

## **Ómassa kulcsosház állapotfelmérés, fejlesztési elképzelések 2012.**

Szövetségünk miskolc-ómassai kulcsosházánál Balkányi Ferenc, Székely Krisztina és Bernáth Marietta 2012.06.22.-én helyszíni bejárást, leltározást és állapotfelmérést végzett.

Ezenkívül összefoglaló táblázatok készültek a 2005.01.01.-2012.06.30. közötti időszak bevétel, költség és felújítási kiadásairól, az ezek eredményét, illetve veszteségét kompenzáló működési költség pályázatok hatásáról, valamint a 2006.01.01.-2012.06.30. közötti vendégforgalom alapján az épület kihasználtságára vonatkozóan.

Megállapításainkat az alábbiak szerint foglaljuk össze:

### **1./ Ingatlannal kapcsolatos feladatok, javítási, felújítási javaslatok**

#### ***a./ épület szerkezet szemle***

- A falak több helyen újra nedvesek, salétromosak, mállik a vakolat. Ez jellemzően a kisebb alapterületű első szoba fürdőszoba melletti sarok részén, illetve a konyhában a nem csempézett oldalon, a konyhaszekrény mögötti falfelületen jelentkeznek.
- A kis alapterületű előszoba fala piszkos, újrafestése javasolt.
- A nagyobb szobában a gipszkarton mennyezet egy 20x20cm-es beszakadt felületrész miatt javításra szorul.
- A konyha mennyezetén beázási nyomok, szintén festése javasolt.
- A falon kívüli vízvezetékcső festése a fürdőszobában javasolt.

#### ***b./ külső terület szemle***

- Esőcsatorna tisztítása, tönkrement padlásfeljáró elbontása.
- 12 mezőből álló kerítés + kapu felújítása, cseréje.
- Kulturáltabb kültéri pihenőhely kialakítása.

### **2./ Leltározás, selejtezés, beszerzési javaslatok**

A leltározás során a fellelhető tárgyi eszközöket összevetettük a 2010.01.03.-i tárgyi eszköz leltárban szereplő mennyiségekkel, ellenőriztük használhatóságukat, állapotukat, melyek alapján javaslatot tettünk az elhasználódott eszközök selejtezésére, kisebb javítási munkák elvégzésére.

#### ***a./ leltározási jegyzőkönyv elkészítése***

- A 2010.01.03.-án leltározott tárgyi eszközökkel összevetve a 2012.06.22.-i állapotot, megállapítottuk, hogy néhány db-os hiány evőeszközök, tányérok és üveg pohár esetén mutatkozott. Néhány kivételtől eltekintve állapotuk, használhatóságuk megfelelő, a kifogásoltakra selejtezési javaslatot tettünk. A hiányzó tányérokat a Szövetség pincéjében fellelt használt, de még használható készletből pótoltuk.

### ***b./ selejtezési jegyzőkönyv elkészítése***

- A leltározás során megállapítottuk, hogy javasoljuk valamennyi nagypárna selejtezését. A hollóházi párna felújítási módszert ezen háznál nem támogatjuk, tekintettel arra, hogy az épület folyamatos szellőztetése nem biztosított, a klíma nedves, áporodott, salétromos, így a párnák további használatra egészségtelenek, alkalmatlanok. Javasolt új kispárnák beszerzése.
- Javasoltuk ezen kívül 3 db barna szövetborítású szék, a feleslegessé vált ágyneműtartó és 5 db különböző méretű törött, tönkrement tálca selejtezését. A Népek Tavasza idei teljesítménytúra kapcsán vásárolt tálca készletből javasoljuk 2-3 db kulcsosházba történő pótlását.
- Javasoljuk a tűzhely selejtezését és kétlapos elektromos főzőlap beszerzését (8-10.000 Ft közötti áron kapható.) Indok a jelenlegi elavultsága, vendég által is észrevételezett problémája. Ezen kívül nincs szükség a gázpalackok cseréjével, beszerzésével, kiszállításával foglalkozni. Egyszerűbb használhatóság, tisztántarthatóság.

### ***3./ Beszerzési szükségletek***

A selejtezés miatt szükségessé váló beszerzések egy részét az előző pontban említettük (párnák, tálcák). Ezeken kívül a további beszerzések szükségesek:

a./ Tűzifa beszerzés fűtési időszakra, mely szeptemberben esedékes. Jelenleg még rendelkezünk a tavaszi beszerzésből némi készlettel, pótlására működési költség pályázatban szerepeltettünk forrásigényt.

b./ 2 db új poroltó készülék beszerzése, melyre szintén szerepeltettünk forrásigényt a működési költség pályázatban. Indok az új poroltó eszközök beszerzésére, az azonnali csere biztosítása és az utazási idő és költségmegtakarítás szem előtt tartása.

c./ Zuhanyfüggöny cseréje.

d./ Szobákban és 1 db beltéri ajtón függönyök cseréje.

e./ 1 db sörpad garnitúra, vagy esetleg csak asztal beszerzése.

### ***4./ Átalakítási elképzelések mérlegelése***

Feldolgozásra került a 2006.05.01. és 2012.06.30 közötti időszak vendégforgalma (külön táblázatban mellékelve), mely alapján megállapítható, hogy ezen időszakban legtöbb alkalommal egyidejűleg 10 fő és az az alatti vendéglétszám tartózkodott az épületben. A vizsgált időszakban 42 alkalommal fordul elő a teltház (13-14 fő) foglaltság, melyeket jellemzően a barlangász egyesületek tették ki.

Megfontolásra javasoljuk az ágyszámok csökkentését a zsúfoltság elkerülése, barátságosabb belső környezet kialakítása érdekében, hogy reklámozhatóbb házunk lehessen, amit szívesen és bátrabban ajánlhatunk szélesebb vendégkör figyelmébe.

Vita tárgyának javasoljuk a konyha és esetleg az első kis szoba funkciójának felcserélését, melyen a javaslattevők véleménye is megoszlik.

Javasoljuk kültéri fedett területrészt kialakítását a minőségibb turistaszállás szolgáltatásnyújtás érdekében.

A felújítások mértékének kialakításánál figyelembe ajánljuk a 2005.01.01.-2012.06.30. közötti időszak bevétel-költség és a házon elvégzett felújítások kimutatását (külön táblázatban), mely alapján egyértelműen mutatkozik, hogy a szállásdíjak alacsony árszínvonala, az épületkihasználtság alacsony foka, valamint az egy vendégcsapat által egyidejűleg eltöltött alacsony vendégéjszakák száma (jellemzően 1, legfeljebb 2 éj) miatt az egyes években befolyt bevételek és kiadások egyenlege csak kis mértékű eredményt mutat. A nagyobb összegű felújítások (tetőcsere, villamoshálózat felújítás, festés, gipszkartonozás) csak annak köszönhetőek, hogy a vizsgált időszak valamennyi működési költség pályázat támogatásából a rezsiköltségek egy részét, illetve esetenként a foglalkoztatási költségeket finanszírozni tudtuk.

#### **5./ Reklámozási lehetőségek**

- Reklámszöveg megírása, e-mailek szétküldése (természetjáró egyesületek, barlangász egyesületek, stb.). Intésük folyamatban.
- Honlapra fotók készítése. Azt követően, ha átalakításokat, felújításokat elvégeztünk.
- Programajánlatok készítése (ajánlott útvonalak, táv és szint adatokkal, látnivalókkal)
- Túravezetés ajánlata (díj meghatározása)?
- Honlapon szöveg ellenőrzése.

#### **6./ Szállásfoglalás ügyintézés**

- Javaslat külön e-mail cím létrehozása, pl. [omassaszallas@eszaktura.hu](mailto:omassaszallas@eszaktura.hu), amire érkeznek a foglalások és történnek a visszaigazolások. Ennek egyeztetése folyamatban van.
- Honlapra is kitenni azt a tájékoztató szöveget, amit általános tájékoztatóként e-mailben minden érdeklődés esetén elküldünk.
- Csoportos szállás bejelentő lap újraszerkesztése.

Miskolc, 2012. július 25.

Bernáth Marietta