

Tárgy: Leányfalu szálláshely turizmus fejlesztés

Dátum: 2025-12-16 12:00

Címzett: polgarmester@leanyfalu.hu

Tisztelt Polgármester Úr!

Előzetesen kérném, hogy leveletem küldje tovább a Tisztelt képviselőknek, így idejében felkészülhetnek az esetleges kérdéseikkel irányomba, ezáltal én is felkészülten tudok válaszokat adni!

Terület bejárásunkkal egybekötött megbeszélésünkön azzal a kéréssel fordultak hozzám, hogy készítsek egy üzleti tervet, továbbá próbáljak meg anyagilag kedvezőbb árfekvésű, a kritériumoknak megfelelő mobilház alapján átdolgozni az ajánlatomat és ismertetni a Tisztelt döntéshozók felé.

Főépítész Úr tájékoztatása, ajánlása és alapkoncepciója alapján a piacon minden kritériumnak megfelelő szállás épületből egyetlen egy típust találtam. Az eladó és egységes házak kínálata napról napra változik, így amit jelenleg esetlegesen tudnék prezentálni, azt egészen biztosan nem tudják egy távoli szerződéskötésig a rendelkezésemre fenntartani. Jelenleg 10 db egységes, kritériumoknak megfelelő, kiadásra maximálisan alkalmas új épület vásárlására szerződtem le. Török gyártmányú "luxus" fantázianévre keresztelt építmények.

Előzetes Főépítész alapkoncepció és a szükséges változtatások az alábbiak:

- Alapterületben egy átlagos mobilház megfelelő,
- Építménymagasság tekintetében szintén,
- Tetőforma: Jelenlegi építmények lapostetővel rendelkeznek a terasz fedés hajlásszöge még változtatható.
- Anyaghasználat: gyárilag antracit nyílászárók, antracit elemek természetes fa mintázattal kiegészítve.
- Színt változtatni vagy egyéb burkolatot ráépíteni lehet, de szintén jelentős többlet költséget jelentene.
- Nyílászárók: Mobilházak tekintetében a bejárati részek padlóig érnek viszont pontosan a mobilitás és a kis alapterület megfelelő belső kialakítása végett a háló és szaniter helyiségek egységes vonulatot képeznek, de nem padlóig érő ablakokkal rendelkeznek. A homlokzati nyílászárókból a terasz, az előtte futó növényzetek és a parcellákon parkoló lakóautók, továbbá a szintkülönbségek takarása végett a külső szemlélő számára az első vonalban található 4 háznak a nyílászáróiból semmi sem képez látható felületet.
- A "hátsó" elhelyezésű házak az első házak teljes takarásában lesznek így látható felületeket szintén nem képeznek. Legjobban talán azzal tudnám szemléltetni ha rózsaszínűek lennének az épületek bármilyen tetővel, akkor a növényzet takarása végett ezt ha szeretnénk sem tudnánk, csak közvetlen közletről vizuálisan megállapítani. Továbbá az érkező lakóautók nem fognak egységes színekben és arculatban mutatkozni így vélhetőleg a házikók lesznek a terület legegységesebb és legeldugottabb tereptárgyai.
- A 11-es út felől zajfogó kerítés építése elengedhetetlen, így abból az irányból nem lehet rálátni a parkoló autók mögötti fennmaradó, "hátsó" tervezett három ház hátsó nyílászáróira ahogy a strand felől sem. Minden mobilház 3 oldalról takarásba kerül már a telepítésnél, minimum 1.5 méteres gyors növekedésű örökzöld növényekkel. Ezek a növények fognak árnyékot adni és takarást biztosítani.
- Színvilág: Elvárható gondossággal kiírás szerint a házak maximálisan megfelelnek az ajánlásnak.
- Elhelyezésüket illetően egységesek szintén a kiírásnak megfelelően.
- A Terasz részen a tető egységes színvilágú, arányos, alacsony hajlásszögű, a tartó lábak színben és méretben harmonizálnának a homlokzattal.





Üzletileg az alábbiakban igyekszem a lehető legobjektívebb számokat a rendelkezésükre bocsátani:

Első ütemben 6 db, egységenként maximálisan 4-6 vendég (pótágyazhatás függvényében) befogadására alkalmas mobilház kerülne elhelyezésre. Előzetesen meghatározni egy újonnan induló vállalkozás vendég számát az ajánlatomban már részletesen taglalt indokok miatt felelősséggel nem lehetséges! Valószínűsíthető számokkal kell kalkulálnom.

Bejárásunk alkalmával jelezték, hogy még kisebb terület állna rendelkezésre a lakóautó parcellák tekintetében az egyéb fürdő fejlesztések végett. Mindezek ismeretében 11 lakóautó parcellával és 6 mobilházzal számolok a következőkben. Egységenként ÁTLAG 4 fővel. Összesen átlag "68 Fő/nap". Együttesen MAXIMÁLIS LÉTSZÁM tekintetében és nem telt ház esetén napi 80-100 Vendég befogadására lesz alkalmas a bérlemény. A várható vendégszámról a már hosszú évek óta működő idegenforgalmi vállalkozásom statisztikájából, a KSH és egyéb környékbeli piackutatásokból tájékoztam. Hétköznap pesszimista nulla vendégszámmal, hétvégenként (pénteken és szombaton) emelkedett foglalási adatokkal . 52 hétvége/év 104 éjszaka. A nyári szabadságolások alatt 12 teltházás hétvége várható, ami 24 éjszaka elő-, és utószezonban további 6-6 hétvége szintén 24 éjszaka, így a maximálishoz képest átlag 68%-os a foglaltsági mutatóval ez 48 éjszaka x 68 vendéggel= 3 264 vendégéjszaka a fő-, elő-, és utószezonban. Az évközben fennmaradó és ünnepi hosszú hétvégéket, illetve az egyéb ünnepi és nem ünnepi hétköznapok, rossz, illetve jó időjárási körülmények figyelembevételével, továbbá az "anyavállalkozás" segítségét beleszámítva előreláthatólag évi további 2500 vendég éjszakával lehet készülni. Ez mindösszesen 5764 vendégéjszakát jelentene.

Előzetesen a termálfürdőnek az első üzleti évben ÁTLAGOLVA 5-6 ezer /ÉV plusz látogatóval kell számolnia arányosan és szezonálisan lebontva a területén megszálló vendégek tekintetében. Ezt a számot évről évre a vállalkozás rentabilitásához jelentősen növelni szükségeltetik. Ez a növekedés arányosan a fürdő szezonon kívüli időszakának a vendég számát is jelentősen emelhetné.

Valószínűsíthető, hogy a vendégek a termálfürdőbe közvetlen átjárási lehetőségüket ki is használnák minden nap a tartózkodásuk során.

A környék szálláshely árait felmérve 4000 Ft/fő a JELENLEGI kiindulási szám, ami 5764 vendégéjszaka tekintetében nagyságrendileg évi 23 millió forintos BEVÉTELT jelent, ez első körben kiemelkedően csekélynek tekinthető. Ebből a havi 1.9 millió forintos bevételből az kezdeti időszakban bérleti díjat kitermelni nem lehetséges! Az első két év területfejlesztési beruházási időszak. Az azt követő 5 év során, arányosan a fejlesztésekkel, bővítésekkel el kell érni az évi 10 -13 ezres vendégéjszaka számot. Ez további 3-4 mobilház kihelyezésével és egyéb extra szolgáltatások beruházásával megvalósítható célkitűzés. Bérleti díjról a teljes nyitást és kapacitást követően az elért vendégszámok tekintetében lehet tárgyalni a későbbiekben. A 4000 Ft/fővel való számítás erősen irány mutató szám! Szezonális napokon emelkedik ,lakóautóval érkező vendégeknél változik igényekhez mérten aktualizálódik. A beruházás összköltsége kiemelkedően magas! A megtérülési ráta a területi és természeti korlátok, a kapacitás észszerű növelhetőségének hiányában hosszútávú. Árvizes, télies és egyéb előre nem látható időjárási viszontagságokat a strand időszakos zárása illetve további negatív üzleti hatásokat nem számítottam a tervezett vendégéjszakák számába!

Leányfalu előnyei a nyitást követő időszakban az alábbiak:

- IFA és HIPA többletbevétel
- Rendezett terület, ami Leányfalu tulajdonában marad.
- Leányfaluon megjelennek a külföldi turisták ezzel is színesítve a falu mindennapjait.
- "Idősebb, kulturált pihenni vágyó, jómódú vendégkörre lehet számítani".
- Munkahelyteremtés helyben. Szükség lesz legalább 3 fő recepciós 1 fő gondnok 3 fő biztonsági, továbbá 2 fő takarító kollegára.
- Termálfürdő jelentős vendégszám emelkedése, bevételének növekedése!
- A területen található bérlőknél emelkedik a fogyasztó és fizetőképes vendégek száma a kieső időszakokban is. Fokozván az egészséges építő konkurenciális versenyt a szolgáltatások minőségének várható szintlépésével. A vendégkörünkre nem jellemző az úgynevezett "hűtőtáskás" jelenlét. Minőségi szolgáltatásért cserébe elfogadóbbak a magasabb ártartományt illetően. Saját tapasztalatunk alapján nem önellátni érkeznek Magyarországra, hanem a széles gasztronómiai választékunk kulináris élvezeteit keresik.

• Környékbeli vállalkozások szintén többlet bevételre számíthatnak. A vendégek helyben fognak minden szolgáltatást igénybe venni, amihez együttműködés szükségeltetik. Pl: Leányfalu kártya bevezetése, aminek a birtokában minimális kedvezményekkel a turistákat könnyebb "helyben" tartani.

- A kulturális és egyéb rendezvények látogatói létszámának emelkedése.
- Külföldi vendégeink Leányfalu szépségét és az itt tartózkodásuk remélhetőleg pozitív élményeit magukkal viszik számos országba ezzel is községünk jóhíret öregbitvén.
- Külföldi beruházók érdeklődésének felkeltése.
- Nyílt kerékpáros és evezős találkozási-pihenő pont épülne, amit mindenki szabadon élvezhetne. Bográcsozási és szabadidős tevékenységekkel kiegészítve.
- További vállalkozások jelenlétét vonzaná a környékre.
- Esküvők és egyéb rendezvények számára több szállás lehetőség, ezáltal az önkormányzat tulajdonát képző bérelhető rendezvény helyszíneket is jelentősebben könnyebb lesz kiadni.

- Iskolai csereüdültetéseknél részvétel.
- Későbbiekben a teljes kapacitás elérését követően bérleti díjból származó direkt többlet

bevétel.

Tisztelt döntéshozók!

Leányfalun egy ilyen típusú idegenforgalmi fejlesztés rövid idő alatt, kormányzati segítség nélkül kizárólag az Önök támogatásával és közös elhatározásunkkal valósulhat meg! Legoptimistább számítások szerint is a megtérülési ráta 10-15 év! A beruházással kapcsolatban szakmailag és anyagilag maximálisan felkészülten várom szíves döntéshozatalukat.

Hock Roland