**ELŐTERJESZTÉS**

**Körmend Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2019. augusztus 29-i ülésére**

Tárgy: Megbízás adása turisztikai fejlesztés kidolgozására

Tisztelt Képviselő-testület!

A körmendi Batthyany Kastély immáron összes épületegyüttesének Körmend Város Önkormányzata a vagyonkezelője.

Úgy vélem, hogy az elmúlt években az Önkormányzat már bizonyította, hogy felelősen tud bánni a rábízott vagyonnal, a Kastély épületei a sok évtizedes elhagyatottság után folyamatosan újulnak meg a szemünk láttára.

Teljesen felújításra került a színház, amely a Látogatóközpontnak is helyt ad immáron. Megújult a gyerekkönyvtár, a kocsiszín, a lóistálló. A kastély főépületében is folyamatosan újultak meg az egyes terek, megújult a kiállítótér, a múzeumi irodai rész, új kiállítóterek kerültek kialakításra (cipőtörténeti gyűjtemény, díszterem mögötti helyiségek). A főépület felújításának elkészültek a tervei, közbeszerzés előtt állunk e tervek kivitelezése kapcsán. Ugyanígy elkészültek a keleti tisztilak állagmegóvásának a tervei, ezek is közbeszerzés előtt állnak. A déli oldali őrházakat illetően az Önkormányzat már korábban terveket készíttetett, amennyiben nyílik rá lehetőség, ezeket is a közbeszerzés részévé kívánjuk tenni.

Mindennek híre ment, és így kerültünk kapcsolatba a KRAFT & Associates - Turisztikai Fejlesztő és Szolgáltató Kft –vel (székhely: 1062 Budapest, Andrássy út 92-94.). A Kft. ügyvezetője Dr. Kraft Péter, aki korábban turisztikai helyettes államtitkárként részt vett a Széchenyi program kidolgozásában, ill. perui-magyar nagykövetként is tevékenykedett.

A KRAFT & Associates - Turisztikai Fejlesztő és Szolgáltató Kft. turisztikai fejlesztéseket bonyolít le, felkutatja a beruházási lehetőségeket, megkeresi a beruházókat és a finanszírozókat (zömében pénzintézeteket), és olyan szakmai anyagot készít a beruházásról, amely révén a tulajdonos –beruházó –és finanszírozó konkrét döntést tud hozni az inveszticióról.

Nagyobb referenciái Magyarországon:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Projekt neve | Kategória | Lokáció | Összérték (EUR) | Év |
| Sport Hotel | 4\* | Érd | 11.200.000 | 2019 |
| Családi Hotel | 4\* | Érd | 10.800.000 | 2019 |
| Kulturális Hotel | 4\* | Gyulakeszi | 14.200.000 | 2019 |
| Turisztikai Komplexum | - | Balatonmáriafürdő | 6.000.000 | 2018 |
| Konferencia & Wellness Hotel | 4\* | Baja | 8.300.000 | 2018 |
| Termál Hotel | 4\* | Bogács | 8.100.000 | 2018 |
| **Kastély és Konferencia Hotel** | **4\*** | **Szabadkígyós** | **9.500.000** | **2018** |
| Business Hotel | 4\* | Zalaegerszeg | 9.900.000 | 2018 |
| Konferencia Hotel | 4\* | Budaörs | 15.000.000 | 2017 |
| Sport Hotel | 3\* | Budaörs | 10.000.000 | 2017 |
| **Kalocsai Termálfürdő** | **-** | **Kalocsa** | 14.000.000 | 2017 |
| **Konferencia Hotel** | **4\*** | **Szekszárd** | 10.000.000 | 2017 |
| Sport Hotel | 3\* | Szekszárd | 4.000.000 | 2017 |
| Sport & Konferencia Hotel | 4\* | Balatonfűzfő | 7.100.000 | 2017 |
| **Gyógy & Wellness Hotel** | **4\* S** | **Harkány** | 10.800.000 | 2017 |
| **Sport & Konferencia Hotel** | **3\* & 4\*** | **Kaposvár** | 8.400.000 | 2016 |
| **Konferencia Hotel** | **4\*** | **Szécsény** | 6.200.000 | 2016 |
| Kastély Termál Hotel | 4\* | Zalakomár | 5.100.000 | 2016 |
| **Gyógy & Wellness Hotel (saját fürdővel)** | **3\*** | **Zalakaros** | 3.800.000 | 2016 |
| Gyógy & Wellness Hotel | 4\* | Dunaföldvár | 5.800.000 | 2016 |
| Business & Konferencia Hotel | 4\* | Zalaegerszeg | 6.300.000 | 2015 |
| Lakitelek Turisztikai Komplexum | 3\* | Lakitelek | 7.700.000 | 2015 |
| Business Hotel | 3\* | Győr | 4.000.000 | 2015 |
| Gyógy & Wellness Hotel | 4\* | Karcag | 7.900.000 | 2014 |
| Családi & Wellness Hotel | 4\* | Kóspallag | 6.000.000 | 2014 |
| Business & Konferencia Hotel | 4\* | Pécs | 6.500.000 | 2014 |
| Gyógy & Wellness Hotel | 3\* S | Csisztafürdő | 6.200.000 | 2014 |
| Boutique Hotel | 5\* | Budapest | 18.000.000 | 2014 |
| Business Hotel | 4\* | Budapest | 9.500.000 | 2014 |
| Business Hotel | 3\* | Budapest | 7.500.000 | 2014 |
| Családi & Konferencia Hotel | 4\* | Lakitelek | 15.000.000 | 2013 |
| **Apátsági Hotel** | **4\*** | **Pannonhalma** | 15.000.000 | 2013 |
| Forgách Business Konferencia Hotel | 3\* S | Budapest | 13.000.000 | 2011 |
| Budapest km. 14 Konferencia Hotel | 5\* | Budaörs | 6.300.000 | 2009 |

A cég előzetesen hozamszámítást és elsődleges koncepcióalkotást készít el, és csak abban az esetben fog bele a megvalósíthatósági tanulmány elkészítésébe, ha ezen elsődleges hozamszámítás pozitív mérleget ad ki.

A cég hozamszámításai megalapozottak, több valós adat és piaci eredmény elemzésén alapulnak, és ezért a működtetés terén vissza is igazolódnak az elvárható pénzügyi eredmények.

A referenciák közül külön kiemelném a szabadkígyósi kastély és konferencia hotelt, mivel a szabadkígyósi kastély is a Kormány kastélyfejlesztési programja révén újul meg. Erre a kastélyra a KRAFT & Associates - Turisztikai Fejlesztő és Szolgáltató Kft. dolgozta ki a turisztikai fejlesztés lehetőségét bemutatva azt, hogy hogyan lehet a kastély mellé úgy hotelt telepíteni, hogy az egyrészt építészetileg is megfelelő legyen, másrészt pedig biztosíthassa a kastély fenntartását és fejlődési potenciálját. A beruházási programról a Kormány illetékes szerve dönt.

Kiemelném továbbá a pannonhalmi Apátsági hotelt is, amely beruházási programját szintén a fenti cég dolgozta ki. A beruházás keretében 99 szoba, Kneipp–szolgáltatásokra és az apátsági gyógynövénykultúrára épülő wellness részleg, 220 fős konferenciaterem kiegészítő funkciókkal, egy étterem és egy látványsöröző épül Pannonhalmán. A KRAFT & Associates - Turisztikai Fejlesztő és Szolgáltató Kft. dolgozta ki ennek a beruházási portfolióját, és kereste meg az amerikai Marriott szállodaláncot a beruházás megvalósítására.

Szintén a cég készítette el a diósgyőri vár szálláskapacitására vonatkozó koncepciót, ahol a Déryné Széppataki Róza által használt ingatlanban került kialakításra a cég javaslata alapján a szálláslehetőség, kiváló rálátással a diósgyőri várra.

A KRAFT & Associates - Turisztikai Fejlesztő és Szolgáltató Kft. lehetőséget lát a körmendi kastély turisztikai fejlesztésében, így a szabadkígyósi kastély mellett ez lehetne a második olyan hazai kastély, ahol piaci portfoliót lehetne kidolgozni a turisztikai célú befektetésre, bár valójában a körmendi kastély méreteiben a szabadkígyósi kastélynál jóval nagyobb.

Első lépésben az elsődleges hozamszámítást és koncepcióalkotást kell elvégezni pontosan azért, hogy ismertté váljon az, hogy milyen megtérülési ráta mellett lehetséges a turisztikai célú hasznosítás. Mindez magában foglalja az alábbiakat: tervezési Program, felújítása költségek nagyságrendje, Benchmark (Komparatív) kastély szállodák szobaárai, Éves Eredménykimutatás, amelynek főbb tartalmi elemei: szobaárbevételek, vendéglátás (Food&Beverage) bevételei, egyéb bevételek, várható üzemeltetési költségek, értékcsökkenés, üzemi eredmény, Cash Flow.

Az elsődleges koncepcióalkotás keretében pedig az elvégzendő feladatok: A nemzetközi turizmus trendjei, a magyarországi turizmus elemzése, a beérkező turizmus, a belföldi turizmus, a turisztikai kínálat elemzése, Körmend és térségének értékelése, Körmend turizmusának elemzése, Körmend Turisztikai Kínálata, Körmend Turisztikai Kereslete, a leendő szálloda SWOT analízise, koncepcióalkotás, a szálloda koncepciója és szolgáltatásai, a kereslet struktúrája, a szálloda benchmarkjai, kastélyszállodák kulturális központtal  
egybekötve, Piaci Mapping (piaci rés feltérképezése), Költségek és foglaltsági mutatók, a Hozamszámítás legfontosabb eredményei, konklúziók.

Fenti munkák elvégzésére javaslom, hogy az Önkormányzat kössön megbízási szerződést a KRAFT & Associates - Turisztikai Fejlesztő és Szolgáltató Kft-vel. A céget meghívjuk a Képviselő-testület ülésére is.

Kérem a Testületet, hogy döntsön a határozati javaslatról.

**HATÁROZATI JAVASLAT**

Körmend Város Önkormányzata Képviselő-testülete, mint a körmendi Batthyany kastély vagyonkezelője úgy dönt, hogy megvizsgáltatja a körmendi kastély turisztikai fejlesztési lehetőségeit elsődlegesen a szálláshelyek potenciálja tekintetében. Az Önkormányzat ezért elsődleges hozamszámítás és koncepcióalkotás készítését határozza el. A Képviselő-testület az itt leírtak megvalósítására bruttó 11.500.000 Ft. összegű fedezetet biztosít a 2019. évi költségvetésében.

Körmend, 2019. 08. 21.

**Bebes István**

**polgármester**