

## Zastupitelstvo města Mikulov

---

### Materiál pro jednání zastupitelstva města konaného dne 14. 12. 2016

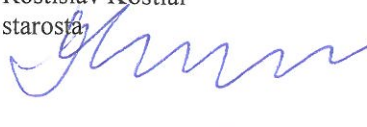
Bod programu: **Zpráva o výsledku hospodaření Městského penzionu za období od 1. 7. do 31. 10. 2016**

#### Přílohy:

- důvodová zpráva

#### Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města Mikulov bere na vědomí Zprávu o výsledku hospodaření Městského penzionu za období od 1. 7. do 31. 10. 2016.

<b>Zpracoval:</b>	<b>Odpovídá:</b>	<b>Předkládá:</b>
Jméno, příjmení, funkce datum 6. 12. 2016 David Gerneš ředitel společnosti Mikulovská rozvojová s. r. o.	Jméno, příjmení, funkce, datum 6. 12. 2016 Jaroslav Smečka jednatel společnosti Mikulovská rozvojová s. r. o.	Jméno, příjmení, funkce datum 6. 12. 2016 Rostislav Košťál starosta 

## Výsledek hospodaření Městského penzionu v Mikulově v období od 1. 7. 2016 do 31. 10. 2016

Vážení zastupitelé města Mikulova,

v tomto dokumentu Vám předkládáme výsledky hospodaření Městského penzionu v Mikulově v období od 1. 7. 2016 do 31. 10. 2016. Začátek období byl stanoven na den, kdy byl objekt na adrese ulice Česká č 1769/6, 692 01 Mikulov pronajat městem Mikulov společností Mikulovská rozvojová s.r.o. (dále jen MR). Konec sledovaného období byl nastaven tak, aby bylo možné materiál dát ke schválení města a zároveň, aby bylo možné analyzovat výsledky hospodaření v rámci těchto měsíců.

### Popis současného stavu

MR převzala Městský penzion do nájmu 1. 7. 2016. Do současné doby běží penzion ve zkušebním režimu, během něhož jsou odstraňovány nedostatky a závady, které šlo zjistit až spuštěním provozu. Dále se v rámci zkušebního provozu instalují systémy a zařízení, se kterými nebylo počítáno v původním projektu, nastavuje se dlouhodobá marketingová a PR strategie a probíhá analýza a přesnější kalkulace provozních nákladů. Tyto všechny aspekty společně s tím, že některými strategickými kroky se čekalo na nástup nového vedení společnosti, vedou k tomu, že penzion mohl začít být nabízen veřejnosti až od konce září, tedy v době, kdy již skončila hlavní turistická sezóna. Díky tomu výkaz zisků a ztrát nemá zatím dostatečně relevantní vypovídající hodnotu.

Na straně nákladů se objevují položky, které lze chápat jako jednorázovou dlouhodobou investici a naopak náklady na energie jsou počítány zatím pouze pomocí odhadů, kdy až zimní provoz ukáže jejich skutečnou výši. U mzdových nákladů pak k 31. 10. 2016 není započtena mzda pracovníka, který se na půl úvazku stará o chod penzionu. Je tomu tak z toho důvodu, že tento zaměstnanec nastoupil až k 1. 10. 2016 a jeho mzda mu bude vyplacena až v měsíci listopadu, kdy se tyto náklady promítnou do výkazu zisků a ztrát.

Na straně výnosů pak lze do budoucna očekávat nárůst tržeb za ubytování, kdy hospodářský výsledek negativně ovlivnilo to, že penzion se mohl reálně nabízet až po Pálavském vinobraní, jelikož po dobu jednoho měsíce sloužil jako ubytovna pro umělce z Výtvarného symposia Dílna. Ti zde byli ubytováni v rámci zkušebního provozu, kdy ještě nebyly v penzionu některé základní prvky, které jsou v obytných prostorách standardem (wifi, TV, mýdlenky, ručníky, nádobí atd.). Tomu odpovídala i cena za jednu noc strávenou v penzionu. Ve zbylém čase probíhala na penzionu instalace televizorů, wifi sítě a další drobné úpravy, které bylo třeba provést před zahájením ubytovacích služeb veřejnosti.

Přes výše zmíněné nedostatky a časovou tíseň dosáhl penzion kladného hospodářského výsledku, kdy ve zmíněném období byl dosažen provozní zisk přesahujícího částku 14 000 Kč.

## Výsledek hospodaření

<b>Náklady na provoz Městského penzionu od 1. 7. 2016 do 31. 10. 2016</b>	
Spotřeba materiálu	16 133,00 Kč
Hygienické a úklidové prostředky	5 714,13 Kč
Nákup drobného hmotného majetku	13 444,07 Kč
Pronájmy prostor	98 581,32 Kč
Poštovné	40,00 Kč
Reklama a propagace	21 000,00 Kč
Ostatní služby	47 751,99 Kč
Mzdové náklady	7 912,20 Kč
<b>Náklady celkem</b>	<b>210 576,71 Kč</b>
<b>Výnosy z provozování penzionu od 1. 7. 2016 do 31. 10. 2016</b>	
Tržby z ubytování	222 958,77 Kč
Ubytovací poplatky	2 052,00 Kč
Rekreační poplatky	150,00 Kč
<b>Výnosy celkem</b>	<b>225 160,77 Kč</b>
<b>Hospodářský výsledek Městského penzionu od 1. 7. 2016 do 31. 10. 2017</b>	
Výnosy celkem	225 160,77 Kč
Náklady celkem	210 576,71 Kč
<b>Hospodářský výsledek</b>	<b>14 584,06 Kč</b>

Na straně nákladů je nejvyšší položkou nájemné, které je každý měsíc placeno městu Mikulov. Měsíční výše nájemného za nemovitost je stanovena na 16 535 Kč bez DPH. K tomu je třeba připočítat nájem za vybavení (pronájem movitých věcí). Ten je stanoven na 8 292 Kč bez DPH. Dohromady tedy MR zaplatí městu každý měsíc 24 642 Kč bez DPH. V této částce nejsou započítány zálohy na energie a další mandatorní výdaje (pojištění, ubytovací a rekreační poplatky atd.).

Druhou velkou skupinu nákladů tvoří náklady spojené s uváděním penzionu do provozu. Konkrétně se jedná o instalaci wifi sítě, která stála 28 296 Kč bez DPH. Tato částka tvoří více jak 50 % nákladů na ostatní služby. Další velké jednorázové výdaje tvoří zakoupení licence na rezervační software (po poptání od více firem byl vybrán software od společnosti Previo za 12 800 Kč přičemž v rámci ceny balíčku bylo i školení a přizpůsobení na EET), tvorba webových stránek a dovybavení interiéru penzionu. Všechny tyto výdaje byly hrazeny z rozpočtu MR, díky tomu v letních měsících nezbyly finanční prostředky na propagaci, s kterou bylo možné začít až od 1. 10. 2016.

Ve mzdových nákladech jsou do 31. 10. 2016 zahrnuty pouze náklady na úklid, po započtení poloviny mzdy nového pracovníka MR tato položka vzroste.

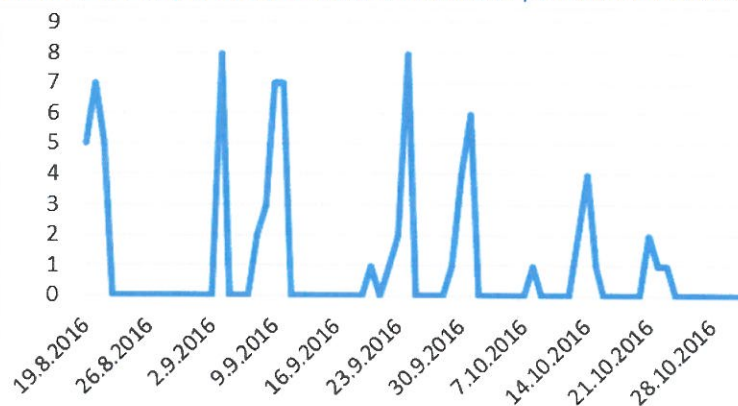
Výnosy jsou prakticky tvořeny pouze tržbami za ubytování. Tato částka má, díky výše řečenému, značné limity a do budoucna je očekáváno její navýšení. K čemuž by mimo jiné měl přispět nový ceník za ubytování. Ten je uveden v následující tabulce.

Typ pokoje a počet osob	Cena v sezóně za jednu noc	Cena mimo sezónu za jednu noc
Cena za dvojlůžkový pokoj pro dvě osoby	1 400 Kč	1 200 Kč
Cena za tří lůžkový pokoj pro tři osoby	2 100 Kč	1 800 Kč
Cena za pokoj pro jednu osobu	1 000 Kč	1 000 Kč

Zvláštní ceník pak bude stanoven pro Pálavské vinobraní. V současnosti není cena na Pálavské vinobraní stanovena z toho důvodu, že se zvažuje možnost, že během této akce bude Městský penzion sloužit pouze pro potřeby ubytování účinkujících.

Graf 1 ukazuje trendy v obsazenosti penzionů, kdy lze vidět, že penzion je obsazený hlavně během víkendů.

Graf 1: Trendy v obsazenosti Městského penzionu v období od 1. 7. 2016 do 31. 10. 2016



Zdroj: Vlastní zpracování dle dat z rezervačního systému MR

#### Předpokládané náklady na ubytování jednoho hosta při plném provozu

V rámci nastavení nových cen za pokoj byly spočítány fixní a variabilní náklady na pokoj za jeden den. Do fixních nákladů byly zahrnuty průměrné měsíční náklady na drobné investice, kancelářské potřeby, mzda zaměstnance, cena licence na rezervační systém, nájemné, mandatorní poplatky a odhadnuta výše cen energií.

Do variabilních nákladů pak byly započteny náklady na úklid, praní a další náklady spojené s ubytováním a pobytem hostů. Na základě součtu fixních a variabilních nákladů byly spočteny celkové účetní náklady na jeden pokoj/noc.

#### Provedená opatření a výhled do budoucna

Od převzetí penzionu společností MR byla provedena opatření, která mají vést k tomu, aby byl penzion plně vytížený a výdělečný. Další opatření jsou pak plánována v období do konce roku. Cílem je, aby od dubna roku 2017 mohl být penzion již naplno využíván.

#### Provedená opatření

- Instalace wifi sítě
- Instalace televizorů
- Odstranění drobných závad
- Dovybavení penzionu
- Zakoupení rezervačního systému
- Zhotovení webových stránek (<http://www.penzion.mikulov.cz/>)
- Příprava na zavedení EET
- Založení FB stránek
- Příprava balíčků pro nalákání hostů
- Navázání spolupráce s místními poskytovateli služeb a dohoda o vzájemném vypomáhání si
- Komunikace TIC Mikulov
- Nová kalkulace cen

#### Plánovaná opatření

- Spolupráce s rezervačními servery (booking.com atd.)
- Nastavení ppc kampaně (kampaň na přednostní zobrazení při vyhledávání ubytování v Mikulově na internetu)
- Nastavení dlouhodobé propagační strategie
- Pokračování v odstraňování drobných závad
- Registrace na webech a nabídkových katalozích pro cyklisty a turisty
- Spolupráce s cestovními kancelářemi
- Pokračování v dovybavení penzionu
- Propagace v rámci dalších sociálních sítí

Zpracoval: 2. 11. 2016

David Gerneš, ředitel společnosti

Schválil: 2. 11. 2016

Jaroslav Smečka, jednatel společnosti