

Developerský projekt rekreačního resortu u Žermanické přehrady

Firma: Adalbertus trade s.r.o.

Identifikační číslo: 02683288

Sídlo: Pod strání 2268, 756 61 Rožnov pod Radhoštěm

Právní forma firmy: společnost s ručením omezeným

Vznik: 2014

Činnosti:

- developerský projekt rekreačního resortu

Majitel: Zdeněk Spáčil

Počet zaměstnanců: 0

Důvod prodeje: zeštíhlení podnikatelských aktivit

Možné formy prodeje:

a) prodej pozemku

b) prodej 100% obchodního podílu



Historie a popis společnosti

Společnost je výhradním vlastníkem rekreačního pozemku v k.ú. Lučina (okr. Frýdek-Místek) , bezprostředně u Žermanické přehrady. Pozemek je dle platného územního plánu určen pro výstavbu objektů pro hromadnou rekreaci. Žermanická přehrada je populární rekreační lokalitou, ve které je nedostatek rekreačních kapacit a stavba nových je výrazně či zcela omezena stavebními uzávěrami.

Firma je v současné době připravena k prodeji, bez jakýchkoli závazků a úvěrové zátěže. Výrazným aktivem společnosti jsou nemovitosti a připravený developerský projekt ve fázi schváleného stavebního povolení na rekreační Mobilheim camp.

Vlastnická struktura

Firma podniká formou společnosti s ručením omezeným. Jejím jediným společníkem vlastníci 100% obchodního podílu je pan Zdeněk Spáčil.

Preferovanou formou prodeje firmy je prodej převodem obchodního podílu společnosti. Možný je také prodej pozemku se stavebním povolením.

Finanční výhled

V současné době je developerský projekt plně připraven, ale nevykazuje žádné tržby.

Společnost je výhradním vlastníkem rekreačního pozemku v k.ú. Lučina (okr. Frýdek-Místek), bezprostředně vedle Žermanické přehrady. Pozemek je dle platného územního plánu určen pro výstavbu objektů pro hromadnou rekreaci. Žermanická přehrada je populární rekreační lokalitou, ve které je nedostatek rekreačních kapacit a stavba nových je výrazně omezena stavebními uzávěrami.

Celková výměra pozemku je cca 2600 m² a je na něm zpracován projekt pro vybudování campu s devíti mobilními domy, připojenými na veškerou infrastrukturu. Inženýrské sítě jsou na hranici pozemku. Cílem projektu je vybudovat rekreační resort poskytující rekreační ubytování v mobilních domech, což je v posledních letech velmi oblíbený způsob rekreace s neustále vzrůstajícím potenciálem.

V mobilheim campu Lučina je možný trojí model fungování a provozu, což umožňuje zvolit dle vlastního uvážení model s aktivním podnikatelským zapojením budoucího vlastníka, až po pasivní příjem, formou zisku z pronájmu, v roli vlastníka rekreační nemovitosti. Také potřebná investice na zprovoznění resortu se liší dle zvoleného modelu fungování.

1. Camp pro krátkodobou rekreaci - mobilní domky se pronajímají ke krátkodobým rekreačním pobytům. Většinou prodloužený víkend nebo týdenní pobyty. Průměrná cena je 1500 až 2800 Kč/noc/domek.
2. Prodej investičních mobilních domů – systém známý z projektů prodeje investičních apartmánů na horách či u moře. Developer prodá apartmány (mobilní domy) s alikvotní částí pozemku se ziskem koncovým majitelům a dělá správu nemovitosti a

případně zprostředkovává další pronájem pro krátkodobou rekreaci. Tento model je nejziskovějším modelem ze zde uvedených.

3. Dalším možným způsobem fungování je tzv. Holandský model, kdy se pronajímá zasíťovaný pozemek (parcela) pro mobilní domek a nájemce si tam dlouhodobě umísťuje vlastní mobilní domek. Jedná se o model s nejnižším výnosem, ale také s nejnižší výší investice a prakticky nulovými podnikatelskými riziky a náklady. Pronájem cca 35.000 až 70.000 Kč/rok/parcela bez energií.

Protože majitel společnosti Adalbertus se dlouhodobě úspěšně pohybuje v oblasti prodeje mobilních domů je součástí nabídky také poradenství při výběru a možnost následné dodávky bazarových nebo nových mobilních domů za výhodných podmínek.

Zaměstnanci a organizační struktura společnosti

Firma je bez zaměstnanců.



Majetek firmy a podrobný popis projektu

Společnost je výhradním vlastníkem rekreačního pozemku v k.ú. Lučina (okr. Frýdek-Místek) o výměře cca. 2600 m², bezprostředně vedle Žermanické přehrady. Pozemek je dle platného územního plánu určen pro výstavbu objektů pro hromadnou rekreaci.

Předmětem záměru je vybudování rekreačního ubytovacího resortu pro přechodné ubytování, v obci Lučina okr. Frýdek Místek. Zvolená lokalita je na okraji obce. Lokalita je svou povahou ideální pro podnikatelský záměr zřízení komerčního ubytovacího resortu. Jedná se o pozemek situovaný v blízkosti vodní nádrže Žermanice. Pozemek je zatravněný, osázený vzrostlými stromy a od místní komunikace odstíněný hustým živým plotem z jehličnatých stromů.



Oplocen je i ze strany sousedních pozemků 530/21 a 530/18. Výše uvedené koresponduje se záměrem firmy, vybudovat menší, klidný ubytovací resort, koncipovaný svým charakterem a službami především pro rodiny s dětmi, případně seniory. Rekreační resort bude zaměřen především na krátkodobé rekreační pobyty a z části na střednědobé a dlouhodobé pronájmy sloužící firmám jako nabídka firemních rekreačních kapacit. Rekreační resort bude koncipován jako uzavřený, určený pouze pro ubytované.

Dotčené pozemky 530/3, 530/20, 530/19 jsou v majetku Adalbertus trade s.r.o. V resortu se předpokládá využití mobilních domů, jako ubytovacích kapacit pro rekreační přechodné ubytování.

Záměrem je vybudovat parkovací stání s přípojkami jednotlivých médií a terasou (podestou) pro 9 mobilních domů.



Areál počítá s vybudováním areálových komunikací obsahující příjezdovou komunikaci, parkovací stání (ke každému mobilnímu domu smluvně max. 1 stání) a chodníků zajišťujících přístup k jednotlivým domům a ostatnímu zázemí areálu.

Napojení na síť proběhne v místě určeném, dle schváleného projektu a podmínek stanovených správci sítí. Jednotlivé mobilní domy budou napojeny na areálové rozvody médií. Počítá se s napojením na elektřinu, vodu a odpad. Sítě jsou na hranici pozemku. Elektro přípojka je již hotova.

Mobilní domy umístěné v areálu mohou být stejného nebo různých typů, vybavené vlastním sociálním zařízením s tekoucí vodou a napojením na odpad, vlastní kuchyňkou, obývacím pokojem, ložnicí a dětským pokojem. Rozměry mobilních domů budou 12 metrů délky, 3,7 až 4 metry šířky a cca 3 až 3,5 m výšky v závislosti na typu střechy. Kapacita jednotlivých domů je 2 dospělí + 2 děti.

Resort nebude mít recepci ani technické zázemí. Úklidové prostředky budou umístěny přímo v jednotlivých mobilních domcích. Službu ubytování a od ubytování zákazníků pro krátkodobý rekreační pronájem, bude zaměstnanec Adalbertus trade provádět přímo v jednotlivých domcích. Zde se dostaví po telefonické dohodě v čase příjezdu zákazníka. Mobilní domek předá, seznámí zákazníka s provozním řádem a po ukončení pobytu zkontroluje provedení úklidu a převezme od zákazníka zpět.

V případě varianty dlouhodobých pronájmu pozemků majitel pozemku Adalbertustrade s.r.o. bude pronajímat jednotlivé části pozemků určené pro umístění a napojení mobilních domů,

zákazníkům, kteří si tam umístí svůj mobilní dům, který si zakoupí do svého vlastnictví. Pronájmy budou dlouhodobé, min na 1 rok. Adalbertustrade může i v této variantě provozovat celý rekreační resort pro krátkodobé rekreace, kdy bude pronajímat na základě smluvních dohod mobilní domy zákazníků, třetím osobám pro krátkodobé rekreační pobyty. Tento systém již úspěšně funguje v jiných lokalitách a zajišťuje majiteli pozemku přijatelné omezení investic do vybudování resortu a zákazníkům – majitelům mobilních domků návratnost jejich investice, se zakoupením mobilního domku a zaplaceným nájmem za pozemek. Adalbertustrade poskytuje zákazníkům servis v podobě správy a údržby pozemku a jejich mobilního domu.

Prodejní cena

Majitelem požadovaná prodejní cena za prodej pozemku je 2380 Kč/m².

Majitelem požadovaná cena za prodej firmy, formou převodu 100% obchodního podílu je k jednání formou dohody.

Cena zahrnuje tržní hodnotu exklusivních pozemků u přehrady, sítě na hranici pozemku, připravený realizační projekt. Kompletně vyřízené stavební povolení a předání provozního know-how pro úspěšné provozování mobilheim campu.

Hlavní výhody akvizice firmy:

perspektivní podnikání
hodnotné nemovitosti
připravený realizační projekt
provozní know-how
prostor pro realizaci vlastní kreativity

V případě zájmu o další informace nebo o fyzickou prohlídku a první jednání s majitelem, nás neváhejte kontaktovat, ať už emailem nebo telefonicky na čísle 608 828 508.