

Tisztelt Polgármester Úr!

Tisztelt Képviselők!

Leányfalu Termálfürdő bel és külterületén található jelenleg kihasználhatatlan rendezetlen részének hosszú távú bérbe vételi ajánlata turizmus szálláshely biztosítás céljából.

Előzetesen néhány sorban bemutatkoznék majd bemutatom Leányfalu turizmus fejlesztésével kapcsolatos terveimet, kérelmemet és ajánlatomat.

Magamról:

Atyai felmenőim a 18.századig visszavezethetően itt a Dunakanyarban leltek otthonra. Leányfalura 20 évvel ezelőtt érkeztem és 15 éve építettem az első házamat, ami a mai napig családi otthonunkként szolgál. Mind a három gyermekemet Leányfalura hoztam haza születésüket követően és szívemből bízok benne, hogy életük meghatározó részét itt fogják leélni mint született Leányfalui lakosok! Ide jártak és járnak iskolába, óvodába és a legkisebb bölcsődébe is. Leányfaluhoz ezer szálon kötődünk és ragaszkodunk. Nővérem Hock Adrienn hosszú éveken át dolgozott itt helyben az önkormányzat csapatában. Lehetőségeimhez mérten rendszeresen igyekszem Leányfalut gyarapítani néhány lényeges, számomra is fontos feladat elvégzésével!

Terv, kérelem, ajánlat:

A projekt nagyságrendileg 400 millió forintot is meghaladó beruházás lenne külső segítség és egyéb hitelek bevonása nélkül, teljes mértékben önerőből, aminek a megtérülési rátája annyira távoli, hogy annak gyümölcsét már nagy valószínűséggel csak az utódaim élvezhetnék. Mindezzel nem csak gyermekeim, hanem jónéhány helyi vagy környékbeli lakosnak munkalehetőséget biztosítva!

Kérem szíves hozzájárulásukat a strand hátsó részét és a még bekerítetlen Duna felőli oldalának önkormányzati tulajdonban lévő terület hosszú távú bérbe vételéhez, turizmus fejlesztés céljából. A területen a már előterjesztett, úgynevezett modul vagy mobil lakóegységek lennének elhelyezve a várható kereslethez és a terület adottságaihoz mérten előre láthatólag 6-10 db. Továbbá lakóautók és sátrak fogadására alkalmas parcellák kialakítása történne a szükséges infrastrukturális háttér biztosításával.

A terület első sorban lakóautós parkolóként, szállás lehetőséggel is rendelkező, korlátozottan kempingezés céljára kialakított részekkel funkcionálhatna rendezett parkosítással. A kerékpárút mellett egy keskeny biztonsági sávot elhagyva zöld úgynevezett táblás kerítés lenne elhelyezve örökzöld sövényfállal díszítve. A kerékpárút szerves részét képezné a megvalósítandó projektnek egy az átlagnál magasabb szintet képviselő, kerékpáros és evezős pont/pihenő létrehozásával. Távlatos terveim között szerepelne, hogy a kerékpáros-evezős pont mellett a Dunát és a Kerékpárutat körülölelő területen a szükséges szakhatósági engedélyek birtokában rendezett sátorozási

lehetőség biztosítsunk mind a kerékpárosok mind a víziközeledők részére! A projekt megvalósításának megkerülhetetlen része, hogy a fürdőbe a bérlemény felől is be lehessen jutni nyitvatartási időben. A későbbiekben megvalósuló szomszédos "szálloda" projekt részeként az átjárás így biztosított lenne. Magyarországon számos szálloda ,kemping és fürdő együttes működése szolgálhat erre jó példaként.

A fentiekben már említett bekerülési összeg a kalkulálható és előrelátható tételek figyelembe vételével nagyságrendileg az alábbi főbb tételekből adódna össze:

7db új modulház gyártása egyedi méretben egyedi igények alapján!

2db modulból kialakított szintén egyedi recepció és vizesblokk

A modulházakhoz szükséges közművek kiépítése.

10-20 parcella közművekkel való kialakítása nagyobb távolságokban.

Belső úthálózat építése gyalogosjárdákkal.

Terület leválasztásához szükséges kerítések és kapuk.

Éjjel nappali őrzés és magas szintű Biztonságtechnikai rendszer tervezése ,építése.

Parkosítás öntözőrendszerrel

Kerékpáros és evezős pont , gyors szervizelési ,telefontöltési és vízvételi lehetőség, árnyas pihenők, ital és snack automata , tűzrakóhely, Leányfalu fotópont . A terület ezen része mindenki számára nyitott lenne. "Ártéri így szintén mobilitást igényel"

Zajfogó kerítés építése a 11es út felőli részén.

Lakóautó szürkevíz leengedő és édesvíz töltő beálló kialakítása.

Lakóautó szennyvíz " vegyi wc ürítő és tisztító " szervízpont.

Minden kiadható parcellának és részlegnek rendelkeznie kell víz és áramvételi lehetőséggel!

Mindezen tervezést és kivitelezést megnehezíti ,hogy az alsó felparcellázandó terület árvízveszélyes így elektromos hálózati mobilitást és szennyvíz zárhatóságot igényel!

A kemping sikerességét garantálni nem lehet sajnos ! A 11es út zaja előre láthatólag nem fog nagy népszerűségnek örvendeni a pihenni érkező vendégeknél és a mai google értékelések világában kiemelkedően nagy kockázati tényezőként is kezelem üzleti modellemben. Továbbá a várható vendégkör nagyobb része az alsó árvízveszélyes részen lenne elszállásolva . Mostanában nem ritka az extrém időjárásokat követő árvízjelenség. Ilyenkor hetekig vendégkör kiesés prognosztizálható gyakorlatilag teljes bezárás! Árvíz esetén nem csak az elmaradó bevételek hanem az extra kiadások is negatívumként jelentkeznek hiszen egy ismétlődő fertőtlenítés, szakhatósági eljárások, helyreállítás

stb, olyan jelentős kockázati tényező amit előre üzletileg kalkulálni nem lehet így mindig az adott körülmények kényszerű veszteségeként könyvelendő tétel marad. Sajnos a Covid óta amit kemping tulajdonosként első sorból élhettem át a vendégek elmaradása és a személyzet megtartása felelős, de jelentős negatív tényezőként kezelendő!

Amit garantálni tudok, hogy a terület Leányfalu újabb rendezett ékköve lehet! Felpezsdülő nyitott szabadtéri életet remélek ahol számtalan kiránduló átutazó kerékpáros vagy evezős és helyi lakos élvezheti ennek a turista mini oázisnak a milióét .

Részemről az idegenforgalmi és az ehhez szükséges infrastrukturális háttér minden tekintetben maximálisan adott. Idestova cégcsoportom bizonyos szegmense önkormányzatokkal szoros együttműködésben 25 éve tevékenykedik tehát egy ilyen jellegű munka kapcsolat együttes fejlesztés számomra és cégcsoportom kollegái részéről nem okozhat problémát. Jelenleg Budapest legnagyobb kempingjét üzemeltetem ami szinten önkormányzati tulajdonban van a lehető legnagyobb sikerrel az év 365 napján 8 éve . Saját erőből nyitottuk, újra terveztük és vezettük be az európai piacra majd lépésről lépésre korunk igényeinek megfelelően újítottuk fel. Ma már egy teltházas napon sokszáz fős vendég számmal büszkélkedhetünk. Üzleti tervemben ebből és számos partner kempingünkből garantáltan tudnánk a szükséges " létszámmal tölteni" a Leányfalui létesítményt. A kivitelezést szintén önerőből saját cégem végezné. Külsős vállalkozót csak a lehető legkisebb mértékben vonnék be . Mivel gyermekkorom óta kempingező vagyok rendelkezem a szükséges tapasztalattal , hogy vendég szemmel is kisérem egy kemping igényességét szinten tartását . Sokáig sátorral majd lakókocsival és az elmúlt 10 évben lakóautóval járom Európa kempingeit a családommal. Itt elsősorban üzleti partnereket és a saját kempingünkben kamatoztatható tapasztalatokat gyűjtünk.

Üzleti tervem és egyben az ajánlatom a következő lenne:

A kiemelkedően magas beruházási költséget és a legalább 10-15 éves megtérülést illetően 50évre szeretném megkapni az önök támogatását .

Mivel a területen a gyorsabb megtérülést garantáló vendég szám nem helyezhető el így az első 5 évben nem lehetséges bérleti díj gazdaságos kitermelése. Díjmentes vagy jelképes bevezetési időszakot kérek. Cserébe székhelyáthelyezést és idegenforgami adóbevételt ajánlok, továbbá jelentős általunk idelátogató helyben költekező jómódú turistát és több fürdőzőt a kieső időszakokban is.

Az első 5 év szükséges a vállalkozás bevezetéséhez ,egyéb esetben nem tud élet szerűen hosszútávon gazdaságossá fejlődni a semmiből!

A szerződés aláírását követően a modulházak legyártása továbbá a terület kialakítása legoptimálisabb esetben is 1-2 év! Ezen időszak mint teljesítést megelőző építési fázist nem számítanám az első "díjmentes" bérleti időszakba. A nyitás és az azt követő 5 év

lejárta után a következő 5 évre évi nettó 6 millió forintot tudnék felelősen ajánlani és kigazdálkodni.

A 10-15 éves beruházás megtérülését követően további emelés mértékéről messzi távlatokban lehetetlen korrekt ajánlatot tenni. Ilyen esetben maximalizálni lehet % os rátában a további emelés mértékét illetve felülvizsgálni az utolsó év idegenforgalmi adó bevétel alapján az elvárható nyereség utáni arányos bérleti díj korrigálását .

A nyitást követően bevétel növekedést eredményez a bérbeadó részére az idegenforgalmi adóbevétel a fürdő vendégszámának növekedése és fizetőképes jelenléte ami nem csak a szerényebb létszámú napokon mutatkozhatna meg hanem a strand területén és a környékbeli vendéglátó és egyéb üzletek forgalmában is. Az egységet szeretném kiemelkedő színvonalon üzemeltetni így az ide látogató vendégek anyagi lehetőségei is egy alacsonyabb kategóriájú vetélytársnál vélhetőleg magasabban határolható be. Döntésüknél kérném figyelembe venni ,hogy nagyon erős a konkurencia jelenléte a környékünkön. " Pap-szigeti kemping, Dömös kemping, Tahiban új tulajdonosa lett a régi kempingnek komoly beruházásra készül illetve a Római parton is előrehaladott előterjesztések vannak a kemping újra nyitásával kapcsolatban, Kisoroszi sziget csúcs és a számtalan vadkempingezési lehetőség szintén konkuráló létező jelenlét.

A megvalósuló beruházások a bérleti jogviszony lejártával Leányfalu tulajdonát gazdagítaná.

Referenciáim:

Leányfalui helyben kézzel fogható lakosa vagyok így szívügyem a település igényes fejlődése.

Leendő bérlő és üzemeltető egyszemélyben.

Haller kemping Budapest! "Washpoint kft" kiemelkedően magas partner hálózattal.

Cégem segítette a Balaton Tours kft mint Magyarország és a Balaton legnagyobb kempingüzemeltetőjét vendéglátás tekintetében.

Nagy tapasztalat politikai elkötelezettség nélküli önkormányzatokkal való együttműködési készség.

Kivitelező: Fépkar Kft "alapítva 2003" számtalan referenciával turizmus kiszolgálásához szükséges kivitelezési munkálatról.

Figyelmüket köszönöm !

Kérdéseikkel kapcsolatban állok szíves rendelkezésükre!

További munkájukhoz jó egészséget kívánok !

Hock Roland