

Prerokovanie a prijatie rozhodnutia k realizácii návrhu projektu výstavby
„Urbárnej chaty“ – dôvodová správa

Vážení členovia pozemkového spoločenstva,

v zmysle uznesenia č. 18/2023 Valného zhromaždenia konaného dňa 18.3.2023, výbor pozemkového spoločenstva pripravil na rokovanie dnešného Valného zhromaždenia návrh projektu pre výstavbu rekreačného ubytovacieho zariadenia na komerčné využitie s kapacitou 8 lôžok.

Výbor pozemkového spoločenstva začal na plnení daného uznesenia pracovať od mája 2023, pričom si ako ciele pre navrhnutie objektu vytýčil:

- Reagovať na moderné trendy v dizajne ubytovacích zariadení daného typu, pri dodržaní estetických požiadaviek pre vhodné zakomponovanie do predmetného prostredia
- Optimálne naplniť dispozičné a materiálové funkcie pre prevádzkovanie ako komerčný objekt cestovného ruchu
- Vytvoriť možnosti odlišenia sa od ostatných poskytovateľov ubytovania v oblasti, rozšírením možností doplnkových služieb
- Umožniť celoročnú prevádzku
- Minimalizovať potrebu obslužného personálu

Pre dosiahnutie vytýčených cieľov sme vykonali konzultácie s viacerými poskytovateľmi služieb v cestovnom ruchu v regióne, s ktorými sme riešili hlavne optimálnu dispozíciu a použitie materiálov uvedeného objektu, v kontexte jeho nasledovného prevádzkovania. Z uvedených konzultácií vzniklo niekoľko návrhov, ktoré síce maximalizovali ekonomickú efektívnosť prevádzkovania, avšak bohužiaľ nespĺňali podmienky pre stavby vyplývajúce zo štatútu chatovej oblasti, kde sme limitovaní hlavne maximálnou výmerou 65 m². Následne výbor pozemkového spoločenstva definoval ako jediné možné dispozičné riešenie objekt s dvomi nadzemnými podlažiami, pri využití maximálnej nožnej výmery zastavanej plochy. Zároveň však pre zvýšenie atraktivity objektu a jeho odlišenie od ostatných poskytovateľov ubytovania v chatovej oblasti, bolo navrhnuté rozšírenie objektu o podzemné podlažie, ktoré

môže byť následne upravované s minimálnymi nákladmi podľa momentálnych trendov požiadaviek na ubytovateľov (nahrávacie štúdio, ateliér, herňa, kino...).

Na základe uznesenia výboru č. 105/2023 bola uzavretá zmluva o dielo pre dodanie projektovej dokumentácie s firmou Agentúra MH s.r.o.. Vzniknuté návrhy boli opätovne konzultované s poskytovateľmi ubytovacích služieb, pre optimalizáciu dispozičných riešení. Na základe čoho bola vytvorená finálna veria projektu, ktorú sme zverejnili na našej webovej stránke, ale mohli ste si ju prezrieť aj na baneroch pri vstupe do sály, spolu s rozpočtom, ktorý bol spolu so zariadením interiéru dodávateľom projektovej dokumentácie napočítaný na 251.964 EUR.

Vážení členovia pozemkového spoločenstva, je potrebné si uvedomiť, že investície do cestovného ruchu majú veľmi dlhú dobu návratnosti a nesú so sebou určité riziká. Z uvedeného dôvodu sme vykonali **SWOT Analýza Projektu**:

Silné Stránky:

1. **Lokalita:** Región Tatier a Liptova je veľmi žiadaný medzi návštevníkmi Slovenska, čo zaisťuje vysoký potenciál pre záujem o prenájom.
2. **Luxus a moderné zariadenie:** Chata ponúka nadštandardný luxus a moderné vybavenie, čo ju odlíši od konkurencie.
3. **Vlastné sociálne zariadenie pre každú izbu:** Na rozdiel od mnohých konkurenčných chát, ktoré majú len centrálny kúpeľňu, naša chata ponúka väčšie pohodlie a súkromie.
4. **Kontakt s prírodou:** Veľké presklené plochy umožňujú hosťom lepší kontakt hostí s okolitou prírodou.
5. **Flexibilný priestor:** Chata obsahuje aj ďalší veľký priestor, ktorý môžu hostia využívať v prípade nepriaznivého počasia.
6. **Energetická efektívnosť:** Moderné stavebné technológie a materiály zabezpečia nízke prevádzkové náklady na energiu.
7. **Parkovanie:** Chata ponúka dostatok parkovacích miest pre hostí priamo na pozemku.
8. **Tichá lokalita:** Umiestnenie chaty zaručuje hosťom pokoj a relax v lone prírody.
9. **Blízkosť Atrakcií:** Chata sa nachádza v blízkosti mnohých turistických chodníkov, lyžiarskych stredísk a iných atrakcií regiónu.

10. **Unikátny dizajn:** Architektonický návrh chaty je originálny a atraktívny, čo môže pritiahnúť záujem potenciálnych hostí.

Slabé Stránky:

1. **Chýbajúce skúsenosti:** Nemáme predchádzajúce skúsenosti s týmto typom podnikania.
2. **Vysoká počiatočná investícia:** Výstavba a vybavenie chaty si vyžadujú značné finančné prostriedky.
3. **Personálna kapacita:** Naša súčasná personálna kapacita je už teraz vyťažená hlavnou činnosťou, čo by mohlo komplikovať riadenie a údržbu chaty a mohlo si vyžadovať zmenu plánovaného systému prevádzky, v réžii zamestnancov pozemkového spoločenstva.
4. **Sezónnosť:** Dopyt po prenájme chaty môže byť silne ovplyvnený sezónnosťou a počasím.
5. **Náklady na údržbu:** Údržba zariadenia predmetného typu, navyše situovaného v horskom prostredí môže byť nákladná a časovo náročná.
6. **Obmedzená kapacita:** Veľkosť chaty limituje počet hostí, ktorých môžeme ubytovať naraz.
7. **Závislosť na externých službách:** Pre niektoré služby (prádlo, údržba atď.) budeme musieť spoliehať na externých dodávateľov.
8. **Dĺžka návratnosti investície:** Vysoké počiatočné náklady znamenajú, že je malá pravdepodobnosť návratnosti investície v dobe kratšej ako 25 rokov.

Príležitosti:

1. **Rozšírenie a efektívnosť:** Vlastníme viacero pozemkov, čo nám umožňuje projekt ďalej rozširovať a zvyšovať efektívnosť investície a prevádzky.
2. **Diverzifikácia príjmov:** Projekt by mohol prispieť k diverzifikácii našich zdrojov príjmov a stabilizácii voči inflácii.
3. **Zvýšenie hodnoty portfólia:** Investícia by mohla zvýšiť hodnotu nášho portfólia a zabezpečiť dlhodobú udržateľnosť podnikania.
4. **Rastúci trh:** Dopyt po prenájme luxusných chat v atraktívnych lokalitách na Slovensku rastie.

5. **Partnerstvá:** Spolupráca s miestnymi podnikmi (reštaurácie, požičovne atď.) môže priniesť synergické efekty.
6. **Online marketing:** Efektívna online marketingová stratégia môže pomôcť osloviť širšiu skupinu potenciálnych zákazníkov.
7. **Firemná klientela:** Chata môže byť atraktívna aj pre firemnú klientelu na teambuildingové akcie alebo pracovné stretnutia.
8. **Celoročná atraktivita:** Región ponúka široké možnosti aktivít a atrakcií počas celého roka, nielen v zimnej sezóne.
9. **Doplnkové služby:** Pozemkové spoločenstvo môže s relatívne malými investíciami poskytovať platené doplnkové služby napr. sprievodcovskú činnosť, pozorovanie zvierat a vtákov, požičiavanie bicyklov...

Ohrozenia:

1. **Závislosť na počasí:** Obsadenosť a popularita chaty môžu byť silne ovplyvnené zmenami počasia.
2. **Dlhá a náročná prístupová cesta:** Udržiavanie prístupovej cesty, najmä v zimných mesiacoch, môže byť náročné a drahé.
3. **Konkurencia:** Aj napriek unikátnym vlastnostiam našej chaty, konkurencia v oblasti prenájmu chat je v danej lokalite veľká a vo väčšine prípadov sa jedná o objekty so zabehnutou prevádzkou.
4. **Legislatívne zmeny:** Zmeny v zákonoch a reguláciách týkajúcich sa podnikania v cestovnom ruchu môžu mať negatívny vplyv na náš projekt.
5. **Ekonomická neistota:** Celkový ekonomický vývoj a prípadné krízy môžu ovplyvniť dopyt po luxusnom ubytovaní.
6. **Zvyšovanie nákladov:** Rast cien energií, služieb a miezd môže negatívne ovplyvniť ziskovosť projektu.
7. **Poškodenie majetku:** Prírodné katastrofy, vandalizmus alebo nešetrné zaobchádzanie zo strany hostí môžu viesť k poškodeniu chaty a dodatočným nákladom.
8. **Negatívne recenzie:** Nespokojnosť hostí a negatívne recenzie na internete môžu poškodiť povesť a znížiť záujem o prenájom.

Vážení členovia pozemkového spoločenstva, pri ekonomickej analýze projektu sme vychádzali z predpokladanej návratnosti investície v horizonte 25 rokov. Do výpočtu sme nezahŕňali iba rozpočet na vlastnú výstavbu objektu, ale snažili sme sa definovať všetky potenciálne výdavky, ktoré vyžaduje výstavba a spustenie prevádzky. Investičné a prvotné náklady predstavujú sumu 303.225 EUR v nasledovnej štruktúre:

Investičné a prvotné náklady			303 225 €
Prípravná fáza			16 000 €
Projekt	1,00	14 500,00 €	14 500 €
Analýza, konzultácie, externé služby	1,00	1 500,00 €	1 500 €
Realizačná fáza			268 800 €
Stavebné náklady	1,00	231 000,00 €	231 000 €
Dozor	12,00	250,00 €	3 000 €
Koordinácia stavby	12,00	250,00 €	3 000 €
Interier	1,00	19 000,00 €	19 000 €
Rezerva 5% z nákladov	0,05		12 800 €
Štartovacia fáza			18 425 €
Tabule, informačné navigačné	5,00	150,00 €	750 €
Web, socialne siete, softwer	1,00	4 000,00 €	4 000 €
Konzultácie a nastavenie systemov po dobu 6 mesiacov	6,00	1 000,00 €	6 000 €
Štarovacia reklama	12,00	500,00 €	6 000 €
Rezerva 10% z nákladov	0,10		1 675 €
Očakavaná návratnosť v rokoch			25

Prevádzkové náklady v roku vychádzajú zo základného koeficientu 0,43, ktorý predstavuje overený pomer nákladov voči predajnej cene pri zariadeniach daného typu. Zároveň sme do prevádzkových nákladov počítali reklamu, personálne náklady, externú podporu predaja a odpisy (pri odpisovaní počas obdobia 40 rokov). Ročné prevádzkové náklady predstavujú sumu 47.098 EUR a to v rátane sumy 12.129 EUR, ktorá predstavuje 1/25 vstupnej investície. Pri výpočte očakávaných tržieb sme vychádzali z predajnej ceny 230 EUR/noc (ktorú si účtujú obdobné zariadenia v regióne), pričom sme v prvom roku prevádzky počítali s 35% vyťaženosťou, v druhom roku prevádzky 45% a od tretieho roku prevádzky s vyťaženosťou 50%.

Náklady celkom			47 098 €
Nákladová položka návratnosť rok			12 129 €
Prevádzkové náklady			34 969 €
Priame náklady na prevádzku (phm, energie, upratovanie, údržba, inventár) vo výške 43% z predajnej ceny	0,43		18 049 €
Reklama	12,00	150,00 €	1 800 €
Personálna koorinácia	12,00	400,00 €	4 800 €
Externá konzultácia a podpora predaja	4,00	800,00 €	3 200 €
Odpis 40 rokov	1,00	7 120,00 €	7 120 €
Predpokladaná predajná cena			230 €
Predpokladaná vyťaženosť 1 rok	35,00%	83 950,00 €	29 383 €
Predpokladaná vyťaženosť 2 rok	45,00%	83 950,00 €	37 778 €
Predpokladaná vyťaženosť 3 rok	50,00%	83 950,00 €	41 975 €

Pri takto plánovaných investičných a prevádzkových nákladoch a kalkulácii ročných tržieb, po troch rokoch prevádzkovania vo výške 41.975 EUR, môžeme očakávať nasledovný hospodársky výsledok, pri každoročnom vyplácaní renty vo výške 60% z účtovného hospodárskeho výsledku podielnikom:

Hospodarsky vysledok z prevádzky po 3 rokoch			1 157 €
Hospodarsky vysledok účtovný po 3 rokoch			6 166 €
Hospodarsky vysledok reálny po 3 rokoch cash flow			9 587 €
Rozpustená strata na 20 rokov	12 593 €	4 198 €	840 €
Rentabilita			22,84%
Ročná renta podielnikom	60,00%		3 700 €
Investičná rezerva			2 467 €

Hospodársky výsledok z prevádzky (ročný), počítaný ako predpokladané tržby, mínus prevádzkové náklady bez odpisov, mínus nákladová položka ročnej návratnosti (1/25 investičných a prvotných nákladov) a mínus rozpúšťaná strata z prvých 2 rokov prevádzky predstavuje **1.157 EUR**.

Hospodársky výsledok účtovný (ročný), ktorý predstavuje predpokladané tržby, mínus prevádzkové náklady s odpismi a mínus rozpúšťaná strata z prvých 2 rokov prevádzky predstavuje **6.166 EUR**.

Hospodársky výsledok reálny - cash flow (ročný), ktorý predstavuje predpokladané tržby, mínus prevádzkové náklady, mínus rozpúšťaná strata z prvých 2 rokov prevádzky a mínus ročná renta vyplácaná podielnikom predstavuje **9.587 EUR**.

Takto nastavený model hospodárenia počíta s vyplácaním renty podielnikom vo výške 60% z účtovného hospodárskeho výsledku tj. 3.700 EUR a tvorbou investičnej rezervy vo výške 2.467 EUR (40% z účtovného hospodárskeho výsledku).

Vážení členovia pozemkového spoločenstva, aj v kontexte vyššie uvedených čísel je potrebné si uvedomiť, že investície do cestovného ruchu majú veľmi dlhú dobu návratnosti a nesú so sebou riziká. Nakoľko sa jedná o veľkú investičnú akciu, považujeme si za povinnosť ešte raz vás upozorniť na všetky ohrozenia, ktoré sme identifikovali vo SWOT Analýze. Najväčšie nebezpečenstvo, ktoré môže výrazným spôsobom zmeniť hospodársky výsledok z vyššie uvedeného modelu je prípadná potreba navýšenia rozpočtu na personálne zabezpečenie prevádzkovania, v prípade ak sa ukáže, že túto činnosť nedokáže zabezpečiť personál pozemkového spoločenstva za príplatok, s ktorým model počíta. Ďalším výrazným problémom môže byť navyšovanie nákladov v prípade zmeny spôsobu výpočtu dane z nehnuteľností v prípade ak by sa táto počítala z komerčnej ceny objektu, ale aj rastúce ceny tovarov a služieb. A tak ako nám ukazujú skúsenosti pri správe penziónu Sileo, musíme počítať s dodatočnými nákladmi, ktoré budeme musieť investovať do údržby, opráv a renovácií objektu. Aj keď prezentovaný ekonomický model počíta s každoročným vytváraním investičnej rezervy vo výške 40% z účtovného hospodárskeho výsledku, až ostrá prevádzka dokáže ukázať, či je takáto rezerva dostatočná a či si objekt nebude vyžadovať ďalšie investície.

Zároveň je ale potrebné si pripomenúť dôvod, pre ktorý sme sa na valnom zhromaždení konanom dňa 18.3.2023 začali touto myšlienkou zaoberať. Bolo to hlavne z dôvodu potreby ošetrovania časti voľných finančných zdrojov, ktoré trpia vysokou infláciou. Realizácia projektu tohto typu síce pri následnej prevádzke naráža na dlhú návratnosť, avšak

vo vyššie uvedenom kontexte je potrebné sa na výstavbu urbárnej chaty pozerať ako na investíciu s vysokou likviditou. Je veľmi pravdepodobné, že vzhľadom na minimálne možnosti novej výstavby v chatovej oblasti, nebudú ceny rekreačných nehnuteľností v našom katastri klesať, skôr môžeme počítať s ich ďalším rastom. A v prípade, ak by sa v budúcnosti vyskytla situácia, pri ktorej by naše pozemkové spoločenstvo potrebovalo finančné zdroje, môže dôjsť k odpredaju objektu.

Vzhľadom na skúsenosti, ktoré sme získali pri realizácii projektu IBV Brezinka, výbor pozemkového spoločenstva nepredpokladá, že by sme dokázali zabezpečiť vydanie stavebného povolenia v takom termíne, aby bolo možné stavbu realizovať ešte v roku 2024. Preto výbor pozemkového spoločenstva odporúča valnému zhromaždeniu:

1. **uložiť výboru** pozemkového spoločenstva zriadiť „Komisiu pre realizáciu „Urbárnej chaty“ zloženú z 3 členov výboru a 2 členov dozornej rady
2. **poveriť** takto zriadenú **komisiu** vykonaním všetkých krokov spojených s vydaním stavebného povolenia
3. **poveriť komisiu** realizovaním súťaže na obstaranie dodávateľa stavebných prác, ktorého spolu s víťaznou ponukou predloží na schválenie valnému zhromaždeniu v roku 2025.