

Obecní úřad Nelahozeves
Školní 19, 277 51 Nelahozeves
Lešany, červen 2025

ZÁMĚR PODNIKÁNÍ

Žádost o pronájem nebytového prostoru

Výtočna Lešany

"Místo, kde se točí pivo, víno i sousedské příběhy"

1. Záměr

Obracíme se na vás s žádostí o pronájem nebytového prostoru za účelem zřízení pivotéky, vinotéky a komunitního místa pro setkávání – Výtočny Lešany. Tento název vychází jednak z lokality, ve které se prostor nachází (točna autobusů), jednak z jeho zaměření – bude se zde „točit“ pivo a víno, ale především se zde budou setkávat a scházet lidé.

Lešany jsou živou součástí Nelahozevsi s přibližně 800 obyvateli. Přesto zde dosud chybí místo, kde by se sousedé mohli přirozeně setkávat, kde by spolky měly zázemí a kde by mohly probíhat neformální kulturní a komunitní akce. Výtočna Lešany tento prostor naplní.

Naším cílem není pouze provozovat podnik, ale vytvořit prostor pro sousedská setkávání a budování místní komunity.

2. Koncept a sortiment

Výtočna Lešany bude pivotékou s výběrovými pivy na čepu a v plechovkách, vinotékou s moravskými víny točenými na čepu i v lahvích a místem nabízejícím studenou kuchyni z lokálních produktů. Provoz nevyžaduje kuchyňské zázemí ani tepelnou úpravu pokrmů.

Základní nabídka:

- Pivo: spolupráce s regionálním pivovarem VIK, stálý světlý ležák + rotující speciály, přes 20 craftových piv v chladícím regálu
- Víno: moravská vína točená na čepu (bílé, růžové, sezónní varianty), výběr lahvových vín s sebou
- Studená kuchyně: nakládané pochutiny, sýry, pečivo, sendviče, zavařeniny od místních výrobců
- Nápoje: cider, kombucha, nealkoholické pivo, limonády, káva a domácí cukroví

3. Provozní model

Otevírací doba

Den	Hodiny
Pondělí – Čtvrtek	16:00 – 20:00
Pátek	16:00 – 21:00
Sobota	14:00 – 21:00
Neděle	14:00 – 19:00
Celkem týdně	33 hodin

Mimo pravidelnou otevírací dobu je provoz společenské místnosti možný po předchozí dohodě (soukromě akce, kulturní večery apod.).

Kapacita a personální zajištění

Vnitřní prostor: 6–8 míst (bar a stání). Venkovní prostor: 2–3 barové stolky (cca 9 míst). Společenská místnost: 20–30 míst. Celková kapacita: cca 40–50 hostů.

Provoz zajišťují 2 osoby; jedna pokrývá běžné směny, druhá přebírá špičky a víkendy. Na větší akce lze přizvat brigádníka.

4. Ekonomika provozu

Investiční náklady

Vybavení provozovny (výčepní zařízení, lednice, stoly, židle, sklo, pokladní systém, dekorace a jiné): 100–120 tis. Kč.

Počáteční zásoby a provozní materiál: 50–80 tis. Kč.

Celková počáteční investice: 150–200 tis. Kč.

Měsíční fixní náklady

Nákladová položka	Měsíčně
Nájem prostoru	10 000 Kč
Elektřina (~575 kWh × 5 Kč)	3 000 Kč
Pojištění provozovny	1 500 Kč
Účetnictví / administrativa	1 500 Kč
Marketing, internet, drobnosti	1 000 Kč
Rezerva na servis a údržbu	2 000 Kč
CELKEM	19 000 Kč

Variabilní náklady (nákup zboží) tvoří přibližně 55 % tržeb, příspěvková marže tedy činí cca 45 %.

Bod zvratu a výhled

K pokrytí fixních nákladů je potřeba měsíčních tržeb přibližně 42 000 Kč, což odpovídá průměrně 10–13 návštěvníkům denně při útratě 120–150 Kč. Tato hranice je při standardním provozu reálně dosažitelná i v prvních měsících.

Scénář	Měsíční tržby	Odhadovaný zisk
Konzervativní	50 000–70 000 Kč	5 000–10 000 Kč
Standardní	90 000–110 000 Kč	23 000–32 000 Kč
Velmi dobrý provoz	120 000–150 000 Kč	34 000–44 000 Kč

Návratnost počáteční investice (standardní scénář): přibližně 6–12 měsíců.

5. Komunitní přínos a využití společenské místnosti

Výtočna Lešany nepřebírá jen komerční provoz – přebírá také roli správce komunitního prostoru, který bude otevřený všem věkovým skupinám a spolkům.

Plánované aktivity:

Pronájem pro soukromé akce:

- Dětské oslavy, rodinné oslavy a firemní akce po dohodě

Pravidelný komunitní program:

- Promítání sportovních přenosů (hokej, fotbal)
- Hudební večery, cestopisná promítání, open mic nights
- Pub quiz, book club, výuka angličtiny s rodilým mluvčím
- Degustace moravských vín a ochutnávky pivovarů
- Dětské přespávačky s promítáním (prostor má sprchu a WC)
- Swap oblečení pro děti – jednou měsíčně
- Zázemí pro cyklisty u plánované stezky Kralupy–Nelahozeves–Velvary
- Zázemí pro spolky: hasiči, myslivci, zahrádkáři, maminky
- Pravidelné výstavy dětí i dospělých z Lešan
- Prostor pro sdílené dílničky či kurzy - včelaření, fotografování, malování, kurzy jógy a jiné

6. Přínos pro obec

Přínos	Konkrétní podoba
Nové místo setkávání	První moderní komunitní podnik v části Lešany
Příjmy z nájmu	10 000 Kč/měsíc = 120 000 Kč/rok pro obec
Aktivity pro různé věkové skupiny	Od dětí (oslavy, angličtina) po seniory (spolky, promítání)
Podpora lokálních výrobků	Farmářské produkty od místních
Zázemí pro spolky	Dostupný sál pro hasiče, myslivce, zahrádkáře a další
Oživení sportu a turistiky	Občerstvení u hřiště, zázemí pro cykloturisty

7. Závěrečné shrnutí a návrh podmínek

Věříme, že Výtočna Lešany může být místem, na které budou obyvatelé hrdí a které obohatí společenský život celé komunity. Jsme připraveni pečovat o svěřený prostor, respektovat podmínky pronájmu a aktivně se podílet na dění v obci.

Navrhujeme rozjezdový nájem 10 000 Kč měsíčně s tím, že jsme otevřeni dalšímu jednání o podmínkách pronájmu. Navrhovaná výše odpovídá komunitnímu charakteru projektu – Výtočna nebude provozovat pouze komerční hospodu, ale bude zajišťovat i správu a aktivaci společenského prostoru v zájmu celé obce.

Děkujeme za zvážení mého záměru a jsem Vám kdykoliv k dispozici k osobnímu setkání nebo pro zodpovězení jakýchkoliv otázek.

S úctou

Jméno a příjmení žadatele

Adresa, telefon, e-mail

Přílohy: kopie živnostenského oprávnění (Živnostenské oprávnění je v tuto chvíli pozastaveno, z důvodu RD žadatelky, pro případ podnikání je možné okamžité obnovit)