



# Smlouva o nájmu nebytových prostor

č.j.: 14/SMP/13

uzavřená dále uvedeného dne, měsíce a roku dle zákona č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů, v tomto znění:

## I. Účastníci

- 1) **Městská část Praha 14**, se sídlem Bratří Venclíků 1073, 198 00 Praha 9  
IČ: 00231312, DIČ: CZ00231312  
zastoupená obchodní společností **Správa majetku Praha 14, a.s.**  
se sídlem Metujská 907, 198 00 Praha 9,  
IČ: 25622684, DIČ: CZ25622684  
prostřednictvím ředitelky **Ing. Evy Bažilové**  
(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné  
a
- 2) **Centrum Slunečnice, středisko Diakonie Církve bratrské**  
se sídlem organizace Praha 3, Koněvova 24, IČ: 45250855  
(sídlo střediska Mansfeldova 801/4, 198 00 Praha 9 – Černý Most II.)  
zastoupené na základě plné moci Mgr. Lucií Kádnerovou  
(dále jen „nájemce“) na straně druhé

## II. Osvědčení práv pronajímatele

- 1) Pronajímateli je Statutem hlavního města Prahy svěřen majetek ve výlučném vlastnictví hlavního města Prahy, nacházející se na území Městské části Praha 14, jehož součástí je dům č.p. 745 v ulici Maňákova, Praha 9, zapsaný u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu se sídlem v Praze, katastrální pracoviště Praha, Pod Sídlištěm 9/1800, 182 14 Praha 8, pro katastrální území Černý Most (dále jen „objekt“).
- 2) Pronajímatel pověřil správou pronajímaného majetku společnost Správa majetku Praha 14, a.s., Metujská 907, 198 00 Praha 9, mandátními smlouvami ze dne 16.10.2002 a 17.12.2002, jejichž pokračováním jsou mandátní smlouvy ze dne 1.12.2012. S obsahem předmětných smluv se nájemce seznámil při podpisu této nájemní smlouvy.

## III. Předmět a účel nájmu

- 1) Touto smlouvou pronajímatel pronajímá nájemci v objektu č.p. 745, ul. Maňákova, Praha 9 – Černý Most II., nebytové prostory v 1. nadzemním podlaží o celkové výměře 172,38 m<sup>2</sup> včetně příslušenství, za účelem provozování kavárny se vzdělávacím centrem, tj. vytváření vzdělávacích, kulturních a sociálních programů pro širokou veřejnost, integrace handicapovaných osob do zdravé populace, chráněná pracovní místa apod., v souladu

s předloženým „Podnikatelským plánem“, který je nedílnou součástí této smlouvy a tvoří přílohu č. 1). Přístup do nebytových prostor je vlastními vstupy z ul. Maňákova č.p. 745 vchodem určeným pro veřejnost umístěným vpravo od vchodu do zmíněného objektu a služebním vchodem umístěným vlevo od vchodu do zmíněného objektu.

2) Nájemce se zavazuje užívat pronajaté prostory výhradně v souladu s předmětem své činnosti uvedené v „Podnikatelském plánu pro centrum denních služeb a kavárnu s chráněnými pracovními místy“.

3) Druh a popis – 1. nadzemní podlaží

název-označení	plocha (m <sup>2</sup> )
1 chodba	3,67
2 kancelář	11,46
3 školící místnost	42,89
4 server	3,35
5 sklad kavárna	8,49
6 úklid	1,17
7 WC	1,34
8 šatna	3,60
9 chodba	5,88
10 WC ženy	4,59
11 WC muži	4,62
12 WC invalida	2,87
13 internetová kavárna	78,45
<b>Plocha celkem</b>	<b>172,38</b>

4) Pronajímatel pronajímá a přenechává a nájemce najímá a přebírá předmět nájmu specifikovaný v předchozím odstavci za podmínek stanovených touto smlouvou. Pronajímané prostory budou nájemci předány dne 22.7.2013. O předání a převzetí bude sepsán protokol, který je součástí této smlouvy a tvoří přílohu č. 3).

5) Pronajímatel poskytne nájemci stávající vybavení včetně PC v rozsahu uvedeném ve smlouvě o nájmu movitých věcí č.j.: 0254/2013/OHS\_OddT/1100 ze dne 22.7.2013. Vybavení je nájemci dáno do pronájmu za úplatu.

6) Nájemce se zavazuje vytvořit v rámci provozu minimálně dvě podporovaná pracovní místa pro osoby s trvalým bydlištěm v Praze 14.

7) Nájemce není oprávněn dát bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele pronajaté nebytové prostory nebo jeho část do podnájmu třetím osobám.

8) Pronajímatel souhlasí s tím, aby do práv a povinností nájemce, sjednaných touto smlouvou o nájmu nebytových prostor, vstoupila nově zřizovaná obecně prospěšná společnost – Centrum Slunečnice o.p.s. (dále jen „nový nájemce“). Za tímto účelem se pronajímatel zavazuje uzavřít s dosavadním nájemcem a s novým nájemcem příslušný dodatek k této nájemní smlouvě, a to nejpozději do 15(patnácti) kalendářních dnů ode dne obdržení písemné výzvy dosavadního nájemce či nového nájemce.

## IV.

### Výše nájemného, úhrad za plnění poskytovaná s užíváním nebytových prostor a způsob jejich placení

1) Nájemné za pronajaté nebytové prostory činí:

Specifikace místností	plocha (m <sup>2</sup> )	roční sazba v Kč/m <sup>2</sup>	roční nájem v Kč	měsíční nájem v Kč (zaokr.)
kavárna, vzdělávací centrum	172,38	250,00	43.095,00	3.591,00
vybavení prostor – měřidla		-	1.752,00	146,00
<b>Celkem</b>	<b>172,38</b>		<b>44.847,00</b>	<b>3.737,00</b>

2) Nájemce je povinen hradit zálohy na platby za dodávky tepla, teplé vody, dodávku vody z vodovodů a vodáren, odvádění odpadních vod kanalizacemi (dále jen „služby“) a za pronájem měřičů tepla a vodoměrů. Výši záloh stanoví pronajímatel přiměřeně k vývoji nákladů, jak jsou uvedeny ve výpočtovém listu, který je nedílnou součástí této smlouvy a tvoří přílohu č. 2).

Rozúčtování dodávek tepla a teplé užitkové vody se řídí vyhláškou č. 372/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

3) Měsíční platby za nájemné a zálohy na služby je nájemce povinen hradit v měsíčních splátkách splatných předem, vždy nejpozději do 25. dne měsíce předcházejícího, na účet vedený u PPF banky, a.s., Evropská 2690/17, Praha 6, číslo účtu **49023-9800050998/6000** variabilní symbol: **745102**.

4) Splatností se pro účely této smlouvy rozumí připsání úhrady na účet pronajímatele. Měsíční platby za nájemné a služby budou nájemcem placeny s účinností od 1.8.2013. Nájemce se zavazuje první platbu za období měsíce srpna 2013 uhradit nejpozději do 25.8.2013 současně s platbou za měsíc září 2013.

5) Sjednaná výše **nájemného** se počínaje rokem 2014 každoročně k 1. lednu upraví podle míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Jde o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebních cen. Takto vypočtená nová výše nájemného, zaokrouhlená na celé desítky korun bude platit od 1. ledna do 31. prosince daného roku a současně se stane základem pro úpravu nájemného v následujícím roce. Tyto změny budou uvedeny ve výpočtovém listu.

6) Nájemce je povinen toto upravené nájemné poprvé platit v první měsíční platbě následující po písemném upozornění pronajímatele na výši inflace; současně s touto měsíční platbou nájemce vyrovná rozdíl mezi platbami provedenými od počátku roku v původní výši.

7) Výše měsíčních plateb **za služby** může být pronajímatelem jednostranně upravena, a to s ohledem na skutečnou spotřebu, či změnu cen dodávaných médií, eventuálně souvisejících právních předpisů. Změna výše záloh za služby bude také uvedena ve výpočtovém listu. Pronajímatel se zavazuje vždy po skončení kalendářního roku vyúčtovat přijaté zálohy za služby po té, co obdrží od dodavatelů jednotlivých služeb podklady pro toto vyúčtování, a to nejpozději do konce prvního pololetí následujícího roku.

8) Nájemce hradí samostatně ostatní spotřebovaná média a služby pro provoz pronajatých prostor, zejména elektrickou energii a odvoz komunálního domovního odpadu, který je nájemce povinen si obstarat sám. Tyto úhrady nejsou zahrnuty ve výpočtovém listu, pronajímatel je povinen umožnit odběr těchto služeb.

9) Bude-li nájemce v prodlení s placením částek sjednaných touto smlouvou, zavazuje se uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.

## V. Doba nájmu

Nájemní poměr se uzavírá na dobu:

- neurčitou od 1.8.2013

## VI. Další ujednání

1) Nájemce prohlašuje, že mu bylo umožněno prohlédnout si pronajímané prostory a je mu tímto znám stav těchto prostor.

2) Pronajímatel se zavazuje předat nájemci pronajímané prostory ve stavu způsobilém k řádnému užívání dle této smlouvy a v tomto stavu je udržovat. Nájemce nesmí užívat jiné části nemovitosti, než pronajaté prostory.

3) Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět v pronajatých nebytových prostorách jakékoliv stavební úpravy.

4) Nájemce se zavazuje pronajaté nebytové prostory řádně označit.

5) Nájemce se zavazuje zajistit na své náklady převod elektroměru z Městské části Praha 14 a zajistit úpravu elektroměrného přípojovacího místa pro osazení měřicího zařízení tak, aby bylo v souladu s přípojovacími podmínkami PRE, a.s., dle PNMM501.

6) Nájemce se zavazuje k provádění běžné údržby pronajatých prostor, zejména k zajištění úklidu, běžných oprav a zachování pořádku v nebytových prostorách i v přílehlých prostorách domu. Nájemce se zavazuje, že bude s pronajatými prostorami zacházet tak, aby nedocházelo k jejich opotřebení nad obvyklou míru.

7) Nájemce je povinen vlastním nákladem provádět nebo obstarat provedení potřebných drobných oprav nebytových prostor. Za drobné opravy se považují zejména:

a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt, opravy jednotlivých částí oken, výloh a dveří a jejich součástí, výměny zámků, kování, klik,

b) výměny vypínačů, zásuvek, jističů, osvětlovacích těles, klimatizačních jednotek,

c) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku, mísících baterií, bidetů, umyvadel, výlevky, splachovačů, WC mís

d) výměny drobných součástí předmětů uvedených v předchozích bodech.

8) Nájemce se zavazuje uzavřít smlouvu o zajištění odvozu pevných domovních odpadů a předložit ji pronajímateli (Správě majetku Praha 14, a.s.).

9) Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu všech generálních oprav nebytových prostor, které nelze pokládat za běžné či obvyklé a které má tudíž provést pronajímatel, nedohodnou-li se účastníci jinak. Při nesplnění této povinnosti odpovídá nájemce za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

10) Nájemce se zavazuje umožnit přístup pronajímateli do užívaných prostor za účelem generálních oprav, kontrol a revizí. Nájemce je též povinen na vyzvání pronajímatele, učiněné v přiměřeném předstihu, umožnit pronajímateli, nedohodnou-li se účastníci jinak, provést potřebné rekonstrukční práce. Veškeré revize, které je nutno provádět v nebytových prostorách a

kteře souvisí s činností zde provozovanou na základě uzavřené nájemní smlouvy, je povinen zajistit na své náklady nájemce a kopie revizních zpráv předložit SMP-14, a.s. do 14 dnů od jejich provedení. Revize, které souvisí s užíváním objektu jako nemovitosti, je povinen zajistit na své náklady pronajímatel.

11) Nájemce odpovídá pronajímateli za škodu, způsobenou svou provozně - podnikatelskou činností, neodpovídá však za běžné opotřebené, způsobené řádným užíváním.

12) Pronajímatel neodpovídá nájemci za případnou škodu, způsobenou třetími osobami (např. přerušení dodávky elektrické energie, vody, či tepla jejich dodavateli) a vyšší mocí.

13) Nájemce je povinen uzavřít pojištění vlastní odpovědnosti za škody způsobené při své podnikatelské činnosti a toto pojištění udržovat po celou dobu platnosti této smlouvy.

14) Pronajímatel souhlasí s tím, že nájemce umístí na objektu vlastním nákladem svá firmní označení přiměřené velikosti.

15) Pronajímatel je povinen zajistit nerušený výkon práv nájemce spojených s užíváním nebytových prostor ke smluvenému účelu.

16) Nájemce je povinen při užívání předmětných nebytových prostor dodržovat obecně závazné předpisy, zejména hygienické, bezpečnostní a požární ochrany a dále je nájemce povinen zabezpečit dodržování klidu v domě s pronajatými prostorami.

17) Nájemce souhlasí s tím, že nemá vůči pronajímateli nárok na úhradu vynaložených finančních nákladů na opravy pronajatých prostor, a to ani po zániku nájmu.

18) Pronajímatel zajistí na své náklady v případě potřeby výměnu vodoměrů pro odběry studené a teplé užitkové vody a kalorimetrů (měřičů tepla). Nainstalovaná poměrová měřidla jsou majetkem pronajímatele a nájemce je povinen umožnit přístup k nim v době provádění odečtů. Při zjištění závady na měřidlech je nájemce povinen tuto skutečnost ihned ohlásit správci objektu. Nájemce nesmí manipulovat s poměrovými měřidly. Pokud tento zákaz poruší, řídí se výpočet nákladů na tepelnou energii na vytápění ustanovením § 4 odst. 7 vyhlášky č. 372/2001 Sb. a nákladů na poskytování teplé užitkové vody ustanovením § 5 odst. 7 této vyhlášky. Pokud tento zákaz poruší je povinen v souladu s platnými předpisy uhradit u měřidla pro studenou vodu průměrnou spotřebu v daném účtovacím období zvýšenou o 60%.

19) Po skončení nájmu budou pronajímané prostory předány zpět pronajímateli, a to ke dni skončení nájmu, o čemž účastníci sepiší písemný zápis. Nedojde-li k jiné dohodě, je nájemce povinen prostory předat ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklé míře opotřebené.

20) Za každý den prodlení s vyklizením je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1% posledně stanovené měsíční platby za nájem a služby. Tím není dotčena povinnost vydat bezdůvodné obohacení spočívající v držení nebytových prostor od doby skončení nájmu do data jejich předání a to ve výši odpovídající době držení a posledně stanovenému měsíčnímu nájemnému včetně služeb.

21) Účastníci této smlouvy se zavazují poskytnout si navzájem potřebnou součinnost k výkonu svých práv, která jim náleží dle této smlouvy, a to zejména v těch případech, kdy je k vymáhání výkonu těchto práv oprávněn pouze druhý účastník.

22) Nájemce je povinen neprodleně sdělit pronajímateli změnu adresy svého sídla nebo trvalého bydliště, případně uvést kontaktní adresu a dále je nájemce povinen neprodleně oznamovat jakoukoli změnu ve výpisu z obchodního rejstříku.

23) Pronajímatel je povinen neprodleně sdělit nájemci změnu adresy svého sídla, případně uvést kontaktní adresu a změnu bankovního spojení.

24) Pronajímatel je povinen neprodleně sdělit nájemci změnu adresy sídla správce, případně uvést kontaktní adresu. V případě změny v osobě správce, je pronajímatel povinen o této skutečnosti zpravit nájemce a nájemci neprodleně sdělit osobu nového správce, spojení, adresu atp.

## VII. Zánik nájmu

### Nájemní poměr uzavřený na dobu neurčitou zaniká:

- písemnou dohodou;
- výpovědí;

1) Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu písemně bez udání důvodu. Výpovědní lhůta je **tři měsíce** a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.

2) Jestliže je důvodem výpovědi, dané pronajímatelem skutečnost, že:

- a) nájemce užívá nebytové prostory v rozporu se smlouvou;
- b) nájemce je o více než dva měsíce v prodlení s úhradou plateb, sjednaných touto smlouvou;
- c) nájemce nebo osoby, které s ním užívají nebytové prostory, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;
- d) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytových prostor;

**činní výpovědní lhůta jeden měsíc** a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.

## VIII. Závěrečná ustanovení

1) Změna nájemní smlouvy jiným způsobem, než je ve smlouvě uvedeno, je možná jen písemnými dodatky k této smlouvě, podepsanými oběma účastníky.

2) Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v centrální evidenci smluv vedené Městskou částí Praha 14, která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy, datum nabytí její účinnosti, dobu její platnosti a u ukončených smluv také datum skončení smluvního vztahu. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 17 a následujících obchodního zákoníku a udělují souhlas k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

3) Tato smlouva nabývá platnosti podpisy obou smluvních stran a účinnosti nabývá od 1.8.2013. Je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž jeden originál obdrží Městská část Praha 14 – odbor správy majetku a investic, jeden originál Správa majetku Praha 14, a.s. a jeden originál obdrží nájemce.

4) Všechny projevy vůle smluvních stran musí být uplatněny doporučeným dopisem, nebo osobním doručením do vlastních rukou. Za datum uplatnění se považuje datum razítka poštovního úřadu na doručence. Písemnosti se doručují pronajímateli do sídla obchodní společnosti Správa majetku Praha 14, a.s., nájemci na adresu jeho sídla. Písemnost je doručena

jakmile adresát písemnost převezme nebo jakmile byla držitelem poštovní licence vrácena odesilajícímu jako nedoručitelná a adresát svým jednáním nebo opomenutím doručení písemnosti zmařil. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže adresát přijetí písemnosti odmítne.

5) Všichni účastníci této smlouvy prohlašují, že jsou způsobilí k právním úkonům, že právní úkony spojené s uzavřením této smlouvy učinili svobodně a vážně, že nikdo z nich nedjednal v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, že s obsahem smlouvy se řádně seznámili, souhlasí s ním a na důkaz toho smlouvu podepisují.

6) Souhlas s uzavřením této smlouvy dala Rada m.č. Praha 14 svým usnesením číslo 361/RMČ/2013 ze dne 17.6.2013.

V Praze dne:



za pronajímatele:



Ing. Eva Bažilová  
ředitelka SMP-14, a.s.

za nájemce:



Mgr. Lucie Kadnerová  
Centrum Slunečnice  
středisko Diakonie Církve bratrské

Přílohy:

- č. 1) podnikatelský plán - 14 stran
- č. 2) výpočtový list - 1 strana
- č. 3) předávací protokol - 1 strana
- č. 4) plná moc ze dne 31.1.2013 - 1 strana

## Podnikatelský plán

### Využití prostoru Maňákova 745

Centrum denních služeb / kavárna s chráněnými pracovními místy

Centrum Slunečnice

středisko Diakonie CB  
Mansfeldova 801/4  
198 00 Praha 9 - Černý Most

#### Kontaktní osoba

Mgr. Lucie Kádnerová

Tel.: [REDACTED]

Vytvořili: Mgr. Lucie Kádnerová, Mgr. Filip Kádner

Datum vzniku: 5. 12. 2012



Úvod.....	3
Náš tým a zkušenosti .....	4
Složení pracovního týmu .....	4
SWOT analýza a eliminace rizik .....	5
Produkty – nabízené služby .....	7
A) Vzdělávací IT programy (pro osoby se ZP i bez).....	7
B) Pronájem učebny / seminární místnosti .....	8
C) Kavárna.....	8
Naše cíle a jak jich chceme dosáhnout.....	11
Finanční plán.....	13
Předpokládaný rozpočet 2013.....	13
Předpokládaný rozpočet 2014.....	14
Předpokládaný rozpočet 2015.....	14

## Úvod

K nabídce pronájmu prostor bývalého Centra veřejného internetu přistupujeme jako k jedinečné příležitosti **posílit prostorovou kapacitu stávající sociální služby - centrum denních služeb a dále doplnit spektrum našich činností o navazující služby, díky nimž se začneme profilovat jako sociální firma. Naším záměrem ve využití prostoru a jeho vybavení je částečně navázat na předchozí účel a provozovat zde kavárnu s chráněnými pracovními místy a prostor počítačové učebny změnit na variabilní prostor, který bude sloužit jako pc učebna i seminární místnost a pravidelně jednou v týdnu osobním asistentům ke zpracování nezbytné agendy z terénní práce. Kancelář a ostatní místnosti nám pomohou vyřešit dosavadní problém s nedostatkem prostoru pro administrativní a manažerskou práci, pro individuální rozhovory s klienty, zaměstnanci, pracovními partnery i k uskladnění tiskopisů, či materiálu.**

**Vzhledem k neziskovému charakteru záměru nabízíme nájemné v minimální požadované výši 250,- Kč/m<sup>2</sup>/rok.**

Podstatou projektu sociální firmy je, aby především kavárna byla pracovištěm, na jehož **provozu se podílejí lidé se ZP (42% z celkového personálního obsazení, z toho minimálně 2 s trvalým pobytem na P14)** s tím, že pro některé může jít o podobu chráněného pracovního místa (v čemž spatřujeme ideální logickou návaznost na stávající sociální službu CDS).

**Cílová skupina:** jednotlivci z Prahy 14 i menší firmy/organizace.

Naší vizí je vytvořit místo pro posílení určitého komunitního způsobu života bez bariér (i psychických), kde lidé najdou nejen luxus v podobě kvalitních produktů a pohodlí, ale i vyšší nemateriální hodnoty. Chceme, aby zde obyvatelé Prahy 14 objevili místo pro setkávání, příjemné posezení i vzdělávání. Zajmout chceme i menší firmy, či začínající organizace s nabídkou otevřeného prostoru pro pracovní schůzky, firemní akce i možnost vzdělávání. Lidem se zdravotním postižením tak přirozené splnutí s prostředím nepostižených „zdravých“ lidí.

**Partnerství:** oslovili jsme zatím jen několik organizací a firem, které naši činnost znají, anebo působí v okolí. Jednání je v začátcích vzhledem k tomu, že náš záměr je zatím jen vizí (nemáme jistotu prostor k činnosti), přesto určitou podporu máme příslibenu. Více je popsáno v eliminaci rizik.

Tento dokument předkládáme pouze k dispozici Úřadu městské části Praha 14 za účelem výběrového řízení na využití prostor Maňákova 745 a nesmí být poskytován třetím osobám.

## Náš tým a zkušenosti

Centrum Slunečnice poskytuje sociální služby od roku 2001 a od roku 2006 působí na Praze 14.

Od našich skrovných začátků v propůjčených prostorách a 4 klienty jsme nabídku našich služeb neustále rozšiřovali a zkvalitňovali. V dnešní době poskytujeme 3 sociální služby (osobní asistenci, centrum denních služeb a chráněné bydlení) 23 klientům se zdravotním postižením, z toho 10 je z MČ Praha 14.

Během více než desetiletého vývoje a rozvoje jsme nasbírali zkušenosti jak se samotnou prací s klienty (založenou na systému spolupráce asistent – klient), tak i s řízením a managementem neziskové organizace. Zkušenost nás naučila, že PR a efektivní komunikace s veřejností je jednou ze základních podmínek úspěšného fungování organizace (jakož i každé kulturně zaměřené kavárny). V tomto smyslu jsme se vždy snažili přibližovat život naší organizace i klientů široké veřejnosti v podobě kulturních akcí - ať už šlo o workshop argentinského tanga (2007), benefiční koncert skupiny -123 minut (2009) či akce menšího rozsahu jako autorská čtení, besedy s fotografy či veřejné výstavy výtvarných děl našich klientů. Zkušenosti máme i se vzdělávacími programy – od roku 2007 nabízíme zájemcům z naší cílové skupiny individuální výuku základů práce na počítači a přípravě na získání certifikátu ECDL. Od r. 2010 probíhá další vzdělávací program „Počítání a finance“, který posiluje samostatnost a odpovědnost našich klientů v nakládání s penězi. Vzhledem k dosavadnímu prostorovému omezení jsme tyto programy mohli nabídnout vždy jen jednomu klientovi. Zájem je však větší, nicméně i přes zkušenosti a kapacitu našich lektorů nemůžeme vzhledem k nedostatečným prostorám zájmu vyhovět.

Lze říci, že díky těmto zkušenostem je náš pracovní tým vybaven dostatečným know-how na rozjetí a management kavárny s chráněnými pracovními místy a vytvoření nabídky vzdělávacích kurzů (zatím *Základy práce na PC a Příprava na testování ECDL*, výhledově však i další dle aktuálních požadavků klientů). Základním předpokladem projektu je, že na zajištění chodu kavárny i vzdělávacích kurzů se budou podílet jak lidé „zdraví“, tak lidé s postižením. Dalším z kritérií pro výběr pracovníků bude i lokální vztah k MČ.

### Složení pracovního týmu

#### a) Přípravná fáze a začáteční provoz

- ▶ **Manažer projektu** - pracovník CDS, úvazek 0,3.
- ▶ **Lektoři** - pro klienty CDS pracovník Centra Slunečnice; pro veřejnost 1 pracovník CS (celkem úvazek 0,2) + externí lektor – pro první rok dobrovolnický závazek absolventa bakalářského studia FEL ČVUT).
- ▶ **Provozní** - 1 nový pracovník, pro první rok úvazek 0,8.
- ▶ **Obslužný personál a úklid** - klienti CDS pod vedením osobních asistentů, formou přípravy na práci – služba návazná na sociální službu, příp. odměna na DPP).
- ▶ **Obsluhující personál a úklid** – asistent (3x z CDS na DPP, 2 x dobrovolník – jedna dobrovolnice potvrdila závazek na 1. rok).
- ▶ **Fundraiser pro individuální dárcovství** - dobrovolnice z řad dlouhodobých dárců, která se v listopadu 2012 zavázala k roční podpoře.
- ▶ **Firemní fundraiser a PR** - 1 formou externí spolupráce na DPP nebo fakturu.

#### b) Fáze optimalizace a stabilní provoz

- ▶ **Manažer – projektové řízení a PR** se zkušeností s prací s lidmi se ZP (1 pracovník bez ZP).
- ▶ **Provozní kavárny** (1 pracovník bez ZP).
- ▶ **Obslužný personál a úklid**, který se bude střídat ve směnách, dle otevírací doby kavárny (2 pracovníci bez ZP a 6 se ZP). Systém spolupráce obslužného personálu bude mít zpravidla podobu „asistent – klient“, kdy asistent kontroluje a dopomáhá lidem se ZP zajišťovat kvalitní obsluhu návštěvníků. **V personálním výběru na místa se ZP budeme vycházet z možností a zájmu klientů CDS Centra Slunečnice a dále oslovíme absolventy programu některé z tréninkových kaváren** (např. Kavárna Vesmírna z o.s. Máme otevřeno) – pozice obsadíme přednostně zájemci z Prahy 14.

- ▶ **Lektoři** (1 interní z Centra Slunečnice a nasmlouvaní externisté – i studenti ČVUT, FEL).
- ▶ **Administrativní podpora a firemní fundraising** (1 pracovník se ZP)

**Celkový počet pracovníků:** 11 – přepočteno na celé úvazky 6.

**Z toho se ZP:** celkem 7 – přepočteno na celé úvazky 2,5 (tj. 42% z celkového počtu pracovníků).

**Personální náklady:** informace o personálních nákladech je dostupná v kapitole Finanční plán v příslušných položkách předpokládaného rozpočtu na každý rok.

#### SWOT analýza a eliminace rizik

##### Silné stránky:

- ▶ Využití velké části stávajícího vybavení a příznivé nájemné.
- ▶ Poloha na spojnici mezi sídlem střediska (Mansfeldova ul.) a chráněným bydlením (Bobkova ul.) umožňuje pružný přístup k oběma službám a efektivní využití pro administrativní podporu.
- ▶ Zavedené jméno v oblasti sociálních služeb - zkušenosti s vedením organizace a v práci s lidmi se ZP; znalost potřeb a schopnosti současných klientů CDS (návaznost na cíle CDS – tj. uplatnění některých klientů na trhu práce).
- ▶ Podpora integračního procesu na Praze 14: využití prostor pro stávající sociální službu a na ni navazující činnost s využitím schopností a pracovního potenciálu lidí se ZP v kombinaci s veřejnou službou pro ostatní obyvatele.
- ▶ Know-how vedení vzdělávacích programů pro účastníky se specifickými potřebami.
- ▶ Možnost využití současného personálu Centra Slunečnice, dobrovolníků i stávajících dárců.
- ▶ Vytvoření nových pracovních míst.
- ▶ Zkušenosti s organizováním menších kulturních akcí.
- ▶ Kontakty na odborníky z oblasti psychosociální a zdravotní – možnost zajištění dalších vzdělávacích kurzů, seminářů a podpůrných psychoterapeutických skupin.

##### Příležitosti:

- ▶ Vybudování nové kavárny s chráněnými pracovními místy na sídlišti ČM.
- ▶ Vznik nové sociální firmy na území P14.
- ▶ Navázání spolupráce se zavedenými dodavateli lokálních a fair-trade produktů (např. Pekařství Kolinger, Mamma Coffee, pražirna Doubleshot atd.); spolupráce s dalšími sociálními firmami, které nabízejí výrobky z oblasti gastronomie (v Praze o.s. Portus).
- ▶ Nabídnout v kavárně domácí produkty, a tak nabídnout alternativu velkým komerčním subjektům.
- ▶ Využití spolupráce s občanskými sdruženími, které připravují své klienty na práci v kavárně.
- ▶ Vytvořit malé chráněné pracoviště s tréninkovým programem.
- ▶ Vytvořit místo pro kulturní setkávání v jinak komerčně zaměřené zóně Černého Mostu.

##### Slabé stránky:

- ▶ Chybí osobní zkušenost s vedením provozu kavárenského zařízení.
- ▶ Umístění kavárny (mimo hlavní ulici a architektonická „uzavřenost“ prostoru vstupu do kavárny – zítka), které přinášejí zvýšené náklady a nároky na PR a estetiku vstupní části.
- ▶ V době rozjezdu počáteční nedostatek finančních zdrojů a zvýšené pracovní nároky na současné pracovníky Centra Slunečnice.
- ▶ Zvýšené nároky na personál kavárny – schopnost podporovat a vést lidi se ZP při práci.

##### Rizika:

- ▶ Výnosy z provozu firmy nepokryjí náklady.
- ▶ Konec programového období fondů EU 2007 – 2013; 5. výzva OPPA ukončena a doposud nebyly vypsané žádné další vhodné výzvy na období 2014 – 2020.
- ▶ Projekt nebude v dalších výzvách podpořen dotacemi z fondů EU ani nadačními dary.
- ▶ Nedostatek zájemců o kurzy.
- ▶ Velká komerční konkurence, především v ČČM a tím nedostatek zákazníků.

### Eliminace rizik a slabých stránek:

Reálnost vize kavárny jsme konzultovali se dvěma podnikateli v oboru (jeden má zkušenosti s vedením pohostinství, jeden čajovny – kavárny) – v kontaktu můžeme pokračovat. Z dostupných zdrojů jsme si vytvářeli analýzu výnosů současných sociálních firem (Vesmírna, Sue Ryder, Láry fáry, Modrý domeček, Fokus).

Místo provozního musíme obsadit člověkem, který má s touto činností zkušenost, má přehled o dodavatelích a je důvěryhodný. Z našich personálních zdrojů zajistíme člověka, který rozumí specifickým potřebám a schopnostem lidí s postižením. Chceme **využít naladění dosavadních klientů i zaměstnanců na změnu** a získat je tak v rozjezdové fázi pro práci za takovou odměnu, která bude v souladu s dosahovaným ziskem.

K eliminaci slabého místa v personálním i finančním zajištění nám pomůže **závazek dobrovolnic** věnovat projektu určité dny a určitý počet hodin. Dvě dobrovolnice mají pracovní zkušenost s obsluhou zákazníků z brigádnické praxe, jedna dobrovolnice se zavázala péct domácí pečivo 2x v týdnu (za náklady za suroviny) a jedna se bude věnovat získávání individuálních dárců.

**PR nároky:** Jsme si vědomi toho, že si musíme **získat a udržet stálé zákazníky**, a to jak mezi jednotlivci, tak i u firem. K tomuto účelu chceme **využít dosavadních PR možností** (na prodejních trzích prezentovat způsob sociálního podnikání, a to i formou přípravy kávy a čaje) a **rozvíjet možnosti nové**. **Místo kavárny musí být viditelně na více místech označeno a uvedeno v seznamu kaváren a v průvodcích** (především v internetové podobě) a **produkty – služby musí být nabízeny firmám a organizacím**. Toto jsou **úkoly pro manažera projektu, příp. fundraisera**.

Největším rizikem je nedostatek financí – vstupujeme do projektu s nulou, ale příslibem dobrovolnické pomoci i partnerské spolupráce, která má přinést zisk. Nabídka prostoru přichází v období „mezi výzvami“, kdy v této chvíli není možné pracovat na získání podpory z evropských fondů. Je ovšem velká pravděpodobnost, vypsání výzev na další 7leté období již na začátku roku 2013.

Pokud projekt kavárny **nebude podpořen EU fondy, nemůže být splněn záměr chráněných pracovních míst**, pouze podíl činnosti klientů na základě nácviku dovedností s poskytnutím podpory. **Kavárna a učebna si musí na provoz** (část energie a osobní náklady) **vydělat ze zisku z nabízených produktů**. **Další část prostoru je reálně zajistit ze současných zdrojů – darů, dotací a grantů (nájem, podíl na energiích a personálním zajištění lektorů)**.

Rentabilitu sociálního podnikání bez EU dotací vyžaduje maximální úsilí získat **partnery pro „nákup“ produktů – služeb a dostatek zákazníků**. Ve fázi vize jsme zatím oslovili ke spolupráci:

- LRS Chvaly, o.p.s. poskytuje ambulantní a pobytovou zdravotní péči, sociální služby a provoz lékárny. Spolupráci nabízí formou pravidelných firemních setkání se zaměstnanci v kavárně, pronájem učebny pro semináře a školení; v první fázi může pomoci s úhradou záloh energií dle zpracovaného plánu spotřeby.
- Dosavadního sponzora CL – podpora formou materiálního daru v podobě čistících a mycích prostředků.
- Se dvěma sponzory vyjednáváme kromě dosavadní finanční podpory CDS i zakázku na proškolení nových zaměstnanců v ovládání produktů MS Office a využití kavárny k firemní akci. Ke konkrétní podobě spolupráce však může dojít až po vyjasnění místa realizace prezentovaného plánu.
- Další možná spolupráce je s fm. poskytující fair trade kávu (prodej bez marže) a s pekařstvím v blízkosti P14 – pečivo na obložené housky a bagety (1. rok za výrobní náklady). Spolupráce je opět závislá na vyjasnění místa realizace.

**Se zákazníky v kavárně nemůžeme jen počítat, ale musíme přijít mezi ně – tj. nabízet kávu, čaj, moučnický na oblíbených farmářských trzích**. Prodej může být spojen i s prodejem výrobků z výtvarné dílny CDS.

## Produkty - nabízené služby

Naším záměrem (obecným cílem) je, aby se prostor kavárny a učebny stal místem přístupným pro širokou veřejnost, který nabídne pracovní příležitost pro osoby se ZP; veřejnosti poskytne příležitost pro naplnění volného času nebo kulturní vyžití a v neposlední řadě otevře všem zájemcům možnost dalšího vzdělávání v oblasti IT a k aktivitám, které reagují na současné potřeby v oblasti sociálních služeb. Jedná se o odborně vedené skupiny (např. pro pomáhající), semináře a skupinové supervize. Od této vize se odvíjí i povaha nabízených produktů, které budou mít převážně charakter služeb, jak upřesňují body níže.

A) Vzdělávací IT programy (pro osoby se ZP i bez) zacílené na začínající uživatele PC (*Základy práce na PC*) a v návaznosti na středně pokročilé (*Příprava na testování ECDL*). Tyto programy již nabízíme, máme vypracovanou metodiku výuky a s jejich realizací máme několikaletou zkušenost, nicméně doposud je kapacita kurzů velmi malá kvůli omezenému prostoru pro výuku. V rámci tohoto produktu jde o zásadní rozšíření kapacity naší stávající nabídky a zlepšení metod výuky díky technickému zázemí učebny v pronajatém prostoru.

- ▶ Kurz *Základy práce na PC* uvádí úplné začátečníky do základů užívání a ovládnutí PC, představuje prostředí operačního systému MS Windows (XP-8) a základní využití internetu a elektronické komunikace. Kurz má danou osnovu a je koncipován tak, aby jeho absolvent dokázal bezpečně ovládat PC a efektivně jej využívat jako nástroj komunikace a zdroj informací. Mimo to si zájemce může obsah kurzu rozšířit podle svých individuálních zájmů a potřeb nad rámec vymezené osnovy. Kapacita kurzu individuální forma/skupinová: 3/10.
- ▶ *Příprava na testování ECDL* je kurzem, který počítá se středně pokročilými uživateli či absolventy základního kurzu a nabízí přípravu na zvládnutí testů pro získání evropského certifikátu ECDL. Mezinárodně uznávaný koncept ECDL definuje význam pojmu „počítačová gramotnost“ a určuje metodu, jak je tato gramotnost ověřována – praktické testy s využitím běžné výpočetní techniky v reálném programovém prostředí, které odpovídají mezinárodním požadavkům uvedeným v tzv. ECDL Sylabech rozčleněných na 7 základních modulů (viz [www.ecdl.cz](http://www.ecdl.cz)). Obsah kurzu je dán aktuálním platným sylabem k jednotlivým modulům, přičemž účastník kurzu si může testy v jednotlivých modulech libovolně rozložit a postupně se na jejich zvládnutí v kurzu připravovat. Absolvent kurzu je v ideálním případě připraven na úspěšné zvládnutí testů pro získání certifikátu ECDL Start nebo standardního ECDL. K samotnému testování nyní využíváme služeb certifikovaných testovacích středisek, nicméně výhledově uvažujeme o získání akreditace testovacího střediska. Kapacita kurzu individuální forma/skupinová: 3/10.

**Výhodou** nabízených kurzů je, že od začátku svého vzniku jsou designovány s ohledem na mnohdy velmi specifické potřeby lidí se zdravotním postižením, tj. klademe důraz na individuální přístup k účastníkovi kurzu a co největší možné přizpůsobení jeho potřebám, ať už jde o tempo výkladu, didaktické metody či hledání alternativních způsobů ovládnutí PC. Tyto atributy činí naše kurzy jedinečné oproti konkurenci a i v rozšířené formě kurzů s více účastníky je chceme v co největší míře zachovat a nabídnout zájemcům podmínky, v nichž nebude jejich případný hendikep překážkou pro další osobní rozvoj.

**Konkurence** v oblasti školení IT je velmi silná a v případě zavedených firem i na vysoké úrovni, nicméně oproti firmám specializovaným na IT technologie je naší výhodou specializace na práci s lidmi se ZP a naše know-how v přizpůsobování výuky jejich specifickým potřebám. Díky tomuto aspektu můžeme nabídnout alternativu a uspokojit poptávku těch zájemců, pro něž je konkurenční nabídka z důvodu jejich hendikepu nedostupná. V případě zájemců bez specifických potřeb můžeme konkurovat podobným produktům cenou na spodní hranici obvyklého kurzovného.

**Cílová skupina (zákazníci).** Ačkoliv jsou naše kurzy primárně zaměřeny na rozvíjení počítačové gramotnosti sociálně znevýhodněných skupin obyvatel, díky zázemí učebny je budeme moci nabídnout i zájemcům z řad široké veřejnosti či zaměstnancům menších firem.

**Nabízené kurzy reagují na potřeby zájemců s nízkými znalostmi ovládnutí PC,** kteří chtějí rozšířit své odborné kompetence (a tak si najít pracovní místo či udržet stávající) a dále **občany ze skupiny sociálně znevýhodněných** (se zdravotním postižením, senioři, občane národnostních menšin, matky po MD). Volná místa v kurzech budou přednostně obsazována zájemci, kteří mají trvalý pobyt na Praze 14, anebo mají k této městské části vztah (např. zde pracují, vodí děti do škol a jiných denních zařízení, bydlí u příbuzných, apod.).

### **Ceny**

V níže uvedené tabulce je uvedeno cenové nastavení námi nabízených produktů v porovnání se srovnatelnými produkty vybraných dvou konkurenčních společností - velké zavedené společnosti Gopas a.s. a přímé konkurence na Praze 14 - IS4tech s.r.o.

Produkt	Gopas a.s.	IS4tech s.r.o.	Centrum Slunečnice
Základy práce na PC	5400,- / 16 hod	5500,- (akce 2740,-) / 8 hod	3500,- / 24 hod
MS Office (Word, Excel, Power point, Outlook)	5760,- / 32 hod	8380,- (akce 4184,-) / 16 hod	6500,- / 56 hod (v rámci ECDL Start)
Příprava na 7 modulů ECDL	23160,- / 72 hod	13880,- (Základy práce na PC + Office pokročilí) / 24 hod	12500,- / 104 hod

Při nastavení ceníku vycházíme v případě skupinových programů z vyšších časových dotací (účastníci se specifickými potřebami), přičemž zaváděcí kurzovné nasazujeme na 50% až 70% cen konkurence. Cena individuální formy kurzů je ve výši, která se nám v praxi osvědčila pro zájemce jako přijatelná (časová dotace individuálních kurzů se pohybuje od 45 do 120 hodin). Ceník našich produktů je následující:

<b>Základy práce na PC</b> individuální forma	100,- / hod
<b>Základy práce na PC</b> skupinová forma	3500,- / 24 hodin
<b>Příprava na testování ECDL</b> individuální forma	150,- / hod
<b>Příprava na testování ECDL Start</b> (4 moduly) skupinová forma	6500,- / 56 hod
<b>Příprava na testování ECDL</b> (7 modulů) skupinová forma	12500,- / 104 hod

### **B) Pronájem učebny / seminární místnosti**

Učebna bude jeden den v týdnu v určeném časovém rozmezí využívána pro pracovníky služby Osobní asistence ke zpracování nezbytné administrativní agendy. V dalších dnech a hodinách, kdy nebudou v učebně PC kurzy, ani semináře pořádané Centrem Slunečnice, chceme její prostor nabídnout k využití jiným firmám a organizacím formou pronájmu. Tento způsob sociálního podnikání chceme vyjednat ve smlouvě o pronájmu, neboť nám pomůže posílit úhradu provozu – především náklady na energie.

Cena za pronájem je stanovena dle analýzy trhu sociálních firem, charity, či škol, vzhledem k místu (okraj Prahy) a vzhledem k našemu postavení nájemníka:

<b>Pronájem učebny jako seminární místnosti</b>	120 Kč/h + 50 Kč za úklid
<b>Pronájem učebny s využitím VT</b> (počítač, data projektor, tabule, atp.)	220 Kč/h + 50 Kč za úklid

**C) Kavárna s přístupem k internetu, prodejem drobných dáreků a pracovním uplatněním pro lidi se ZP.** Pracovníci se ZP budou zajišťovat obsluhu/servis návštěvníkům kavárny pod vedením asistenta, proškoleného v základech přípravy kávy. Předpokládáme, že v počáteční fázi se budou pracovníci se ZP připravovat na práci formou tréninku a v další fázi bude mít práce charakter „chráněného pracovního místa“ s prací na zkrácený úvazek, příp. DPP se střídáním ve směnách dle provozní doby kavárny.

Částečnou zkušenost s obsluhou a servírováním mají naši současní klienti v centru denních služeb (CDS), neboť se v pravidelných službách po dvojicích střídají v přípravě kávy a čaje ostatním klientům a prostírají na společné obědy. Při veřejných kulturních akcích pro veřejnost se podílejí na přípravě drobného občerstvení. Práce v kavárně by tak navazovala na přípravu v CDS.

Příležitost chceme dát absolventům programů v tréninkových kavárnách. Zákazníkům chceme nabídnout kvalitní obsluhu se získáním zkušenosti, že i člověk se ZP ji může nabídnout a dále pestrost ve výběru občerstvení.

- **Přístup k internetu** – dle předchozího využití kavárny zachováme možnost přístupu k internetu s tím rozdílem, že *zredukujeme počet PC na třetinu* (dle současných zkušeností provozovatelů kaváren zákazníci více využívají připojení přes své notebooky) a *připojení nabídneme bezplatně s podmínkou konzumace alespoň 2 nápojů*. Snížením počtu PC kavárnu prostorově více otevřeme, čímž zvýšíme podíl kavárenské části tak, aby se k jednotlivým stolkům pohodlně dostali lidé/pracovníci na vozíku a lidé s pohybovými obtížemi.
- **Prodej drobných dárkových předmětů** – část kavárny u vstupního prostoru vymežíme pro vitríny s výrobky z dílny CDS, příp. z jiných neziskových organizací. Tyto dárkové produkty budou doplňovat sortiment kavárny, prezentovat další činnost Centra Slunečnice a vhodně doplní interiér kavárny.
- **Menu kavárny** – nabídku sortimentu chceme zaměřit na různé druhy kávy a další teplé nápoje (čaje, čokoláda, kakao, apod.), studené nápoje – víno, pivo a nealko koktejly. Menu doplníme drobným občerstvením (zákusky domácí produkce, obložené housky a bagety, sýry a polévka) připraveným již ke konzumaci. Využijeme dobrou praxi s našimi dobrovolníky, kteří nám již občerstvení zajišťovali v podobě domácích moučníků a dále oslovíme jiné sociální firmy či terapeutické dílny (např. o.s. Portus, které připravuje nakládané hermelíny) a zavedené cukrárny, či pekárny. Spolupráci chceme navázat s obchodníky produktů fair trade a menšími českými výrobci, kteří nabízí lokální produkty (v našem případě pekařství).

**Výhodou** takto koncipované kavárny je její otevřenost, která spočívá v integračním charakteru s blízkým přístupem k zákazníkovi, v nabídce alternativy ke kavárnám typu „fast food“ s produkcí nadnárodních firem.

**Konkurence** v kavárenství je zvláště v Praze velmi silná, stejně tak podobné kavárny provozuje několik sdružení zaměřených na sociální práci. Nicméně v lokalitě Prahy 14 podobná kavárna dosud není. Velmi silným konkurentem na sídlišti Černý most jsou provozovatelé v komplexu nákupního centra. Oproti nim však nabídneme klidnější prostředí bez předimenzovaných reklamních poutačů, příjemnou hudbou, přístup denního světla a možnosti opravdu relaxovat, než napjatě sledovat svou peněženku a „tolik věcí od každé věci“.

#### **Cílová skupina (zákazníci)**

Jak je uvedeno v úvodu, **kavárna má spíš klidný charakter s návazností na produkci menších kulturních akcí**, jako je promítání, čtení, výstavy, apod. Z toho důvodu chceme oslovit obyvatele sídliště ČM a okolí, kteří dávají přednost **alternativní formě prostředí kavárny s možností setkávat se u kvalitního občerstvení**. Otevírací dobu chceme upravit tak, aby kavárnu mohli obyvatelé využít k posezení po práci, či o víkendech k odpolední kávě a záusku. Zároveň **nechceme opomenout ty občany, kteří vyhledávají posezení spojené s prací (např. pracovní schůzky) a v současnosti se rozšiřující trend některých NNO a malých podnikatelů – neinvestovat do pronájmu a nákladů kanceláře a pracovat v kavárenských prostorách s připojením k internetu**. Předpokládáme, že kavárnu navštíví i lidé z jiných částí Prahy, a to především na kulturní doprovodné akce, a že ji využijí i menší firmy k pořádání firemních večírků – za tímto účelem jsme již oslovili některé firmy k partnerství (viz úvod).



### Ceny

V současné době se cena šálku kávy (espresso) pohybuje od 28 do 60 Kč (analýza byla provedena u obchodníků Tchibo a dalších v CČM, blízké restaurace a v síti pražských kaváren s fair trade kávou. Cenovou hladinu kávy i dalšího sortimentu chceme držet ve střední hladině v poměru s konkurencí, přičemž počítáme se 100% marží k velkoobchodním nákupním cenám (u kávy i dalších produktů). V období rozjezdu kavárny počítáme s tím, že se nám podaří vyjednat sponzorskou pomoc – tj. nabídku produktů za výrobní/nákupní cenu (t.č. zatím jen ve vyjednávání).

## Naše cíle a jak jich chceme dosáhnout

Obecnou vizí či cílem projektu je, aby se kavárna a výukové prostory staly v intencích fungování sociální firmy pro obyvatele Prahy 14 otevřeným místem pro volný čas i další vzdělávání a zároveň aby se na provozu podíleli lidé se ZP (chráněná pracovní místa). K dosažení tohoto stavu plánujeme v průběhu 3 let naplnit následující cíle.

### ► 2012 – fáze analýz a zjišťování možností partnerství

V období září – zač. prosince jsme prováděli analýzu trhu v oblasti kurzů i produkce pro kavárnu a zjišťovali jsme možnosti podpory sociální firmy z fondů EU. Oslovili jsme současné dobrovolníky a dárce s vizí projektu se záměrem získat je pro případnou spolupráci. Protože zatím neexistuje reálně prostor, vše je ve fázi „chceme a možná“. Zatím se podařilo získat dobrovolnici na individuální fundraising, dobrovolníka na výuku kurzu a 2 dobrovolnice, které mají zkušenost s obsluhou kavárny. Realnost podnikatelského plánu jsme konzultovali s čajovníkem, který v oboru podniká 15 let.

### ► 2013 – Přípravná fáze a začáteční provoz

Od počátku roku předpokládáme okamžité využití kancelářských prostor pro administrativní zázemí Centra Slunečnice a pro fázi příprav na otevření kavárny a výukových programů. Fáze příprav obnáší **personální zajištění** (manažerských i chráněných pozic); **alokaci finančních zdrojů** (aktivní fundraising – stávající i nový sponzoři, firemní partneři - představení business plánu a nabídka na odběr služeb v podobě kurzů, využití kavárny i možnost pronájmu učebny), grantové možnosti nadací a nadačních fondů, DMS sbírkové konto; **PR projektu** (vytvoření vizuálního designu a identity, marketingová prezentační kampaň směrem k veřejnosti, uzavírání kontraktů s dodavateli) a **materiální přípravu provozu** (adaptace pronajatých prostor, sestavení nabídky kavárny a zajištění surovin/prodejního artiklu). Tyto aktivity budou pochopitelně kontinuálně pokračovat i po skončení přípravné fáze.

**Obecným cílem této fáze je manažersky a materiálně připravit otevření kavárny a výukových kurzů, tj. aby bylo v rámci dílčích cílů splněno následující:**

- ⇒ Nezbytně nutné pracovní pozice jsou obsazeny (včetně chráněných míst).
- ⇒ Dobrovolníci pomáhají v začáteční fázi realizace projektu.
- ⇒ Fundraiser pracuje na získání grantů a nových donátorů.
- ⇒ Jsou zajištěny finanční prostředky pro „rozjezdový režim“ projektu.
- ⇒ Je vytvořen design a PR strategie projektu – běží marketingová kampaň.
- ⇒ Je navázána spolupráce s partnerskými organizacemi.
- ⇒ Jsou uzavřené kontrakty s dodavateli nabízeného artiklu.
- ⇒ Probíhají kurzy pro klienty CDS a učebna je využívána pro pracovníky Centra Slunečnice dle záměru.
- ⇒ Prostory kavárny a PC učebny jsou připraveny na otevření veřejnosti.

V září r. 2013 předpokládáme první zlomový bod v podobě otevření kavárny a rozšíření stávající nabídky výukových kurzů. Počáteční provoz si nepochybně vyžádá **adaptaci business plánu na podmínky reálného provozu**, reakci veřejnosti a zájmy a potřeby potenciálních zákazníků. Předpokládáme, že nově otevřená provozovna i nabídka si bude muset nejprve získat pozornost a přízeň veřejnosti, přičemž místo generování zisku, který by pokryl provozní náklady, bude zprvu finanční prostředky pouze odčerpávat. V tomto období je tak prioritou **zajistit potřebné zdroje z grantových prostředků** nadací a nadačních fondů pro začínající sociální firmy – Charta 77, VDV Nadace O. Havlové, Vize 97, J&T. Druhou možností je **získání úvěru pro sociální firmy** u České spořitelny / Erste group (výše půjčky ani splátky nejsou zohledněny v rozpočtu).

Nedílnou součástí přizpůsobování reálným podmínkám je výrazné snížení nákladů na energie, které, dle dostupných zdrojů, dosahovaly enormních výšek. Při zavedení ekologického přístupu a racionalizaci provozu očekáváme **snížení nákladů na energie o 35% až 50%**.

Pro zlepšení a přizpůsobení naší nabídky potřebám obyvatelům Prahy 14 využijeme metodu dotazníkového šetření / ankety a podle výsledků zrevidujeme aktuální verzi business plánu.

► **2014 – Optimalizace, stabilní provoz, rozvoj nabízených služeb**

V závislosti na úspěšnosti fundraisingu předpokládáme **personální posílení** obsluhy (asistentů) a navyšování úvazků na chráněných místech. Zároveň s tím předpokládáme možnost financování provozu na základě nových výzev fondů EU na období 2014-2020, především OPP A.

V této fázi uvažujeme situaci, kdy je chod kavárny/učebny efektivní, pracovní rutiny jsou usazené a návštěvnost je dostatečná pro udržení rentabilního provozu. Učebna je využívána dle záměru a navíc je její volná kapacita pronajímána; pokračuje PR strategie podporující image kavárny jako otevřeného multikulturního místa, které je dobře zapsáno v povědomí veřejnosti. V tomto smyslu jde o další **prohlubování spolupráce s partnerskými organizacemi** – nabídka chráněných pracovních míst pro absolventy jejich programů; prostor pro pořádání kulturních akcí, poradenská činnost atd. V případě učebny je cílem rozšířit nabídku základních kurzů o **navazující specializovanější kurzy** pro pokročilejší zájemce. Rovněž tak je cílem získání **akreditace testovacího centra ECDL**.

**Obecným cílem této fáze je manažersky zvládnout a optimalizovat provoz kavárny a učebny, což předpokládá splnění následujícího:**

- ⊕ Probíhá rozšířená verze vzdělávacích kurzů (kapacita naplněna alespoň z 50%).
- ⊕ Získané finance z grantových zdrojů – personální posílení.
- ⊕ Zredukování nákladů na provoz prostoru minimálně na 50% předchozích hodnot.
- ⊕ PR a marketingová kampaň kavárny zaujala veřejnost – kavárna má zákazníky.
- ⊕ Rozšiřující se nabídka kulturního vyžití v rámci kavárny.
- ⊕ Sociální podnikání je podpořeno pronajímáním prostor učebny firmám/organizacím.
- ⊕ Volná kapacita učebny / seminární místnosti generuje zisk z pronájmu.

► **2015 – Návrat prvotních investic, dosažení hlavního cíle / vize projektu**

V roce 2015 očekáváme za předpokladu příznivé obecné ekonomické situace **zlomový bod**, kdy budou kavárna / učebna vyhledávaným místem pro chvíle volného času, kulturního vyžití, vzdělávání, pracovního setkávání i firemních akcí. Generovaný zisk pokryje provozní náklady, vrátí se počáteční investice a fungování kavárny/učebny bude udržitelné bez většinového podílu grantových prostředků.

**Obecným cílem této fáze je udržet efektivní provoz kavárny/učebny, k čemuž má dopomoci:**

- ⊕ Fungující návaznost na transnitní a tréninkové programy partnerských organizací.
- ⊕ Kavárna generuje dostatečný zisk pro udržitelný provoz.
- ⊕ Pronájem volné kapacity učebny produkuje zisk.
- ⊕ Získání akreditace pro testování ECDL.
- ⊕ Otevření dalšího vzdělávacího IT kurzu - pro pokročilé.
- ⊕ Zisk z pořádání seminářů a podpůrných skupin.

## Finanční plán

Finanční plán a plánovaný rozpočet projektu odráží skutečnost, že v přípravné fázi a počátečním provozu musíme operovat s finančními zdroji nedostatečnými pro zajištění provozu v ideální podobě. Předpokládáme tedy výrazný podíl **dobrovolnické práce spolu s podporou přizvaných partnerů – možnost nákupu některého zboží kavárny za zvýhodněných podmínek a odběr námi nabízených služeb. Pomocným činitelem musí být i úspěšný fundraising – podpora sponzorů.**

Při odhadované kalkulaci nákladů na provoz vycházíme z **požadavku minimálního nájemného 250,- Kč/m<sup>2</sup>/rok**, v případě nákladů na energie jde o zprůměrovaný hrubý odhad, neboť údaje, které jsme měli k dispozici, neodpovídaly našim propočtům a zkušenostem při provozu CDS, ani poměru k velikosti prostoru. **Personální náklady** jsou nastavené podle reálné situace v NNO poskytujících sociální služby.

**Objem prodeje občerstvení a financí nutných pro nákup surovin a nabízeného sortimentu** jsme konzultovali s podnikateli v oboru pohostinství a z příkladu zavedené praxe odvodili očekávané náklady a zisk z kavárenské činnosti a zároveň výběr sortimentu. Nabídku služeb a obrát prodaného sortimentu bude pochopitelně nezbytně upravovat podle situace na trhu a požadavků zákazníků, přičemž k udržení rentability budeme usilovat o zvyšování objemů prodeje občerstvení a našich služeb. V tomto smyslu bude projekt závislý na kontinuální PR/marketingové kampani a budování pozitivní image podniku, jako alternativy k masovému stylu komerčních center s příznivou atmosférou pro práci, odpočinek a uspokojení potřeb obyvatel Prahy 14 i pracovníků menších firem a organizací. Konkrétní předpoklad celkových nákladů a finančních zdrojů uvádějí níže uvedené rozpočty, které reflektují jednotlivé fáze vývoje projektu za ideální situace.

### Předpokládaný rozpočet 2013

Plánované náklady	Částka
<b>personální náklady</b>	<b>334 000</b>
z toho hrubé mzdy	210 000
odvody soc. pojištění	71 500
OON DPP	52 500
<b>materiálové náklady</b>	<b>88 000</b>
nákup nápojů a potravin	82 000
nádobí a sklo	5 000
utěrky, ručníky a další kuch. Potřeby	1 000
úklidové a čistící a hygien. Potřeby (sponzor)	0
<b>nemateriálové náklady</b>	<b>174 100</b>
Nájemné	43 100
Elektrřina	65 000
voda, topení	41 000
opravy a údržba	5 000
telefony a další spoje	8 000
zpracování účetnictví	12 000
externí lektoři a spolupracovníci	0
<b>Celkem</b>	<b>596 100</b>

Plánované výnosy	Částka
z kurzů a úhrad klientů	100 000
z prodeje občerstvení	180 000
z prodeje výrobků	6 100
z prodeje na trzích	30 000
z pronájmu učebny	40 000
z dotace a grantu CDS - podíl nájem, energie, pracovníci	170 000
dárci a sponzoři	70 000
<b>Celkem</b>	<b>596 100</b>

úklidové a čistící a hygien. po
upgrade softwaru
<b>nemateriálové náklady</b>
nájemné
elektrina
voda, topení
opravy a údržba
telefony a další spoje
zpracování účetnictví
externí lektori a spolupracov
supervize projektu, vzděláván
<b>Celkem</b>

# Výpočtový list

úhrady za užívání nebytových prostor č. 102  
MAŇÁKOVA 745/0, Praha

Platný od: 01.08.2013

na základě smlouvy č. 14/SMP/13

Podlaží: 1 Typ objektu: Nebytové prostory internetová kavárna

Pro vyúčtování je evidováno - osob: 5 Plocha m2: celková přepočtená otápěná  
172.38 172.38 141.24

Nájemce objektu: 00-00-0745 -102-04

Vlastník objektu:

**Centrum Slunečnice,  
středisko Diakonie Církve bratrské**

**Městská část Praha 14**

**Složka**

**Úhrada**

N Smluvní nájem za plochu	3591.00 Kč
N Pronájem inventáře	146.00 Kč
Z Teplo	3200.00 Kč
Z TUV	450.00 Kč
Z V/S	500.00 Kč

**Celkem k úhradě měsíčně 7887.00 Kč**

**Smluvní nájemné - výpočet sazbou za plochu**

Místnost	Plocha	Započ. pl.	Sazba Kč/m2	Nájem
01 chodba	3.67 m2	3.67 m2	250.00 Kč/m2/rok	76.46 Kč
02 kancelář	11.46 m2	11.46 m2	250.00 Kč/m2/rok	238.75 Kč
03 školicí místnost	42.89 m2	42.89 m2	250.00 Kč/m2/rok	893.54 Kč
04 server	3.35 m2	3.35 m2	250.00 Kč/m2/rok	69.79 Kč
05 sklad kavárna	8.49 m2	8.49 m2	250.00 Kč/m2/rok	176.87 Kč
06 úklid	1.17 m2	1.17 m2	250.00 Kč/m2/rok	24.38 Kč
07 WC	1.34 m2	1.34 m2	250.00 Kč/m2/rok	27.92 Kč
08 šatna	3.60 m2	3.60 m2	250.00 Kč/m2/rok	75.00 Kč
09 chodba	5.88 m2	5.88 m2	250.00 Kč/m2/rok	122.50 Kč
10 WC ženy	4.59 m2	4.59 m2	250.00 Kč/m2/rok	95.62 Kč
11 WC muži	4.62 m2	4.62 m2	250.00 Kč/m2/rok	96.25 Kč
12 WC invalida	2.87 m2	2.87 m2	250.00 Kč/m2/rok	59.79 Kč
13 internetová kavárna	78.45 m2	78.45 m2	250.00 Kč/m2/rok	1634.37 Kč
Nájemné za plochu celkem:				3591.24 Kč

**Úhrada nájemného za zařizovací předměty**

Název	Množství	Instalace	Poř.cena	Roč.op.	Živ.	Nájem
měřičT-ověření MT	1.00	26.09.2011	2643.30 Kč	25.00	4.00	55.00 Kč
měřičT-ověření MT	1.00	26.09.2011	2643.30 Kč	25.00	4.00	55.00 Kč
vodoměr SV Minomes Minol	1.00	19.02.2013	822.00 Kč	14.07	5.00	9.00 Kč
vodoměr TV Minomes Minol	1.00	19.02.2013	822.00 Kč	14.07	5.00	9.00 Kč
Vodoměr (SV) Minomes Minol	1.00	22.02.2013	822.00 Kč	14.07	5.00	9.00 Kč
vodoměr TV Minomes Minol	1.00	22.02.2013	822.00 Kč	14.07	5.00	9.00 Kč
Celkem za zařizovací předměty:						146.00 Kč

**Výpis spolubydlících osob**

Jméno	Vztah	Přihlášen
Jmenovitě nejsou evidovány žádné spolubydlící osoby.		

Správa  
př  
Metujs

převzal

# Protokol o předání nebytových prostor

v objektu č.p. 745 ul. Maňákova, Praha 9 – Černý Most II.

**Ve smyslu uzavření smlouvy o nájmu nebytových prostor č.j.: 14/SMP/13 ze dne 22.7.2013, bylo provedeno fyzické předání a převzetí níže uvedených prostor.**

**Předávající:** Městská část Praha 14 zastoupená obchodní společností  
Správa majetku Praha 14 a.s., se sídlem Metujská 907, 198 00 Praha 9  
prostřednictvím ředitelky Ing. Evy Bažilové

**Přejímající:** Centrum Slunečnice, středisko Diakonie Církve bratrské,  
se sídlem střediska Mansfeldova 801/4, 198 00 Praha 9  
zastoupené na základě plné moci Mgr. Lucíí Kádnerovou

**Přítomni:** za předávajícího: p. Vladimír Vencl – vedoucí HS MČ Praha 14  
pí Eva Sítařová – referentka nebytových prostor SMP-14, a.s.  
za přejímajícího: Mgr. Lucie Kádnerová – vedoucí střediska Centrum Slunečnice

Dnešního dne byla provedena prohlídka nebytových prostor v 1. N.P. objektu č.p. 745 v ulici Maňákova, Praha 9 o výměře 172,38 m<sup>2</sup>, určené k užívání jako kavárna se vzdělávacím centrem.

**Prohlídkou bylo zjištěno:**

Prostor je předáván v řádném stavu bez zjevných závad tak, jak byl stavebně upraven dle projektové dokumentace odsouhlasené MČ Praha 14 dne 14.4.2006 pod č.j. OVD/138/06 NETJ. Vybavení prostor: 7 ks radiátor s reg. ventilem – 1 ks radiátoru byl demontován, 2x vstupní dveře prosklené s výlohami a s výklopnými okny nad dveřmi, 3 ks samostatné okno – 1 venkovní tabule prasklá, 1 ks výlevka, 5 ks WC kombi, 4 ks umyvadlo, 2 ks pisoár, 1 ks dřez, interiérové dveře - 15 ks, 3 ks klimatizační jednotka. *Upraveno vstupu poskřebařem pravé výloha.* Další vybavení kavárny a vzdělávacího centra včetně zabezpečovacího systému, které je řešeno samostatnou smlouvou o nájmu mezi MČ Praha 14 a střediskem Centrum Slunečnice, přebírá dnešního dne Mgr. Kádnerová od vedoucího HS pana Vencla. *pi y!* Přejímající určuje pro spolupráci se Správcem systémů

tyto kontaktní osoby:

**Stavy měřidel:**

elektroměr: Centrum Slunečnice si zajistí převod elektroměru s MČ Praha 14

kavárna č. T 443469-poč.stav: *46 547,4 kWh* vzděláv.centrum č. T 443438-poč.stav: *32 012 kWh*

.....  
kalorimetr: č. 7022235 levý – počáteční stav *12.187* kWh

č. 7022864 pravý – počáteční stav *4.511,5* kWh

.....  
vodoměr SV: č. 12.539616 – počáteční stav nulový – WC páni

č. 2012 7266843 – počáteční stav nulový - WC páni

č. 06 534806 – stav nulový (hl. uzávěr vody – vzdělávací centrum)

.....  
Vodoměr TUV: č. 07.521152 – počáteční stav nulový - WC páni

č. 2012 7080974 – počáteční stav nulový - WC páni

č. 06 535840 – stav nulový (hl. uzávěr vody – vzdělávací centrum)

.....  
Klíče od vstupních dveří do nebytových prostor (levý vchod *3* ks, pravý vchod *3* ks) + *vchod* převzala Mgr.Kádnerová. Při prohlídce nebyly zjištěny žádné závady, které by bránily v předání nebytových prostor novému nájemci. *Oliver 445(1ks)*

V Praze dne: 22.7.2013

Předávající

Přejímající



*Priloha č. 4/*

## PLNÁ MOC

Já, Galina Hřídlová, ředitelka Diakonie Církve bratrské (statutární zástupce organizace), tímto zmocňuji vedoucí střediska Centrum Slunečnice **Lucii Kádnerovou**, bytem [redacted] k vyřizování náležitostí spojených s vedením a provozem střediska Centrum Slunečnice (Praha 9, Mansfeldova 801) a s realizací jeho sociálních služeb (centrum denních služeb, osobní asistence a chráněné bydlení).

Dále jmenovanou zplnomocňuji k jednání za organizaci (Diakonie CB), **a to pouze ve věcech střediska – Centrum Slunečnice**, včetně uzavírání smluv s orgány státní správy a samosprávy, jinými neziskovými subjekty, dárci, komerčními subjekty, poskytovateli služeb, se zaměstnanci a klienty. Výjimkou jsou jednání investičního charakteru, která vyžadují souhlas Správní rady Diakonie CB (např. uvolnění prostředků na stavební investice a další dle statutu Diakonie CB).

[redacted]  
Galina Hřídlová  
Podpis zmocnitele

Zmocnění přijímá

[redacted]  
Mgr. Lucie Kádnerová  
Podpis zmocněnce

V Praze dne *31/1/2013*

Ověřovací doložka pro vidimaci

Poř.č.: 109982-058-0028

Podle ověřovací knihy pošty: Praha 98  
Tato listina je úplná kopie, skládá se z 1 stran a do-  
slovně souhlasí s předloženou listinou, z níž byla opřísá-  
Předložená listina je prvopis.  
neobsahuje viditelný zajišťovací prvek a skládá se z 1 stran.

