

ΟΙΚΟΝΟΜΟΤΕΧΝΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΙΔΡΥΣΗ
ΚΑΙ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ
ΣΤΑ ΚΑΛΑΒΡΥΤΑ

ΕΙΣΗΓΗΤΗΣ

Χ. ΓΙΩΡΓΟΠΟΥΛΟΣ

ΜΕΛΕΤΗΤΕΣ

ΣΥΨΑΣ ΓΕΩΡΓΙΟΣ

ΜΟΣΧΟΒΑΚΗΣ ΝΙΚΟΣ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΕΙΣΑΓΩΓΗΣ	6691
----------------------	------

0

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

1. Γενικά στοιχεία

- 1.1 Επωνυμία - Έδρα- Νομική μορφή
- 1.2 Οι εταίροι
 - 1.2.1 Επαγγελματική δραστηριότητα
 - 1.2.2 Εμπειρία του φορέα
 - 1.2.3 Οικονομική επιφάνεια και ικανότητα των επενδυτών
- 1.3 Περιγραφή επενδυτικού έργου
 - 1.3.1 Τόπος πραγματοποίησης της επένδυσης
 - 1.3.2 Σκοπός της επένδυσης
 - 1.3.3 Σημασία της επένδυσης
 - 1.3.4 Είδος – Κατηγορία – Δυναμικότητα
 - 1.3.5 Χρόνος κατασκευής της επένδυσης
 - 1.3.6 Απασχολούμενο προσωπικό
 - 1.3.7 Ωφέλειες από την πραγματοποίηση της επένδυσης
 - 1.3.8 Απαιτούμενες ενέργειες

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

2. Στοιχεία αγοράς

- 2.1 Τουριστικοί πόροι και δυνατότητες περιοχές

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

3.1 Στοιχεία της επένδυσης

- 3.1 Περιγραφή θέσεως και χαρακτηριστικών γηπέδου
- 3.2 Περιγραφή της μονάδας
 - 3.2.1 Ο χώρος εγκατάστασης της μονάδας
 - 3.2.2 Λειτουργίες της μονάδας
 - 3.2.3 Κτιριακές εγκαταστάσεις- Τεχνική περιγραφή
 - 3.2.4 Διαμόρφωση- Εξοπλισμός περιβάλλοντος χώρου
- 3.3 Εγκαταστάσεις
 - 3.3.1 Ύδρευση
 - 3.3.2 Αποχέτευση
 - 3.3.3 Ηλεκτρική και υδραυλική εγκατάσταση περιβάλλοντος χώρου
 - 3.3.4 Αντικεραυνική προστασία
 - 3.3.5 Εγκατάσταση πυρασφάλειας
 - 3.3.6 Τηλεφωνικό κέντρο – Συσκευές
 - 3.3.7 Κλιματισμός
 - 3.3.8 Εγκατάσταση μουσικής



ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

Προϋπολογισμοί

Προϋπολογισμοί κόστους μονάδας ανά κατηγορία δαπανών

- 4.1 Κτιριακές εγκαταστάσεις
- 4.2 Έργα υποδομής
- 4.3 Εγκαταστάσεις
- 4.4 Μηχανολογικός εξοπλισμός
- 4.5 Διαμόρφωση χώρων ξενοδοχείου
- 4.6 Κόστος επιπλώσεων – Εξοπλισμού
- 4.7 Ανάλυση κόστους επένδυσης
- 4.8 Χρηματοδότηση κόστους επένδυσης

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

5. Προβλεπόμενα έσοδα

- 5.1 Στοιχεία προσδιορισμού των προβλεπόμενων εσόδων
- 5.2 Κατηγορίες πελατών
- 5.3 Πίνακας κατανομής ξενοδοχείων περιοχής Καλαβρύτων
- 5.4 Προσδιορισμός τιμών ξενοδοχείων Β' κατηγορίας
- 5.5 Λειτουργία εστιατορίου
- 5.6 Πίνακας προϋπολογισμού εσόδων πρωινών ανά έτος
- 5.7 Πίνακας προϋπολογισμού εσόδων γευμάτων ανά έτος
- 5.8 Πίνακας προϋπολογισμού ετήσιων εσόδων από διανυκτερεύσεις
- 5.8.1 Πίνακας προϋπολογισμού ετήσιων εσόδων από διανυκτερεύσεις
2^{ου}, 3^{ου}, 4^{ου}, και 5^{ου} έτους
- 5.9 Πίνακας προϋπολογισμού εσόδων από μπαρ – disco – αναψυκτήριο
τηλεφωνείο
- 5.10 Συγκεντρωτικός πίνακας προϋπολογισμών προβλεπόμενων εσόδων,

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6

6. Στοιχεία προσδιορισμού προβλεπόμενων δαπανών

- 6.1 Σύνθεση προσωπικού
- 6.2 Έξοδα διατροφής προσωπικού
- 6.3 Έξοδα προμήθειας προσφερομένων
- 6.4 Έξοδα καθαριότητας
- 6.5 Έξοδα νεκρής περιόδου
- 6.6 Έξοδα συντήρησης
- 6.7 Γενικά έξοδα
- 6.8 Προϋπολογισμοί εξόδων πενταετίας δια τα έτη 2005-2009
- 6.8.1 Αμοιβές προσωπικού
- 6.8.2 Επιβαρύνσεις επί των αμοιβών προσωπικού
- 6.8.3 Έξοδα προμήθειας προσφερομένων

- 6.8.4 Έξοδα καθαριότητας
- 6.8.5 έξοδα συντήρησης
- 6.8.6 Γενικά έξοδα
- 6.8.7 Ποσοστά σερβιτόρων
- 6.9 Πίνακας προβλεπόμενων εξόδων
- 6.10 Πίνακας δαπανών αμοιβών και εργοδοτικών εισφορών
- 6.11 Συνοπτικός πίνακας εξόδων

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΤΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

- Η ανάγκη ανάπτυξης βιομηχανίας και βιοτεχνίας ώθησε την Ελληνική Κυβέρνηση στην παροχή κινήτρων εκείνων τα οποία θα βοηθήσουν στην πραγματοποίηση παραγωγικών επενδύσεων στη χώρα μας.
- Το Ελληνικό Κοινοβούλιο για την κάλυψη της αναπτυξιακής αυτής ανάγκης, που θα βοηθήσει στην οικονομική ανάπτυξη της χώρας είχε καταρτίσει μεμονωμένους όρους και στη συνέχεια ψηφίσει δύο αναπτυξιακούς νόμους τον 1262/82 που είναι ο προγενέστερος και ο 2601/98 που είναι ο μεταγενέστερος και ισχύον νόμος σήμερα. Με βάση αυτόν τον νόμο επιχορηγείται κάθε παραγωγική μονάδα, εφόσον κριθεί βιώσιμη και πληρεί τις απαραίτητες προϋποθέσεις που ορίζει ο νόμος.
- Η παρούσα μελέτη αναφέρεται στην ίδρυση και εγκατάσταση ξενοδοχειακής μονάδας Β΄ τάξεως 35 δωματίων, δυναμικότητας 85
- κλινών στην περιοχή Καλαβρύτων του νομού Αχαΐας.
- Σκοπός της μελέτης αυτής είναι να κάνει γνωστή κάθε λεπτομέρεια που έχει σχέση με τη μελετούμενη επένδυση ώστε να διευκολυνθεί το έργο των αρμοδίων οργάνων του Υπουργείου που θα αξιολογήσουν την ένταξη της επένδυσης στον Ν.2601/98. Επίσης σκοπεύει να θίξει την ανάγκη δημιουργίας και ανάπτυξης ορισμένων επενδυτικών έργων, όπως το προαναφερθέν, τα οποία θα δώσουν τη δυνατότητα ταχύρυθμης ανάπτυξης και αναβάθμισης της περιοχής.
- Τα οικονομικά και λοιπά στοιχεία που παραθέτουμε στην μελέτη προέρχονται από έμπειρες πηγές όπως ο Ε.Ο.Τ, η Ε.Σ.Υ.Ε καθώς και διάφορες ιστοσελίδες στο διαδίκτυο.
- Στην οικονομοτεχνική μελέτη που ακολουθεί παρουσιάζονται αναλυτικά όλα εκείνα τα στοιχεία ίδρυσης και εγκατάστασης ξενοδοχειακής μονάδας τα οποία την καθιστούν παραγωγική και κερδοφόρα και επιθυμεί να ενταχθεί στις διατάξεις των αναπτυξιακών νόμων με σκοπό την επιδότησή της

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

1. ΓΕΝΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

1.1 ΕΠΩΝΥΜΙΑ-ΕΔΡΑ-ΝΟΜΙΚΗ ΜΟΡΦΗ

-ΕΠΩΝΥΜΙΑ

Η επωνυμία που καθορίστηκε μετά από συμφωνία των εταίρων είναι «WINTER SUN HOTEL» Ε.Π.Ε.

-ΕΔΡΑ

Η έδρα της επένδυσης θα βρίσκεται στον Δήμο Καλαβρύτων του νομού Αχαΐας.

-ΝΟΜΙΚΗ ΜΟΡΦΗ

Η προβλεπόμενη επένδυση υπάγεται στην κατηγορία των εταιρικών κεφαλαιουχικών επιχειρήσεων και πιο συγκεκριμένα στις Ε.Π.Ε που διέπονται από τον νόμο 3125/55 των διατάξεων που προβλέπει το σύνταγμα για τις συγκεκριμένες εταιρείες.

1.2 ΟΙ ΕΤΑΙΡΟΙ

1.2.1 Επαγγελματική δραστηριότητα

Η αύξηση της τουριστικής κίνησης σε ορισμένες ορεινές περιοχές τα τελευταία χρόνια και ιδιαίτερα σε περιοχές που έχουν δημιουργηθεί σύγχρονα χιονοδρομικά κέντρα, για τις οποίες οι επενδυτές μέχρι τώρα δεν δίνουν ιδιαίτερη σημασία, σε συνδυασμό με το ολοένα αυξανόμενο ενδιαφέρον του κόσμου για τις δυνατότητες που δίνει το βουνό, έδωσαν το έρεισμα στους κάτωθι επενδυτές, να δημιουργήσουν μία ξενοδοχειακή μονάδα στα Καλάβρυτα.

Η επένδυση θα πραγματοποιηθεί από τους Παπανικολάου Ανδρέα, Παναγιωτόπουλο Νίκο και Ευθυμιάδη Κων/νο.

Ο Παπανικολάου Ανδρέας είναι πτυχιούχος ΑΣΟΕ τμήματος λογιστικής και έχει μακροχρόνια υπηρεσία (15 έτη) στο ξενοδοχειακό συγκρότημα "DIVANI CARAVEL" στην Αθήνα, όπου έχει εργαστεί ως διευθυντής του λογιστηρίου. Επίσης είναι ιδιοκτήτης του ξενοδοχείου "ΔΕΛΦΙΝΙ" στην Πάτρα.

Ο Νίκος Παναγιωτόπουλος ηλικίας 42 ετών κάτοχος πτυχίου Διοίκησης Επιχειρήσεων με master στο Management. Επίσης κατέχει πτυχίο αγγλικών (proficiency) και γερμανικών (mittelstufe). Έχει ασχοληθεί με την οργάνωση και τη διοίκηση ξενοδοχειακών συγκροτημάτων όπως το "Sunny Beach" στην Χαλκιδική (3 έτη) και το ξενοδοχείο "ΑΣΤΗΡ" στην Πάτρα (10 έτη).

Ο Ευθυμιάδης Κωνσταντίνος ηλικίας 50 ετών είναι ο βασικός χρηματοδότης της επιχείρησης. Διαθέτει την ξενοδοχειακή μονάδα Α' κατηγορίας "ΑΣΤΗΡ" στην Πάτρα. Η μακροχρόνια πείρα του καθώς επίσης και τα μεγάλα κέρδη που αποκομίζει από την επιχείρησή του, του δίνουν τη δυνατότητα να επενδύσει σε μία μεγάλη παραγωγική μονάδα και να την καταστήσει εξίσου ή περισσότερο κερδοφόρα από την ήδη υπάρχουσα.

Η επαγγελματική δραστηριότητα, η εμπειρία καθώς και ικανότητα των φορέων στον τομέα που δραστηριοποιούνται, προκύπτει από τα συνοπτικά βιογραφικά σημειώματα τα οποία αναφέρονται πιο πάνω.

Επιγραμματικά σημειώνεται ότι οι συγκεκριμένοι φορείς αποτελούν εγγύηση για την ολοκλήρωση της επένδυσης και την ορθολογική και αποδοτική λειτουργία του συγκροτήματος.

Οι παραπάνω επωνομαζόμενοι εταίροι δηλώνεται ότι θα συμμετέχουν στο ποσοστό συμμετοχής για την δημιουργία της επιχείρησης ως εξής:

Ο κ. Ευθυμιάδης θα συμμετάσχει κατά 60% στο ποσοστό της επιχείρησης χωρίς να έχει καμία άλλη υποχρέωση.

Οι κύριοι Παπανικολάου και Παναγιωτόπουλος θα συμμετάσχουν κατά 20% ο καθένας στο ποσοστό της επιχείρησης. Παράλληλα θα προσφέρουν και την προσωπική τους εργασία, ο πρώτος στο τμήμα του λογιστηρίου ενώ ο δεύτερος στον τομέα της διοίκησης και οργάνωσης της επιχείρησης.

Οι εργασίες τους αυτές θα τους δώσουν δικαίωμα συμμετοχής στα κέρδη της επιχείρησης κατά 33.3% ο καθένας, όπως αναφέρεται και στο καταστατικό της εταιρείας.

Όσον αφορά την διοίκηση της επιχείρησης, ανώτερο όργανο βάσει του καταστατικού της, είναι η Γενική Συνέλευση των μετόχων, των οποίων οι αποφάσεις πρέπει να λαμβάνονται ομόφωνα, όσον αφορά τα θέματα της εταιρείας.

1.2.2 Εμπειρία του φορέα

Η εταιρία απαρτίζεται από μέλη τα οποία γνωρίζουν την κατάσταση που επικρατεί στην αγορά. Διακατέχονται από κύρος καθώς και από ένα σύνολο που αναφέρονται παραπάνω στα επονομαζόμενα μέλη.

1.2.3 Οικονομική επιφάνεια και ικανότητα των επενδυτών

Η συμβολή των φορέων στον ξενοδοχειακό τομέα είναι μακρόχρονη και αυτό άλλωστε φαίνεται από τις δραστηριότητες τις οποίες αναπτύξαμε στα παραπάνω ξενοδοχείο. Αυτό τους δίνει τη δυνατότητα να μπορούν να δημιουργήσουν κάποια ξενοδοχειακή μονάδα που θα είναι παραγωγική και βιώσιμη, αφού άλλωστε διαθέτουν και τις ανάλογες δυνατότητες και εμπειρίες.

Η οικονομική επιφάνεια των μετόχων της εταιρίας, είναι αρκετά ικανοποιητική αφού πρόκειται για άτομα τα οποία δεν διαθέτουν μόνο κινητή περιουσία αλλά και μεγάλη ακίνητη περιουσία στην περιοχή της Πάτρας και των Καλαβρύτων, η οποία κοστολογείται πάνω από 250.000.000 με βάση τις τρέχουσες τιμές αγοράς σήμερα.

1.3 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΟΥ ΕΡΓΟΥ

1.3.1 Τόπος πραγματοποίησης της επένδυσης.

Όπως ήδη προαναφέρθηκε αντικείμενο της μελέτης είναι η ανέγερση ξενοδοχειακής μονάδας, δυναμικότητας 35 δωματίων-85 κλινών στα Καλάβρυτα.

Το οικόπεδο στο οποίο θα πραγματοποιηθεί η επένδυση καταλαμβάνει έκταση 10 στρεμμάτων, απέχει 2 χλμ. από το κέντρο των Καλαβρύτων και είναι κοινή εισφορά των δύο εταιρών με το μικρότερο ποσοστό. Η αξία του ανέρχεται σε 200.000 euro. Είναι ενταγμένο στο σχέδιο ανοικοδόμησης της περιοχής, συγκοινωνεί με οδικό δίκτυο και με τα δίκτυα παροχής ηλεκτρικού

τις παροχές θα εξυπηρετηθούν από τον δήμο και τα τοπικά γραφεία.

1.3.2 Σκοπός της επένδυσης

Κύριος σκοπός πραγματοποίησης της επένδυσης είναι η διάθεση παραγωγικών κεφαλαίων σε ένα παραγωγικό κλάδο διαρκώς ανερχόμενο στη χώρα μας όπως είναι ο τουρισμός.

-Η αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας είναι ένας από τους επιμέρους λόγους που παρακίνησαν τον φορέα να προβεί στην επένδυση. Αυτό βέβαια έγινε σε συνδυασμό με την μεγάλη άνοδο της τουριστικής κίνησης που παρουσιάζεται τα τελευταία χρόνια στην περιοχή, ειδικότερα την χειμερινή περίοδο.

-Επιπλέον η ζήτηση κλινών αυξάνεται χρόνο με τον χρόνο. Ο τόπος που θα εγκατασταθεί η προβλεπόμενη επένδυση είναι αναπτυσσόμενος τουριστικά, με μεγάλη σε αριθμό προσέλκυση παραθεριστών, ιδιαίτερα από τον μήνα Νοέμβριο μέχρι και τον μήνα Απρίλιο. Αυτό συμβαίνει διότι η περιοχή διαθέτει ένα από τα πιο σύγχρονα χιονοδρομικά κέντρα στην Ελλάδα, έχει πολλά μνημεία που έχουν μεγάλη ιστορική σημασία αλλά και μεγάλη φυσική ομορφιά.

Η μονάδα που θα ανεγερθεί θα μπορέσει να βοηθήσει σημαντικά στην ανάγκη της περιοχής για τουριστικά καλύμματα.

1.3.3 Σημασία της επένδυσης

Εκτός από τους παραπάνω λόγους που αναφέραμε, η επένδυση έχει τοπική και εθνική σημασία γιατί:

1. Άμεσα θα απασχολήσει προσωπικό της ευρύτερης περιοχής, συμβάλλοντας στη βελτίωση της οικονομικής και κοινωνικής κατάστασης και στη βελτίωση του βιοτικού επιπέδου της περιοχής.
2. Έμμεσα διασφαλίζει και διατηρεί την απασχόληση και άλλων τάξεων εργαζομένων που συμμετέχουν στην παραγωγική διαδικασία (οικοδόμοι-προμηθευτές οικοδομικών υλικών-προμηθευτές ειδών διατροφής και καθαρισμού- μεταφορείς-καταστηματαρχές -βιοτέχνες κ.λ.π.).
3. Βοηθάει στην οικονομική και τουριστική ανάπτυξη της χώρας.
4. Καλύπτει ένα μέρος από τις τουριστικές ανάγκες της περιοχής η οποία συνεχώς αναπτύσσεται και μέχρι στιγμής δεν καλύπτεται η μεγάλη

5. Συμβάλλει στην θετική εξέλιξη της περιοχής, τα ην επιμήκυνση της μέσης διάρκειας των διανυκτερεύσεων που μέχρι τώρα είναι χαμηλή στην περιοχή και προσφέρει υψηλής ποιότητας υπηρεσίες σε ανταγωνιστικές τιμές.
6. Ακόμα δίνει την δυνατότητα ειδικότερα στους αλλοδαπούς τουρίστες να δουν μερικά από τα πιο σημαντικά ιστορικά μνημεία της Ελλάδας και να μάθουν τον πολιτισμό και την ιστορία μας και να τα διαδίδουν στις χώρες τους.

1.3.4 Είδος-Κατηγορία-Δυναμικότητα

Η υπό δημιουργία νέα μονάδα θα είναι ξενοδοχειακή μονάδα Α' κατηγορίας και θα διαθέτει 35 δωμάτια χωρητικότητας 85 κλινών. Οι υποδιαιρέσεις των δωματίων είναι:

ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΩΜΑΤΙΩΝ		ΔΥΝΑΜΙΚΟΤΗΤΑ ΣΕ ΚΛΙΝΕΣ
Μονόκλινα	5	5
Δίκλινα	15	30
Τρίκλινα	10	30
Τετράκλινα	5	20
ΣΥΝΟΛΟ	35	85

Συμπερασματικά αναφέρουμε ότι η προβλεπόμενη μονάδα θα καλύψει 6800 τ.μ με δυνατότητα μελλοντικής επέκτασης σε περίπτωση μη κάλυψης των προβλεπόμενων αναγκών

1.3.5 Χρόνος κατασκευής της επένδυσης.

Η προτεινόμενη επένδυση προβλέπεται να αρχίσει μετά από την αίτηση υπαγωγής στον Ν 2601/98 και υπολογίζεται να ολοκληρωθεί εντός 11 μηνών.

Σημειώνεται ότι ο επενδυτής έχει προβεί σε όλες τις απαραίτητες ενέργειες και έχουν εκδοθεί η έγκριση καταλληλότητας του οικοπέδου και αρχιτεκτονικής μελέτης από τις αρμόδιες υπηρεσίες του Ε.Ο.Τ. , έχει υποβληθεί ο σχετικός φάκελος για την έκδοση άδειας από την πολεοδομική υπηρεσία του νομού Αχαΐας και συνέχεια εξέταση από την Διεύθυνση Περιφερειακής Ανάπτυξης Αχαΐας του ΥΠΕΘΟ.

1.3.6 Απασχολούμενο προσωπικό

Κατά την λειτουργία της μονάδας προβλέπεται να απασχοληθούν 25 άτομα όπως αναλυτικά σημειώνονται παρακάτω συμπεριλαμβανομένου και την προσωπική εργασία των δύο εταίρων από τους οποίους ο ένας θα εργαστεί ως διευθυντής στο τμήμα λογιστηρίου και ο άλλος θα εργαστεί στο τμήμα δημοσίων σχέσεων. Σημειώνεται ότι θα προτιμηθούν για την απασχόληση οι ντόπιοι κάτοικοι της περιοχής εφόσον πληρούν τα κατάλληλα προσόντα.

1.3.7 Ωφέλειες από την πραγματοποίηση της επένδυσης

Από τη λεπτομερή παράθεση των αναλυτικών στοιχείων και συμπερασμάτων στα επιμέρους κεφάλαια της παρούσης μελέτης προκύπτουν οι πιο κάτω ωφέλειες.

1. Η ενεργοποίηση της ιδιωτικής πρωτοβουλίας με πείρα και γνώση σε μια περιοχή που έχει διαπιστωμένες δυνατότητες ανάπτυξης και που δεν έχει εκμεταλλευτεί πλήρως μέχρι σήμερα, δίνει τη δυνατότητα στην περιοχή να ενταχθεί στο περιφερειακό και παραγωγικό δυναμικό.

2. Η ανάπτυξη τέτοιων μονάδων σε συνδυασμό με την αξιοποίηση των παραγωγικών πόρων της περιοχής συμβάλλουν θετικά και άμεσα στην οικονομική και κοινωνική εξέλιξη της περιοχής.
3. Η ενέργεια αυτή συμβάλλει στην προσπάθεια του κράτους για αποκέντρωση και ταυτόχρονη περιφερειακή ανάπτυξη και αξιοποίηση ορισμένων παραγωγικών πόρων της οικονομίας που σαν στόχο έχουν τη συγκράτηση των εκροών προς όφελος της περιοχής και την αποδοχή προτύπων και αξιών που συγκροτούν την εθνική ταυτότητα της χώρας και αναδεικνύουν την πολιτιστική κληρονομιά της.
4. Η καλή διαχείριση από τα επίλεκτα μέλη που απαρτίζουν την οικονομική μονάδα, θα συμβάλλει στην βελτίωση της εξυπηρέτησης και των παρεχόμενων υπηρεσιών, δημιουργώντας έτσι τις αναγκαίες προϋποθέσεις ανταγωνιστικότητας. Παράλληλα θα βοηθήσει στον αποκλεισμό της κακής ποιότητας υπηρεσιών και της αισχροκέρδειας που έχουν ολέθρια αποτελέσματα στην τουριστική πολιτική και οδηγούν στη μείωση του τουριστικού ρεύματος.
5. Με την δημιουργία της ξενοδοχειακής μονάδας θα υπάρξει και συσσώρευση ξένου συναλλάγματος αφού αναμένονται πολλοί πελάτες από το εξωτερικό και κυρίως από την γερμανία.

1.3.8 Απαιτούμενες ενέργειες

- Έγκριση καταλληλότητας από τον Ε.Ο.Τ.

Απαιτούμενα δικαιολογητικά:

1. γενικό τοπογραφικό (1-10.000 τ.μ)
2. τοπογραφικό διάγραμμα του γηπέδου (1-10.000 τ.μ)
3. φωτογραφίες όλου του γηπέδου
4. τεχνική έκθεση
5. βεβαίωση για δρόμο προσπέλασης (από το δήμο)
6. υπεύθυνη δήλωση ιδιοκτησίας οικοπέδου

- Εκπόνηση αρχιτεκτονικής μελέτης
- Έγκριση μελέτης εγκατάστασως από πολεοδομικό γραφείο
- Άδεια λειτουργίας από Ε.Ο.Τ.
- Άδεια λειτουργίας εγκατάστασως από υγειονομική υπηρεσία της περιοχής:
 - αναψυκτήριο
 - εστιατόριο

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

2. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣ

2.1 ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΟΙ ΠΟΡΟΙ ΚΑΙ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΕΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Ο τομέας του τουρισμού δεν μπορεί να εξεταστεί στα στενά γεωγραφικά πλαίσια της περιοχής που γίνεται η μελέτη, για τον λόγο ότι η περιοχή δέχεται άμεσες επιδράσεις από τουριστικούς πόρους γειτονικών περιοχών.

Η περιοχή των Καλαβρύτων αποτελεί προνομιακό πεδίο για την ανάπτυξη και υποστήριξη τουριστικών δραστηριοτήτων, αφού εκτός των φυσικών διαθεσίμων, δεν είναι σε μεγάλο βαθμό αναπτυγμένη και έχει αρκετά περιθώρια για συμπλήρωση της υποδομής της .-

Τα Καλάβρυτα είναι μία πολύ όμορφη και γραφική πόλη η οποία έχει επίσης μεγάλη ιστορία. Εκτός από αυτό όμως, τα Καλάβρυτα έχουν το προνόμιο να είναι στο επίκεντρο πολλών όμορφων και ιστορικών περιοχών. Μπορεί κανείς να επισκεφτεί το χιονοδρομικό κέντρο Καλαβρύτων, την Ιερά Μονή Αγίας Λαύρας, το Μέγα Σπήλαιο, το Σπήλαιο των Λιμνών, το φαράγγι του Βουρραϊκού, τις ανασκαφές στους Λουσούς και να κάνει την υπέροχη και πολύ γραφική διαδρομή του οδοντοτού.

Οι αποστάσεις των περιοχών είναι πολύ προσιτές και η διαδρομές ευχάριστες ώστε μπορεί οποιοσδήποτε να τις επισκεφτεί από τα Καλάβρυτα. Παρακάτω παρουσιάζεται αναλυτικά η σημασία της κάθε περιοχής.

ΧΙΟΝΟΔΡΟΜΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΚΑΛΑΒΡΥΤΩΝ

Το Χιονοδρομικό κέντρο Καλαβρύτων είναι Δημοτική επιχείρηση που λειτουργεί από τον Νοέμβριο του έτους 1988. Απέχει 14 χλμ. από την πόλη των Καλαβρύτων, 200 χλμ. από την Αθήνα και βρίσκεται στη ΒΔ πλευρά του Χελμού στη θέση Βαθειά Λάκα και σε υψόμετρο από 1650μ. έως 2340μ.. Είναι το δεύτερο μεγαλύτερο χιονοδρομικό κέντρο της Ελλάδας με επτά συνολικά αναβατήρες (2 αργαρίων ,2 τύπου καρέκλας και 3 συρρόμενους) συνολικής δυνατότητας μεταφοράς 5000 ατόμων ανά ώρα, που εξυπηρετούν δώδεκα πίστες όλων των επιπέδων συνολικού μήκους 20χλμ.

Διαθέτει άνετους χώρους στάθμευσης αυτοκινήτων , κτίρια υποδοχής (καφετέριες- εστιατόρια), σταθμό Α' βοηθειών με γιατρό, σχολή με πεπειραμένους εκπαιδευτές σκι και καταστήματα ενοικίασης και πώλησης χιονοδρομικού εξοπλισμού. Στον εξοπλισμό του περιλαμβάνονται επιπλέον δύο εκχιονιστικά μηχανήματα που επί 24ώρου βάσεως διατηρούν τους δρόμους καθαρούς για εύκολη και ασφαλή πρόσβαση και τέσσερις χιονοστρωτήρες για την καλύτερη προετοιμασία των πιστών.



ΜΟΝΗ ΑΓΙΑΣ ΛΑΥΡΑΣ

Η μονή της Αγ. Λαύρας, ένας από τους σημαντικότερους χώρους του τόπου μας, με ζωντανή μέχρι σήμερα παρουσία, βρίσκεται σε απόσταση 4 χλμ. νότια της πόλης των Καλαβρύτων. Το τοπίο στην περιοχή της μονής είναι ιδιαίτερα όμορφο καθώς οι εδαφολογικοί σχηματισμοί δημιουργούν ασυνήθιστες εναλλαγές. Το 1821 ήταν η χρονιά που έκανε την μονή να αποκτήσει την σημερινή της φήμη. Σε αυτή την μονή κατέλυσε ο Παλαιών Πατρών γερμανός προσποιούμενος τον άρρωστο και μαζί με τους προύχοντες τις περιοχής κήρυξαν την αρχή του αγώνα κατά των Τούρκων στις 25 Μαρτίου του 1821. Το 1826 ο Ιμπραήμ πυρπόλησε το μοναστήρι αλλά οι μοναχοί είχαν εγκαταλήψει το μοναστήρι παίρνοντας μαζί τους πολλά κειμήλια. Το 1898 επισκευάστηκε ο ναός με δαπάνες της βασίλισσας Όλγας και υπό την εποπτεία του καθηγητή Χρ. Ηλιόπουλου. Τέλος το 1943 κατά την γερμανική κατοχή η μονή πυρπολήθηκε για μία ακόμη φορά και οι τρεις μοναχοί και ο υπάλληλος της μονής εκτελέστηκαν μία μέρα μετά την καταστροφή των Καλαβρύτων.



ΜΕΓΑ ΣΠΗΛΑΙΟ

Η μονή Μ. Σπηλαιίου βρίσκεται σε απόσταση 10 χλμ. βόρεια των Καλαβρύτων. Την ονομασία της την οφείλει στην μορφολογία του εδάφους που είναι στην δυτική παραφυάδα των Αροάνιων και σε υψόμετρο 924μ., όπου στη ρίζα ενός τεράστιου βράχου σχηματίζεται ένα κοίλωμα που βλέπει προς τη δύση. Έχει στόμιο τοξοειδές με βάθος 30 μέτρων, 60μ. ύψος και 60μ. πλάτος, ενώ το κύτος του διακρίνεται σε τρία επίπεδα. Πάνω ακριβώς από τη μονή ορθώνεται προστατευτικά ο βράχος σε ύψος 80 μέτρων, ενώ κάτω απλώνεται κοιλάδα, την οποία διασχίζει ο Βουρραϊκός ποταμός. Το πότε ιδρύθηκε η μονή δεν είναι εξακριβωμένο. Κάποιες παραδόσεις αναφέρουν ότι είναι ένα από τα παλαιότερα μοναστήρια και ότι χρονολογείται τον 4 αιώνα μ.Χ.

Το 840 μ.Χ γνώρισε την πρώτη του καταστροφή κατά την περίοδο της εικονομαχίας, αλλά δέχτηκε επιθέσεις και σε άλλες περιόδους από τους Φράγκους και τους Τούρκους αρκετές φορές. Παρ' όλα αυτά είχε καταφέρει σε πολλές περιόδους να έχει αυτονομία και μεγάλη οικονομική επιφάνεια.



ΣΠΗΛΑΙΟ ΛΙΜΝΩΝ

Στο χωριό Καστριά Αχαιάς βρίσκεται το ξακουστό “Σπήλαιο των Λιμνών”. Είναι ένα σπάνιο δημιούργημα της φύσης. Εκτός από τους λαβυρινθώδεις διαδρόμους, τις μυστηριώδεις στοές και τους παράξενους σταλακτιτικούς σχηματισμούς, το “Σπήλαιο των Λιμνών” έχει κάτι αποκλειστικά δικό του. Είναι οι αλλεπάλληλες κλιμακωτές και μάλιστα σε τρεις ορόφους λίμνες του που το καθιστούν μοναδικό στον κόσμο.

Είναι παλιά κοίτη υπόγειου ποταμού με εξερευνημένο μήκος 1980 μέτρα. Τον χειμώνα όταν λιώνουν τα χιόνια το σπήλαιο μετατρέπεται σε υπόγειο ποταμό με φυσικούς καταρράκτες. Κατά τους θερινούς μήνες ένα τμήμα του σπηλαιού ξηραίνεται και αποκαλύπτονται πρωτότυπες δαντελωτές λιθωματικές λεκάνες και φράγματα ύψους μέχρι 4 μέτρα. Το υπόλοιπο σπήλαιο διατηρεί μόνιμα νερά σε 13 γραφικές λίμνες.

Το αξιοποιημένο μήκος του σπηλαιού προς το παρόν ανέρχεται σε 500 μέτρα. Περιλαμβάνει εγκατάσταση καλλιτεχνικού φωτισμού. Ο επισκέπτης μπαίνει στο σπήλαιο από τεχνητή σήραγγα, που καταλήγει κατευθείαν στον δεύτερο όροφο. Οι διαστάσεις του τμήματος αυτού προκαλούν δέος και θαυμασμό. Η διάβαση των λιμνών γίνεται από υπερυψωμένες τεχνητές γεφυρούλες.



ΟΔΟΝΤΩΤΟΣ

Το πιο όμορφο ίσως φυσικό μνημείο της περιοχής των Καλαβρύτων .Η άγρια φυσική ομορφιά σε συνδυασμό με την ανθρώπινη τεχνολογία για πρώτη φορά ίσως δένουν τόσο αρμονικά.Το φαράγγι του Βουρραϊκού δημιουργήθηκε από την προσπάθεια του εν λόγω ποταμού να βρει διέξοδο για τα νερά του.Αυτή η φυσική διαδικασία δημιούργησε ένα θαύμα της φύσης.Το 1889 ο τα΄οτε πρωθυπουργός Χαρίλαος Τρικούπης υπέγραψε την σύμβαση κατασκευής αυτής της γραμμής και ανατέθηκε η χάραξη και η κατασκευή στον γάλλο εργολάβο Ατόν.Το έργο ήταν πρωτοποριακό για εκείνη την εποχή αν σκεφτεί κανείς τις δυσκολίες που έπρεπε να αντιμετωπιστούν και το 1896 τελικά ετέθη σε λειτουργία.

Ο οδοντωτός σιδηρόδρομος αποτελεί πόλο έλξης χιλιάδων τουριστών και εκδρομέων και παράλληλα μοναδικό μέσο για την προβολή της ορεινής επαρχίας των Καλαβρύτων παγκοσμίως .Μέσα στο φαράγγι υπάρχει επίσης το χωριό Ζαχλωρού πνιγμένο πραγματικά στο πράσινο σε υψόμετρο 640μ.Ο οδοντωτός και το φαράγγι του Βουρραϊκού είναι πραγματικά μια διαφήμιση για τα Καλάβρυτα και όλη την Ελλάδα, αφού δεν είναι τυχαίο ότι έχουν ασχοληθεί πολλά μεγάλα διεθνή περιοδικά με αυτά τα δύο θαύματα.



ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

3. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΗΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

3.1 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΘΕΣΕΩΣ ΚΑΙ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΩΝ ΓΗΠΕΔΟΥ

Η περιοχή που βρίσκεται το επιλεγέν οικόπεδο για την εγκατάσταση της ξενοδοχειακής μονάδας , απέχει μόλις 1 χλμ από το κέντρο των Καλαβρύτων και έκτασή του καταλαμβάνει έκταση 10.000 τ.μ.

3.2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ

3.2.1 Ο χώρος εγκατάστασης της μονάδας

Το γήπεδο έχει εμβαδόν 10.000 τ.μ. Εκτείνεται κατά μήκος του δρόμου, σε μήκος 200 μέτρα και έχει μέσο βάθος 50 μέτρα. Το ξενοδοχειακό συγκρότημα είναι της τάξεως 56 δωματίων και χωρητικότητας 85 κλινών.

Σύμφωνα με τις προδιαγραφές έχουμε:

<u>ΔΩΜΑΤΙΑ</u>	<u>ΔΥΝΑΜΙΚΟΤΗΤΑ</u>	<u>ΜΕΓ. ΔΥΝ/ΤΗΤΑ</u>
Μονόκλινα	$5 \times 1 = 5$	$5 \times 2 = 10$
Δίκλινα	$15 \times 2 = 30$	$15 \times 3 = 45$
Τρίκλινα	$10 \times 3 = 30$	$10 \times 4 = 40$
Τετράκλινα	$5 \times 4 = 20$	$5 \times 4 = 20$
Σύνολο	85	115

Όσον αφορά την μέγιστη δυναμικότητα της ξενοδοχειακής μονάδας βλέπουμε ότι θα είναι 115 άτομα . Αυτό επιτυγχάνεται με την προσθήκη ενός επιπλέον κρεβατιού στα περισσότερα δωμάτια της μονάδας , γεγονός πολύ σημαντικό που θα βοηθήσει την αυξημένη ζήτηση που παρουσιάζεται κατά τους χειμερινούς μήνες .

3.2.2 Λειτουργίες της μονάδας

Στην μονάδα θα υπάρχουν οι εξής δραστηριότητες:

- Εστιατόριο – Τραπεζαρία
- BAR – Αναψυκτήριο
- Γυμναστήριο – Πισίνα

3.2.3 Κτιριακές εγκαταστάσεις – Τεχνική περιγραφή

Η δομή του κτιρίου θα είναι ενιαία, εκτάσεως 6800 τ. μ, με μήκος 17 40 μ. και πλάτος 40 μ. Το ύψος του κτιρίου θα είναι 10,5 μέτρα. Στο ισόγειο στα στεγάζονται οι εξής χώροι

Κύριοι Χώροι	{	Ρεσεψιόν Σαλόνι Μπαρ Γυμναστήριο Πισίνα
Βοηθητικοί Χώροι	{	Θυρωρείο Τηλεφωνείο Λογιστήριο Αποθήκη

Επίσης στο ισόγειο θα υπάρχουν μερικά δωμάτια και ένα μικρότερο για τις ανάγκες των καθαριστριών του ξενοδοχείου. Στον πρώτο όροφο θα στεγάζονται τα υπόλοιπα δωμάτια.

Ο σκελετός του κτιρίου θα κατασκευαστεί από οπλισμένο σκυρόδεμα (β 225,5 + 111) και τοιχοποιία από οπτοπλινθοδομή. Οι οροφές θα κατασκευαστούν από πλάκες οπλισμένου σκυροδέματος κεκλεισμένες για να δεχτούν κεραμίδια.

Συμπληρωματικά αναφέρεται ότι η αντισεισμική προστασία του κτιρίου έχει ληφθεί σοβαρά υπόψη από την προμελέτη που έγινε και γι' αυτό το λόγο αποφασίστηκε να υπάρξει καλύτερη ενίσχυση των βάσεων του με σίδερα και συναφή υλικά. Αυτά θα αυξήσουν μεν το κόστος της επένδυσης, αλλά θα είναι πολύ αποτελεσματικά προκειμένου να διασφαλιστεί η ακεραιότητα των πελατών από τυχόν αστάθμητους παράγοντες (π. χ σεισμούς).

3.2.4 Διαμόρφωση – εξοπλισμός περιβάλλοντος χώρου

ΧΩΡΟΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ

- Χώρος 10 θέσεων στάθμευσης πριν την είσοδο
- Χώρος 30 θέσεων μετά την είσοδο
- Ασφαλτόστρωση χώρου στάθμευσης

Εξοπλισμός της μονάδας

- Ενημερωτικές πινακίδες για την χωροθέτηση των διαφόρων λειτουργιών στις θέσεις του ξενοδοχείου , το οδικό δίκτυο κ.λ.π
- Ενδεικτικές πινακίδες μέγιστης επιτρεπόμενης ταχύτητας
- Ενδεικτικές πινακίδες σε κάθε θέση

3.3 ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

3.3.1 Ύδρευση

Οι εσωτερικοί χώροι του κτιρίου θα εξυπηρετούνται από εντοιχισμένους σωλήνες αμιάντου, διαμέτρου φ 90.

Επίσης στο σχέδιο προβλέπονται εγκαταστάσεις ηλιακών θερμοσιφώνων με χάλκινη απορροφητική επιφάνεια 70 τ. μ και bollers χωρητικότητας 2500 λ. , οι οποίοι θα καλύπτουν τις ανάγκες για ζεστό νερό σε όλα τα τμήματα της μονάδας.

3.3.2 Αποχέτευση

Οι εγκαταστάσεις αποχέτευσης περιλαμβάνουν σύστημα άντλησης, υδραυλικές εγκαταστάσεις, μηχανοστάσιο, σύστημα επεξεργασίας λυμάτων.

Αναλυτικότερα αναφέρεται ότι τα λύματα της μονάδας θα συγκεντρώνονται με σωλήνες P.V.C., συνδεδεμένους με κεντρικό φρεάτιο, το οποίο θα καταλήγει στις εγκαταστάσεις του βιολογικού καθαρισμού.

3.3.3 Ηλεκτρική και υδραυλική εγκατάσταση περιβάλλοντος χώρου

Ο περιβάλλον χώρος θα διαμορφωθεί κατάλληλα με τη δημιουργία χώρων πρασίνου, φωτισμό κ.λ.π. Θα τοποθετηθεί μονάδα ελέγχου βανών με χρονοδιακόπτη από την οποία θα γίνεται έλεγχος της αυτόματης άρδευσης.

Για την συντήρηση και το νυχτερινό φωτισμό θα απαιτηθεί ηλεκτρική εγκατάσταση που θα περιλαμβάνει φωτιστικά σώματα και ρευματοδότες.

3.3.4 Αντικεραυνική προστασία

Προτείνεται εγκατάσταση αλεξικέρανου εμβέλειας 700μ. Για αντικεραυνική προστασία της περιοχής η οποία είναι εκτεθειμένη σε ανάλογα καιρικά φαινόμενα.

3.3.5 Εγκατάσταση πυρασφάλειας

Ο εξοπλισμός πυρασφάλειας της μονάδας θα περιλαμβάνει κινητά μέσα καταστολής, σταθμούς βοηθητικών εργαλείων, φωτιστικά σώματα ασφαλείας, μπουτόν συναγερμού, σειρήνες, μεγάφωνα και υδροδοτικό δίκτυο.

3.3.6 Τηλεφωνικό κέντρο – Συσκευές

Η μονάδα θα εξοπλιστεί με αυτόματο τηλεφωνικό κέντρο, με αρχική χωριτικότητα 5 εξωτερικών γραμμών και 45 εσωτερικών τύπου LONDON (εκτός από τα δωμάτια θα υπάρχει τηλεφωνική εξυπηρέτηση στους βοηθητικούς και κοινόχρηστους χώρους). Το κέντρο θα έχει πρόγραμμα HOTEL, με δυνατότητα επέκτασης των εξωτερικών και εσωτερικών γραμμών του.

Επιπλέον διαθέτει κατανεμητή διάταξη προσαρμογή για σύνδεση καταγραφικού συστήματος τελοχρέωσης με δυνατότητα εκτύπωσης της χρέωσης και ανά χρονολογική σειρά.

3.3.7 Κλιματισμός

Η μονάδα θα διαθέτει κεντρικό σύστημα κλιματισμού για τους κοινόχρηστους χώρους καθώς και κλιματιστικά σε όλα τα δωμάτια. Η αξία για την αγορά και εγκατάσταση του κλιματιστικού εξοπλισμού ανέρχεται στα 600.000 ευρώ.

3.3.8 Εγκατάσταση μουσικής

Η εγκατάσταση μουσικής , περιλαμβάνει συγκρότημα, με δυνατότητα 4 προγραμμάτων, ενισχυτές για κάθε τμήμα του ξενοδοχείου , συμπεριλαμβανομένου και των επιλογέων των προγραμμάτων για όλα τα δωμάτια της βεράντας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4

ΠΡΟΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΙ

ΠΡΟΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΙ ΚΟΣΤΟΥΣ ΜΟΝΑΔΑΣ ΑΝΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΔΑΠΑΝΩΝ

4.1 ΚΤΙΡΙΑΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΕΙΔΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ-ΥΛΙΚΩΝ	ΜΟΝΑΔΑ ΜΕΤΡΗΣΗΣ	ΤΙΜΗ ΜΟΝΑΔΑΣ (euro)	ΠΟΣΟΤΗΤΕ Σ	ΚΟΣΤΟΣ (euro)
1. Εσκαφές - Γαιώσεις	κ.μ	3	3000	9000
2. Επιχωματώσεις-Διαστρωματώσεις	κ.μ	2	2000	4000
3. Αοπλα-Σκυροδέματα	κ.μ	50	3000	150000
4. Οπλισμένα -Σκυροδέματα	κ.μ	110	2000	220000
5. Επιχρίσματα τριπτά	τ.μ	5,5	500	2750
6. Επιχρίσματα χοντρά	τ.μ	10,5	500	5250
7. Θερμομόνωση-υγρομόνωση	τ.μ	6	3000	18000
8. Κουφώματα ξύλινα εσωτερικά	τ.μ	150	70	10500
9. Κουφώματα ξύλινα εξωτερικά	τ.μ	60	80	4800
10. Κουφώματα αλουμνίου εξ.	τ.μ	250	50	12500
11. Ντουλάπες	τ.μ	300	54	16200
12. Επένδυση τοίχων μπάνιου	τ.μ	30	1400	42000
13. Επένδυση δαπέδου με πλακάκια	τ.μ	33	500	16500
14. Επένδυση δαπέδου με πέτρα ή μάρμαρο	τ.μ	35	1000	35000
15. Υδροχρωματισμοί με κόλλα	τ.μ	2	3000	6000
16. Χρωματισμοί με πλαστικό	τ.μ	3,5	6000	21000
17. Ελαιοχρωματισμοί	τ.μ	7	350	2450
18. Χρωματισμοί ξύλινων κατ.	τ.μ	4	1000	4000
19. Υαλοπίνακες	τεμάχια	6	5	30
20. Καθρέπτες	τεμάχια	12	54	648
		35	54	1890

21.Νιπτήρες	τεμάχια	65	56	3640
22.Λεκάνες	τεμάχια	30	54	1620
23.Αξεσουάρ μπάνιου				2000
24.Διάφορα απρόβλεπτα				589778
ΣΥΝΟΛΟ				

4.2 ΕΡΓΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ

ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΓΩΝ ΥΠΟΔΟΜΗΣ	ΑΞΙΑ (euro)
1.ΣΥΝΔΕΣΗ ΜΕ ΔΙΚΤΥΟ ΔΕΗ	2800
2.ΣΥΝΔΕΣΗ ΜΕ ΔΙΚΤΥΟ ΟΤΕ	650
3.ΧΩΜΑΤΟΥΡΓΙΚΑ-ΑΣΦ/ΣΤΡΩΣΕΙΣ PARKING	5000
4.ΧΩΜΑΤΟΥΡΓΙΚΑ ΕΡΓΑ ΔΡΟΜΟΥ ΚΥΚΛ.	3500
ΣΥΝΟΛΟ	11950

4.3 ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΑΞΙΑ (euro)
1.Υδραυλικά κρύου νερού χρήσης	10000
2.Υδραυλικά ζεστού νερού χρήσης	1500
3.Αποχέτευση ακαθάρτων	9500
4.Αποχέτευση ομβρίων	1000
5.Διάθεση λυμάτων,βιολογικός καθαρισμός	15000
6.Ηλεκτρικά ισχυρά (εξωτερικό-εσωτερικό)	16000
7.Φωτισμοί δρόμων και χώρων	7000
8.Πυρασφάλεια	18000
9.Ηλεκτρικά ασθενή	1000
10.Αντικεραυνική προστασία	800
11.Κλιματισμός	25000
12.Εγκατάσταση μουσικής	4000
13.Γυμναστήριο	20000
ΣΥΝΟΛΟ	128800

4.4 ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΑΞΙΑ (euro)
1.Τηλεφωνικό κέντρο	3000
2.Μηχανολογικός εξοπλισμός βιολογικού καθαρισμού	17000
3.Υδραυλικές εγκαταστάσεις άρδευσης	3000
4.Υδραυλικές εγκαταστάσεις περιβάλλοντος χώρου	2800
ΣΥΝΟΛΟ	25800

4.5 ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΧΩΡΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΑΞΙΑ (euro)
1. Περιφράξεις	20000
2. Φυτεύσεις	2800
3. Διακοσμητικά	3000
4. Καθίσματα	7000
ΣΥΝΟΛΟ	32800

4.6 ΚΟΣΤΟΣ ΕΠΙΠΛΩΣΕΩΝ-ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	ΑΞΙΑ (euro)
1. Γραφεία επιχείρησης	9000
2. Επίπλωση-διακόσμηση-εξοπλισμός δωματίων	60000
3. Επίπλωση ρεσεψιόν	2500
4. Επίπλωση-διακόσμηση χώρου υποδοχής	8000
5. Επίπλωση -εξοπλισμός μπαρ	5500
6. Εξοπλισμός κουζίνας	4000
7. Επίπλωση -εξοπλισμός εστιατορίου	35000
8. Επίπλωση βεραντών	3000
9. Τηλεόραση -κεραία-δορυφορική	4000
10. Διάφορα μικροέπιπλα-διακοσμητικά	7000
ΣΥΝΟΛΟ	138000

4.7 ΑΝΑΛΥΣΗ ΚΟΣΤΟΥΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΟΣΤΟΥΣ	ΑΞΙΑ (euro)
1.ΚΤΙΡΙΑΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	589778
2.ΕΡΓΑ ΥΠΟΔΟΜΗΣ	11950
3.ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	128800
4.ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ	25800
5.ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΧΩΡΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ	32800
6.ΚΟΣΤΟΣ ΕΠΙΠΛΩΣΕΩΝ –ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ	138000
7.ΔΙΑΦΟΡΑ ΑΠΡΟΒΛΕΠΤΑ	50000
ΣΥΝΟΛΟ	977128

4.8 ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΚΟΣΤΟΥΣ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ

Το κόστος της επένδυσης χρηματοδοτείται από τρεις πηγές.

1. Από τα ίδια κεφάλαια της επιχείρησης
2. Από την επιχορήγηση του δημοσίου που δίνεται με βάση τις διατάξεις του νόμου 1892/90 εδάφιο β και του νόμου 1262/82 που είναι ο προγενέστερος του πιο πάνω νόμου.
3. Από δάνειο που θα πάρει η επιχείρηση από την τράπεζα PROBANK (υποκατάστημα Πάτρας), κατόπιν συμφωνίας με τον υποδιευθυντή του υποκαταστήματος κύριο Πατσαρούχα Ηλία, για τον τρόπο και τον χρόνο ο αποπληρωμής.

ΙΔΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ (20%)

195425,6

ΕΠΙΧΟΡΗΓΗΣΗ ΔΗΜΟΣΙΟΥ (35%)

341994,8

ΤΡΑΠΕΖΙΚΟ ΔΑΝΕΙΟ

439707,6

ΣΥΝΟΛΟ

977128

Η αξία του οικοπέδου δεν περιλαμβάνεται στον υπολογισμό της επιχορήγησης του δημοσίου

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

5. ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΑ ΕΣΟΔΑ

5.1 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΥ ΤΩΝ ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

Για την υπό σύσταση μονάδα θα πρέπει να λάβουμε υπόψη τα ακόλουθα στοιχεία.

- Από τον Ε.Ο.Τ εκτιμάται ότι ο αριθμός των υφιστάμενων υλικών δεν είναι επαρκής σε τέτοιο βαθμό που να καλύπτει τη ζήτηση που εκδηλώνεται, και υπάρχουν σημαντικά περιθώρια μέχρι του σημείου κορεσμού. Έτσι λοιπόν η μονάδα θα συμβάλλει στην εξυπηρέτηση της διαρκώς αυξανόμενης ζήτησης για τουριστικές κλίνες στην περιοχή ενώ ταυτόχρονα δίνει στην κοινότητα την δυνατότητα να επωφεληθεί από το γεγονός αυτό.

- Η μονάδα θα εξασφαλίσει πελατεία όχι μόνο από ξένους τουρίστες αλλά σε πολύ μεγάλο βαθμό από την ευρύτερη περιοχή και ιδιαίτερα από την περιοχή της Αχαΐας, της Κορινθίας και της Αττικής, από τις οποίες χιλιάδες άτομα κατά τους χειμερινούς μήνες κατακλύζουν τη συγκεκριμένη περιοχή.

- Η πελατεία θα εξασφαλιστεί από τη διαρκώς αυξανόμενη τουριστική κίνηση και θα ανταγωνίζεται τις ήδη υφιστάμενες μονάδες που ανήκουν στις γύρω περιοχές.

- Η θέση της μονάδας είναι ευνοϊκή τόσο από την άποψη του φυσικού κάλλους όσο και από την άποψη ότι βρίσκεται κοντά στο χιονοδρομικό κέντρο του Χελμού που είναι ένα από τα μεγαλύτερα και πιο σύγχρονα στην Ελλάδα. Προκειμένου να υπολογιστούν τα προβλεπόμενα οικονομικά αποτελέσματα θεωρείται η ακόλουθη πληρότητα της μονάδας κατά την περίοδο της λειτουργίας της.

5.3. ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΠΕΛΑΤΩΝ

Υπολογίζεται ότι οι πελάτες του ξενοδοχείου θα είναι σε ποσοστά 60% ξένοι (ΙΤΑΛΟΙ, ΓΕΡΜΑΝΟΙ κυρίως) και 40% Έλληνες.

Οι ξένοι θα αποτελούνται από άτομα κυρίως μέσης και μεγάλης ηλικίας ενώ οι Έλληνες θα αποτελούνται κυρίως από άτομα μέσης και νεαρής ηλικίας.

Τα πιο πάνω στοιχεία πάρθηκαν από έρευνες που έγιναν από τον ΕΟΤ στη συγκεκριμένη περιοχή τα έτη 02-03. Επίσης ένα μέρος των ξένων παραθεριστών, από στοιχεία του ΕΟΤ προκύπτει ότι θα είναι ακόμη νεαρής και μέσης ηλικίας τα οποία θα υπάγονται μέσα σε γκρουπ και οι διανυκτερεύσεις τους στην περιοχή θα είναι ολιγοήμερες.

Οι συμφωνίες για διανυκτερεύσεις αυτής της συγκεκριμένης κατηγορίας των πελατών θα γίνεται σε συνεργασία μεταξύ ξενοδοχείου και τουριστικών γραφείων της περιοχής και ενδέχεται να φθάσουν στη μέγιστη απόδοση την πληρότητα της μονάδας, ιδιαίτερα τους χειμερινούς μήνες. Αυτό θα επιτευχθεί κυρίως με την παροχή εκπτώσεων σ' αυτή την κατηγορία καθώς επίσης και άλλων κινήτρων π.χ. παροχή μεριδίου ποσοστών ανά πελάτη στα τουριστικά γραφεία με τα οποία θα συνεργάζεται η τουριστική μονάδα.

5.4 ΠΙΝΑΚΑΣ ΚΑΤΑΝΟΜΗΣ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΚΑΛΑΒΡΥΤΩΝ ΑΝΑ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ/ΔΥΝΑΜΙΚΟΤΗΤΑ/ΤΙΜΕΣ

ΟΝΟΜΑ ΞΕΝ/ΧΕΙΟΥ	ΠΕΡΙΟΔΟΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΛΩΜΑΤ.	ΚΑΤΗΓΟΡ.	ΔΥΝΑΜΙΚΟΤΗΤΑ		
				ΜΟΝΟΚΛ.	ΔΙΚΛΙΝΑ	ΤΡΙΚΛΙΝΑ
ΑΙΡΗΑ	ΧΑΜΗΛΗ	60	Α	25	40	50
	ΥΨΗΛΗ			40	55	80
ROZA'S HOME	ΧΑΜΗΛΗ	18	Λ	30	50	100
	ΥΨΗΛΗ			50	80	150

ΘΕΑ	ΧΑΜΗΛΗ	34	B	30	55	80
	ΥΨΗΛΗ			50	70	130
ΑΡΟΑΝΕΙΑ	ΧΑΜΗΛΗ	49	B	20	30	
	ΥΨΗΛΗ			30	45	
ΓΑΛΗΝΗ	ΧΑΜΗΛΗ	49	B	25	30	40
	ΥΨΗΛΗ			30	40	50
MILTOS	ΧΑΜΗΛΗ	39	B	20	30	45
	ΥΨΗΛΗ			30	40	55
VILLAGE	ΧΑΜΗΛΗ	41	B	20	25	30
	ΥΨΗΛΗ			25	33	45
GEORGE'S	ΧΑΜΗΛΗ	232	B	18	25	30
	ΥΨΗΛΗ			25	30	40
ST JOHN	ΧΑΜΗΛΗ	754	B	25	35	
	ΥΨΗΛΗ			35	45	
TZAKI	ΧΑΜΗΛΗ	53	B	20	28	35
	ΥΨΗΛΗ			30	35	45
ZIAKAS	ΧΑΜΗΛΗ	153	B	20	28	40
	ΥΨΗΛΗ			25	33	45
K. S. POLE	ΧΑΜΗΛΗ	23	0	15	20	25
	ΥΨΗΛΗ			20	25	30

Τιμές ξενοδοχείων κατηγορίας β' βάση στοιχείων ΕΟΤ 1993.

Με βάση αυτά τα στοιχεία όπως φαίνονται και απ τους παραπάνω πίνακες οι τιμές των δωματίων για τα ξενοδοχεία β¹ κατηγορίας κατανέμονται κατά μέσο όρο ως εξής:

Για τα μονόκλινα δωμάτια οι τιμές:

- Για τη μεν χαμηλή περίοδο κυμαίνονται από 15 μέχρι 30 (μέση τιμή 22,50).

- Για τη δε υψηλή περίοδο κυμαίνονται από 20 μέχρι 50 (μέση τιμή 35).

Για τα δίκλινα δωμάτια οι τιμές:

- Για τη μεν χαμηλή περίοδο κυμαίνονται από 20 μέχρι 55 (μέση τιμή 37,50).

- Για τη δε υψηλή περίοδο κυμαίνονται από 25 μέχρι 80 (μέση τιμή 52,50).

Για τα τρίκλινα δωμάτια οι τιμές:

- Για τη μεν χαμηλή περίοδο κυμαίνονται από 25 μέχρι 100 (μέση τιμή 62,50).

- Για τη δε υψηλή περίοδο κυμαίνονται από 30 έως 150 (μέση τιμή 90).

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ Β' ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ

*ΠΗΓΗ: Ε.Ο.Τ. ΑΧΑΪΑΣ

Διευκρινήσεις:

1. Στους παραπάνω πίνακες δεν διευκρινίζεται η μέση περίοδος πληρότητας των ξενοδοχείων τόσο για τις τιμές δωματίων όσο και για τις τιμές γευμάτων. Αυτό γίνεται επειδή ο προσδιορισμός των παραπάνω στη συγκεκριμένη περίοδο προκύπτει από την προσφορά και ζήτηση των πελατών, και κοστολογείται ανάλογα. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα να υπάρχουν ανάλογες διακυμάνσεις στις τιμές δωματίων και γευμάτων.

2. Στις παραπάνω τιμές δωματίων δεν συμπεριλαμβάνονται διάφορες τιμές πρωινών και γευμάτων οι οποίες είναι με βάση τιμοκατάλογο που ισχύει σε ξενοδοχεία ίδιας κατηγορίας.

Εδώ διευκρινίζεται ότι σε περιόδους υψηλής πληρότητας (π.χ. καλοκαιρινούς μήνες η προσφορά και είναι υποχρεωτική).

3. Πολλά ξενοδοχεία της συγκεκριμένης κατηγορίας όπως άλλωστε διαπιστώνεται και στους πιο πάνω πίνακες τηρούν ίδια τιμή όσον αφορά κατάλογο γευμάτων, και τιμών δωματίων, τόσο για την χαμηλή περίοδο όσο και για την υψηλή. Αυτά κυρίως είναι τα ξενοδοχεία της κατηγορίας που έχουν χαμηλή δυναμικότητα.

ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟΥ

Το εστιατόριο θα είναι ένας χώρος που θα απευθύνεται κυρίως στους πελάτες που διαμένουν στο ξενοδοχείο.

Παράλληλα ενδέχεται να εξυπηρετεί και άτομα εκτός ξενοδοχείου τα οποία θα εισέρχονται και επισκέπτες σε αυτό.

Ο αριθμός των επισκεπτών αυτών ενδέχεται ότι θα είναι μεγαλύτερος για τις ημέρες Παρασκευή, Σάββατο και Κυριακή και κατά πολύ περιορισμένος τις ενδιάμεσες ημέρες της εβδομάδας (Δευτέρα έως Παρασκευή).

ενοικιάσεων για μονόκλινα, δίκλινα και τρίκλινα δωμάτια ξεχωριστά.

Για τα υπόλοιπα τέσσερα έτη λειτουργίας, βάση στοιχείων του Ε.Ο.Τ. τα έσοδα από διανυκτερεύσεις προκύπτουν από τα έσοδα του 1ου έτους λειτουργίας, προσαυξημένα και 10% για κάθε έτος.

5.6 ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΕΣΟΔΩΝ ΠΡΩΙΝΩΝ ΑΝΑ ΕΤΟΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΙ				
ΕΤΗ	ΧΑΜΗΛΗ	ΜΕΣΗ	ΥΨΗΛΗ	ΣΥΝΟΛΟ
2005	880	1650	22300	24830
2006	1350	1890	24600	27840
2007	1630	2050	26300	29980
2008	1860	2360	28900	33120
2009	2300	3150	312000	36650

5.7 ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΕΣΟΔΩΝ ΓΕΥΜΑΤΩΝ ΑΝΑ ΕΤΟΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΙ				
ΕΤΗ	ΧΑΜΗΛΗ	ΜΕΣΗ	ΥΨΗΛΗ	ΣΥΝΟΛΟ
2005	6200	8800	88000	103000
2006	7500	9500	92000	109000
2007	8950	10300	97000	116250
2008	9950	11200	102000	123150
2009	11500	13200	106500	131200

ΤΙΜΟΚΑΤΑΛΟΓΟΙ

ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ Β'

*ΠΗΓΗ: Ε.Ο.Τ. ΑΧΑΪΑΣ

5.8. ΠΙΝΑΚΑΣ

ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ
ΕΤΗΣΙΩΝ ΕΣΟΔΩΝ
ΑΠΟ
ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ

ΠΕΡΙΟΔΟΙ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΠΛΗΡΟΤ. ΞΕΝ/ΧΕΙΟΥ ΑΝΑ ΠΕΡΙΟΔΟ	ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΟΙΚΙΑΖΟΜΕΝ. ΔΩΜΑΤ.	ΑΡΙΘΜΟΣ ΕΝΟΙΚΙΑΖΟΜΕΝ. ΔΩΜΑΤ.	ΤΙΜΗ ΕΝΟΙΚΙΑΖΟΜΕΝ. ΔΩΜΑΤ.	ΑΡΙΘΜΟΣ ΗΜΕΡΩΝ ΑΝΑ ΠΕΡΙΟΔΟ	ΕΣΟΔΑ ΑΝΑ ΠΕΡΙΟΔΟ
ΧΑΜΗΛΗ	37,5% (χ)	85	32 (χ)	30	(χ) 65	= 62.400
ΜΕΣΗ	60% (χ)	85	51 (χ)	40	(χ) 25	= 51.000
ΥΨΗΛΗ	100% (χ)	85	85 (χ)	50	(χ) 93	= 395.250
ΣΥΝΟΛΟ ΕΤΗΣΙΩΝ ΕΣΟΔΩΝ						508.650

*ΠΗΓΗ: Ε.Ο.Τ. ΑΧΑΪΑΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΗ:

Ο υπολογισμός των ετήσιων συνολικών αποδοχών του ξενοδοχείου από διανυκτερεύσεις, γίνεται ενιαία για μονόκλινα, δίκλινα και τρίκλινα δωμάτια, παίρνοντας ως μέτρο υπολογισμού τον μέσο όρο των μέσων τιμών ενοικίασης ανά περίοδο που ισχύουν για ξενοδοχεία κατηγορίας Β. Αυτό γίνεται επειδή

Με βάση αυτά τα στοιχεία σχηματίζεται ο παρακάτω πίνακας

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΕΤΗΣΙΩΝ ΕΣΟΔΩΝ				
ΑΠΟ ΔΙΑΝΥΚΤΕΡΕΥΣΕΙΣ 2ου 3ου 4ου και 5ου ΕΤΟΥΣ				
ΠΕΡΙΟΔΟΥ				
ΕΤΗ	ΧΑΜΦΑΝ	ΜΕΣΗ	ΥΨΗΛΗ	ΣΥΝΟΛΟ ΑΝΑ ΕΤΟΣ
2005	75.800	57.600	414.000	547.400
2006	82.500	62.700	425.000	570.200
2007	86.500	66.800	438.000	591.300
2008	90.500	72.100	445.600	608.200

*ΠΗΓΗ: Ε.Ο.Τ. ΑΧΑΪΑΣ

5.9. ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΕΣΟΔΩΝ ΑΠΟ BARS- DISCO-ΑΝΑΨΥΚΤΗΡΙΟ-ΤΗΛΕΦΩΝΕΙΟ				
ΕΤΗ	ΧΑΜΦΑΝ	ΜΕΣΗ	ΥΨΗΛΗ	ΣΥΝΟΛΟ ΑΝΑ ΕΤΟΣ
2005	8.500	6.200	35.600	50.300
2006	10.300	7.500	40.300	58.100
2007	12.600	9.100	44.700	66.400
2008	14.800	11.350	47.150	73.300
2009	17.600	14.900	50.100	82.600

*ΠΗΓΗ: Ε.Ο.Τ. ΑΧΑΪΑΣ

ΣΗΜΕΙΩΣΗ:

Τα παραπάνω έσοδα υπολογίζονται από τις ετήσιες μικτές εισπράξεις, εκ της εκμισθώσεως δωματίων του ξενοδοχείου και ανέρχονται στο 20% αυτών για το πρώτο έτος λειτουργίας του ξενοδοχείου, και προσαυξημένα κατά 10% ανά έτος για τα υπόλοιπα τέσσερα έτη λειτουργίας.

- Τα έσοδα από τα BAR και τα αναψυκτήρια υπολογίζονται ότι θα είναι περί τα 3/5 των συνολικών ετησίων εσόδων που θα προκύψουν από τις πιο

5.10. ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΩΝ ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

	ΕΤΗ				
	2005	2006	2007	2008	2009
ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΓΡΑΠΕΖΑΡΙΑΣ ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΠΡΩΙΝΑ	24.830	27.840	29.980	33.120	36.650
ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟΥ ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΓΕΥΜΑΤΑ (ΜΕΣΗΜ- ΔΕΙΠΝΟ)	103.000	109.000	116.250	126.150	131.200
ΔΙΑΝΥΚΤΕ- ΡΕΥΣΕΙΣ	547.400	570.200	591.300	608.200	621.300
ΕΣΟΔΑ BARS- DISCO- ΑΝΑΨΥΚΤΗΡΙΟ- ΤΗΛΕΦΩΝΕΙΟ	50.300	58.100	66.400	73.300	82.600
ΣΥΝΟΛΑ	725.530	765.140	803.930	840.770	871.750

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6

6. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΥ ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΩΝ ΔΑΠΑΝΩΝ

6.1 ΣΥΝΘΕΣΗ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

-Προβλέπεται ότι η υπό σύσταση μονάδα θα απασχολεί συνολικά 25 άτομα. Από αυτά δύο (ο νομικός σύμβουλος και ο τεχνίτης συντήρησης) θα έχουν μερική απασχόληση, ενώ από τους υπόλοιπους 22, σε περίοδο αιχμής (χαμηλή περίοδο από 16/4-25/5 και από 19/9-15/10 συνολικά 65 ημέρες θα απασχολούνται ακόμη λιγότερα ανάλογα με τις ανάγκες της μονάδας.

Στην παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται αναλυτικά οι ετήσιες ονομαστικές αποδοχές, τα δώρα και οι άδειες, οι εργοδοτικές επιβαρύνσεις, καθώς επίσης και το συνολικό ετήσιο κόστος για μισθούς. Οι αμοιβές έχουν υπολογιστεί με βάση τα μισθολογικά δεδομένα που ισχύουν σε παρόμοιες μονάδες.

Οι παραδοχές που έχουν γίνει είναι:

-Οι εργοδοτικές εισφορές ανέρχονται για όλους τους εργαζομένους (πλην των σερβιτόρων) στο 22,2 % των συνολικών ετήσιων αποδοχών τους.

-Οι βασικές αμοιβές των σερβιτόρων και μπάρμαν προέρχονται από τα ποσοστά επί των εκάστοτε εισπράξεων. Συγκεκριμένα δικαιούνται 13% επί των εισπράξεων του εστιατορίου και 16 % επί των εισπράξεων του αναψυκτηρίου. Τα ποσοστά αυτά συνυπολογίζονται στα λειτουργικά έξοδα της μονάδας. Έτσι υπολογίζεται για αυτούς ως μισθός ασφαλείας 200 ευρώ το μήνα. Το δώρο, το επίδομα αδείας και οι εργοδοτικές εισφορές υπολογίζονται επί μισθού 580 ευρώ (25 μέρες x 75 20/ημερομίσθια)

6.2 ΕΞΟΔΑ ΔΙΑΤΡΟΦΗΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

Με βάση τον παρακάτω πίνακα, θα δοθούν συνολικά 1.653 μερίδες φαγητού κατά την διάρκεια λειτουργίας της μονάδας. Συγκεκριμένα θα παρέχεται γεύμα σε 7 εργαζόμενους καθ'όλη την περίοδο λειτουργίας της μονάδας και σε 4 κατά την περίοδο αιχμής.

Το κόστος της μερίδας υπολογίζεται σε : 3,3 euro Έτσι έχουμε:

$$\begin{aligned} 7 \text{ άτομα} \times 183 \text{ ημέρες} &= 1.281 \text{ μερίδες} \\ 4 \text{ άτομα} \times 65 \text{ ημέρες} &= \underline{260} \text{ μερίδες} \\ &1.541 \text{ μερίδες} \end{aligned}$$

$$1541 \text{ μερίδες} \times 3,3 = 5.082 \text{ euro}$$

6.3 ΕΞΟΔΑ ΠΡΟΜΗΘΕΙΑΣ ΠΡΟΣΦΕΡΟΜΕΝΩΝ

Σαν κόστος προμήθειας των προσφερομένων θεωρούνται τα ακόλουθα ποσοστά (κατά κατηγορία προσφερομένων) επί των προβλεπόμενων εσόδων:

Πρωινό	13%
Γεύματα	13%
Αναψυκτήριο-Μπαρ-ΟΪ5κο-Τηλεφωνείο	16%

ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΠΡΟΣΦΕΡΟΜΕΝΩΝ	ΕΣΟΔΑ	%	ΚΟΣΤΟΣ
ΠΡΩΙΝΟ	24.830	13	3.227,90
ΓΕΥΜΑΤΑ (μεσημεριανό-βραδινό)	103.000	13	13.390
ΑΝΑΨΥΚΤΗΡΙΟ-ΜΠΑΡ-DISCO-ΤΗΛΕΦΩΝΕΙΟ	50.300	16	8.048
ΣΥΝΟΛΟ			24.665,90

6.4 ΕΞΟΔΑ ΚΑΘΑΡΙΟΤΗΤΑΣ

Απορρυπαντικά και απολυμαντικά	2.000
Εξοπλισμός τουαλέτας (χαρτικά, σαπούνια κ.λ.π)	7.500
Διάφορα αναλώσιμα	2.500
Σύνολο	12.000

6.5 ΕΞΟΔΑ ΝΕΚΡΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ

Δαπάνες για περιποίηση κήπων	2.000
Διάφορα μικροέξοδα	300
Σύνολο	2.300

6.6 ΕΞΟΔΑ ΕΠΙΣΤΡΟΦΗΣ

Γενική συντήρηση εγκαταστάσεων εξοπλισμού κ.τ.λ. (υλικό & εργατικό) ανά σεζόν	11.000
-Συντήρηση ΒΙΓΟσηάτωση	3.500
-Σύστημα πυρασφάλειας	2.000
-Λοιπά	5.500
(Σημειώνεται ότι η ετήσια γενική συντήρηση θα γίνεται κατά την νεκρή περίοδο, ενώ κατά την περίοδο λειτουργίας της μονάδας προβλέπονται μικροεπισκευές από ήδη υφιστάμενο προσωπικό)	
Σύνολο	11.000

6.7 ΓΕΝΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

- Υπολογιζόμενη δαπάνη ηλεκτρικού ρεύματος κατά μέσω όρο 600.000 χ 6 μ.	14.500
- Κατανάλωση νερού ανά άτομο 0,20 κυβ.μετ. και τέλη ύδρευσης	2.500
- Απορρυπαντικά και αμοιβή σιδερώματος	1.600
-Μηνιαία δαπάνη τηλεφωνικών, ταχυδρομικών τελών (μέσος όρος) 200 χ 6 μήνες	1.200
- Κόστος καυσίμων (αυτοκινήτου για μεταφορά προμηθειών εστιατορίου) και λοιπών αναγκών	3.000
- Προμήθειες τραπεζών εισπράξεις εντολών κ.τ.λ	850
- Ασφάλειες κτιριακών, ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	7.000
- Έξοδα για την προβολή της μονάδας, διαφημιστικά και ενημερωτικά φυλλάδια, προμήθειες τουριστικών γραφείων κ.λ.π.	8.500
- Γραφική ύλη και λοιπά μικροέξοδα	800
Σύνολο γενικών εξόδων	39.950

6.10 ΠΡΟΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΙ ΕΞΟΔΩΝ ΠΕΝΤΑΕΤΙΑΣ ΔΙΑ ΤΑ ΕΤΗ 2005-2009

1) ΑΜΟΙΒΕΣ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ

Το προσωπικό που θα απασχοληθεί στην νέα μονάδα ανέρχεται σε 24 άτομα. Τα οποία είναι κατά ειδικότητα, μήνες, απασχόληση και αποδοχές.

Για το πρώτο έτος λειτουργίας λαμβάνεται υπόψη ο υπολογισμός που έγινε στον πίνακα.

Ενώ για τα υπόλοιπα έτη υπολογίζεται προσαύξηση 10% (Συμπεριλαμβανομένου και τα ποσοστά των σερβιτόρων)

2005	91.530
2006	100.683
2007	110.751
2008	121.826
2009	134.009

2) ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΑΜΟΙΒΩΝ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ.

Οι επιβαρύνσεις επί των αμοιβών προσωπικού οι οποίες περιλαμβάνουν τις εργοδοτικές εισφορές ανέρχονται σε 28% επί των αποδοχών του προσωπικού, οπότε έχουμε:

2005	23.164,40
2006	25.480,80
2007	28.029,00
2008	30831,90
2009	33.090,10

3) ΕΞΟΔΑ ΠΡΟΜΗΘΕΙΑΣ ΠΡΟΣΦΕΡΟΜΕΝΩΝ.

Υπολογίζεται σαν ποσοστό 16% επί των εσόδων Πρωινό, Γεύμα, Δείπνο, Αναψυκτήριο-Μπάρ.

2005	28.500,80
2006	31.190,40
2007	34.020,80
2008	37.211,20
2009	40.072

4) ΕΞΟΔΑ ΚΑΘΑΡΙΟΤΗΤΑΣ

Για το πρώτο έτος λειτουργίας υπολογίζεται να ανέλθουν στο ποσό 12.000.

Για τα επόμενα έτη λειτουργίας υπολογίζουμε προσαύξηση 10% ετησίως για τα έτη 2006, 2007 και 15% ετησίως για τα έτη 2008, 2009.

2005	12.000
2006	13.200
2007	14.520
2008	16.698
2009	19.202,7

5) ΕΞΟΛΑ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ

Για το πρώτο έτος λειτουργίας ανέρχεται στο ποσό 11.000

Για τα επόμενα έτη λειτουργίας υπολογίζουμε μια αύξηση 10% ετησίως.

2006	12.100
2007	13.310
2006	14.641
2007	16.105

6) ΓΕΝΙΚΑ ΕΞΟΛΑ.

Στην κατηγορία αυτή των εξόδων περιλαμβάνονται Δ.Ε.Η., Ο.Τ.Ε., Ε.Λ.Τ.Α., Νερό, Καθαρισμός Ιματισμού, Μεταφορικά Μέσα, Ασφάλειας Διαφήμιση, Έξοδα Διαχείρισης, Διάφορα.

Τα Γενικά έξοδα ανέρχονται για το πρώτο έτος στο ποσό 39.950.

Για τα έτη 2006, 2007 προσαύξηση 10% και τα έτη 2008, 2009 προσαύξηση 15%.

2006	43.945
2007	48.339
2008	55.589
2009	63.927

7) ΠΟΣΟΣΤΑ ΣΕΡΒΙΤΟΡΩΝ

Τα ποσοστά σερβιτόρων υπολογίζονται από τα έσοδα που προέρχονται από το εστιατόριο (πρωινό, γεύμα, δείπνο) με ποσοστό 13%

6.9 ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΩΝ ΕΞΟΔΩΝ

ΕΙΔΟΣ ΔΑΠΑΝΗΣ	ΜΕΤΡΙΚΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ	Θ.Ν.Κ.ΕΣ ΔΑΠΑΝΕΣ
Μισθές προσωπικού	80.140	
Αποδοχές Σεζόν	11.390	91.530
Δώρα & Άδειες		23.164,40
Εργοδοτικές εισφορές		5.082
Ματροφή προσωπικού		
Προμήθεια προσφερομένων	3.227,90	
Καθαριστικό	13.390	
Καύσιμα (μεσημεριανό-βραδινό)	8.048	24.665,9
Καύσιμα (μεσημεριανό-βραδινό)		12.000
Καύσιμα (μεσημεριανό-βραδινό)		11.000
Καύσιμα (μεσημεριανό-βραδινό)		2.300
Καύσιμα (μεσημεριανό-βραδινό)		
Καύσιμα (μεσημεριανό-βραδινό)	14.500	
Καύσιμα (μεσημεριανό-βραδινό)	2.500	
Καύσιμα (μεσημεριανό-βραδινό)	1.600	
Καύσιμα (μεσημεριανό-βραδινό)	1.200	
Καύσιμα (μεσημεριανό-βραδινό)	3.000	
Καύσιμα (μεσημεριανό-βραδινό)	850	
Καύσιμα (μεσημεριανό-βραδινό)	7.000	
Καύσιμα (μεσημεριανό-βραδινό)	8.500	
Καύσιμα (μεσημεριανό-βραδινό)	800	39.950
Καύσιμα (μεσημεριανό-βραδινό)		209.692,30
Καύσιμα (μεσημεριανό-βραδινό)		10.484,60
ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΑ ΕΞΟΔΑ		
Απρόβλεπτα 5%		220.176,90
ΣΥΝΟΛΟ ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΩΝ ΕΞΟΔΩΝ		220.176,90

6.10 ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΑΠΑΝΩΝ ΑΜΟΙΒΩΝ ΚΑΙ ΕΡΓΟΛΟΤΙΚΩΝ ΕΙΣΦΟΡΩΝ

ΠΡΟΣΩΠΙΚΟ	Λ Τ Ο ΜΑ	ΧΡΟΝΟΣ Α ΠΑΣΧΟΛ ΗΣΗΣ	ΜΙΝΙΜΙΟΣ ΜΙΣΘΟΣ	ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΝΟΜ/ΚΕΣ ΑΠΟΔΟΧΕΣ	ΑΩΡΑ ΑΛΕΙΕΣ	ΣΥΝΟ- ΛΙΚΕΣ ΑΠΟΛ- ΟΧΕΣ	ΕΡΓΟΔΟ- ΤΙΚΕΣ ΕΠΙΒΑ- ΡΥΝΣΕΙΣ	ΣΥΝΟ- ΛΙΚΟ ΕΤΗΣΙΟ ΚΟΣΤΟΣ
		(Α)	(Β)	(Γ)	(Δ)	(Ε)	(Ζ)	(Η)
				(Α)χ(Β)		(Γ)+(Δ)	(Ε)χΣΥΝ	(Ε)+(Ζ)
ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗ ΝΟΜΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ	1	12 μήνες	1.000	12.000	2.000	14.000	3.920	17.920
ΝΟΜΙΚΟΣ ΣΥΜΒ. ΥΠΕΥΘΛΗΜ ΣΧΕΣ.	1	Μ.Α		1.000	-	1.000		1.000
	1	Μ.Α		1.500	-	1.500		1.500
ΔΙΟΙΚ. & ΟΙΚΟΝ. ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ								
ΔΟΞΙΤΗΣ	1	12 μήνες	500	6.000		6.000		6.000
ΤΑΜΙΑΣ	1	12 μήνες	600	7.200	1.200	8.400	2.352	10.352
ΦΥΛΑΚΑΣ	1	12 μήνες	450	5.400	900	6.300	1.764	8.064
ΕΠΙΧΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΞΕΝΟΛΟΧΕΙΟΥ								
RECEPTION	3	6 μήνες	580	10.440	1.740	12.180	3.410,40	15.320,40
ΤΑΜΙΑΣ ΕΣΤΙΑΤΟΡ.	2	6 μήνες	450	5.400	900	6.300	1.764	8.064
ΜΑΓΕΙΡΑΣ		6 μήνες	1.300	7.800	1.300	9.100	2.548	11.648
ΒΟΗΘΟΣ ΜΑΓΕΙΡΑ	1	6 μήνες	500	6.000	500	6.500	1.820	8.320
ΒΟΗΘΟΣ ΜΑΓΕΙΡΑ	1	3 μήνες	450	1.350	225	1.575	441	2.016
ΕΡΒΙΤΟΡΟΙ	2	6 μήνες	200	2.400	400	2.800	784	3.584
ΙΕΡΒΙΤΟΡΟΙ	2	3 μήνες	200	1.200	200	1.400	392	1.792
ΙΠΑΡΜΑΝΣ	2	6 μήνες	200	2.400	400	2.800	784	3.584
ΜΠΑΡΜΑΝ	1	3 μήνες	200	600	100	700	196	896
ΛΑΤΖΕΡΕ	1	6 μήνες	400	2.400	400	2.800	784	3.584
ΚΑΘΑΡΙΣΤΡΙΕΣ	2	6 μήνες	450	5.400	900	6.300	1.764	8.064
ΚΑΘΑΡΙΣΤΡΙΑ	1	3 μήνες	450	1.350	225	1.575	441	2.016
ΤΕΧΝΙΚΟ ΜΗΜΑ								
ΣΥΝΗΡΗΤΗΣ	II	Μ.Α		1.500		1.500		1.500
ΣΥΝΟΛΟ	25		7.930	80.140 I	11.390	91.530	23.164,4	114.694,4

Μ.Α.:Μερική απασχόληση συν:

Συντελεστής εργοδοτικών εισφορών

Υποσημείωση: Οι εργοδοτικές επιβαρύνσεις στο σύνολο τους ανέρχονται σε ποσοστό 28% επί των συνολικών αποδοχών.

*ΠΗΓΗ: ΤΑΞΥ

6.11 ΣΥΝΟΠΤΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΞΟΔΩΝ

ΕΞΟΔΑ ΑΠΟ:	2005	2006	2007	2008	2009
Αμοιβές προσωπικού	91.530	100.683	110.751	121.826	- 134.009
Επιβαρύνσεις επί των αμοιβών	23.164,40	25.480,80	28.029,00	30.831,90	33.090,10
Διατροφή προσωπικού	5.082	5.590	6.149	6.764	7.440
Προμήθεια προσφερομένων	-28.500,80	31.190,40	34.020,80	37.211,20	40.072
Εξοδα καθαριότητας	12.000	13.200	14.520	16.698	19.202,70
Εξοδα συντήρησης	11.000	12.100	13.310	14.641	16.105
Γενικά έξοδα	39.950	43.945	48.339	55.589	63.927
ΜΕΡΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ	211.227,20	232.189,20	255.118,80	283.561,10	313.845,80
Απρόβλεπτα 5%	10.561,36	11.609,46	12.755,94	14.178,06	15.692,29
ΣΥΝΟΛΟ ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΩΝ ΕΞΟΔΩΝ	221.788,56	243.798,66	267.874,74	297.739,16	329.538,09

Από την ανάλυση των δεδομένων και προοπτικών της δημιουργημένης ξενοδοχειακής μονάδας υπό την επωνυμία "WINTER SUN" προκύπτουν σαφώς τα εξής συμπεράσματα:

1. Με την πραγματοποίηση της σχεδιαζόμενης επένδυσης θα δημιουργηθούν 25 νέες θέσεις απασχόλησης. Έτσι η επιχείρηση αυτή θα συμβάλει άμεσα στη μείωση της ανεργίας της περιοχής και την ταχύρυθμη αύξηση του εισοδήματος των εργαζομένων αυτής.

2. Επενδύσεις σαν και αυτή προωθούν τις προοπτικές της χώρας για ταχύρυθμη ανάπτυξη και ειδικότερα για την απαραίτητη εξέλιξη της περιφερειακής ανάπτυξης σε περιοχές με χαμηλότερα εισοδήματα όπου η υποδομή δεν έχει φθάσει τα επιθυμητά αποτελέσματα με βάση τις δυνατότητες τους. Έτσι σε σχέση με άλλες παρόμοιες περιοχές της Ευρώπης που έχουν ομοειδή χαρακτηριστικά είναι ακόμα χαμηλή.

3. Η δημιουργία παρόμοιων επενδυτικών έργων στην περιοχή των Καλαβρύτων παραμένει αρκετά μικρή μέχρι σήμερα, παρόλο που η περιοχή διαθέτει ένα υπερσύγχρονο χιονοδρομικό κέντρο, υπέροχα τοπία και πολλά ιστορικά μνημεία. Έτσι η δυναμική αυτή προσπάθεια θα αναβαθμίσει την περιοχή και θα ανεβάσει το βιοτικό της επίπεδο.

4. Από τη μελέτη και την ανάλυση των προηγούμενων στοιχείων της ξενοδοχειακής μονάδας

