

# ÜZLETI TERV

az „*Új panziók létesítése Pest megye területén*”

című, **PM\_PANZIO\_2020** kódszámú Pályázati Kiíráshoz

## CSERESZNYÉS PANZIÓ - CSOMÁD



*Tűz- és Munkavédelmi Kereskedelmi, Szolgáltató Betéti Társaság*

2020. szeptember

## Tartalomjegyzék

Ábra jegyzék.....	3
Táblázat jegyzék.....	3
1. Vezetői összefoglaló.....	4
1.1. A projektet megvalósító szervezet bemutatása.....	4
1.2. A tervezett fejlesztés rövid bemutatása.....	4
1.3. A fejlesztés célcsoportjainak és igényeinek bemutatása.....	4
1.4. A megvalósítás tervezett ütemezése.....	4
1.5. Az üzemeltetés tervezett kereteinek bemutatása.....	5
1.6. A projekt célkitűzéseinek és tervezett eredményeinek, hatásainak bemutatása.....	5
1.7. A fejlesztés illeszkedése a PM_PANZIO_2020 kódszámú, „Új panziók létesítése Pest megye területén” című kiírás, és a Pest Megyei Területfejlesztési Programban megfogalmazott célokhoz.....	5
2. A projektgazda bemutatása.....	6
3. A projekt és a beruházás bemutatása.....	7
3.1. A beruházás környezetének bemutatása.....	7
3.1.1. Gazdasági jellemzők a térségre vonatkozóan.....	7
3.1.2. Turisztikai kínálat a térségben.....	8
3.1.3. Turisztikai kereslet és trendek a térségben.....	9
3.1.4. Versenytársелеmzés.....	10
3.1.5. Turisztikai attrakciók Csomádon és vonzáskörzetében.....	11
3.2. A létrehozandó panzió bemutatása.....	13
3.3. A projekt célkitűzései, elvárt eredményei.....	14
3.4. A projekt részletes bemutatása.....	16
3.5. A pályázat keretében kialakítandó panzió célcsoportjai és tervezett szolgáltatások.....	19
3.6. A beruházás várható térségi hatásai.....	21
3.7. Műszaki és pénzügyi ütemterv.....	22
3.8. A tervezett fejlesztés fenntartásának (projektmenedzsment, üzemeltetés) bemutatása.....	24
3.9. Partnerség.....	26
4. Kockázatelemzés.....	27
5. Marketingterv.....	29
6. Pénzügyi elemzés.....	32
6.1. A projekt beruházási költségei.....	32
6.2. A projekt működési költségei.....	33
6.3. A projekt bevételei.....	35
6.4. Maradványérték meghatározása.....	36

## Ábra jegyzék

1. ábra: Csomád elhelyezkedése .....	7
2. ábra: Reggeliző és átrium .....	13
3. ábra: Megvalósítás helyszíne .....	17
4. ábra: Szezonáltság .....	35

## Táblázat jegyzék

1. táblázat: Oda-és elvándorlások száma .....	8
2. táblázat: Kereskedelmi szálláshely kínálat .....	9
3. táblázat: Vendégéjszakák száma a térségben.....	10
4. táblázat: Versenytársak.....	11
5. táblázat: Csomád és 30-40 km-es környezetének turisztikai vonzerői .....	12
6. táblázat: Pest Megyei Területfejlesztési Program céljaihoz való hozzájárulás.....	15
7. táblázat: Indikátorok és várható eredmények .....	16
8. táblázat: Megvalósítandó tevékenységek a Felhívás alapján.....	17
9. táblázat: Célcsoportok meghatározása .....	19
10. táblázat: GANTT-diagram Ütemterv .....	23
12. táblázat: Forrásösszetétel .....	24
13. táblázat: Pénzügyi fenntarthatóság .....	25
14. táblázat: Kockázatelemzés.....	27
15. táblázat: Értékesítési csatornák.....	29
16. táblázat: Marketingeszközök .....	30
17. táblázat: Beruházás fő tételei .....	32
18. táblázat: Üzemeltetési költségek.....	34
19. táblázat: Vendégszám és vendégéjszakák alakulása, főbb iparági mutatók .....	35
20. táblázat: Szállásdíj bevétel a vizsgált időszakban.....	36

# 1. Vezetői összefoglaló

## 1.1. A projektet megvalósító szervezet bemutatása

A Tűz- és Munkavédelmi Kereskedelmi Szolgáltató Betéti Társaság egy több mint 20 éve működő, dinamikusan fejlődő, stabil gazdasági mutatókkal rendelkező vállalkozás, melynek fő tevékenységi köre a tűzvédelmi szaktanácsadás, a tűzvédelmi készülékek és rendszerek felülvizsgálata és karbantartása, valamint a tűzvédelmi oktatás. Jelen projektünkkel vállalkozásunk célja egy új terület felé való nyitás, hogy több lábon álljunk, mert lehetőséget látunk abban, hogy a térség turisztikai életében, együttműködések létrehozásával egy komplex kínálat kialakításában részt vegyünk, valamint a tervezett megvalósítási helyszín mellett folytatott oktatási tevékenységünket összekapcsoljuk a panzióépítési és üzemeltetési tevékenységgel.

## 1.2. A tervezett fejlesztés rövid bemutatása

Jelen projektünk megvalósítási helyszíne Csomád, egy szlovák gyökerekkel rendelkező település, amely a szlovák népi kultúra, nyelv, gasztronómia, illetve hagyományok őrzésére nagy hangsúlyt fektet.

A fejlesztés által egy 6 szobás, 2 épületrészből (egy egy- és egy kétszintes) álló, 12 férőhellyel rendelkező, 4\*-os sztenderdeknek megfelelő panzió létrehozása valósul meg a község belterületén (1842, 1843 hrsz.), családi házas, csendes, nyugodt környezetben, a hozzá tartozó parkolókkal. A panzió tervezett szolgáltatásai között szerepelnek a családi szobák, egy kerti játszó rész, valamint egy kerti grill kialakítása, a közös térben kávégep és borhűtő elhelyezése, kerékpár tároló és kerékpárbérlési lehetőség biztosítása, a vendégek igényeire szabott programszervezés (hagyományőrző, valamint a lovas programok együttműködések révén), transzfer biztosítása a tömegközlekedéssel érkezőknek, illetve SZÉP kártya elfogadás.

## 1.3. A fejlesztés célcsoportjainak és igényeinek bemutatása

A beruházás helyszínének és a térség gazdasági jellemzőinek, turisztikai trendjeinek, turisztikai termékeinek, természeti és épített adottságainak, és a potenciális versenytársak vizsgálata után határoztuk meg célcsoportjainkat az alábbiak szerint:

- gyermekes családok: igénylik a széleskörű családi program lehetőségeket, kirándulási lehetőségeket, aktív programokat, sportolási lehetőségeket
- aktív turisták: igénylik a sportolási lehetőség és kirándulási lehetőségeket, fontosak számukra a természeti vonzerők
- nyugdíjasok, pihenésre, csendes kikapcsolódásra vágyók bármely korosztályban: igénylik a rekreációs lehetőségeket, testi, lelki feltöltődést, elvonulás lehetőségét, kulturális programokat, falusi turizmus nyújtotta lehetőségek
- határon túli (szlovák) gyermekek, iskolás csoportok: igénylik a hagyományőrző programokat, kirándulási és sportolási lehetőségeket, valamint az ismeretterjesztő, szabadidős programokat
- üzleti utazók: igénylik a szolgáltatások összekapcsolását, kényelmes körülményeket, kikapcsolódási lehetőséget (jellemzően rövid programok)

## 1.4. A megvalósítás tervezett ütemezése

A panzió létesítési projekt előkészítését vállalkozásunk 2020 júliusában kezdte meg, melynek keretében a panzió üzleti, pénzügyi, valamint műszaki kidolgozása is elindult. A piac felmérése és a versenytárselemzés eredményeként került meghatározásra a kiválasztott minőségi kategória, majd kidolgozásra kerültek a tervek és a teljes üzleti koncepció, amit az építési engedély megszerzése után a kiviteli tervek elkészítése követ. A

kivitelezés a tervek szerint 2021. március elején indul, és 2022 májusában ér véget, a panzió pedig 2022 júniusában nyitja meg kapuit a szállóvendégek előtt, így az ütemezés szerint a nyári szezon kezdetével való indulást céloztuk meg, javítva ezzel is a kihasználtságot. A támogatáson felüli összeg vállalkozásunk rendelkezésére áll, hogy a pénzügyi ütemezést az előrehaladással összhangban tudjuk tervezni és biztosítani.

### **1.5. Az üzemeltetés tervezett kereteinek bemutatása**

A pályázatunk keretén belül megvalósuló panzió üzemeltetését 3 alkalmazott látja el, akiknek elsődleges feladata a recepciós tevékenységek elvégzése, amely mellett alapvető szervező és koordinációs feladatokat látnak el. A 3 recepciós munkatárs közül egy felelős a panzió adminisztratív irányításáért, a vendégek és vendégéjszakák összefoglaló adminisztrálásáért, valamint a beérkező számlák és dokumentumok, posta rendezéséért, könyvelésre történő előkészítéséért. Állandó jelleggel egyidejűleg egy alkalmazott tartózkodik a panzióban, akinek a munkáját szükség szerint munkatársai időszakosan kiegészítik (elsősorban reggeliztetés során). A recepciók tevékenységét vállalkozásunk vezető tisztségviselői kontrollálják és koordinálják. A takarítási és karbantartási feladatokat alvállalkozók bevonásával oldjuk meg.

### **1.6. A projekt célkitűzéseinek és tervezett eredményeinek, hatásainak bemutatása**

A fejlesztéssel célunk egy minőségi kereskedelmi szálláshely létrehozása és sikeres üzemeltetése turisztikai és egyéb szervezetekkel való kölcsönös együttműködésekért, és azok révén a Pest Megyei Területfejlesztési Program célkitűzéseinek megfelelően. A panzió létrehozása, illetve a célcsoportok igényeinek megfelelő szolgáltatások kidolgozása által, közvetlen hatásként a vendégéjszakák számának emelkedését, a partneri együttműködések intenzitásának növekedését várjuk, és új munkahelyeket kívánunk létrehozni a szektorban. Az együttműködő vállalkozásokat, közösségeket tekintjük a saját beruházásunk és a térség sikerességének kulcsának. Egymás ajánlásával, szolgáltatásaink összekapcsolásával, folyamatosan bővülő együttműködésekkel kívánjuk elérni a projektünk térségre gyakorolt közvetett hatásaként a bevételek növekedését a községben és a térségben, nem csak a turisztikai szolgáltatóknál, de más szektorokban is. Cél, hogy a megyébe érkező látogatók a komplex programok révén hosszabb időt, és ne csak egy-egy napos rövid kirándulásokat töltsenek a térségben, valamint, hogy többször visszatérjenek hozzánk és a megyébe. Az általunk felállított pénzügyi modell szerint, bár a vizsgált időszak első két évében a projekt adózott eredmény szinten veszteséget mutat, melynek elsődleges oka az elszámolt értékcsökkenés, EBITDA szinten mindvégig pozitív, sőt kiemelkedően magas, 38%-os eredményhányaddal tervezhetünk. Cash-flow tekintetében szintén pozitív cash termelés várható a vizsgált időszak teljes egészében. A működés első évében szükséges egy adott összeget a projekt rendelkezésére bocsátani, ezt követően a projekt saját eredményét halmozva növekszik, és pénzáramait tekintve prosperál.

### **1.7. A fejlesztés illeszkedése a PM\_PANZIO\_2020 kódszámú, „Új panziók létesítése Pest megye területén” című kiírás, és a Pest Megyei Területfejlesztési Programban megfogalmazott célokhoz**

A PM\_PANZIO\_2020 kódszámú pályázati kiírásban megfogalmazott célok a turisztikai vonzerők közelében található új, minőségi panziók kialakítása, a vendégek és vendégéjszakák számának növelése, valamint az újonnan létrejött szálláshelyek működéséből származó árbevételek által a profitabilitás és a fenntarthatóság növelése, mely céloknak projektünk a tervezett panzió pozicionálásával, arculatával, szolgáltatásaival és a kidolgozott együttműködésekkel maradéktalanul megfelel. A Pest Megyei Területfejlesztési Program kiemelt területeinek (Vállalkozói együttműködések ösztönzése, Turizmus, mint stratégiai ágazat fejlesztése, Helyi és megyei identitás erősítése, Családbarát Pest megye megvalósítása) fejlesztéséhez is teljes mértékben hozzájárul a projekt kitűzött céljaival, kidolgozott szolgáltatásaival, és megkötött partnerségi kapcsolataival.

## 2. A projektgazda bemutatása

A Tűz- és Munkavédelmi Kereskedelmi Szolgáltató Betéti Társaság 1998-ban került megalapításra, 3 fős családi vállalkozásként. A cég tulajdonosai Stipka István (beltag), valamint Stipka István (kültag, a beltag, Stipka István fia) és Csanádi József (kültag), a vezető tisztségviselő Stipka István (beltag). Kapcsolt vállalkozásai nincsenek a cégnek. A vállalkozás fő tevékenységi köre a tűzvédelmi szaktanácsadás, melynek során a hatályos jogszabályok előírásait figyelembe véve gondoskodunk a tűzvédelmi használati szabályok betartásáról, a szolgáltatásunkat igénybe vevő létesítmények területén. A tűzvédelmi szaktanácsadáson kívül az alábbi tevékenységekkel állunk ügyfeleink rendelkezésére:

- tűzjelző rendszerek karbantartása
- tűzoltó készülékek felülvizsgálata, karbantartása
- tűzcsapok felülvizsgálata, karbantartása, javítása
- vészlétrák időszakos felülvizsgálata
- tűzgátló ajtók felülvizsgálata
- tűzvédelmi szakvizsgáztatás

Az évek során cégünk a családi vállalkozásból mikro vállalkozássá alakult, jelenleg 15 fő munkavállaló áll alkalmazásunkban, ebből 4 fő tűzvédelmi felsőfokú végzettséggel rendelkezik. Cégünk két alapító tagja is felsőfokú végzettségű tűzvédelmi mérnök, akik szintén részt vesznek a munkálatokban. Vállalkozásunk dinamikusan fejlődik, stabilitás jellemzi, az utóbbi néhány évben dolgozói létszámunk folyamatosan emelkedett, főbb gazdasági mutatóink pedig az elmúlt 3 évben a következők szerint alakultak: nettó árbevétel: 2019-ben 176.066.000 Ft, 2018-ban 165.581.000 Ft, 2017-ben 204.434.Ft, üzemi (üzleti tevékenységből származó eredmény: 2019-ben 40.422.000 Ft, 2018-ban 7.576.000 Ft, 2017-ben 27.628.000 Ft, mérlegfőösszeg: 2019-ben 147.494.000 Ft, 2018-ban 136.625.000 Ft, 2017-ben: 108.947.000 Ft. Törekszünk arra, hogy a jelenleg kialakult, koronavírus által befolyásolt helyzet ellenére a 2020. évi árbevételünk elérje a 2019. évi árbevételt.

Legfontosabb projektjeink a tűzvédelem terén az alábbiak:

- 2000 óta az E.ON Hungária Szolgáltató Kft. 3 régiójában (Észak-Dunántúl, Dél Dunántúl, Tiszántúl) végezzük a tűzcsapok és tűzivíztározó medencék időszakos felülvizsgálatát és karbantartását
- 2018 óta a Fővárosi Vízművek ZRt. 2 régiójában (Dél-Pest, Észak-Buda) a tűzcsapok időszakos felülvizsgálatát és karbantartását végezzük.

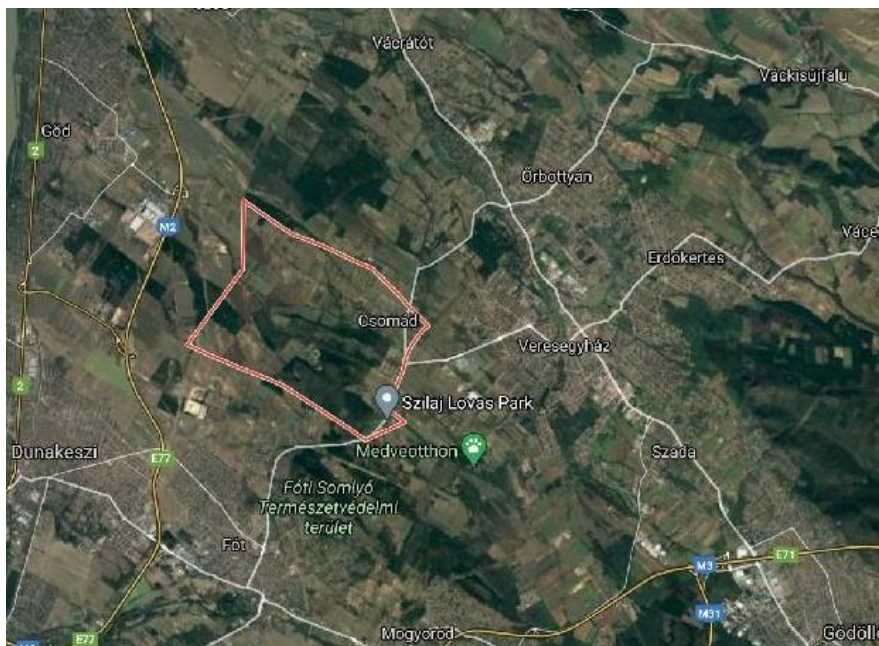
Jövőbeni fejlesztési céljaink között szerepel a tűzvédelmi oktatási -, illetve szakvizsgáztatási szolgáltatásunk fejlesztése, illetve elsődleges célunk a jelen projekt részét képező panzió létrehozása és üzemeltetése. Fontosnak tartjuk, hogy a mai világban egy vállalkozás több lábon álljon, és annak ellenére, hogy vállalkozásunknak korábban turisztikai fejlesztése nem volt, lehetőséget látunk abban, hogy a térség turisztikai életében, együttműködések létrehozásával egy komplex kínálat kialakításában részt vegyünk. Projektünk szálláshelyfejlesztését jelenlegi tűzvédelmi oktatási és szakvizsgáztatási tevékenységünkkel is össze kívánjuk kapcsolni. Jelenleg székhelyünkön zajlik oktatási tevékenységünk, de ezt fejlesztendő a Csomádra tervezett panzió megvalósítási helyszíné mellett telken épül új irodánk, amely a vizsgáztatás mellett, több napos tűzvédelmi tanfolyamaink megtartására szolgál, és az új panzió lehetőséget biztosít a résztvevők ideális elszállásolására is, az üzleti terv további pontjaiban részletezésre kerülő egyéb célcsoportok igényinek kielégítése mellett. Előzetes együttműködési megállapodást kötöttünk továbbá a panzió szolgáltatásaihoz kapcsolódóan a Csomádi Fialka Hagyományőrző Egyesülettel, a Csomádi Szlovák Nemzetiségi Önkormányzattal, a Szilaj és Szelíd Lovas Park Egyesülettel, valamint a vereasegyházi Medveotthonnal, mely együttműködésekkel célunk a közös tevékenységek erősítése, egymás szolgáltatásainak igénybevétele és szélesebb körben való megismertetése, a turisztikai kínálat összekapcsolása, valamint a kulturális hagyományok őrzése és bemutatása.

### 3. A projekt és a beruházás bemutatása

#### 3.1. A beruházás környezetének bemutatása

Projektünk megvalósítási helyszíne Csomád község, mely Pest megye északi részén, a Dunakeszi járásban, azon belül pedig a Veresegyházi kistérségben elhelyezkedő, szlovák gyökerekkel rendelkező település. A kistérség a fővárost körülvevő agglomeráció egyik kedvelt településcsoportja a Budapest vonzáskörzetében, de vidéki, nyugodtabb környezetben lakhelyet kereső népesség körében.

1. ábra: Csomád elhelyezkedése



Pest megye a többi megye viszonylatában kis területű, de minden tekintetben (természeti adottságok, település kép, népi hagyományok, stb.) sokszínűség jellemzi. A megyére alapvetően összességében jellemző a jó közlekedési infrastruktúra (reptérhez és a fővároshoz való kapcsolódás), a kedvező demográfiai helyzet, a sűrű iskolahálózat, a közel teljes közmű kiépítettség, illetve magas a működő vállalkozások száma, de az adottságokon alapuló előnyök sok esetben kihasználatlanok. A megyében sok a kisváros, illetve a kisebb települések, községek, és a köztük, illetve a térség központjai közötti kapcsolatok viszonylag hiányosak, akár közlekedési viszonylatban, akár szolgáltatások, együttműködések, vagy koordináció tekintetében.

##### 3.1.1. Gazdasági jellemzők a térségre vonatkozóan

Csomád 12,38 m<sup>2</sup> –en terül el, és a községben bölcsőde, óvoda, általános iskola, művelődési ház és könyvtár, közösségi ház, háziorvosi rendelő, valamint Falumúzeum, és Szlovák Nemzetiségi Önkormányzat is üzemel. A Központi Statisztikai Hivatal (KSH) adatai szerint a település lakónépességének száma 2019-ben 1.736 fő volt, amely az elmúlt évek viszonylatában növekvő tendenciát mutat (2017: 1.650 fő, 2018: 1.682 fő), a nyilvántartott álláskereső száma a járásban 2019-ben 695 fő volt (ebből 402 fő nő), míg Csomádon összesen 11 fő (ebből 4 fő nő). A KSH elmúlt 3 évének adatait vizsgálva megállapítható Pest megye, a Dunakeszi járás, valamint Csomád esetében is, hogy a belföldi oda- és elvándorlások száma konstans, nincsenek kiugró változások:

1. táblázat: Oda-és elvándorlások száma

Terület	Belföldi odavándorlások száma (állandó és ideiglenes vándorlás együtt)			Belföldi elvándorlások száma (állandó és ideiglenes vándorlás együtt)		
	2017. év	2018. év	2019. év	2017. év	2018. év	2019. év
<b>Peste megye</b>	94760	97345	95639	79159	80575	79559
<b>Dunakeszi járás</b>	7140	6787	6637	5943	5733	5841
<b>Csomád</b>	150	147	152	125	113	111

Forrás: Központi Statisztikai Hivatal

Csomád vonzáskörzetéről elmondható, hogy számos gazdasági társulás, illetve nagyobb vállalkozás működik a területén, mint például Veresegyházon a GE Aviation, GE Gas Power és GE Health Care, Órbottyánban a Wienerberger Téglaiipari Zrt., Fóton a Baker Hughes (GE Oil & Gas Hungary Kft.) és a Phoenix Pharma Zrt., Dunakeszin a SCITEC Kft. Gyártása, vagy Gödön a Samsung Sdi Magyarország Zrt..

### 3.1.2. Turisztikai kínálat a térségben

Pest megye térségei számos és különböző fajta vonzerővel rendelkeznek, ám nehéz őket egyenként önálló desztinációnak tekinteni. A megye turisztikai jellemzője, hogy térségenként, illetve területenként viszonylag nagy a szóródás a kínálati elemek tekintetében, de a legfőbb turisztikai termékek, a **jellemző turizmus fajták** az alábbiak szerint foglalhatók össze:

- Kulturális turizmus: épített történelmi vonzerők (pl. Gödöllői Királyi Kastély, Szentendrei Skanzen), falumúzeumok, rendezvények és fesztiválok (pl. Veresegyházi Mézesvölgyi Nyáresték, Gödöllői Kastélynapok), tematikus- és szórakoztató parkok (pl. Veresegyházi Medveotthon, Szadai Szafari Park)
- Aktív turizmus: kerékpározás (Pilisben és Börzsönyben hegyi kerékpározási lehetőség, folyamatosan alakuló épített kerékpár utak), vízi turizmus (Duna nyújtotta lehetőségek), lovaglás (számos helyen, pl. Kincsem Parkban, Domonyvölgyben, Fóton lovas oktatás, túralovaglás, fogathajtás, lovas napok, stb.), természetjárás (tanösvények, túra útvonalak, Gödöllői-dombság), horgászat (Veresegyházi horgásztó, Órbottyáni horgásztó), vadászat (Galgamácsa környéki erdők)
- Egészségturizmus: fürdők és rekreációs lehetőségek (pl. Gödön, Veresegyházon)
- Falusi turizmus: leginkább kiemelt helyszínek pl. az Ipolymente térsége, a Zsámbéki medence, vagy a Kiskunsági Nemzeti Park területe, valamint Dél-Pest megye.
- Bor- és gasztroturizmus: Ászár-Neszmélyi borvidék, Etyeki borvidék, Kiskunsági borvidék, gasztronómiai és borfesztiválok, nemzetiségi falvak ételkülönlegességei
- Üzleti, konferencia turizmus: konferenciák és rendezvények lebonyolítása első sorban nagyobb, négycsillagos szállodákban

A KSH adatai szerint a térségben a kereskedelmi **szálláshelyek**, kiadható szobák és férőhely kapacitások száma a térségben az elmúlt 3 évben a következők szerint alakult:

**2. táblázat: Kereskedelmi szálláshely kínálat**

Időszak	Terület	Működő kereskedelmi szálláshely egységek száma (db)	Kiadható szobák száma (db)	Kiadható férőhelyek száma (db)
2017	Pest megye	196	4.680	14.340
	Dunakeszi járás	5	74	180
	Veresegyház	4	46	132
2018	Pest megye	201	4.771	14.564
	Dunakeszi járás	5	72	184
	Veresegyház	5	47	138
2019	Pest megye	198	4.880	14.387
	Dunakeszi járás	6	69	190
	Veresegyház	3	36	106

**Forrás: Központi Statisztikai Hivatal**

A fentiek alapján elmondható, hogy a térség jelentős számú és sokszínű turisztikai vonzerővel bír, akár többszöri és többnapos időtöltésre is elegendő lehetőséget biztosít, de az elmúlt években nem változott jelentősen a kereskedelmi szálláshely kínálat, nem került sor számottevő beruházásokra. Csomád, projektünk megvalósítási helyszíne egyáltalán nem rendelkezik még kereskedelmi szálláshellyel, de a környéken is hiányoznak a tervezett 4\*-os panzióknak megfelelő kategóriájú, ár-érték arányú szállások, amely megállapítás részletesebben a 3.1.4 Versenytárselemzésben kerül bővebben kifejtésre.

### **3.1.3. Turisztikai kereslet és trendek a térségben**

Pest megye turizmusára nagy hatással van a főváros közelsége, hiszen Budapest tekinthető az ország egyik kiemelt turisztikai célpontjának, sok esetben összekapcsolódik egy fővárosi látogatás Pest megyei attrakciók felkeresésével. A megyét érintő főbb keresleti szegmensek egyrészt a túrázók, akik jellemzően nem töltenek éjszakát a megyében, a szabadidős és aktív turisták, akik legalább egy éjszakát maradnak, valamint az üzleti utazók, akik képzéseken, konferencián vagy rendezvényeken vesznek részt. A szabadidős turisták esetében gyakori, hogy a fővárosból érkeznek a megyébe a könnyű, gyors megközelíthetőség, és a változatos turisztikai kínálat miatt.

A kereskedelmi szálláshelyek vonatkozásában megvizsgáltuk a KSH adatbázisában elérhető, az elmúlt évek Pest megyében és a Csomád környéki frekvenciáltabb településeken eltöltött vendégéjszakák, azon belül külön a belföldi és külföldi vendégéjszakák számát, illetve az átlagos tartózkodási időket.

3. táblázat: Vendégéjszakák száma a térségben

Időszak	Terület	Vendégéjszakák száma a kereskedelmi szálláshelyeken (db)	Vendégek átlagos tartózkodási ideje (éjszaka)	Külföldi vendégéjszakák száma a kereskedelmi szálláshelyeken (db)	Belföldi vendégéjszakák száma a kereskedelmi szálláshelyeken (db)
2017	Pest megye	1.190.372	1,9	336.981	853.391
	Dunakeszi	3.414	2,1	874	2.540
	Gödöllő	53.167	2,6	23.453	29.714
	Veresegyház	12.775	2,3	830	11.945
2018	Pest megye	1.336.649	1,9	408.724	927.925
	Dunakeszi	4.309	2	1.532	2.777
	Gödöllő	69.487	3	21.273	48.214
	Veresegyház	10.968	2,2	475	10.493
2019	Pest megye	1.342.878	1,8	411.661	931.217
	Dunakeszi	5.830	3,1	3.326	2.504
	Gödöllő	58.491	2,5	21.796	36.695
	Veresegyház	11.602	2,2	1.089	10.513

Forrás: Központi Statisztikai Hivatal

A Pest megyében eltöltött vendégéjszakák számát összességében, illetve a külföldi, és belföldi látogatókat külön-külön vizsgálva is folyamatos emelkedés állapítható meg. A projektünk megvalósítás helyszínéhez közeli települések tekintetében már eltérőek a tendenciák, míg Dunakeszi látogatottsága folyamatos növekedést mutat, addig a Gödöllőn és Veresegyházon eltöltött vendégéjszakák száma kisebb-nagyobb ingadozást mutat. A vendégek által a megyében átlagosan eltöltött éjszakák száma 2, és jól látszik az is, hogy túlnyomó részt belföldi turisták érkeznek a megyébe, több mint kétszer annyian, mint a külföldi vendégek.

A megyét és a térséget érintő turisztikai trendekre jellemző, hogy többször utaznak az emberek, de rövidebb időket (hétvégeket) töltenek egy adott helyen, illetve erősödik az igény a különböző kínálati elemek (kultúra, gasztronómia, aktív és szórakoztató időtöltési lehetőségek) összekapcsolására, és folyamatosan nő a környezet- és egészségtudatossága is az utazóknak. Előnyben részesítik a magasabb ár-érték arányú termékeket, és meghatározóvá vált az idősebb korosztály utazási kedve.

### 3.1.4. Versenytárselemzés

Annak érdekében, hogy fel tudjuk mérni, hogy a tervezett beruházás arculatában, szolgáltatásaiban, minőségben, illetve ár-érték arányban mennyire lehet vonzó a látogatók, vendégek számára, valamint, hogy pozicionálni tudjuk a tervezett panziót, ismernünk kell a konkurencia kínálatát, valamint az általuk megcélzott vendégkört. Első körben megvizsgáltuk ezért Csomád, és a település közvetlen, illetve tágabb környezetében működő ismertebb, látogatók által gyakrabban értékelt szálláshelyeket, azok kategóriáját, valamint szolgáltatásait és elérhető árait, melyeket az alábbi táblázatban foglaltunk össze.

4. táblázat: Versenytársak

Szálláshely	Szobaszám	Férőhely	Szolgáltatások/program lehetőségek
<b>Dunakeszi</b>			
Csendes Odú Apartman	1 apartman	4	Duna parton sportolási, biciklizési és fürdési lehetőség
Napterasz Vendégház	2 szoba	6	Ingyenes wifi, 10% éttermi kedvezmény, korlátlan kávé-, teafogyasztás
Krisztina Apartman	1 apartman	4	Nincs kiemelt szolgáltatás
Tabán Apartman	1 apartman	4	Nincs kiemelt szolgáltatás
Dunakeszi Magánház	4 apartman	9	Nincs kiemelt szolgáltatás
<b>Fót</b>			
Krisztina Apartman	1 apartman	4	Kertben gyerekmedence, bográcsozási lehetőség, kerékpár használati lehetőség, pingpongozási lehetőség
Hostel Vendégház	4 szoba	11	Rendezvényterem, sütő, kemence, grillsütő
<b>Göd</b>			
Aphrodite Hotel	21 szoba	50	Wellnessrészleg, squash pálya, légkondicionált szobák, ingyenes wifi, kábel-TV
<b>Veresegyház</b>			
Libra Hotel	17 szoba	34	Szauna, pezsgőfürdő, étterem, kábel-TV, ingyenes wifi
Éden Lounge Étterem és Panzió	10 szoba	20	Reggeli
Jóbarát Apartman	5 apartman	14	Bográcsozási lehetőség
Nimród Vendégház	1 szoba	2	Nincs kiemelt szolgáltatás
Mandi Apartman	1 apartman	2	Nincs kiemelt szolgáltatás
Relax Apartman	1 apartman	2	Nincs kiemelt szolgáltatás
Aranyhal Vendégház	8 szoba	16	Nincs kiemelt szolgáltatás
MaMaison Vendégház	2 szoba	6	Nincs kiemelt szolgáltatás
Green Chalet	2 szoba	4	Nincs kiemelt szolgáltatás
Torday Lak Apartman	1 apartman	4	Nincs kiemelt szolgáltatás
Mézesvölgy Vendégház	8 szoba	19	Nincs kiemelt szolgáltatás

A táblázatban szereplő szálláshelyek ellátás nélküli árai 2 fő részére 12.000 Ft és 20.000 Ft között mozognak.

Fentiek alapján megállapítható, hogy Csomádon nincsen semmilyen kategóriájú szálláshely, a fejlesztés környezetében pedig jellemzően inkább kisebb apartmanok és vendégházak érhetőek el, sok esetben ellátás nélkül. A tervezett 4 csillagos, 6 szobás panzióhoz hasonló méretű szálláshely (Aranyhal Vendégház, Mézesvölgy Vendégház, Jóbarát Apartman Veresegyházon) csak néhány található Csomád vonzáskörzetében, de ezen szállások is egy másik kategóriát képviselnek, ezért versenytárs elemzésünk alátámasztja a fejlesztés szükségességét, illetve a meghatározott célcsoportok igényeinek kielégíthetőségét.

### 3.1.5. Turisztikai attrakciók Csomádon és vonzáskörzetében

A tervezett panzió pozicionálását elősegítendő, valamint a célcsoportok igényeinek való megfelelés céljából megvizsgáltuk a beruházásunk helyszínén, és annak elérhető közelségében található turisztikai attrakciókat, illetve az elmúlt évek turisztikai fejlesztéseit. A fejlesztéssel érintett terület, Csomád és vonzáskörzete számos természeti, illetve épített vonzerővel rendelkezik, valamint különböző kikapcsolódási formákat, programlehetőséget biztosít a látogatók számára, melyeket az alábbi táblázatban foglalunk össze.

5. táblázat: Csomád és 30-40 km-es környezetének turisztikai vonzerői

<b>Csomádi látnivalók és programok</b>	Berendezett Falumúzeum
	Műemlék evangélikus templom
	Tehenészeti Telep látogatása
	Lovas parkok lovaglási lehetőséggel: Szilaj Lovas park, Arany Somlyó Lovassport Egyesület, Urbán Ranch, Liget Lovarda
	Fialka Hagyományörző Egyesület: Csomád szlovák nemzetiségi hagyományainak bemutatása, népi ételek elkészítése, kóstolása
	Kirándulási – és sportolási lehetőségek (kerékpározás)
<b>Főbb természeti vonzerők Csomád vonzáskörzetében</b>	Fóti Somlyó hegység (Természetvédelmi Terület)
	Órbottyáni Horgásztó
	Veresegyházi Ivacs horgásztó
	Veresegyházi Szívbarát túraösvény
	Veresegyházi Thermál Fürdő
	Szada, Margita (Gödöllői-dombság)
<b>Legismertebb kulturális vonzerők Csomád vonzáskörzetében</b>	Fót: Fóti Szeplőtelen Fogantatás Templom
	Órbottyán: Harangöntő műhely, Harangok napja
	Mogyoród: Szent László kilátó, Kápolna
	Vác: Váci Világi Vigalom, Diadalív, Nagyboldogasszony Székesegyház, Március 15. tér, Püspöki Palota, Szent Anna piarista templom, Ártéri Tanösvény, Hétkápolna, Fegyház
	Szentendre: Duna Korzó, Skanzen, múzeumok
	Gödöllő: Gödöllői Királyi Kastély, Erzsébet park, barokk színház, városi múzeum
	Mogyoród - Hungaroring, Aquapark
<b>Éves, és szezonális programlehetőségek Csomád vonzáskörzetében</b>	Veresegyház: Medvefarm, Macikalnd Kötélpálya, Predator Program (ingyenes előadás nagyragadozókról), Állatsimogató, Minifarm, Malomtó strand, Mézesvölgyi uszoda, Kippkopp Játsszóház, Mézesvölgyi Nyáresték, Veresegyszínház
	Göd: Dunakalnd Kalandpark, Dunaparton bicikliút, Quad túra, motorcsónakázás
	Szada: Szafari Park
	Vácrátót: Nemzeti Botanikus Kert
	Gödöllő: Adventi kastélynapok, nemzetközi hárfafesztivál, vadásznapi

A tervezett panzió megvalósítási helyszínéről és szűkebb környezetéről elmondható a fenti összesítés alapján, hogy számos természeti látnivalót, kulturális vonzerőt, és különböző programlehetőséget kínál, melyek között a legkisebb és a legidősebb korosztály is megtalálhatja a számára vonzó lehetőségeket.

A turisztikai attrakciókra, aktív kikapcsolódási lehetőségekre a térség nagy figyelmet fordít, folyamatosan színesedik a paletta. A Veresegyházi Medveotthonba például 2019 nyarán mentett oroszlanok kerültek, és kialakításra került egy kalandpark is, ami által még nagyobbá vált az érdeklődés az eddig is jelentős számú látogatót vonzó park iránt. 2020 tavaszán nyílt meg Szadán a Szafari Park, ami különlegességével nagyszámú látogató közönséget célzott meg. Fentieken túl bővülnek az aktív időtöltésre szánt kerékpárutak, többek között beruházásunk helyszínén, Csomádon is 2020 nyarán került átadásra az új bicikliút.

### 3.2. A létrehozandó panzió bemutatása

A tervezett panzió megvalósítási helyszíne Csomád (1842 és 1843 hrsz.), amely település Budapest agglomerációjában, a Pesti-síkság keleti oldalán, a Gödöllői dombvidék észak-nyugati szélén, az Oldal-hegy, a Magas-hegy és a Hátulsó-hegy lábánál helyezkedik el. A település kül- és belterületre osztható, a tervezett panzió helyszíne a belterületen, családi házas, csendes, nyugodt környezetben található. Csomád Budapesttől Fóton át, az Őrbottyán felé vezető 2102-es úton érhető el. Buszjáratok Budapestről, Újpest-Városkaputól indulnak Csomádra. A községnek vasútállomása is van (Budapest-Vácrátót-Vác vasútvonal), amely azonban távolabb esik a településtől (körülbelül 2 kilométerre).

A 4\*-os minősítéssel tervezett 6 szobás panzió épülete két lapos tetős blokkra tagoldódik. A magasabb kétszintes épülettömböt egy közlekedőrész választja el az alacsonytól, így a két épületrész között kialakítható egy olyan belső átrium, amely a reggelizésnek biztosít kültéri helyet.

2. ábra: Reggeliző és átrium



A beltéri reggeliző az előtérben található, és ebben a nyitott térkapcsolatban helyezkedik el a recepciós pult asztala is. A kétszintes hátsó tömbben található a hat szoba, szintenként 3 db. A szobák kétágyas kialakításúak, valamennyihez külön fürdőszoba tartozik. Emeletenként két-két szoba összenyitható, így családok elhelyezésére ideális lehetőséget tudunk biztosítani. A földszinten akadálymentes szoba kerül kialakításra. Az épület két szintjét belül lépcső köti össze, mely közvetlenül az átrium mellett található. Emeletenként takarítószer-tároló kerül kialakításra, az épület gépészeti és elektromos kiszolgálására pedig gépészeti és elektromos helyiséget biztosítunk az épület hátsó részén, a földszinten.

Az épület külső megjelenésében letisztult, fehérre vakolt felületeiben antarcitszúke színű nyílászárók jelennek meg. Nagy felületű nyílászárókkal nyit az épület a belső átriumra, valamint a kert felé is. A kertben a megfelelő zöld felület megtartása mellett egy kisebb játszótér is kialakításra kerül. A panzió környezetében nagyméretű növényágak létesülnek, extenzív körülményeket tűró évelőkkel és cserjékkel. A tervezett fák lombhullatóak, illeszkednek a helyi őshonos fafajokhoz.

A panzió tervezett szolgáltatásai az alábbiak:

- családi szobák
- kerti játszótér
- programszervezés (szlovák hagyományőrző - és gasztronómiai programok, lovas programok)

- kerékpár tároló és kerékpárbérlési lehetőség
- transzfer biztosítása a tömegközlekedéssel érkezők számára
- SZÉP kártya elfogadás
- kerti grill
- kávégép és borhűtő a közös térben

### 3.3. A projekt célkitűzései, elvárt eredményei

A PM\_PANZIO\_2020 kódszámú, „Új panziók létesítése Pest megye területén” című pályázati kiírásban megfogalmazott célok egyrészt a turisztikai vonzerők közelében található új, minőségi panziók kialakítása, valamint a vendégek és vendégéjszakák számának növelése, másrészt az újonnan létrejött szálláshelyek működéséből származó árbevételek által a profitabilitás és a fenntarthatóság növelése. A tervezett 4\*-os besorolású panzió létrehozásával, valamint annak szolgáltatásaival és előre kidolgozott, turisztikai és egyéb szervezetekkel való partnerségi együttműködésekkel projektünk teljes mértékben hozzájárul ezen célok teljesüléséhez. A megépítendő új panzió erősíti Csomád versenyképességét a várható vendégéjszaka szám növekménnyel, illetve azon járulékos hasznokkal, amelyek a projekten kívül multiplikátorhatásként hatnak a turisztikai ágazatban.

A panzió létrehozási projektünk **közvetlen céljai:**

- A panzió vendégéjszaka számának növelése
- A minőségi kereskedelmi szállásférőhelyek számának növelése a térségben
- A célcsoportok igényeinek megfelelő szolgáltatások létrehozása
- Helyi népi hagyományok bemutatása
- Partneri együttműködések intenzitásának növelése
- Közvetlenül 3 új munkahely teremtése

A panzió létrehozási projektünk **közvetett céljai:**

- Turisztikai ágazat volumenének növekedése
- Turisztikai ágazatban foglalkoztatottak számának növekedése
- A térségbe érkező turisták esetében hosszabb tartózkodási idő elérése
- Bevétel növekedés a községben és a térségben
- Csomád és térsége lakossága életszínvonalának növelése

Rövid távú célként megfogalmazhatjuk, hogy egy új, a térségben, kategóriájában „hiánycikknek” mondható minőségi kereskedelmi szálláshelyet sikeresen üzemeltessünk kölcsönös együttműködésekért, és azok révén, a Pest megyei turisztikai vonzerők közelében. Hosszú távú célunk pedig a panzió működéséből származó árbevétel által a profitabilitás és a fenntarthatóság növelése.

A Pest Megyei Területfejlesztési Program több kiemelt területének ösztönzéséhez és fejlesztéséhez is hozzájárul a panzióépítési beruházás, mely az alábbi táblázatban kerül bemutatásra:

6. táblázat: Pest Megyei Területfejlesztési Program céljaihoz való hozzájárulás

Pest Megyei Területfejlesztési Program területe	Program célja	A beruházás hozzájárulása a Pest Megyei Területfejlesztési Program céljához
<p>Pest megye több lábon álló gazdaságának dinamizálása (I. Prioritás) →</p> <p>Vállalkozások versenyképességének javítása [GD1-intézkedés] →</p> <p><b>Vállalkozói együttműködések ösztönzése [GD1.h]</b></p>	<p>Mivel a megye gazdasága nem tudja jól kiaknázni a fővárosi régió és a centrális elhelyezkedés adta lehetőségeket, amihez hozzájárul, hogy hiányoznak az együttműködés kialakult intézményei, ezért a vállalati együttműködések kialakulása és továbbfejlődése (stratégiai partnerség, értékesítési együttműködések, stb...) támogatandó.</p>	<p>Turisztikai, és egyéb szervekkel (Fialka Hagymányórző Egyesület, Szlovák Nemzetiségi Önkormányzat, Verese gyházi Medveotthon, Szilaj és Szelid Lovas Park Egyesület) már előzetesen megkötött együttműködési megállapodásokkal, valamint cégekkel és vállalatokkal a jövőben tervezett további partnerségi kapcsolatok révén járulunk hozzá a kitűzött célhoz.</p>
<p>Pest megye több lábon álló gazdaságának dinamizálása (I. Prioritás) →</p> <p>Pest megye gazdaságában meghatározó súlyú ágazatok fejlesztése [GD2-intézkedés]→</p> <p><b>Turizmus, mint stratégiai ágazat fejlesztése [GD2.d]</b></p>	<p>A megyében található turisztikai attrakciók tematikus kínálatának, szolgáltatási palettájának fejlesztése az egyik cél.</p> <p>A rekreációs turizmus keretében a lovas túra útvonalak, a bakancsos turizmushoz köthető útvonalak fejlesztése valósítandó meg.</p> <p>A beavatkozás a kiegészítő jelleggel bíró szálláshely-kapacitásfejlesztést is támogatja, illetve a turisztikai csomagok kialakítását.</p>	<p>A térségben hiányzó, 4*-os panzió kategóriájú szálláshely létrehozásával, valamint a rekreációs turizmushoz kapcsolható lovas turizmus ösztönzéséhez való hozzájárulással, a Szilaj és Szelid Lovas Park Egyesülettel megkötött együttműködés, és a közösen kidolgozandó programcsomagok révén járulunk hozzá a kitűzött célhoz</p>
<p>Társadalmi innováció-, megújulás-, a társadalmi befogadás előmozdítása és a szegénység elleni küzdelem [VI. Prioritás]→</p> <p>Pest megyében lévő helyi értékek megőrzése és helyi identitás erősítése [TM3-intézkedés]→</p> <p><b>Helyi és megyei identitás erősítése [TM3.a]</b></p>	<p>A helyi értékek segítenek a helyi identitás megőrzésében, erősítésében, a helyi márkásításban, turisztikai jelentőségük van, továbbá a gazdaságra is kihatásuk van. A beavatkozás célja, hogy segítse az épített örökség értékmegőrzését, illetve a helyi értékhez köthető rendezvények, identitást erősítő fesztiválok megtartását.</p>	<p>A beruházás helyszíne szlovák gyökerekkel rendelkezik, nagy hangsúlyt fektet a népi hagyományok őrzésére, bemutatására. A helyi Fialka Hagymányórző Egyesülettel, valamint Szlovák Nemzetiségi Önkormányzattal megkötött együttműködési megállapodás révén, közös, vendégek igényeire szabott programok szervezésével járulunk hozzá a kitűzött célhoz</p>
<p>Társadalmi innováció-, megújulás-, a társadalmi befogadás előmozdítása és a szegénység elleni küzdelem [VI. Prioritás]→</p> <p>Társadalmi programok megvalósítása [TM5-intézkedés]→</p> <p><b>Családbarát Pest megye [TM5.a]</b></p>	<p>A nők számára a munka és a család összehangolását biztosítani szükséges. A beavatkozás célja a munkaerő-piaci rugalmasság és alkalmazkodóképesség javítása atipikus és családbarát foglalkoztatási formák működésével, valamint a munkaerő-mobilitás javítását célzó fejlesztésekkel.</p>	<p>Részmunkaidős álláslehetőség biztosításával, és női alkalmazott foglalkoztatásával járulunk hozzá a kitűzött célhoz. A projekt keretében 3 fő részmunkaidős munkavállaló, valamint legalább 1 fő női munkavállaló kerül foglalkoztatásra.</p>

A projekt megcélzott konkrét eredményeit, és a kötelezően vállalandó indikátorokat a lenti táblázatban foglaltuk össze:

**7. táblázat: Indikátorok és várható eredmények**

<b>Kötelezően vállalandó indikátor neve</b>	<b>Mértékegység</b>	<b>Célérték</b>
A pályázat keretében megépített panzióépület hasznos alapterülete – kötelezően vállalandó	m2	293,95
A pályázat keretében létesített panzió szobáinak száma	db	6
A pályázat keretében létesített szállásférőhelyek száma	db	12
<b>Adatszolgáltatás mutatói</b>	<b>Mértékegység</b>	<b>Célérték</b>
A pályázat keretében létesített panzióban a turisták által eltöltött vendégéjszakák száma	db	1.735,8
A pályázat keretében létesített panzió szobakapacitás-kihasználtsága (KSH által meghatározott módszertan alapján)	%	65

### 3.4. A projekt részletes bemutatása

Előzetes versenytárslemezésünk, valamint a turisztikai kereslet és kínálat, illetve a trendek alakulásának vizsgálata alátámasztotta számunkra, hogy a beruházás helyszínének környezetében hiányzik az a minőségű és kategóriájú kereskedelmi szálláshely típus, melyet panzióknak és tervezett szolgáltatásai nyújthatnak a térségben a potenciális látogatóknak, ezért indokoltnak látjuk a panzióépítés megvalósítását. A panzió létrehozása által nő a térségben a 4\*-os, kedvező ár-érték arányú kereskedelmi szálláshelykínálat, ami a vendégéjszakák számának növekedését generálja az alapfunkciót (szállás) a tervezett szolgáltatásokkal kiegészítve.

A tervezett fejlesztés megvalósítási helyszíne 2161 Csomád, Cseresznyés utca 4. (1842 hrsz.), illetve Cseresznyés utca 6. szám (1843 hrsz.). Fentiek szerint két szomszédos telek érintett a beépítéssel, melyek mindegyike cégünk bejegyzett telephelye, egyikén sem található jelenleg épület, valamint mindkettőnek 100%-ban vállalkozásunk a tulajdonosa. A megjelölt telkek a Helyi építési szabályzatnak megfelelően turisztikai hasznosításra alkalmasak, ezért a panziólétesítés megkezdésének nincsen akadálya, az engedélyezési tervek az Építésügyi Hatósághoz beadásra kerültek. A helyszín Csomád belterületén, lakóövezetben található, övezeti besorolása szerint falusias lakóterületen. Az utcában, illetve a szomszédos telken magastetős családi házak helyezkednek el, kontyolt, illetve oromfalas tetőkialakítással. A koncepció kialakításakor fontos szempont volt, hogy a tervezett panzió eltérjen ugyan a környező épületektől, de ne akarjon kitűnni az utcaképből, harmonizáljon a környékbeli házakkal, és a településképi előírásoknak, valamint a helyi építési szabályzatnak megfelelően illeszkedjen az épített és természeti környezetbe.

3. ábra: Megvalósítás helyszíne



A PM\_PANZIO\_2020 kódszámú, „Új panziók létesítése Pest megye területén” című pályázati kiírásban 5.1. Támogatható tevékenységek című pontja szerint az alábbi tevékenységek kerülnek megvalósításra a fejlesztés során:

8. táblázat: Megvalósítandó tevékenységek a Felhívás alapján

Tevékenység megnevezése	Megvalósítandó tevékenység jellemzői és mennyisége
<b>Önállóan támogatható tevékenység</b>	
Új panzió létesítése legalább 6, de legfeljebb 25 vendégszobával	6 szoba, 12 férőhely, 4*-os besorolásnak megfelelően, 7 parkoló (ebből 1 akadálymentes)
<b>Önállóan nem támogatható, kötelezően megvalósítandó tevékenységek</b>	
Nyilvánosság biztosítása	Tájékoztató tábla, honlapon tájékoztatás a projektről, kommunikációs célra alkalmas fotódokumentáció, sajtóközlemény
Akadálymentesítés	1 mozgáskorlátozottak részére fenntartott parkoló, 1 akadálymentesített vendégszoba, akadálymentesített fogadótér, 1 akadálymentes vendégmosdó

A pályázati kiírás önállóan megvalósítandó tevékenysége maga az **új panzió létesítése**, az önállóan nem támogatható, de kötelezően megvalósítandó tevékenységek szerinti **akadálymentesítéssel**. A tervezett 293,95 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű 6 szobás panzió épülete a 4\*-os panziók követelményrendszerének megfelelően kerül kialakításra a Cseresznyés utca 6. szám (hrsz: 1843) alatt, a megérkezés azonban a Cseresznyés utca 4. (hrsz: 1842) számú telekről történik, ahol 7 db parkoló, köztük egy akadálymentes parkoló, a kerékpártároló, egy kerti grill, valamint a játszó rész kerülnek kialakításra. Az épület két lapostetős blokkból áll, megjelenésében, homlokzatában letisztult, illeszkedik az utcaképhez, fehérre vakolt felületeiben antarcitszüke színű, nagy felületű nyílászárók jelennek meg. Csomád arculati kézikönyve alapján a terület besorolása „átalakuló új településrész”, ahol a családi házak magastetősek, de az arculati

kézikönyv leírja, hogy a lapos tetős épület kialakítása is elfogadott. A tervezett épület lapostetős kialakítása építészeti koncepció volt, hogy az épület külső megjelenésében is mutassa azt, hogy a családi házaktól eltérő funkció jelenik meg az utcában.

Az épület főbejárata a délkeleti oldalon található. Az előtér biztosítja a helyet egyben a reggelizőnek is, és itt helyezkedik el a recepciós pult asztala is. A kiszolgáló funkciókat ellátó tömb az utcai homlokzatra került, itt található a személyzeti öltöző, konyha, valamint a mosdó. A magasabb kétszintes épülettömböt egy közlekedőrész választja el az alacsonyabbtól, így a két épületrész között kialakítható egy olyan belső átrium, amely a reggelizésnek biztosít kültéri helyet. A kétszintes hátsó tömbben található a 6 szoba, szintenként 3 db, melyek közül 2-2 összenyitható az ideális, családi elhelyezést biztosítandó. A szobák kétágyas kialakításúak, valamennyihez külön fürdőszoba tartozik. A földszinten akadálymentes szoba kerül kialakításra. A szobák takarítására emeletenként létrehoztunk egy-egy beépített szekrényként kialakított takarítószer-tárolót, melyben leválasztva kialakítható terület a törölközők és tiszta ágyneműk tárolására is. A takarítószer-tárolóban kap helyet egy kiöntő, mely a szobák takarítását könnyíti meg. Az épület gépészeti és elektromos kiszolgálására gépészeti és elektromos helyiséget biztosítottunk az épület hátsó részén, a földszinten. A gépészeti helyiség fölött nyitott gépészeti udvar kerül kialakításra a kültéri gépeknek pergolás elzárással.

Az előírt nagyságú zöldfelület biztosítása érdekében minimális burkolt felület kerül kialakítása a helyszínen. Az átriumban a terasz, valamint a közlekedésre használt járda térkőburkolatot kap. A játszótér burkolata gumiórlemény, a parkoló burkolata pedig kiselemes térkőburkolat lesz. A játszótéren előregyártott, minősített játszótéri elemek (fészekhinta, bástya, forgó tölcsér) kerülnek elhelyezésre, későbbi ütemben pedig tervezett további kültéri fitness elemek elhelyezése is, valamint szintén jövőbeni terveink között szerepel egy pavilon kialakítása is szaunával és pezsgőfürdővel. A panzió kertjében nagyméretű, szegéllyel ellátott növényágyak létesülnek évelőkkel és cserjékkel. A tervezett fák pedig lombhullatóak lesznek, amelyek, illeszkednek a helyi őshonos fafajokhoz.

**Energiatakarékos és innovatív műszaki megoldások** tekintetében a panzióba levegő-levegő szivattyú kerül beépítésre hűtő és fűtő funkcióval, a szobákban egyedileg szabályozható termosztátokat helyezünk el, a magasabb épülettömeg tetejére pedig 10 kW-os napelem kerül felhelyezésre.

A panzió a 4\*-os követelményrendszer elvárásainak megfelelően kerül berendezésre a kivitelezési munkák végeztével.

### 3.5. A pályázat keretében kialakítandó panzió célcsoportjai és tervezett szolgáltatások

Az előző fejezetekben bemutatuk a beruházás helyszínének, és tágabb környezetének gazdasági jellemzőit, a turisztikai trendeket, valamint a térség meghatározó turisztikai termékeit, természeti és épített adottságait, ami alapján meghatároztuk a potenciális látogatócsoportokat, illetve kiválasztottuk projektünk szempontjából meghatározó célcsoportokat. A környék adottságaiból kiindulva elmondható, hogy főként az aktív-, rekreációs-, természeti turizmus, falusi turizmus, illetve a gazdasági turizmus nyújtotta lehetőségek kerülhetnek kiaknázásra.

9. táblázat: Célcsoportok meghatározása

Célcsoport	Igények meghatározása	Környékbeli vonzerők, programok
<b>Gyermekek családok</b>	Széleskörű családi programok Kirándulási lehetőség Aktív programok, sport	Kirándulási lehetőségek, tanösvények, Csomádi hagyományőrző programok, Tehenészeti telep látogatása, Lovasparkok, Veresegyházi Medveotthon és programok, Szadai Szafari Park, Gödi Kalandpark, stb.
<b>Aktív turisták, természetjárók</b>	Sportolási lehetőség Kirándulási lehetőség Természeti vonzerők	Kirándulási lehetőségek, tanösvények, Fóti Somlyó hegység, Kerékpár útvonalak, Gödöllői dombság, Lovasparkok, stb.
<b>Nyugdíjasok, pihenésre, csendes kikapcsolódásra vágyók bármely korosztályban</b>	Rekreációs lehetőségek Testi, lelki feltöltődés Elvonulás Kulturális programok	Csomádi Falumúzeum, Műemlék evangélikus templom, Veresegyházi Szívbarát túraösvény, Tanösvények, Horgásztavak, Veresegyházi Thermál Fürdő, Vácrátóti Nemzeti Botanikus kert, Gödöllői kastélynapok, hárfafesztivál, stb.
<b>Határon túli (szlovák) gyermekek, iskolás csoportok</b>	Hagyományőrző programok Kirándulás lehetőség Sportolás lehetőség	Fialka Hagyományőrző Egyesület programjai, Kirándulási lehetőségek, tanösvények, Lovasparkok, Veresegyházi Medvepark, stb.
<b>Üzleti utazók (irodaházunkkal, és környékbeli cégekkel/ GE Veresegyház, Samsung Göd, Sanofi, Veresi Paradicsom/tervezett együttműködés révén)</b>	Szolgáltatások összekapcsolása Kikapcsolódási lehetőség (jellemzően rövid programok)	Kirándulási- és sportolási lehetőségek a közelben (lovaglás, kerékpár) Kulturális értékek, épített látnivalók a közelben

Fenti táblázatból jól látszik, hogy a meghatározott célcsoportok milyen igényekkel rendelkeznek, illetve, hogy igényeik kielégítésére milyen lehetőségeket, látnivalókat, programokat, természeti vonzerőket nyújt Csomád és vonzáskörzete. A már adott környékbeli turisztikai attrakciókat panzióink célcsoportok igényeihez igazodó tervezett szolgáltatásaival kívánjuk erősíteni, hogy minél komplexebb, vonzó „csomagot” kapjanak az ide látogatók.

## Szolgáltatások:

- 4\*-os szolgáltatások: a saját kerttel rendelkező 2 szintes, 6 szobás panzió csendes, békés környezetben, a 4\*-os besorolásnak megfelelő kialakítást, kényelmet szolgáló eszközöket és berendezési tárgyakat, büféreggelit, ingyenes internet hozzáférést, csomagmegőrzést biztosít a vendégek számára. Az igényes, letisztult kialakítás, a kényelem és a megfelelő ár-érték arány minden célcsoport számára fontos kritérium, de kiemelendők ebből a szempontból egyrészt az **üzleti utazók**, másrészt az **idősebb korosztály**, és a **csendes nyugodt pihenésre vágyó** turisták. Maga a környezet, a kert, illetve a nagy ablakos, világos terek, a közös helyiségekben, és a szobákban is megtalálható kényelmes ülőalkalmatosságok is a nyugodt kikapcsolódást szolgálják, vagy biztosítják a pihenést egy fárasztóbb üzleti nap után.
- Családi szobák: a gyermekes **családok** igényeinek kielégítése céljából szintenként 2-2 szoba összenyithatóként került kialakításra egy belső ajtóval, így a családokat együtt, de mégis kényelmesen, két légtérben tudjuk elhelyezni, hogy szülőknek és gyermekeknek is ideális pihenést biztosítsunk.
- Kerti játszótér: szintén a **gyermekes családok**, valamint a határon túli **kisiskolás csoportok** igényeit szolgálja a megfelelő zöldterület megtartása mellett, a kertben kialakított, biztonságos gumiórlemény burkolatú játszó rész.
- Kerékpár tároló és kerékpárbérlési lehetőség: az **aktív turisták**, kerékpárosok részére kerékpár tároló kerül kialakításra, valamint a panzió helyben kerékpárbérlési lehetőséget is biztosít bármely **célcsoport** számára, aki egy rövidebb aktív kikapcsolódásra vágyik, vagy két keréken szeretné felfedezni a környéket.
- Programszervezés: A panzió vendégeinek számára a környékbeli turisztikai attrakciók mellett, egész évben elérhető hagyományőrző és lovas programokat, programcsomagokat kívánunk biztosítani. Csomádon Szlovák Kisebbségi Önkormányzat működik, amely a Fialka Hagyományőrző Egyesülettel közösen, aktívan segíti a szlovák népművészeti hagyományok megőrzését, valamint a szlovák nyelv ápolását. Célcsoportjaink közül főként a **gyermekes családokra**, a **határon túli gyermekekre**, valamint a **nyugdíjas korosztályra** és a **nyugodt kikapcsolódásra vágyókra** koncentrálna kínálunk a fenti szervezetekkel együttműködve hagyományőrző és gasztronómiai programokat az egyéni igényeknek megfelelően is.
- Csomád közvetlen közelében több lovaspark, illetve lovas sportegyesület is található, így a szlovák népi kultúrát bemutató programok mellett személyes kérésekre szabott lovas programokat és -bemutatókat, lovaglási lehetőséget szervezünk a lovardákkal közös együttműködésben elsősorban az **aktív turistákra**, a **családokra** és a **határon túli gyermek csoportokra** koncentrálna.
- Transzfer biztosítása a tömegközlekedéssel érkezők számára: panzióink igény esetén transzfert biztosít azon vendégek számára, akik nem autóval érkeznek hozzánk, mivel a vasútállomás a községtől távolabb, több mint 2 kilométerre helyezkedik el.
- SZÉP Kártya elfogadása: 2 szolgáltatóval kívánunk szerződést kötni, hogy panzióinkban a **gyermekes családoknak**, **aktív turistáknak**, a **nyugodt kikapcsolódásra vágyóknak**, vagy akár az **üzleti utazóknak** is lehetőséget biztosítsunk a SZÉP kártyával történő fizetésre, hogy a „szálláshely alszámlájukon” gyűjtött összeget nálunk is el tudják költeni bankkártyás, vagy készpénzes fizetés helyett.
- Kerti grill: egy kellemes kikapcsolódáshoz, az együttöltött idő eltöltéséhez biztosítunk egy kialakított kerti sütőt, illetve nyársakat célcsoportjaink részére, közülük is elsősorban az **aktív turistákat**, természetjárókat, a **gyermekes családokat** és a **határon túli iskolás csoportokat** szem előtt tartva, de a nyugodt kikapcsolódásra vágyóknak is ideális időtöltést nyújt egy kerti sütögetés.
- Kávégép és borhűtő a közös térben: napközben is elérhető kávékínálattal és egy kellemes este eltöltéséhez borválasztékkal állunk minden célcsoportunk rendelkezésére, kiemelve az **üzleti utazókat**, akik egy fárasztó nap előtt és/vagy után leülnének egy kávé, italt meginni nálunk, vagy ide sorolva még a **nyugodt kikapcsolódásra vágyó vendégeinket**, akiknek szintén egy kellemes időtöltés és kikapcsolódás egy kényelmesen, közösen elfogyasztott meleg, vagy hideg ital.

Az épület teljes belsőépítészeti koncepciója, hogy felelevenítse és bemutassa a környék kulturális és építészeti örökségét. A megjelenítendő elemeket a Pest Megyei Értéktár elemeiből fogjuk választani úgy, hogy minden egyes vendégszoba és a recepció területe is egy-egy téma, vagy elem alapján legyen kialakítva, így mindegyik külön arculatot kap. A panzió szobái a Pest Megyei Értéktárban szereplő látványosságok után kerülnek elnevezésre, ezzel is erősítve a térségben megtalálható értékek, turisztikai attrakciók megismertetését, kihangsúlyozását. Az elemekre történő utalások meg fognak jelenni már a burkolatok felületképzésében és színezésében is. Az elemek grafikusán feldolgozva egy-egy felületen meg fognak jelenni nyomtatott tapétán ábrázolva, illetve fotókon, és a szobákban elhelyezendő szövetek, tárgyak szintén a koncepció alapját képező elemekhez fognak illeszkedni.

### 3.6. A beruházás várható térségi hatásai

Üzleti tervünk előző fejezeteiben megállapításra került, hogy a tervezett 4 \*-os panzió kategóriájában a beruházás vonzáskörzetében hiány tapasztalható a kereskedelmi szálláshelyek kínálatban, ezért a tervezett új panzió új szint hoz a turisztikai kínálat palettájára, bővítve ezzel a célcsoportok, illetve a térségbe látogatók igényeinek kielégíthetőségét, és kiegészítve a térségben már működő turisztikai szolgáltatásokat. A tervezett beruházás **közvetlen hatása** a térségre tehát a minőségi, kedvező ár-érték arányú kereskedelmi szálláshelyek számának emelkedése, illetve a térségben töltött vendégéjszakák számának növekedéséhez való hozzájárulás, és mindemellett a panzió létrehozása új munkahelyek teremtésével a foglalkoztatottság javulását is eredményezi helyi szinten.

A panzió építési projekt kidolgozásának már a kezdetekor feltett szándékunk volt olyan együttműködési megállapodásokat létrehozni, amelyek által bekapcsolódhatunk abba a térséget érintő folyamatba, amely a hiányzó stratégiai partnerségek, értékesítési együttműködések, vállalati kapcsolatok kialakítását és továbbfejlesztését célozta meg, mivel itt élökként mi is látjuk és tapasztaljuk, hogy a térség adottságain alapuló előnyök sok esetben kihasználatlanok. A már megkötött, és a jövőbeni terveink között szereplő együttműködések biztosítják a térségben a turisztikai kínálat komplexitását, a szolgáltatások összekapcsolását, és a kölcsönös előnyöket hosszú távon. A 3.9. fejezetben részletesen kifejtésre kerülnek a Fialka Hagyományörző Egyesülettel, a Szlovák Nemzetiségi Önkormányzattal, a Veresegyházi Medveotthonnal, és a Szilaj és Szelid Lovas Park Egyesülettel már létező partnerségi megállapodásaink, de összefoglalva elmondható, hogy az együttműködések kidolgozásakor a megye, illetve térség természeti adottságaira, jellemző turisztikai kínálatára, turizmusfajtáira (pl. lovas turizmus és szabadidős turizmus), és a sokszínű népi hagyományokra építkeztünk (szlovák nép hagyományok és gasztronómia), valamint igyekeztünk kapcsolódni a térségben már meglévő, régóta sikeresen működő turisztikai szolgáltatásokhoz (Veresegyházi Medveotthon).

Az együttműködő egyéneket, vállalkozásokat, közösségeket tekintjük a saját beruházásunk és a térség sikerességének kulcsának. Egymás ajánlásával, szolgáltatásaink összekapcsolásával, folyamatosan bővülő együttműködésekkel kívánjuk elérni a projektünk térségre gyakorolt **közvetett hatásaként** a bevételek növekedését a községben és a térségben, nem csak a turisztikai szolgáltatóknál, de más szektorokban is (pl. kiskereskedelmi egységeknél). Cél, hogy a megyébe érkező látogatók a komplex programok révén hosszabb időt, és ne csak egy-egy napos rövid kirándulásokat töltsenek a térségben, illetve, hogy növekedjen a költési hajlandóságuk a különböző szolgáltatóknál. A cél, illetve a konkrét együttműködések mellett a közvetett együttműködési lehetőségek meghatározásánál alapul vettük azt a tény is, hogy a Pest Megyei Értéktárban már több mint 200 a megye területén fellelhető nemzeti érték került összesítésre, amelyek közül számos látnivaló, természeti és épített örökség található Csomád vonzáskörzetében, mint például, a teljesség igénye nélkül, a Gödöllői Királyi Kastély, a Károlyi-kastély és park Fóton, a Somlyó természetvédelmi terület, a Nemzeti Botanikus Kert Vácrátóton, vagy a Gödi-sziget. Fontosnak tartjuk, hogy megismertessük vendégeinkkel ezen értékeket, és ösztönözzük a megye sokszínűségével őket arra, hogy visszatérjenek hozzánk, de a megye további térségeibe is, elősegítve ezzel a vonzáskörzetünkön kívül eső szálláshely adók

jobb kihasználtságát is, azon elv alapján, hogy a kölcsönös segítséggel, ilyen formájú együttműködéssel és ösztönzéssel panzióink is növelheti vendégéjszakáinak számát. A Pest Megyei Értéktárban szereplő látnivalók ismertető anyagát, a környékbeli attrakciók tájékoztató anyagát, és a kulturális hagyományokat bemutató ismertetőket kihelyezzük a panzió közösségi terében és a szobákban, valamint szobáinkat is a Pest Megyei Értéktárban szereplő helyszínek után nevezzük el. Vendégeinket a programszervezés mellett személyes ajánlásokkal látjuk el a tartózkodási idejük eltöltésére vonatkozóan, hogy újra Pest Megyét válasszák szabadidejük eltöltésének helyszínéül, és ajánlják panzióinkat és a térségünket barátaiknak, ismerőseiknek, mert az többszöri látogatásra is elegendő látnivalót, turisztikai attrakciót kínál.

Vállalkozásunk nem csupán a turisztikai és egyéb szervekkel való közvetlen és közvetett együttműködések által kívánja biztosítani a tervezett panzió sikeres üzemeltetését, hanem jelenleg is folytatott fő tevékenységünket is összekapcsoltuk beruházásunkkal. Cégünk tűzvédelmi szaktanácsadással, tűzjelző rendszerek karbantartásával, tűzoltó készülékek és tűzcsapok felülvizsgálatával, karbantartásával, javításával, valamint mindehhez kapcsolódóan tűzvédelmi oktatással és szakvizsgáztatással foglalkozik. A tervezett panzió megvalósítási helyszíne melletti telken épül új irodánk, amely a vizsgáztatás mellett, több napos tűzvédelmi tanfolyamaink megtartására szolgál, és az új panzióinkban lehetőséget biztosítunk a résztvevők ideális elszállásolására, javítva ezzel is a beruházás várható kihasználtságát, versenyképességét és jövedelmezőségét.

### **3.7. Műszaki és pénzügyi ütemterv**

A projekt előkészítését vállalkozásunk 2020 júliusában kezdte meg, melynek keretében a panzió üzleti, pénzügyi, valamint műszaki kidolgozása is elindult. A tervezés első lépéseként elvégzett kutatás eredményeként került meghatározásra a kiválasztott minőségi kategória, majd ennek alapján öntött formát a panzió a tervrajzokon, valamint született meg a pályázat keretén belül bemutatott üzleti modell és üzleti koncepció. Az előkészítési folyamat eredményeképpen összeállt első körben a megvalósításhoz szükséges teljes műszaki tervdokumentáció, valamint a beruházás menedzseléséhez és üzemeltetés kontrolljához szükséges üzleti és pénzügyi terv is kidolgozásra kerül, majd ezt követően állnak rendelkezésre a szükséges építési engedélyek és a kiviteli tervek.

A kivitelezés a tervek szerint 2021. március elején indul, és 2022 májusában ér véget, a panzió pedig 2022 júniusában nyitja meg kapuit a szállóvendégek előtt, így az ütemezés szerint a nyári szezon kezdetével való indulást céloztuk meg, javítva ezzel is a kihasználtságot.

10. táblázat: GANTT-diagram Ütemterv

Év	2020						2021		2022																	
	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8
	1	2	3	4	5	6	7	8	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
<b>Tevékenység</b>	<b>Nettó érték (eFt)</b>																									
I. Előkészítés	8 900																									
Üzleti terv és pénzügyi terv	2 400																									
Engedélyes tervek	3 000																									
Kiviteli tervek	3 500																									
II. Kivitelezés	162 620																									
Terület rendezés	1 432																									
Alapkészítés																										
Szerkezetépítés																										
Tetőkészítés, szerkezetkész állapot																										
Szigetelés, színezés																										
Nylásszárók beépítése	137 870																									
Közmű kiépítés (belső, külső)																										
Gépészet beszerelése																										
Burkolás, festés																										
Finomszerelvényezés																										
Parkolók kialakítása	1 492																									
Kertépítés	1 260																									
Épület takarítása																										
Kültéri elemek elhelyezése	2 744																									
Bútorozás, eszközök beépítése	17 272																									
Területrendezés, átadás, ellenőrzés	550																									
III: Szakértői díjak, egyéb költségek	7 250																									
Műszaki ellenőr	1 750																									
Projektmenedzsment és műszaki lebonyolítás	5 300																									
Tájékoztatás, nyilvánosság	200																									
<b>Megvalósítási költségek összesen (I+II+III.)</b>	<b>178 770</b>																									

### 3.8. A tervezett fejlesztés fenntartásának (projektmenedzsment, üzemeltetés) bemutatása

A pályázatunk keretén belül megvalósuló panzió esetében egész éves, szezontól független nyitva tartást és üzemeltetést tervezünk. A 6 szobás panzió üzemeltetését 3 alkalmazott látja el. Mindhárom alkalmazott elsődleges feladata a recepciós tevékenységek elvégzése, amely mellett alapvető szervező és koordinációs feladatokat látnak el. A kiegészítő feladatok az alábbiak lehetnek:

- Takarítás koordinálása
- Reggeliztetés
- Beérkezett áruk, segédanyagok (pl. tisztítószer, textíliák) rendezése, átvétele
- Telefonos és online elérés biztosítása
- Posta átvétele, stb.

A 3 recepciós munkatárs közül 1 felelős a panzió adminisztratív irányításáért, a vendégek és vendégéjszakák összefoglaló adminisztrálásáért, valamint a beérkező számlák és dokumentumok, posta rendezéséért, könyvelésre történő előkészítéséért.

Állandó jelleggel egyidejűleg egy alkalmazott tartózkodik a panzióban, akinek a munkáját szükség szerint munkatársai időszakosan kiegészítik (elsősorban reggeliztetés során). A recepciósok tevékenységét a Tűz- és Munkavédelmi Bt. vezető tisztségviselői kontrollálják és koordinálják.

A 4\*-os minősítésű panzióhoz az üzemeltetéshez szükséges alapinfrastruktúra, valamint a vendégek számára elérhető eszközök és felszerelések teljeskörűen rendelkezésre fognak állni a tervezett ütemezés szerint. A pályázat keretein belül az önállóan támogatható tevékenységekhez, valamint az önállóan nem támogatható, de kötelezően megvalósítandó tevékenységekhez kapcsolódó költségek kerülnek betervezésre és elszámolásra, de a panzió létesítéséhez és elindításához szükséges összes beruházás, forrás és költség kalkulálásra került az alábbi táblázatok, valamint a 6. pontban bemutatott pénzügyi elemzés szerint.

A beruházás összértéke nettó 178.769.256 Ft, amelyen felül a beruházás és a működés első évében felmerülő folyó kiadások finanszírozására további 4.000.000 Ft forrás rendelkezésre bocsátása szükséges.

11. táblázat: Forrásösszetétel

	Finanszírozási tétel	Projektösszeg (ft, nettó)	Hitel (Ft, nettó)	Saját erő (Ft, Nettó)	Pályázat (Ft, nettó)
0%	Ingtalan bekerülési értéke	0	0	0	0
9%	Soft költségek	16 150	16 150		0
80%	Kivitelezés, kültéri elemek	145 348	27 578	47 993	69 776
10%	Gépek, berendezések, bútorok	17 272	17 272	0	0
	<b>Beruházás nettó értéke</b>	<b>178 769</b>	<b>61 000</b>	<b>47 993</b>	<b>69 776</b>
1%	Működés finanszírozására	4 000	0	4 000	0
100%	<b>Teljes beruházás (kieg. saját forrással)</b>	<b>182 769</b>	<b>61 000</b>	<b>51 993</b>	<b>69 776</b>

A teljes beruházás értéke 182.769.256 Ft. A forrásösszetételt vizsgálva a finanszírozás az alábbi 3 módon valósul meg, amelynek kalkulálása során figyelembe vettük, hogy a de minimis jogcímen igényelt támogatás esetén a támogatás mértéke nem lehet magasabb a 200.000 Eurónak megfelelő forint összegnél:

- Saját forrás: 51.993.00,- Ft (28,4%)
- Bankhitel: 61.000.000,- Ft (33,4%)
- Pályázati támogatás: 69.776.000,- Ft (38,2%)

A tervezett hitel 10 éves futamidejű, NHP+ 2,5%-os kamatozású termék, amelynek törlesztését 1 év türelmi időt követően kezdjük meg. A törlesztés egyenlő tőkerészekkel történik, tehát a teljes éves adósságszolgálat összege a tőketartozás csökkenésével párhuzamosan csökken.

A panzió üzemeltetésének áttekintéséhez pénzügyi modellt állítottunk fel. Bár a vizsgált időszak első két évében a projekt adózott eredmény szinten veszteséget mutat, melynek elsődleges oka az elszámolt értékcsökkenés, EBITDA szinten mindvégig pozitív, sőt kiemelkedően magas, 38%-os eredményhányaddal tervezhetünk.

Cash-flow tekintetében szintén pozitív cash termelés látható a vizsgált időszak teljes egészében. A működés első évében szükséges a saját források közül 2.000.000 Ft összeget a projekt rendelkezésére bocsátani. Ennek oka, hogy a megnyitás előtt már felmerülő szolgáltatások és bér finanszírozására, valamint az alacsonyabb kihasználtsági szintről történő felfutásból fakadó első időszaki mérsékelt bevétel, kismértékű saját tőkeinjekciót igényel. Ezt követően a projekt saját eredményét halmozva növekszik, és pénzáramait tekintve prosperál.

12. táblázat: Pénzügyi fenntarthatóság

Pénzforgalmi tétel (nettó eFt)	Projekt-megvalósítás időszaka	Fenntart. időszak 1. éve	Fenntart. időszak 2. éve	Fenntart. időszak 3. éve (D)	Fenntart. időszak 4. éve (D)	Fenntart. időszak 5. éve (D)	Fenntart. időszak 6. éve (D)	Fenntart. időszak 7. éve (D)	Fenntart. időszak 8. éve (D)
1. Pénzügyi beruházási költség	178 769								
2. Pénzügyi működési költség		10 603	23 442	25 954	26 342	26 737	27 140	28 277	28 696
3. Egyéb (pl. hiteltörlesztés)	850	5 237	7 536	7 383	7 231	7 078	6 926	6 773	6 621
<b>4. Kiadási pénzáram (1+2+3)</b>	179 619	15 841	30 978	33 337	33 573	33 815	34 066	35 051	35 317
5. Összes bevétel		15 125	33 593	36 663	37 213	37 771	38 338	38 913	39 497
6. Egyéb bejövő pénzáram		0	0	0	0	0	0	0	0
7. Támogatás	69 776	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Saját forrás (9+10) <sup>3</sup>	110 993	2 000							
9. Önerő	51 993								
10. Idegen forrás (11+12)	61 000								
11. Hitel	61 000								
12. Egyéb idegen forrás	0								
13. Pénzügyi maradványérték	0								
<b>14. Bevételi pénzáram (5+6+7+8)</b>	180 769	17 125	33 593	36 663	37 213	37 771	38 338	38 913	39 497
<b>15. Nettó összes</b>	1 150	1 284	2 615	3 326	3 640	3 956	4 272	3 862	4 180

pénzügyi									
pénzáram (14-4)									
16. Nettó halmozott pénzügyi pénzáram	1 150	2 434	5 050	8 375	12 016	15 972	20 244	24 106	28 286

### 3.9. Partnerség

A turisztikai kínálat komplexitását támogatandó, a tervezett panzió sikeres üzemeltetését elősegítendő, valamint az egymás szolgáltatásainak, kínálatának megismertetése, és a partnerségi kapcsolatok erősítése céljából már előzetesen együttműködési megállapodást kötöttünk több turisztikai, illetve egyéb szervezettel. A Veresegyházi kistérség, melynek része a beruházásunk helyszíne, Csomád is, több, eltérő kultúrával rendelkező, valamint különböző népi hagyományokat őrző vidéket is magába foglal, amelyek nagy hangsúlyt fektetnek a népi kultúra megőrzésére és bemutatására, illetve rendszeresen tartanak a környéken falunap jellegű rendezvényeket. Mivel beruházásunk helyszíne, Csomád a térségen belül egy szlovák gyökerekkel rendelkező község, ezért kiemelkedően fontosnak tartottuk, hogy együttműködések révén részt vehessünk a szlovák népi hagyományok ápolásában, illetve hozzájárulhassunk a szlovák kultúra, nyelv és gasztronómia megismertetésében, személyes igényekre szabott programok szervezésében, és a határon túli gyermekek fogadásában. Ezen célok elérése, és egy komplex kínálat biztosítása érdekében együttműködési megállapodást kötöttünk a Csomádi **Fialka Hagyományőrző Egyesülettel**, valamint a **Szlovák Nemzetiségi Önkormányzattal** is.

A térségben fontos szerepet játszik a lovas turizmus, amelynek természeti adottságai igen kedvezőek, változatos domborzat, erdők, rétek, szántók váltják egymást a tájszerkezetben. Csomád közvetlen közelében több lovarda is működik, melyek közül a Szilaj és Szelíd Lovas Park Egyesülettel már megszületett partnerségi megállapodásunk, hogy összekapcsolhassuk, és minél szélesebb körben ismertessük meg egymás szolgáltatását, bemutathassuk a lovaglás szépségét, megszervezzük a különböző lovas programokat a családoknak, sportkedvelőknek, és megmutassuk, hogy érdemes kicsit több időt eltölteni a környéken.

A **Veresegyházi Medveotthon** évtizedek óta kiemelkedő, nagyszámú látogatóközönséget vonzó turisztikai attrakció Csomád vonzáskörzetében, amely a meghatározott célcsoportjaink számára is az elsődleges programlehetőségek között szerepelhet, ezért egymás szolgáltatásainak kölcsönös megismertetése céljából, és a partnerségi kapcsolatok elmélyítése érdekében a Medveotthonnal is megkötöttük már előzetes megállapodásunkat.

További terveink között szerepel a környező vállalatokkal (pl. GE, Samsung) történő együttműködések kidolgozása a hozzájuk érkező üzleti utazók elszállásolása céljából.

## 4. Kockázatelemzés

Minden projekt megvalósítása bizonyos – külső és szervezeten belüli – kockázatokkal jár. A projekt végrehajtása során akadályok merülhetnek fel, amelyek jelentős része elkerülhető vagy megoldható, amennyiben ezekre előre számítottak a projekt megvalósítói, és elkerülésükre megfelelő kockázatkezelési módszereket dolgoztak ki.

Az alábbi táblázatban egy 1-től 5-ig terjedő skálán jelöltük, hogy az kockázatok bekövetkezésének mekkora a becsült valószínűsége (1-alacsony, 3-közepes, 5-magas), illetve a bekövetkezés esetén mekkora a várható hatás (kár) mértéke (1-csekély, 3-közepes, 5-jelentős). A kettő szorzata adja a kockázati indexet, mely minél magasabb, annál kockázatosabb az adott tényező a projekt megvalósítására nézve.

13. táblázat: Kockázatelemzés

Műszaki kockázatok	Becsült valószínűség	Várható hatás	Kockázati index	Kockázat kezelése
Engedélyeztetés időbeli csúszása	2	3	6	Az engedélyezési eljárás a pályázat benyújtásakor már elindult. Az engedélyezési eljárás esetleges csúszása nem veszélyezteti a támogatási szerződés aláírását, valamint a projekt építési tevékenységeinek az ütemezés szerinti elindítását
Kivitelezés időbeli csúszása	2	5	10	Szoros projektmenedzsmenttel, szakmailag tapasztalt műszaki ellenőr kiválasztásával, tapasztalt kivitelezővel minimálisra redukálható a kivitelezés időbeli csúszása. A kivitelezői szerződésekben kikötött szigorú kötbérezési lehetőségek, megoldást jelenthetnek a csúszások elkerülésére.
Jogi szempontú kockázatok	Becsült valószínűség	Várható hatás	Kockázati index	Kockázat kezelése
Jogi környezet megváltozása	3	3	9	Jogszabályváltozások folyamatos figyelése, jogi szakértő alkalmazása
Egyéb jogi, szerződéses problémák	2	4	8	Jól és alaposan előkészített szerződésekkel, valamint megfelelő jogi szolgáltató kiválasztásával megelőzhető, hogy a projekt keretében kötött szerződésekkel kapcsolatosan jogi problémák merüljenek fel akár a teljesítések, akár ezek ellentételezése során
Társadalmi szempontú kockázatok	Becsült valószínűség	Várható hatás	Kockázati index	Kockázat kezelése
Lakossági ellenállás, negatív közvélemény	3	1	3	Előzetes egyeztetés, a lakosság folyamatos tájékoztatása
Pénzügyi-gazdasági szempontú kockázatok	Becsült valószínűség	Várható hatás	Kockázati index	Kockázat kezelése
Beruházási összeg túllépése	2	4	8	A pályázat összeállításában részt vevő szakemberek által adott árajánlatokon, valamint megkötött szerződéseken alapulnak, Gondos cash-flow kidolgozásával, a pályázati felhívás által biztosított előleg lehívásával tarthatók a költségek.

A pályázati támogatás lehívásának csúsztatása	2	4	8	Megfelelő minőségű kifizetési kérelmek, és előrehaladási jelentések összeállításával, a hiánypótlások minimalizálásával, a tapasztalt projektmenedzsment révén kezelhető a probléma.
<b>Környezeti szempontú kockázatok</b>	<b>Becsült valószínűség</b>	<b>Várható hatás</b>	<b>Kockázati index</b>	<b>Kockázat kezelése</b>
Az időjárási, vízjárési viszonyok változása, hatása az építési technológiára	3	4	12	A kivitelezés gondos ütemezése, tervezése, tartalékidő beépítése.
A megvalósítás során a feltételezhető ökológiai hatások a beruházás helyszínéhez közeli területen	1	3	3	A kivitelezés gondos tervezésével és ellenőrzésével kiküszöbölhető.

### **Intézményi szempontú kockázatok**

A panzió építése a már jelenleg is a Tűz- és Munkavédelmi Bt. tulajdonában lévő ingatlanon valósul meg, így ebben az esetben tulajdonviszonyok rendezéséből származó probléma felmerülése nem várható.

## 5. Marketingterv

A tervezett fejlesztés olyan környezetben kerül kialakításra, ahonnan Pest megye sokrétű turisztikai kínálatának számos eleme könnyen elérhető, valamint lehetőség nyílik a helyi népi hagyományok megismertetésére, a község életének bemutatására, és a turisztikai szolgáltatások összekapcsolására. A panzió pozicionálása szempontjából egyrészt arra a 3.1 pontban részletezett versenytársелеmzésben megállapított tényre szükséges alapozni, miszerint hasonló kategóriájú és színvonalú kereskedelmi szálláshely nincs a megvalósítás helyszínének vonzáskörzetében, másrészt a panzió által nyújtott, a korábbiakban meghatározott célcsoportok igényeit kielégítő szolgáltatásokat kell előtérbe helyezni.

Az **értékesítési csatornák** meghatározása a marketingstratégia szempontjából kulcsfontosságú. Tekintettel arra, hogy a tervezett panzió kapcsán több célcsoportot is meghatároztunk, a fejlesztés szempontjából releváns értékesítési csatornákat is a célcsoportok és azok szokásai szerint szükséges meghatározni, melyet az alábbi táblázat mutat be:

14. táblázat: Értékesítési csatornák

Gyermekes családok	Aktív turisták, természetjárók	Nyugdíjasok, pihenésre, csendes kikapcsolódásra vágyók bármely korosztályban	Határon túli (szlovák) gyermekek, iskolás csoportok	Üzleti utazók
Szállásközvetítő weboldalak (pl.: szallas.hu, booking.com), Social media (pl. facebook-csoportok, facebook oldal), Saját weboldal, Helyi, kistérségi újság Együttműködő partnerek, turisztikai szolgáltatók (pl. Veresegyházi Medveotthon)	Szállásközvetítő weboldalak (pl.: szallas.hu, booking.com), Social media (pl. facebook-csoportok, facebook oldal), Saját weboldal, Helyi, kistérségi újság, Turisztikai weboldalak (természetjáró, túrázó közösségek oldalai...)	Szállásközvetítő weboldalak (pl.: szallas.hu, booking.com), Saját weboldal, Helyi, kistérségi újság Együttműködő partnerek, turisztikai szolgáltatók (pl. Veresegyházi Medveotthon)	Iskolák, Határon túli önkormányzat, helyi önkormányzat Együttműködő partnerek, turisztikai szolgáltatók (pl. Fialka Hagyományörző Egyesület)	Környékbeli vállalkozások, cégek Szállásközvetítő weboldalak (pl.: szallas.hu, booking.com)

Az értékesítési csatornák meghatározása után fontos a marketingkommunikáció kidolgozása, amely nem csupán a termékre, vagyis az új panzióra vonatkozó reklámot és promóciót jelenti, hanem annál sokkal többet foglal magába. Minden olyan elem és eszköz ide tartozik, melyek ismertté és a meghatározott célcsoportok számára elérhetővé, megismerhetővé teszi szálláshelyet. Míg az értékesítési csatornák azokat a lehetőségeket mutatják meg, melyeken keresztül értékesíthetjük szobáinkat, a **marketingeszközökkel** ennek módját kívánjuk meghatározni. A marketingeszközök tárháza rendkívül széleskörű, ám azok megfelelő, célcsoportok szokásait figyelembe vevő kialakítása kulcsfontosságú.

A marketingeszközök között kiemelkedő szerepet fog betölteni a panzió és szolgáltatásainak bemutatását szolgáló kiadványok (brossúrák), szórólapok tervezése és alkalmazása. Ezek elsősorban a környékbeli turisztikai attrakciónál (pl. Vácrátóti Nemzeti Botanikus Kertben), illetve együttműködő partnereknél (pl. Veresegyházi Medveotthonban, irodaházunkban, egyéb vállalkozásoknál) lesznek megtalálhatóak, de előfordulhat, hogy egyéb rendezvényeken, térségi falunapokon, és iskolákban is kihelyezzük azokat. A kiadványok tervezéséhez marketingcélú, jó minőségű fotódokumentáció felhasználása szükséges, az információnak lényegre törőnek, figyelemfelkeltőnek és lehetőleg tömörnek kell lennie, kihangsúlyozva saját szolgáltatásainkat, és a környékbeli turisztikai kínálat sokszínűségét és könnyű elérhetőségét.

A panziót a fentiekén túl turisztikai weboldalakon, valamint a social mediában megjelenő hirdetések, reklámok formájában, illetve szállásközvetítő oldalakon való megjelenéssel kívánjuk megismertetni célcsoportjainkkal. A fejlesztés a helyi és kistérségi újságban is hirdetésre kerül, hogy az itt élők is megismerjék szolgáltatásainkat, és ajánlani tudják a hozzájuk látogatóba érkező családtagoknak, barátainknak. A határon túli iskolákba a szórólapok mellett e-mailen szeretnénk a panziót és szolgáltatásait bemutató ismertető anyagot eljuttatni.”

A különböző online felületek, és az ott megjelenő hirdetések, bemutatkozó anyagok létrehozása, valamint a kiadványok, szórólapok, újsághirdetések megtervezése előtt kiemelkedően fontos az arculati elemek (pl. színvilág, logó) kidolgozása, amik minden hirdetési felületen visszaköszönnék, és amik által a panzió beazonosítható és felismerhető lesz.

A fentiekben kifejtett kommunikációs eszközöket az alábbi táblázatban célcsoportjaink szerint összegeztük:

15. táblázat: Marketingeszközök

Gyermekes családok	Aktív turisták, természetjárók	Nyugdíjasok, pihenésre, csendes kikapcsolódásra vágyók bármely korosztályban	Határon túli (szlovák) gyermekek, iskolás csoportok	Üzleti utazók
<p>Szállásközvetítő oldalakon történő megjelenés, kiemelt hirdetés, családbarát kategorizálás ,</p> <p>Social mediában, saját oldalon és vonatkozó csoportokban bejegyzések közzététele, hirdetések,</p> <p>Kiadvány, brossúra készítése és kihelyezése , együttműködő partnereknél, turisztikai attrakcióknál,</p> <p>Sajtó hirdetések, interjú</p>	<p>Szállásközvetítő oldalakon történő megjelenés, kiemelt hirdetés,</p> <p>Turisztikai weboldalakon való megjelenés hirdetés, reklám,</p> <p>Social mediában, saját oldalon és vonatkozó csoportokban bejegyzések közzététele, hirdetések,</p> <p>Sajtó hirdetések, interjú</p>	<p>Szállásközvetítő oldalakon történő megjelenés, kiemelt hirdetés,</p> <p>Kiadvány, brossúra készítése és kihelyezése , együttműködő partnereknél, turisztikai attrakcióknál,</p> <p>Sajtó hirdetések, interjú</p>	<p>Felvenni az iskolákkal, önkormányzatokkal a kapcsolatot, direkt marketing e-mailen keresztül.</p> <p>Kiadvány, brossúra, szórólap készítése és eljuttatása az iskolákba, együttműködő partnerekhez</p>	<p>Kiadvány, brossúra készítése és kihelyezése , együttműködő partnereknél, cégeknél,</p> <p>Szállásközvetítő oldalakon történő megjelenés, kiemelt hirdetés</p>

A fenti táblázatban részletezett marketingeszközöket a mai utazók, azon belül célcsoportjaink információgyűjtési szokásainak megfelelően dolgoztuk ki, amit első sorban a vonatkozó weboldalakon történő internetes keresés jellemez, illetve a kézzel fogható tájékoztató anyagokat is szívesen gyűjtik össze az egyes attrakciók látogatása során, akár egy következő látogatás megtervezéséhez. A panzió és szolgáltatásainak e-mailben történő bemutatásával, és ezeket a kiadványok megtámogatásával, az iskolákat céloztuk meg, mivel ők a közvetlen együttműködések, csoportra szabott programokat, részletesebb tájékoztatást részesítik előnyben. A sajtó hirdetések megjelenésével célunk, hogy az itt élőkkel, és az időszakosan itt tartózkodókkal is megismertessük fejlesztésünket, hogy ajánlani tudják ismeretségi körükben a panziót és szolgáltatásait.

A marketingeszközök alkalmazásánál fontos az időzítés is. A panzió kivitelezési munkáinak várható kezdete 2021 tavasza, és terveink szerint 15 hónap alatt, 2022 nyarára lezárul a projekt és megkezdődik a panzió üzemeltetése. 2022 januárban, februárban már megkezdődnek a panziót előzetesen bemutató, beharangozó sajtó hirdetések feladását és online felületek megnyitását, illetve az e-mailek kiküldését, majd a kivitelezési munkák befejeztével összeállítjuk a kiadványokat és szórólapokat, amelyek kihelyezésre kerülnek együttműködő partnereinknél, közeli cégeknél, és eljuttatjuk őket a határon túli iskoláknak is. A panzió

nyitásakor újabb hirdetések kerülnek feladásra, az online felületek napi szinten lesznek tartalommal ellátva, a szóró anyagokat pedig rendszeres ellenőrizzük, és újra kihelyezzük.

Árképzésünket szezonálisan, dinamikusan módosítjuk, figyelembe véve az évszak miatti szállóvendégek előfordulását, valamint a konkurensok árképzését. Előzetes, az üzleti terv 3.1.4 fejezetében bemutatott versenytárselemzésünknek megfelelően átlagosan nettó 25.000 Ft-os szobaárral számolunk, amely már a reggelit is tartalmazza. A kutatásaink alapján a meghatározott árunk a környező települések kínálatát tekintve középmezőnyben helyezkedik el, de az általunk tervezett minőség jelentősen felülmúlja a kínálatot, így egy kiemelkedő ár-érték arányú szolgáltatással kívánunk belépni a térség szálláshely szolgáltatás piacára.

## 6. Pénzügyi elemzés

A PM\_PANZIO\_2020 kódszámú kiírásra benyújtott pályázatunk keretein belül az önállóan támogatható tevékenységekhez (panzió építése), valamint az önállóan nem támogatható, de kötelezően megvalósítandó tevékenységekhez (kötelező nyilvánosság biztosítása) kapcsolódó költségek kerülnek betervezésre és elszámolásra, de a panzió létesítéséhez és elindításához szükséges teljes beruházás, és az összes költség kalkulálásra került a teljesség igényének megfelelően az alábbi pénzügyi elemzés során.

### 6.1. A projekt beruházási költségei

A tervezett panzió létesítésének teljes beruházási költsége összesen nettó 178.769.256 Ft, amely a pályázati dokumentum 3.7. pontjában bemutatott ütemezés szerint kerül felosztásra. A beruházás tervezett kezdődátuma 2021.03.01., az átadás céldátuma pedig 2022.06.01.

16. táblázat: Beruházás fő tételei

Tevékenység	Nettó	%
<b>Önállóan támogatható tevékenységek</b>	<b>142 603 780 Ft</b>	<b>79,77%</b>
<b>Előkészítési költségek</b>	<b>8 900 000 Ft</b>	<b>4,98%</b>
Üzleti terv és pénzügyi terv	2 400 000 Ft	
Engedélyes tervek	3 000 000 Ft	
Kiviteli tervek	3 500 000 Ft	
<b>Szolgáltatások</b>	<b>7 250 000 Ft</b>	
Műszaki ellenőr	1 750 000 Ft	0,98%
Közbeszerzési szakértő	- Ft	0,00%
Projektmenedzsment és műszaki lebonyolítás	5 300 000 Ft	2,96%
Építési költségek - panzió használatához közvetlenül kapcsolódó telekhatáron belüli és azon kívül történő infrastrukturális fejlesztések	- Ft	0,00%
Tájékoztatás, nyilvánosság biztosítása	200 000 Ft	0,11%
<b>Beszerzendő eszközök, elektronikai cikkek, szoftver és hardver eszközök</b>	<b>20 015 476 Ft</b>	<b>11,20%</b>
Bútorzat	14 850 000 Ft	
Játszóterei elemek	2 743 800 Ft	
Pipere eszközök, berendezési tárgyak	1 621 676 Ft	
Elektronikai cikkek	658 000 Ft	
Információs és kommunikációs technológia, ügyviteli- és/vagy értékesítési rendszerekhez szükséges szoftver-és/vagy hardver beszerzés	142 000 Ft	0,08%

Referencia kamatlábak a Támogatásokat Vizsgáló Iroda honlapja alapján:

- 2020.07.01. referencia alapkamatláb: 0,93%
- 2020.07.01. referencia diszkontkamatláb: 1,93%

## 6.2. A projekt működési költségei

Az üzemelés költségeit 5 fő csoportra bontva dolgoztuk ki a csatolt pénzügyi modellünkben:

- Személyi jellegű ráfordítások
- Üzemeltetéshez kapcsolódó anyagok
- Üzemeltetéshez kapcsolódó szolgáltatások
- Egyéb költségek
- Állapotmegőrző beruházások és pótlási költségek

### **Személyi jellegű ráfordítások**

A 3.8 fejezetben bemutatott 3 fő félállású alkalmazott közül a panzió adminisztrációját vezető recepciós bruttó havi bére 400.000 Ft, a két másik recepciósé pedig bruttó 300.000-350.000 Ft. A bérek emelkedését infláció követően (min 2%) terveztük. A felhalmozott eredménytartalékból teljesítmény függően pedig éves bónuszt, bérkiegészítést kaphatnak az alkalmazottak, amely a későbbiekben a menedzsment egyedi döntésén múlik. Ezek alapján az éves személyi jellegű ráfordítások teljes összege a vizsgált időszakban átlagosan 8.500.000 Ft-ra tehető.

### **Üzemeltetéshez kapcsolódó anyagköltségek**

Az üzemeltetés egyik legnagyobb tételét a rezszi költségek teszik ki. Ezek átlagos havi összege 220.000 Ft, amely szezontól és kihasználtságtól függően változik.

A kiadott szobák számához közvetlenül kapcsolva terveztük az ágyneműk, törölközők, gyorsan kopó textíliák, tisztító- és alap pipere szerek, kiegészítők változó költségét, melynek összege aggregáltan és kiadott szobára leosztva 300 Ft/kiadott szobára tehető.

A reggeliztetést szintén változó költségként tervezve 1 főre vetített 400 Ft-os bekerülési értéken vettük alapul, és a vendégéjszaka számhoz kötöttük.

Alapanyagok költségei között vizsgáltuk modellünkben a karbantartáshoz kapcsolódó alapanyagokat és segédanyagokat is (szögek, csavarok, izzók, kisebb eszközök, stb.), melynek keretösszege 20.000 Ft/hó. (Ezen felül karbantartásra a szolgáltatások és újra beruházások között is kitérünk). Mindezek mellett általánosan munkaruházat és irodaszerek költségeit szerepeltetjük az anyagköltségek között. Ezek alapján az anyagköltségek összege éves szinten átlagosan nettó 4.400.000 Ft körül mozog a vizsgált időszakban.

### **Üzemeltetéshez kapcsolódó szolgáltatások**

A szolgáltatások között legnagyobb tételt a szállásközvetítőknél kifizetett forgalom alapú közvetítői jutalék teszi ki. A két fő platform, amelyeken a panziót hirdetni tervezzük a booking.com és a szállás.hu lesz. Ezek 15%, illetve 12% forgalom alapú jutalékot számolnak fel szolgáltatásukért cserébe, így a vizsgált időszak során éves átlagos költségük 4.200.000 Ft-ra tehető.

Az állandó online jelenlét miatt havi 50.000Ft keretösszeg mellett szezonálisan PPC kampányokat folytatunk a legnagyobb Social Media platformokon és a Google felületein, valamint az elkészülő weboldal keresőoptimalizálására (SEO) is hangsúlyt fektetünk. Hagyományos nyomtatott megjelenésekre, szórólapokra szintén keretösszeget tartunk fenn, éves szinten átlagosan 120.000 Ft-ban maximalizálva.

A karbantartást havi rendelkezésre állási díj fejében alvállalkozó végzi, tervezett keretösszeg 60.000 Ft/hó, amely tartalmazza a panzióépületén belül és környezetében felmerülő kisebb javítási, karbantartási munkákat, de nem tartalmazza a hozzá szükséges alapanyagok és segédanyagok költségeit.

A takarítást, mosást, vegytisztítást szintén alvállalkozó végzi. A takarítás keretösszege 150.000 Ft/hó, a

mosás, vegytisztítás pedig a kiadott szobák számától függően változik, díja átlagosan 400 Ft/szoba.

A szolgáltatások között szerepelnek az alap szoftverek (Windows, G-Suit, Számlázó, stb.) bérleti díja, a könyvelés, postaköltség, telefon és internet díja egyaránt, ezek tervezett havidíja összefoglalva 100.000 Ft.

### Egyéb költségek

Egyéb költségek között szerepelnek a biztosítási díjak (éves szinten 300.000 Ft), a hatósági díjak és illetékek (éves szinten 120.000 Ft maximum), valamint a bankköltség (éves szinten 110.000 Ft).

Egyéb ráfordítások között mindössze az éves munkavédelmi és üzemorvosi díjak szerepelnek, mivel Csomádon az iparüzési adó, építményadó és idegenforgalmi adó mértéke egyaránt nulla.

### Állapotmegőrző beruházások

A váratlan és nagy összegű kiadások elkerülése érdekében mind az épület, mind pedig az eszközök karbantartására éves szinten extra összeget fordítunk. Az épület esetében a vizsgált időszakban ez a felépítmény értékének 1,5%-a, amely a 10. év után 2%-ra emelkedik. Ez a közel 3.000.000 Ft-os éves keretösszeg biztosítja a szükséges forrást az esetleges káresemények azonnali elhárítására, festésre, javításokra, stb.

A szobák bútorait, eszközeit szintén folyamatosan frissítjük, és szükség esetén cseréljük. A kis értékű eszközöket az anyagköltségek között kivezelve pótoljuk, a nagyobb tételeket a beruházások közé tervezve cseréljük. Az erre tervezett összeg a teljes eszközérték 5%-a éves szinten (~800.000 Ft/év), amely elegendő a 4\*-os minőségnek megfelelő állapotú bútorok és berendezések fenntartására. Célunk a bútorállomány teljes cseréje 5 évente. A reggeliztetéshez kialakításra kerülő konyhában található eszközök állapotmegőrző karbantartására szintén az eszközérték 5%-ának megfelelő összeget fordítunk. E keretösszeg az eszközök gyártói által vállalt garanciális javításokon felüli tételeket foglalják magukba, valamint hosszútávon a szervízdíjat is tartalmazzák.

17. táblázat: Üzemeltetési költségek

Megnevezés	Üzemeltetés (e Ft)							
	1. év	2. év	3. év	4. év	5. év	6. év	7. év	8. év
<b>Üzemeltetési költségek</b>	10 249	21 376	22 211	22 582	22 960	23 345	23 737	24 137
<b>Személyi jellegű ráfordítások</b>	<b>3 927</b>	<b>8 011</b>	<b>8 171</b>	<b>8 335</b>	<b>8 501</b>	<b>8 671</b>	<b>8 845</b>	<b>9 022</b>
<b>Üzemeltetés anyagköltségei</b>	<b>1 912</b>	<b>3 982</b>	<b>4 127</b>	<b>4 184</b>	<b>4 242</b>	<b>4 301</b>	<b>4 362</b>	<b>4 424</b>
<i>Rezsi</i>	1 320	2 693	2 747	2 802	2 858	2 915	2 973	3 033
<i>Szállodai alapanyagok</i>	190	415	447	447	447	447	447	447
<i>Reggeliztetés - anyagok</i>	354	776	834	834	834	834	834	834
<i>Egyéb</i>	48	98	100	102	104	106	108	110
<b>Szolgáltatások</b>	<b>4 138</b>	<b>8 836</b>	<b>9 353</b>	<b>9 492</b>	<b>9 635</b>	<b>9 779</b>	<b>9 926</b>	<b>10 076</b>
<i>Szállásközvetítői díjak</i>	1 709	3 795	4 142	4 205	4 268	4 332	4 397	4 463
<i>Marketing és kommunikáció</i>	360	734	749	764	779	795	811	827
<i>Takarítás, mosás, tisztítás,</i>	1 153	2 390	2 468	2 506	2 544	2 583	2 623	2 663
<i>Egyéb</i>	916	1 916	1 993	2 018	2 044	2 069	2 096	2 123
<b>Egyéb szolg. és ráfordítások</b>	<b>271</b>	<b>547</b>	<b>560</b>	<b>571</b>	<b>582</b>	<b>593</b>	<b>604</b>	<b>616</b>
<b>Karbantartási költségek</b>	<b>480</b>	<b>979</b>	<b>999</b>	<b>1 019</b>	<b>1 039</b>	<b>1 060</b>	<b>1 081</b>	<b>1 103</b>
Karbantartási alapanyagok	120	245	250	255	260	265	270	276
Karbantartás	360	734	749	764	779	795	811	827

Pótlási költségek	1 363	3 044	3 044	3 044	3 044	3 771	3 771	3 771
Összesen működési költségek	12 092	25 399	26 254	26 645	27 043	28 175	28 589	29 010

### 6.3. A projekt bevételei

A 6 szobás panzió üzemeltetésének tervezésekor a területen fennálló kielégítetlen kereslet, valamint a lokális, regionális piaci adottságok kihasználására építettünk.

A Magyar Turisztikai Ügynökség és a KSH 2019-es adatai alapján az átlagos kihasználtság a szállodák esetében 61%-volt, míg a 4\*-os szállodák esetében ez elérte a 68%-ot. Erre építve terveztük a 4\*-os panzió kihasználtságát 65%-ra, amelyet tovább erősít a kis kapacitás rugalmas és könnyebb értékesíthetősége.

Az átlagos szobaár nettó 25.000 Ft, amely 5%-os Áfa tartalom mellett bruttó 26.300.00 Ft. Ez a veresenyárselemezés alapján a környező települések kínálatát tekintve középmezőnyben helyezkedik el, de az általunk tervezett minőség jelentősen felülmúlja a kínálatot, így egy kiemelkedő ár-érték arányú szolgáltatással kívánunk belépni a térség szálláshely szolgáltatás piacára. Árképzésünket szezonálisan, dinamikusan módosítjuk, figyelembe véve az évszak miatti szállóvendégek előfordulását, valamint a konkurensek árképzését. Tervünkben az alábbi szezonalitással terveztünk.

4. ábra: Szezonális



A panzióban a fent leírt kihasználtság és szezonális alapján az első törtévben 350 vendég várható, amelyet követően a teljes években 770, majd 830 fő szállóvendég tervezhető. A 3. évtől a terveink szerint a kihasználtság eléri elméleti maximumát 65%-on, emiatt nem emelkedik tovább a vendégszám.

18. táblázat: Vendégszám és vendégéjszakák alakulása, főbb iparági mutatók

Megnevezés	1. év	2. év	3. év	4. év	5. év	6. év	7. év	8. év
Vendégek száma (fő)	353	772	830	830	830	830	830	830
Vendégéjszakák száma (db)	847	1 853	1 993	1 993	1 993	1 993	1 993	1 993
Egy vendégre jutó bruttó szállásdíj (e Ft)	42,86	43,5	44,15	44,81	45,49	46,17	46,86	47,56
Egy vendégéjszakára jutó bruttó szállásdíj (e Ft)	17,86	18,13	18,4	18,67	18,95	19,24	19,53	19,82
1 szoba 1 működési napjára jutó szállásdíj (REVPAR) (e Ft)	13,81	15,34	16,74	16,99	17,25	17,51	17,77	18,03
Egy szoba átlagára (e Ft)	25	25,38	25,76	26,14	26,53	26,93	27,34	27,75

Mindezek alapján a szállásdíj bevétel a szobák átlagárából és vendégszámból kalkulálható, amely a következőképpen alakul terveink szerint:

**19. táblázat: Szállásdíj bevétel a vizsgált időszakban**

Megnevezés	1. év	2. év	3. év	4. év	5. év	6. év	7. év	8. év
Szállásdíj bevétel (e Ft)	15 125	33 593	36 663	37 213	37 771	38 338	38 913	39 497

#### **6.4. Maradványérték meghatározása**

Jelen fejlesztés tárgya nem kerül elidegenítésre a fenntartási időszak végén, ezért maradványérték sem került feltüntetésre.