

# Podnikatelský plán – Výstavba a provoz areálu pro seniory



Bc. David Weisl

České vysoké učení technické v Praze  
Masarykův ústav vyšších studií  
2018

## Abstrakt

Cílem diplomové práce je vytvořit podnikatelský plán pro výstavbu a provoz komunitního areálu pro seniory. Podnikatelský záměr staví na unikátní myšlence pro český trh, propojit bydlení aktivních seniorů s těmi, co jsou již odkázáni na pomoc druhých. Teoretická část se zabývá základními pojmy stříbrná ekonomie, sociální služby a pobytové sociální služby v ČR. Poté se věnuje specifické podobě podnikatelského plánu zaměřeného na získání externího bankovního financování. Struktura teoretické části tedy postupuje od všeobecných informací až ke konkrétním specifikům daného podnikatelského plánu. Praktická část obsahuje detailní podnikatelský plán, který je složen z popisu podniku, představení podnikatelského záměru, analýz a investičního zhodnocení, které je provedeno za pomoci statických i dynamických metod. Cílem práce bylo ověřit, zda může tento podnikatelský záměr vzniknout a fungovat jako soukromý subjekt, který nečerpá státní dotace na provoz. Tuto skutečnost se podařilo v diplomové práci potvrdit.

Stříbrná ekonomika

Sociální služby

Pobytové služby

Podnikatelský plán

## Domov aktivního stáří

Areál Domova aktivní stáří cílí na poměrně širokou skupinu klientů a je určen obyvatelům od 60 let. Tato věková hranice je dána vizí areálu, která propojuje ubytování ve vilkách spolu s komfortem plně vybavené residence pro seniory, kteří již vyžadují v pokročilém věku asistenci další osoby. Klienti do areálu mohou přijít jako aktivní lidé, kteří ukončují svoji aktivní profesní kariéru a připravují se na odpočinek. Dokud jsou aktivní a plně soběstační, žijí v areálu v malometrážních vilkách a využívají veškerých aktivit, které areál svým klientům nabízí. Ve chvíli, kdy již pocítí, že nestačí na každodenní úkony, mohou se přesunout do hlavní budovy areálu, kde bude připraven vyškolený personál připravený klientům se vším ochotně pomoci. Mimo péči a zázemí naleznou v areálu klienti širokou paletu volnočasových aktivit, které budou vždy přizpůsobeny fyzickým a duševním možnostem klienta. Areál si klade za cíl provést svého klienta celým procesem stárnutí, jak je definován ve spojitosti se sociální péčí. Díky tomu by se mělo klientovi dostat klidného a důstojného stárnutí.

### Lokalita:

Praha 16 – Zbraslav, Česká republika

### Kapacita areálu:

Celková kapacita 195 lůžek (135 lůžek v hlavní budově a 60 lůžek v malometrážních vilkách pro 2 osoby)

### Charakteristika trhu:

Trh je charakteristický velkou mírou státní regulace a poptávkou výrazně převyšující nabídku, která bude dále růst díky tzv. stárnutí populace. Trend stárnutí populace je možný sledovat v celé západní Evropě a je charakteristický zvyšujícím se podílem seniorů v populaci. Největším poskytovatelem sociálních služeb na trhu je stát. Nepřímo je zřizovatelem 73 % domovů pro seniory v ČR.



## Abstract

The goal of this master thesis is to create a business plan for the construction and operation of the community area for the elderly. The business plan builds on a unique idea for the Czech market, linking the housing of active seniors with those already dependent on the help of others. The theoretical part deals with basic concepts of silver economy, social services and residential social services in the Czech Republic. After that, it focuses on a specific form of business plan aimed at obtaining external bank financing. The structure of the theoretical part thus proceeds from the general information to the specifics of the given business plan. The practical part contains a detailed business plan, which consists of the company's description, presentation of the business plan, analyses and investment appreciation, which is done using static and dynamic methods. The aim of the thesis was to verify whether this business plan can arise and operate as a private entity that does not draw up state subsidies for operation. This fact was confirmed in the master thesis.

### Investiční náklady:

200 000 000 Kč + pozemek v hodnotě 20 000 000 Kč

### Financování:

VK ve výši 50 000 000 Kč + BÚ na 20 let ve výši 170 000 000 Kč

### ČSH při 25letém období:

Kladná hodnota vychází do požadované výnosnosti 5,97 %

### Doba návratnosti:

16 let

### Počet zaměstnanců:

75

Předpokládané výdaje	Měsíční výdaje při obsazenosti 100% [Kč]	Roční výdaje při obsazenosti 80% [Kč]	Roční výdaje při obsazenosti 90% [Kč]	Roční výdaje při obsazenosti 100% [Kč]
Splátka úvěru bance	965 190 Kč	11 582 284 Kč	11 582 284 Kč	11 582 284 Kč
Mzdy zaměstnanců a zákonné odvody	2 424 499 Kč	29 093 991 Kč	29 093 991 Kč	29 093 991 Kč
Ostatní výdaje za měsícnice	144 100 Kč	1 729 199 Kč	1 729 199 Kč	1 729 199 Kč
Provozní výdaje	83 333 Kč	1 000 000 Kč	1 000 000 Kč	1 000 000 Kč
Výdaje za stravné	700 181 Kč	6 721 736 Kč	7 561 953 Kč	8 402 171 Kč
Zdravotnický materiál	166 667 Kč	1 800 000 Kč	1 800 000 Kč	2 000 000 Kč
Volnočasové aktivity	125 000 Kč	1 500 000 Kč	1 500 000 Kč	1 500 000 Kč
Údržba areálu	41 667 Kč	500 000 Kč	500 000 Kč	500 000 Kč
Výdaje za pojištění	33 333 Kč	400 000 Kč	400 000 Kč	400 000 Kč
Výdaje za média (voda, elektro, plyn)	393 750 Kč	4 000 000 Kč	4 275 000 Kč	4 725 000 Kč
Výdaje za venkovní údržbu	10 833 Kč	130 000 Kč	130 000 Kč	130 000 Kč
Výdaje za venkovní údržbu	8 333 Kč	100 000 Kč	100 000 Kč	100 000 Kč
Výdaje za prádelnu	83 333 Kč	800 000 Kč	900 000 Kč	1 000 000 Kč
Leasing	44 833 Kč	538 000 Kč	538 000 Kč	538 000 Kč
<b>Celkem</b>	<b>5 225 054 Kč</b>	<b>59 695 211 Kč</b>	<b>61 110 428 Kč</b>	<b>62 700 645 Kč</b>

Předpokládané příjmy z hlavní činnosti	Počet celkem [ks]	Měsíční příjem z jednotky [Kč]	Roční příjem při obsazenosti 80% [Kč]	Roční příjem při obsazenosti 90% [Kč]	Příjem roční při obsazenosti 100% [Kč]
Pronájem malometrážní vilky	30	11 999 Kč	3 455 712 Kč	3 887 676 Kč	4 319 640 Kč
Služby za malometrážní vilky	30	5 980 Kč	1 722 240 Kč	1 937 520 Kč	2 152 800 Kč
Ubytování v hlavní rezidenci	135	29 999 Kč	38 878 704 Kč	43 738 542 Kč	48 598 380 Kč
Příjem od zdravotní pojišťovny	135	3 000 Kč	3 888 000 Kč	4 374 000 Kč	4 860 000 Kč
Stravné	135	5 460 Kč	7 075 512 Kč	7 959 951 Kč	8 844 390 Kč
<b>Celkem</b>			<b>55 020 168 Kč</b>	<b>61 897 689 Kč</b>	<b>68 775 210 Kč</b>

WACC	4,77%
IRR	5,9671%
NPV pro 25 let při požadované výnosnosti 10 %	- 25 716 781,59 Kč
Break even point v době splácení bankovního úvěru (potřebná zaplněnost)	89,39%
Break even point v po zaplacení bankovního úvěru (potřebná zaplněnost)	70%

Rok	VK/CK	VK%	ROA	ROE	DSCR	WACC	EVA
0	100%	100%	-1%	-1%	-	6%	- 3 377 625 Kč
1	70%	41%	-1%	-2%	-	5%	- 6 163 236 Kč
2	11%	10%	-16%	-62%	-	4%	- 32 427 755 Kč
3	8%	8%	-2%	-9%	0,44	4%	- 2 939 096 Kč
4	10%	9%	1%	5%	1,06	4%	2 915 974 Kč
5	13%	11%	2%	7%	1,16	4%	3 852 729 Kč
6	16%	13%	2%	7%	1,16	4%	3 851 595 Kč
7	19%	16%	2%	8%	1,16	4%	3 847 925 Kč
8	23%	19%	2%	8%	1,16	4%	3 841 615 Kč
9	27%	21%	3%	8%	1,16	4%	3 832 722 Kč
10	32%	24%	3%	9%	1,16	4%	3 820 818 Kč
11	38%	28%	3%	9%	1,16	4%	3 805 943 Kč
12	46%	31%	3%	10%	1,16	4%	3 787 976 Kč
13	54%	35%	3%	10%	1,16	5%	3 766 918 Kč
14	64%	39%	3%	11%	1,16	5%	3 742 387 Kč
15	77%	44%	4%	11%	1,16	5%	3 714 366 Kč
16	94%	48%	4%	12%	1,16	5%	3 682 712 Kč
17	116%	54%	4%	12%	1,16	5%	3 647 362 Kč
18	145%	59%	4%	13%	1,16	5%	3 607 981 Kč
19	188%	65%	5%	13%	1,16	5%	3 564 487 Kč
20	255%	72%	5%	14%	1,16	5%	3 516 704 Kč
21	377%	79%	5%	15%	1,16	5%	3 464 490 Kč
22	659%	87%	6%	15%	1,16	6%	3 407 562 Kč
23	-	100%	6%	15%	0,75	6%	3 583 270 Kč
24	-	100%	6%	17%	-	6%	3 087 072 Kč
25	-	100%	6%	17%	-	6%	2 590 874 Kč

## Použitá literatura

- PINSON, Linda. Anatomy of a business plan: the step-by-step guide to building your business. 7th ed. Tustin, 2008
- SRPOVÁ, Jitka. Podnikatelský plán a strategie. Praha: Grada, 2011.
- LIPOVSKÁ, Hana. Moderní ekonomie: jednoduše o všem, co byste měli vědět. Praha: Grada, 2017
- DURRETT, Charles a William H. THOMAS. 2009. Senior cohousing handbook: a community approach to independent living. 2nd  
Autor vizualizací areálu: Ing. Arch. Adéla Středová