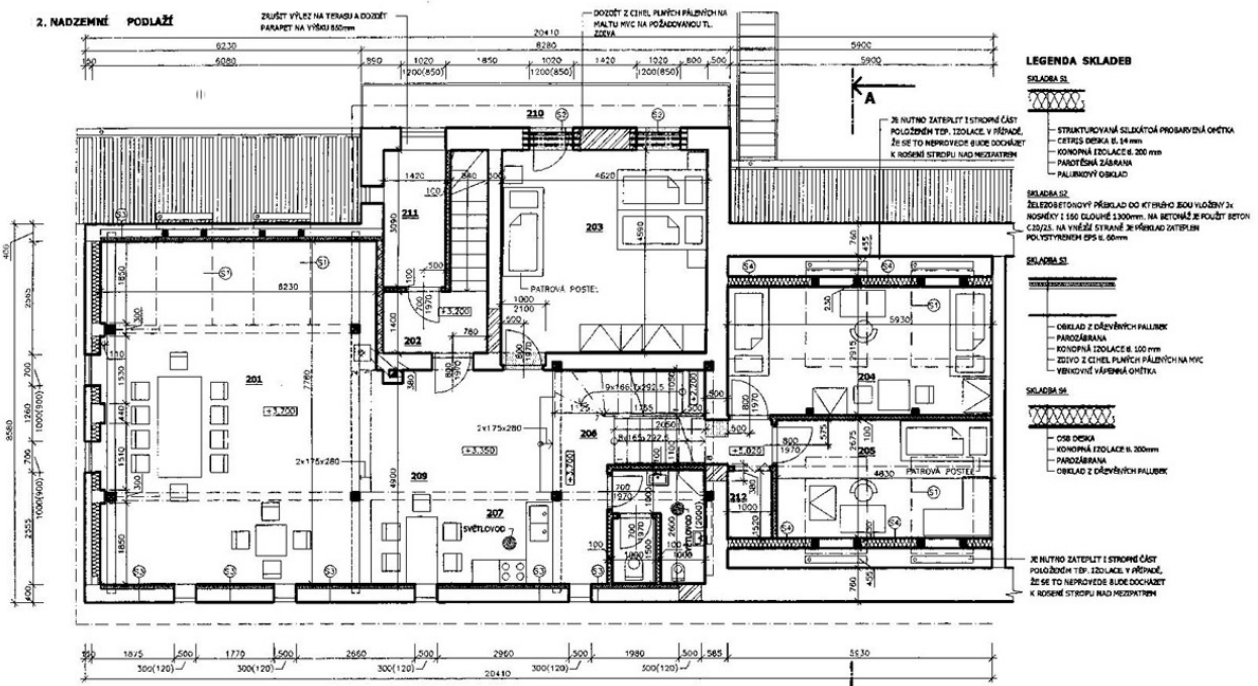
POHLED JIHOZÁPADNÍ



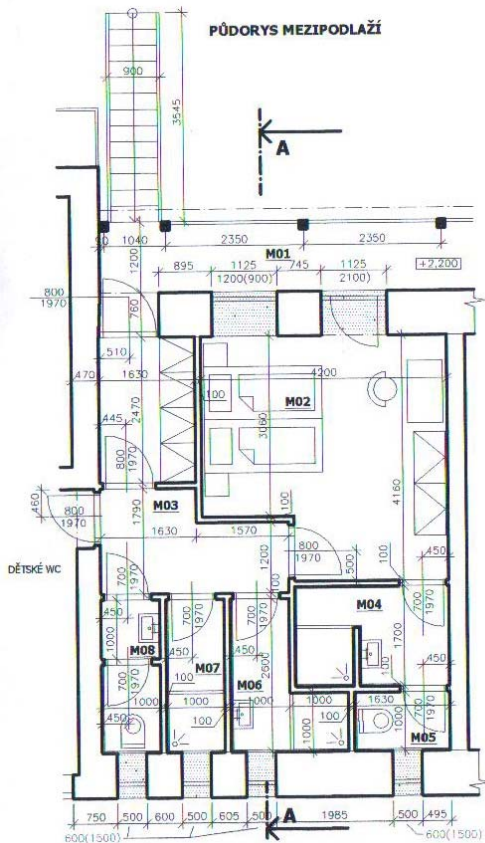
Venkovní vzhled, jihozápad.

Při budování pokojů jsme se rozhodli pro variantu spíše menších místností, neboť našimi převážnými klienty jsou rodiny s malými dětmi, které potřebují oddělený a nerušený prostor k uspávání.

V ubytovacích prostorech je nyní k dispozici již jeden čtyřlůžkový pokoj. Dva dvoulůžkové pokoje vzniknou ve vyvýšeném patře a jeden malý apartmán bude mít samostatný vchod z pavlače. Společná bude velká společenská místnost a kuchyňský kout. Sociální zařízení se bude skládat ze dvou oddělených sprch a dvou oddělených záchodů. Na dámské toaletě bude rovněž umístěn dětský záchod s dětským umyvadlem a přebalovací pult. Je pro nás prioritou vytvořit prostředí přátelské dětem.



Prostorové uspořádání, 2. nadzemní podlaží.

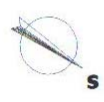


LEGENDA ZNAČENÍ

- NOVĚ DOZDÍVANÉ ZDIVO
- BOURANÉ ZDIVO
- VNITŘNÍ A VNĚJŠÍ NOSNÉ ZDIVO Z PLYNÝCH CIHEL PÁLENÝCH, KTERÉ JSOU DÁVANÉ DO MVC MALTY
- VNITŘNÍ PŘÉČKOVÉ ZDIVO Z PLYNÝCH CIHEL PÁLENÝCH, KTERÉ JSOU DÁVANÉ DO MVC MALTY
- NOVÁ SDK PŘÍŠKA tl. 125mm VYPLNĚNÁ KONOPNOU TEP. IZOLACÍ. VE VLNÝCH PROSTORÁCH NAPŘ. KOUPELNĚ SE POUŽÍJE TZV. ZELENÝ SDK

LEGENDA MÍSTNOSTÍ

Č.M.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA(m ²)	S.V.(m)	DRUH PODLAHY
M01	PAVLAC	13,56	-	POŠNOVÁ PODLAHA
M02	APARTMÁN PRO 2 OSOBY	15,74	2,5	DŘEVĚNÁ PODLAHA
M03	CHODBA	4,8	2,5	KERAMICKÁ DLAŽBA
M04	KOUPELNA PRO APARTMÁN	4,47	2,5	KERAMICKÁ DLAŽBA
M05	WC PRO APARTMÁN	1,63	2,5	KERAMICKÁ DLAŽBA
M06	KOUPELNA ŽENY	3,56	2,5	KERAMICKÁ DLAŽBA
M07	KOUPELNA MUŽI	2,55	2,5	KERAMICKÁ DLAŽBA
M08	WC MUŽI	2,6	2,5	KERAMICKÁ DLAŽBA



VEDOUČÍ PROJEKTANT	Ing. Stanislav Měří	<i>[Signature]</i>	<i>[Stamp]</i>
ZDĚL. PROJEKTANT	Ing. Stanislav Měří	<i>[Signature]</i>	
KRESLIL	Bc. Karel Vokříln	<i>[Signature]</i>	
K.Ú. CTIBOŘ U ČASTROVA	MÍSTO STAVBY: CTIBOŘ U ČASTROVA	FORMÁT:	A3
INVESTOR: Mgr. HANA HEBERMANNOVÁ, CTIBOŘ 5, ČÁSTROV, 394 64 PČOŘOVKY		DÁTUM:	19. 5. 2008
NÁZEV AKCE:	BIOPENZION CTIBOŘ ZŘÍZENÍ UBYTOVACÍCH PROSTORŮ V PODKROVÍ RD CTIBOŘ 5, parc. č. st. 9, k.ú. Ctibor u Častrova	STUPĚŇ:	OH
ČÍSLO:		Č. ZAKÁZKY:	21/08
		Č. KOPIE:	
		ARCH. ČÍSLO:	
Obsah:	PŮDORYS MEZIPODLAŽÍ - NOVÝ STAV	ŠKALA:	1:50
		Č. VÝKRESU:	11

Prostorové uspořádání, mezipatro.

Dále chceme disponovat i 2–3 stany, které by si mohli v létě návštěvníci naší ekofarmy zapůjčit, protože obzvlášť děti mají tento typ noclehu velmi rády. Velmi vhodným doplňkem bude i teepee, které může za nepříznivého počasí sloužit rovněž jako prostor pro původně venkovní programy.

Pro výukové pobyty potřebujeme také zajistit přenosný notebook, dataprojektor a plátno.

Materiální, technické a finanční zabezpečení

MATERIÁLNÍ ZABEZPEČENÍ

Návrh materiálů a technologických postupů je podrobně popsán v průvodní zprávě, jež je součástí přílohy. Konkrétní materiály a doplňky budou v plné míře konzultovány s architektem (zadáno ing. arch. Vladimíru Sequencovi).

Vybavení interiéru

Nábytek do pokojů bude vyroben z masivního dřeva místními truhláři (nikde nebude použit nábytek dřevotřískový). Lůžkoviny budou z přírodních materiálů (vlna, bavlna, peří), stejně jako povlečení. Pokud budou v pokojích koberce, tak jen malých rozměrů a z přírodních materiálů.

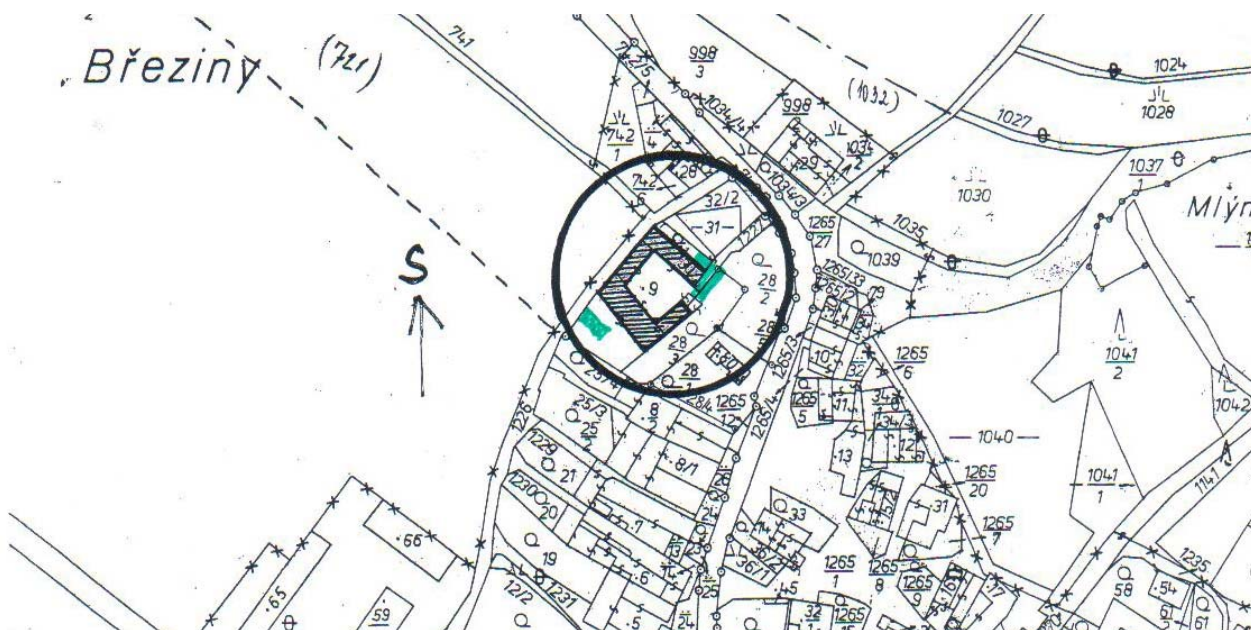
Sociální zařízení bude osazeno keramickými umyvadly a záchody, na podlahu bude položena dlažba a stěny budou obloženy kachličkami.

Venkovní prostory

Půjčovna kol bude zřízena v jedné z částí stodoly (průjezdu), kde budou také stojany na kola.

Altán a dětské hřiště budou v zahradě za domem. Bude zde trávník, klouzačka, houpačka, provaz k lezení a průlezký. Na tomto místě bude také možné postavit stan.

Odstavné stání pro 2–3 auta bude situováno v zahradě (viz následující ilustrace). Od ostatních ploch bude odděleno živým plotem nebo dřevěnou zástěnou.



Odstavná stání pro auta.

TECHNICKÉ ZABEZPEČENÍ

Většina manuálních činností (bourací práce, dokončování interiérů) bude provedena Jiřím Habermannem jako věcné plnění s tímto časovým horizontem:

2010:

- leden: počátek realizace,
- leden–březen: vyklízecí a bourací práce,
- duben–říjen: výměna krovu a střešní krytiny,
- listopad–prosinec: dostavba interiérů.

2011:

- leden–březen: pokračovací práce na dostavbě interiérů,
- duben–květen: vybavování interiérů,
- červen: dokončovací práce, stavba čistírny odpadních vod,
- červenec: zahájení činnosti penzionu v novém provozu.

Na speciální práce budou najímány firmy podle pokynů k projektu – při zakázce nad 500 000 Kč bude provedeno výběrové řízení. Do těchto činností spadají elektroinstalace, rozvod vody, topenářské práce, montáž solárních kolektorů pro ohřev vody a přitápění, montáž fotovoltaických panelů, stavba čistírny odpadních vod a také výroba nábytku.

FINANČNÍ ZABEZPEČENÍ

Projekt penzionu spadá do dotačního titulu *Programu rozvoje venkova, Opatření III.1.3 – Podpora cestovního ruchu, Záměr b) ubytování, sport*. Pokud splníme veškeré povinné pokyny a projdeme výběrovým bodováním, pokryje tato dotace 60 % plánovaných nákladů.

V současné době nám ještě není znám celkový detailní rozpočet, odhadovaná výše se pohybuje kolem 2 500 000 Kč. Rozpočet je rozpracováván.

Finance pro zbývajících 40 % nákladů budeme nuceni zajistit úvěrem a následným postupným splácením.

Pokud by rozpočet převýšil částku 2 500 000 Kč, bude třeba některé investice přehodnotit nebo přesunout na pozdější dobu (do úvahy připadají fotovoltaické články, solární ohřev a přitápění nebo půjčovna kol).

Ve věci předfinancování žádáme o pomoc jednotlivce i nadace, které sympatizují s naším směřováním.

Vyhodnocení projektu

+ očekávaný efekt jeho realizace

Tento projekt v konečném důsledku splní následující aspekty:

- 1) vhodně využije velké prostory zemědělské usedlosti;
- 2) vhodně doplní zemědělskou prvovýrobu;
- 3) zajistí příjem i mimo sezónu pěstování zeleniny;
- 4) s velkou pravděpodobností vytvoří pracovní příležitost pro brigádníky;
- 5) svou ambicí na ekologicky šetrné služby sníží dopady na životní prostředí (především spotřebou energie a minimalizací chemického znečištění);
- 6) celý chod penzionu může fungovat výchovně v rámci „domácí ekologie“;
- 7) umožní na ekofarmě pořádat kurzy vaření a jiné akce.

Očekávaný efekt realizace projektu

Úvaha vychází z příloženého ceníku, který sestává ze dvou sezónních variant – v zimě jsou náklady vyšší především z důvodu vytápění, což se odráží i v ceně ubytování. Ceny jsou za každý započatý den.

Návštěvníci si budou moci sami vařit v kuchyňském koutu a navíc využívat možnosti ochutnávky našich rodinných makrobiotických jídel.¹

Letní sezóna (od dubna do října) – cena za každý započatý den [Kč]:

	dospělá osoba	Dítě (1–15 let)
Samostatný čtyřlůžkový pokoj	600	300
Velký podkrovní pokoj	500	300
Malý dvoulůžkový pokojík	500	300
Dřevěný srub bez elektřiny	300	150

Zimní sezóna (od listopadu do března) – cena za každý započatý den [Kč]:

	dospělá osoba	Dítě (1–15 let)
Samostatný čtyřlůžkový pokoj	700	400
Velký podkrovní pokoj	600	300
Malý dvoulůžkový pokojík	600	300

(Děti do 1 roku jsou ubytovávány zdarma, pro děti nad 15 let platí ceny jako pro dospělé.)

¹ Makrobiotika je styl životosprávy, který zohledňuje člověka jako celistvou bytost a jeho individuální konstituci i kondici vzhledem k prostředí, ve kterém žije, a vzhledem k věku a práci, kterou dělá. Její součástí je stravovací systém, který upřednostňuje převážně rostlinou stravu a lokální potraviny v jejich sezónní dostupnosti, a staví na účtě k přírodě a na dobrovolné skromnosti. Vyzývá k přehodnocení dosavadního chápání zdraví a nemoci.

Při finanční úvaze vycházím z předpokladu, že chceme vytvořit 14denní režim ubytování, kdy jeden týden nabízíme ubytování návštěvníkům a následující týden věnujeme úklidu, opravám a odpočinku naší rodiny. Ubytování hosté zde mohou být od pondělí do pátku – o víkendu na ekofarmě probíhají předem plánované organizované akce (především Waldorfská škola pro dospělé², masáže shiatsu a kurzy vaření).

Modelový příklad

Počítejme 25 týdnů v roce s 50% obsazením – tedy 5 dospělých osob na 5 dnů v létě:

5 osob × 600 Kč za den × 5 dnů = 15 000 Kč jako týdenní příjem,

25 týdnů × 15 000 Kč = 375 000 Kč příjem za rok.

Z toho tvoří 60 % náklady (vytápění, elektřina, úklidové práce, úklidové a hygienické prostředky, venkovní údržba, fond oprav, pojištění, odvoz odpadu, vývoz septiku, plyn, benzín, telefon, kancelářské potřeby a další personální náklady), čili v ideálním případě by čistý zisk činil **150 000 Kč** za rok.

Nezanedbatelnou složku příjmu představují víkendové akce, neboť na některé akce přijíždí i 20 lidí na víkend.

Modelový příklad

Počítejme střízlivě, že by se taková akce konala jednou do měsíce, tj. 20 lidí při množstevní slevě 400 Kč na den:

20 lidí × 400 Kč × 3 dny = 24 000 Kč jako měsíční příjem,

24 000 Kč × 12 měsíců = 288 000 Kč příjem za rok.

Odpočtem 60 % nákladů se dostaneme k číslu **115 200 Kč**, které by mohlo představovat zisk z víkendových pobytů za rok.

Celkově by tedy byl potenciální hypotetický zisk 265 200 Kč (průměr na měsíc pak 22 100 Kč).

Je však nutné počítat s velkou variabilitou počtu ubytovaných, což je hlavní slabá stránka každého ubytovacího zařízení.

² Waldorfská škola pro dospělé vznikla na základě návrhu účastníků seminářů o waldorfské pedagogice v Praze v roce 2007 zkusit si prakticky výuku v tomto tvořivém duchu. Obecně je waldorfská pedagogika zaměřena na svobodný rozvoj každého člověka. Většinu účastníků tvoří rodiče, kteří dali své děti do waldorfské školy či se tak chystají učinit. Účastní se také rodiče, kteří učí své děti doma a waldorfským systémem se inspiroují, a v neposlední řadě je tu i několik účastníků, kteří na sebe nechávají tuto školu terapeuticky působit ve smyslu odstranění handicapů vytvořených základní školou kdysi v dětství (např. nálepka, že neumí zpívat nebo malovat či skákat přes švihadlo apod.). Školu vede zkušená waldorfská pedagožka Mgr. Iva Bečvářová, která v průběhu 13 víkendů zve i další kolegy z waldorfských škol.

SWOT ANALÝZA – silné a slabé stránky projektu

Silnou stránkou tohoto projektu je nový přístup k ubytovacím službám v rámci ekologicky šetrného systému. V současné době (2009) je v České republice 16 ubytovacích služeb se značkou „ekologicky šetrná služba“ a narůstá počet uvědomělých rodin i jednotlivců, kteří se i při svých rekreačních aktivitách chtějí chovat šetrně.

Kvalita všeho, s čím se u nás na ekofarmě mohou hosté setkat, je další silnou stránkou, která odůvodňuje vyšší cenu za ubytovací služby – čisté životní prostředí Českomoravské vrchoviny, klid malé vesnice, polnosti náležející ke statku s ekologickým hospodařením a možnost odběru biozeleniny k vlastnímu vaření.

Slabou stránkou je variabilnost počtu návštěvníků a doposud obecně nízký počet ekologicky orientovaných rodin. Další slabou stránkou je vyšší pořizovací cena všech stavebních, technologických i provozních materiálů a postupů a v neposlední řadě i náročnost na vedení biopenzionu (vzdělání, vlastní příklad, provozní předpisy pro ekologicky šetrné chování).

Vhodnými příležitostmi se jeví dotace vypisované na podporu cestovního ruchu, módní trend agroturistiky a zájem o tuzemské dovolené. Mnoho návštěvníků rovněž láká výuka vaření v makrobiotickém duchu a s individuálním přístupem k jejich zdravotnímu stavu. Příležitost představuje i možnost nabízet prostory na ekofarmě ke konání nejrůznějších komornějších akcí, seminářů a kurzů.

Hrozby celého podnikatelského záměru spočívají v nevyplnění dotace a neschopnosti tento projekt financovat z vlastních zdrojů. Celková hospodářská krize současnosti se může odrazit v neschopnosti zájemců platit za tyto služby. Mimořádnou hrozbou může být i nezastupitelnost jednoho z nás v případě nemoci či úrazu.

SILNÉ STRÁNKY (Strengths)	SLABÉ STRÁNKY (Weaknesses)
Novátorský přístup k ubytování	Velká variabilnost počtu návštěvníků
Vysoká kvalita materiálů v interiéru	Menší počet ekologicky orientovaných rodin
Čisté životní prostředí a klid	Vyšší pořizovací ceny materiálů
Možnost odběru čerstvé sezónní zeleniny	Náročnost na vedení penzionu
VHODNÉ PŘÍLEŽITOSTI (Opportunities)	HROZBY (Threats)
Dotace	Nevyplnění dotace
Módní trend agroturistiky	Hospodářská krize
Nabídka prostor pro konání různých akcí	Neschopnost zájemců platit
Výuka makrobiotického vaření	Zdravotní stav provozovatelů (úraz, nemoc)

Závěr

Naším cílem je poskytovat veřejnosti na vysoké úrovni služby, které by byly garantovány českou ekoznačkou „EKOLOGICKY ŠETRNÁ SLUŽBA“ (zaštiťuje Ministerstvo životního prostředí). Chceme tak upozornit, že i kvalita uvnitř ubytovacích zařízení má velký vliv na to, jak se v nich člověk cítí a jestli se na rekreaci zotaví natolik, nakolik potřebuje. V současné době velkého rozmachu techniky a elektroniky rychle ubývá míst, kam je možné se uchýlit k odpočinku, který by nás opravdu zregeneroval.

Pokud je tedy navíc pobyt v prostředí, které je člověku a jeho zdraví příznivé, doplněn vhodnou stravou, pro niž mohou návštěvníci naší ekofarmy využít zdrojů z naší bioprodukce zeleniny a ovoce (či do budoucna přímo služeb profesionální kuchyně), pak opět zvyšujeme kvalitu rekreace.

Vše výše popsané by se dalo shrnout termínem, který se objevil poměrně nedávno – *ekoluxus*. To je deviza našeho podniku. Věříme, že se nám podaří uskutečnit všechny naše plány, a zhmotnit tak veškeré naše představy. A pokud dokážeme našimi idejemi a nabídkou inspirovat návštěvníky naší ekofarmy, aby si některé myšlenky či postupy odvezli i do svých domovů, pak splníme víc než jen nabídku ubytování. A to je naším přáním a naším záměrem.