

Všeobecná agenda**Predmet:**

OVS – PRENÁJOM HISTORICKÝ VOJENSKÝ TÁBOR – NEOTVÁRAŤ!

Text:

Dobrý deň.

Zasielam Vám podklady k ponukovému konaniu na prenájom Historického vojenského tábora.

S pozdravom

Ing. Miloš Guzy

predseda

Cyklovňa

Cyklovňa, Obrancov mieru 523/17, 064 01 Stará Ľubovňa,
IČO: 42379865, DIČ: 2120101060. právna forma: občianske združenie, tel. kontakt:
Bankové spojenie: , IBAN:
ďalej len „Navrhovateľ“

Mesto Stará Ľubovňa
Obchodná 1108/1
064 01 Stará Ľubovňa

Vec: Návrh na ponukové konanie

Navrhovateľ **predkladá** mestu Stará Ľubovňa návrh na uzatvorenie nájomnej zmluvy na prenájom:

nehnuteľností s inžinierskymi sieťami (elektrická NN prípojka, kanalizačná prípojka a vodovodná prípojka) tak „ako stoja a ležia“, zverejnené na úradnej tabuli mesta **dňa 20.09.2024** a uzatvorenie nájomnej zmluvy na nehnuteľný majetok mesta a to:

- lokalita Historický vojenský tábor – v k. ú. Stará Ľubovňa
- stavba so súp. č. 1687, postavená na pozemku p. č. CKN 4376/4 s výmerou 91 m², zastavaná plocha a nádvorie, popis stavby – historický vojenský tábor, LV č. 3696 v k. ú. Stará Ľubovňa,
- pozemok p. č. CKN 4376/4 s výmerou 91 m², zastavaná plocha a nádvorie, LV č. 3696 v k. ú. Stará Ľubovňa
- pozemok p. č. CKN 4376/5 s výmerou 876 m², zastavaná plocha a nádvorie, LV č. 3696 v k. ú. Stará Ľubovňa,
- pozemok p. č. CKN 4376/2 s výmerou 452 m², ostatná plocha, LV č. 3696 v k. ú. Stará Ľubovňa,
- pozemok p. č. CKN 4376/6 s výmerou 41 m², zastavaná plocha a nádvorie, LV č. 3696 v k. ú. Stará Ľubovňa,
- pozemok p. č. CKN 4376/3 s výmerou 12 m², ostatná plocha, LV č. 3696 v k. ú. Stará Ľubovňa,
- novovytvorený pozemok p. č. CKN 4377/6 s výmerou 6426 m², ostatná plocha, ktorý vznikol odčlenením od pozemku p. č. CKN 4377/4 s výmerou 6886 m², ostatná plocha, LV č. 3696 v k. ú. Stará Ľubovňa na základe geometrického plánu č. 172/2024 zo dňa 18.9.2024 vyhotoveného geodetom Miroslavom Ščurkom, 064 01 Chmeľnica 249, IČO: 10768394,
- pozemok p. č. CKN 4377/5 s výmerou 1519 m², ostatná plocha, LV č. 3696 v k. ú. Stará Ľubovňa,

- sociálne zariadenie bez súp. č. postavené na pozemku CKN 4376/6 s výmerou 41 m², zastavaná plocha a nádvorie, LV č. 3696 v k. ú. Stará Ľubovňa,
- kováčska dielňa bez súp. č.,
- kolová palisáda.

Doba nájmu navrhovaná Navrhovateľom:

30 rokov

Navrhovaná cena prenájmu Navrhovateľom je:

3000 Eur, slovom Tritisíc Eur ročne.

Bankové spojenie, z ktorého bude poukázaná cena nájmu:

, IBAN:

.....
Ing. Miloš Guzy
Predseda
Tel. kontakt:
Email:

Prílohy:

- Súhlas so spracovaním osobných údajov
- Podnikateľský zámer
- Čestné vyhlásenie (konkurz, záväzky voči vyhlasovateľovi, k uzatvoreniu nájomnej zmluvy)
- Kópie stanov občianskeho združenia
- Zápisnica z ustanovujúceho valného zhromaždenia
- Profesionálne životopisy predsedu a podpredsedov Cyklovne

Cyklovňa, Obrancov mieru 17, 064 01 Stará Ľubovňa

PROJEKTOVÝ ZÁMER

Návrh na ponukové konanie pre „Historický vojenský tábor“.

OBSAH

1. Charakteristika spoločnosti a manažment	3
2. Opis a cieľ projektu	3
3. Marketingový plán	5
3.1. Popis celkového trhu a vymedzenie cieľového trhu	5
3.2. Analýza konkurencie	6
3.3. Marketingová stratégia a plán predaja	7
4. Organizačný plán a zamestnanci	9
5. Financovanie projektu	9
6. SWOT analýza projektu	10
7. Plán obnovy a rekonštrukcie Stredovekého vojenského tábora	11
8. Investičné zhodnotenie projektu	12
9. Doba prenájmu a výška nájomného	13

1. Charakteristika združenia a manažment

a) Identifikačné údaje:

Občianske združenie Cyklovňa, Obrancov mieru 17, 064 01 Stará Ľubovňa,
IČO: 42379865, DIČ: 2120101060

b) Predstavenie združenia:

Cyklovňa je nezisková organizácia, ktorá bola založená v roku 2014 za účelom rozvoja cyklistickej infraštruktúry v regióne Severného Spiša. Počas svojho pôsobenia sa podieľala na viacerých úspešných projektoch a spoluprákach s rôznymi subjektmi. Za 10 rokov existencie sme sa zapojili do desiatok dotačných schém, vďaka ktorým sme mohli budovať kvalitnú, bezpečnú a atraktívnu športovú infraštruktúru. Medzi najväčšie organizácie, ktoré podporili činnosť a projekty Cyklovne patria Ministerstvo investícií a regionálneho rozvoja, Ministerstvo športu a cestovného ruchu, Európsky zbor solidarity, Prešovský samosprávny kraj, Nadácia Veľký Šariš a mesto Stará Ľubovňa.

Hlavnou motiváciou pre rozvoj cyklistickej infraštruktúry bolo poukázať na prírodné a kultúrne bohatstvo nášho regiónu. Cyklovňa sa skrz cyklistiky, ako rýchlo sa rozvíjajúceho fenoménu, snaží pritiahnúť nový typ zákazníka vyhľadávajúceho aktívny spôsob trávenia voľného času. Všetky tieto aktivity majú za následok zvýšenie podnikateľských príležitostí a zatraktívnenie mesta a regiónu. Taktiež za veľké pozitívum považujeme aktivizovanie desiatok mladých ľudí, ktorí boli priamo zapojení do procesov rozvíjajúcich cyklistickú infraštruktúru. Aj takto chceme prispieť k zmierneniu nepriaznivého demografického vývoja v našom regióne.

c) Manažment (profesijné životopisy sú súčasťou príloh)

Ing. Miloš Guzy – predseda

Igor Štefaňák – podpredseda

Ing. Jakub Svrček - podpredseda

2. Opis a cieľ projektu

Úmyslom nášho občianskeho združenia Cyklovňa je ponechať hlavnú črtu Stredovekého vojenského tábora (ďalej len Tábor), ako dreveného objektu s historickým rázom a zachovať tzv. *Genius loci*. Zároveň budeme postupnými krokmi dopĺňať jeho terajšiu ponuku služieb a viac využívať potenciál jeho umiestnenia. Naším hlavným cieľom je vybudovať bezplatne otvorený areál, ktorý svojou kvalitnou ponukou služieb a aktivít bude lákať široké skupiny rôznych návštevníkov. Naša činnosť je zameraná a bude naďalej smerovať k rozvoju cestovného ruchu aj mimo hranice tábora, a to v meste Stará Ľubovňa a blízkeho okolia.

Medzi smerodajné ukazovatele našej činnosti v tábore budú patriť:

- **Zvýšenie návštevnosti v Táboře.** Okrem stálych zákazníkov prevažne smerujúcich do Ľubovnianskeho múzea v hlavnej turistickej sezóne, budeme cieľiť vo väčšej miere aj na domáce obyvateľstvo a nové typy turistov.
- **Zvýšenie počtu prenocovaní v Táboře.** Dobudovať ubytovacie kapacity cenovo dostupnými a jednoduchými drevenými zrubmi s dôrazom na prostredie Tábora

a zachovania priestorovej voľnosti. Cieľom je predĺžiť turistickú sezónu v tábore a doplniť ubytovacie kapacity v meste. Vnímame dopyt po lacnejšom a kvalitnom ubytovaní, kde turistom nevadí ani vybavenie v nižšom štandarde.

- **Dobudovať kvalitnú infraštruktúru pre rodiny s deťmi** na aktívne trávenie voľného času. V spolupráci s odborným dozorom vybudovať ihriská a stanovišťa podporujúce tvorivý, vzdelanostný a pohybový rozvoj dieťaťa.
- **Vybudovať priestranný hospodársky dvor**, oplatený výbeh a zvýšiť počet zvierat, hlavne koní. Agroturizmus v spojení s výletmi na koni a koči do podhradia jednoznačne patrí. Skvalitniť chceme najmä výbeh pre kone a samotnú službu jazdy na koni.
- **Doplniť chýbajúce služby v podhradí** – požičovňa športového vybavenia pre exteriérové aktivity, inštruktorské, sprievodcovské a prepravné služby. Vyššou ponukou služieb budeme schopní pritiahnúť nové skupiny turistov.
- **Vytvoriť podmienky pre vznik nových podnikateľských príležitostí**, hlavne v oblasti poskytovania služieb.
- **Väčšia spolupráca s tradičnými remeselníkmi** v odbore povozníctvo, chov koní, garbiarstvo, včelárstvo a tesárstvo. Obnovíme technický stav kováčskej dielne s dúchadlom a navrátime kováčsku výrobu mečov a iných železných výrobkov typických pre obdobie stredoveku. Pozornosť zameriame aj na staré remeslá pomaly sa vytrácajúce z nášho územia, ako je práca s ovčou vlnou a ľanom.
- **Vyhľadávať budeme aj lokálnych výrobcov potravín** a vhodnou formou dopĺňať ich výrobky do ponuky Kapitánskej krčmy.
- **Zvýšime počet kultúrnych, spoločenských a športových podujatí** v tábore.
- Budeme pokračovať v existujúcich a overených podujatiach v tábore a nadväzovať nové spolupráce. Budovať aktivity s lokálnymi organizáciami, občianskymi združeniami a obyvateľmi na príprave športových, spoločenských a kultúrnych podujatí – napr. Slavic race, CVČ, Ľubovnianske múzeum a pod.
- **Prispejeme ku kvalitnejšej a adresnejšej propagácii** mesta Stará Ľubovňa, Ľubovnianskeho podhradia a okolitého regiónu.
- **Poskytneme priestor pre mestské vzdelávacie organizácie** – materské škôlky, základne a stredné školy. Vytvoríme vhodné zázemie pre potreby učiteľov a detí, aby proces učenia bol pre žiakov komfortnejší a prínosnejší.

Z dlhodobého hľadiska bude pre Tábor dôležitá kvalitná a široká ponuka produktov a služieb a prozákaznícky prístup. V tomto smere očakávame pár dôležitých zákazníckych skupín, pričom každá z nich má svoje očakávania ohľadom dopytu po uspokojení svojich potrieb:

- **Návštevníci Ľubovnianskeho múzea** – Prichádzajú v hlavnej turistickej sezóne vo vysokých počtoch. Ich spokojnosť má výrazný vplyv na šírenie dobrého mena pre celé podhradie a naším cieľom bude v maximálnej možnej miere vyjsť v ústrety ich požiadavkám. Potrebné je personálne posilnenie a priestorové vybavenie pre obsluhu návalu turistov v určitých hodinových intervaloch.
- **Návštevníci vyhľadávajúci služby a produkty tábora** - Okrem nového typu zákazníka, o ktorého prilákanie sa budeme aktívne snažiť aj mimo hlavnú turistickú sezónu, tu radíme taktiež domácich obyvateľov. Kombináciou bezplatného vstupného, atrakcií pre aktívne trávenie voľného času, občerstvenia a živých zvierat doplníme chýbajúcu ponuku služieb

priamo v Starej Ľubovni. Samozrejmosťou bude konanie rôznorodých podujatí, ktoré uspokojia široké skupiny obyvateľov.

- Špecifické typy návštevníkov - tu radíme napríklad športovcov (cyklisti a bežkári), ktorí by Tábor mohli využívať ako začiatkový a koncový bod výletu. V tomto prípade očakávame dopyt po požičiavaní športových potrieb, ich servisu a doplnkových inštruktorských a sprievodcovských službách. Radíme tu taktiež mimosezónnu spoluprácu so školami, teambuildingové aktivity a pod.

Radi by sme zdôraznili, že naše aktivity, skúsenosti a odbornosť v oblasti cykloturistiky a komunálnej práce nemajú slúžiť na pretvorenie Tábora na rýdzo cyklistickú destináciu. Cykloturisti prichádzajúci do nášho mesta majú potenciál stať sa novým typom zákazníka, o ktorý sa naše mesto dlhodobo snaží a ktorý dokáže predĺžiť turistickú sezónu. Preto aj k cykloturistom budeme pristupovať ako jednej z možných skupín zákazníkov, ktorí majú svoje potreby a očakávania. Zároveň vďaka atraktivite nášho regiónu z pohľadu cykloturistov máme možnosť zvyšovať počty prenocovaní, čo je taktiež dlhodobý cieľ mesta Stará Ľubovňa. Veľké počty existujúcich turistov prichádzajúcich do nášho podhradia prevažne v letných mesiacoch môžeme právom považovať za jednoduchých turistov, o čom svedčí aj výška vybranej dane z ubytovania (daň za prenocovanie v rokoch 2018 – 2023 bola vo výške 0,50€ a 0,55€. Od roku 2024 bude jej výška 0,66€):

- 2018 – 2663 Eur
- 2019 – 3006 Eur
- 2020 – 3069 Eur
- 2021 – 2202 Eur
- 2022 – 3363 Eur
- 2023 – 3463 Eur

Pre mesto Stará Ľubovňa a jeho obyvateľom je nemenej dôležitým faktorom, že štatút občianskeho združenia nám dovoľuje sa zapájať do viacerých nadačných schém, ktorými vieme získať pre Tábor, na podujatia a na rozvoj športovej infraštruktúry dôležité finančné prostriedky. Takmer všetky takto získané zdroje majú verejný charakter, čiastočne sú naviazané na vznik zamestnaneckých miest, hľadanie cezhraničných partnerstiev a prístup k výsledkom práce má široká verejnosť bezodplatne. Sprievodným javom pri získaní grantu je zväčša práca s komunitou alebo dobrovoľnícke aktivity, čo má taktiež v konečnom dôsledku pozitívny vplyv na rozvoj občianskej spoločnosti skrz zapájania obyvateľov do diania v meste.

K ucelenej ponuke služieb predstavenej vyššie sa chceme dopracovať postupnými krokmi:

- Zlepšiť a zveľadiť technický stav nehnuteľností v Stredovekom tábore.
- Zrekonštruovať kuchynskú časť za účelom zvýšenia kvality a výkonov.
- Dobudovať oplotený výbeh a stajne pre kone.
- Výrazne obnoviť a dobudovať detské ihriská.
- Postaviť malé zrubové domčeky a zvýšiť komfort ubytovania v tábore (min. 4ks)
- Vybudovať zázemie pre subjekty poskytujúce služby návštevníkom, napríklad pre povozníctvo, sprievodcovské služby, inštruktórov pre lukostreľbu a pod.
- Vybudovať javisko so zázemím a s kvalitnou infraštruktúrou. Služiť bude záujemcom organizujúcim športové, spoločenské a kultúrne podujatia.

- Vybudovať bezpečný areál pre lukostreľbu.
- Vytvoriť oddychovú zónu pre potreby relaxu a k načerpaniu nových fyzických a psychických síl.

3. Marketingový plán

3.1. Popis celkového trhu a vymedzenie cieľového trhu

Medzi najväčšie atrakcie v meste Stará Ľubovňa patrí Ľubovniansky hrad a Skanzen. Obe sú v správe Ľubovnianskeho múzea a silnú popularitu dokazuje každoročne vysoká návštevnosť múzea ako aj dosiahnuté príjmy:

Návštevnosť Ľubovnianskeho múzea:

Rok	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Počet návštevníkov	187618	196048	195266	214343	200485	165454	182808	201818
Tržby zo vstupného	393 600,31	392 590,68	423 629,82	487 141,58	373 825,05	375 806,27	587 729,27	659 758,50

Tábor sa nachádza v tesnej blízkosti historického hradu a skanzenu z čoho plynú vysoké komparatívne výhody, hlavne čo sa týka nákladov na marketing pre prilákanie návštevníka, času na presun a transport návštevníka oproti iným subjektom poskytujúcim porovnateľné služby.

Návštevnosť a celkové príjmy tábora:

Rok	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Počet návštevníkov	13 045	12 860	13 719	14 095	neznáme	neznáme	neznáme	neznáme
Celkové tržby Tábor	40 736	36 236	31 338	43 277	33 928	15 473	25 315	24 296

Z uvedených údajov o počte návštevníkov za posledné známe roky môžeme konštatovať veľmi mierne prírastky, hlavne v porovnaní k návštevnosti Ľubovnianskeho múzea. Aj oficiálne tržby tábora vykazujú skôr klesajúci záujem o služby v tábore. Tento fakt je smerodajný, čo sa týka analýzy ponúkaných služieb v tábore a zväzovanie ich ďalšieho poskytovania v súčasnom prevedení.

Mesto Stará Ľubovňa disponuje ďalšími historickými pamiatkami v centre mesta, a to samotným námestím, kostolom, freskami v kostole, podzemím a domom mešťana, ktoré by zlepšeným marketingom a logistikou dokázali zvýšiť svoju návštevnosť. Aj v tomto smere chceme v tábore vyvíjať také aktivity, ktoré pomôžu s presunom návštevníkov v rámci mesta.

Pre zvýšenie návštevnosti a vznik nových podnikateľských príležitostí bude významnú úlohu zohrávať rozvinutosť infraštruktúry a služieb cestovného ruchu. Poznajúc tieto faktory sa chceme

v tábore špeciálne zamerať na oblasti, s ktorými máme reálne skúsenosti a poznáme špecifiká témy, alebo u ktorých vnímame silný impulz na ďalší rozvoj podhradia:

- Vybudovať vhodné zázemie pre organizáciu podujatí všetkých žánrov. Kvalitné javisko s potrebným zázemím a infraštruktúrou v tábore je veľmi dôležité pre spokojnosť účastníka podujatia ako aj pre samotného organizátora. Potrebné je ozvučenie, miesto pre organizačný štáb, osvetlenie miesta konania, zázemie v prípade zlého počasia, kvalita a šírka ponuky pre potrebu občerstvenia a mnoho iného. Ako Cyklovňa máme viacročné skúsenosti s organizáciami veľkých 3 dňových športových a kultúrnych podujatí práve v Tábore. Citlivo sme vnímali potreby návštevníkov ako aj naše vlastné z pohľadu organizátorov a vnímame veľký priestor na zlepšenie existujúceho stavu. Vybudované zázemie budeme aktívne ponúkať aj iným organizáciám a vyhľadávať možnosti na programovo bohato vyplnené javisko.
- Rozvoj cyklistickej infraštruktúry a ponuky služieb spojených s touto aktivitou. K tomu treba prirátat strategickú polohu Tábora priamo pod Cyklostopami a takmer v strede Ľubovnianskeho okresu. Cyklistické cestičky tzv. singletraily dokážu prilákať z roka na rok väčšie počty návštevníkov, ktorí zvyšujú dopyt po nových službách, napr.: servis bicyklov, sprievodcovské služby, požičovňa športových potrieb a animačné služby pre rodiny s deťmi. Ročná odhadovaná návštevnosť Cyklostôp je minimálne 3000 cyklistov s pribúdajúcou tendenciou. Taktiež veľká sieť cykloturistických trás v rozsahu takmer 400 km a orientáciou na všetky svetové strany (Ľubovnianska vrchovina, Levočské vrchy, Čergov, Spišská Magura) vytvára zo Starej Ľubovne ideálne východiskové miesto.
- Rozvoj agroturizmu v spojení s koňmi. Spolupracovať s hospodármi v regióne a ponúknuť nami vybudovanú infraštruktúru v tábore pre ustajnenie koní so širším výberom služieb pre návštevníkov. Zameriame sa na rôzne varianty trávenia času v spojení s koňmi s možnosťou dlhších výletov do okolia.
- Tábor bez vstupného poplatku. Tento krok považujeme za základnú a prvú zmenu v procesoch v Tábore, ktorým chceme okrem iného prilákať hlavne domácich obyvateľov. Samozrejme s nadväznosťou na vybudovanie bezpečného prostredia pre všetky skupiny obyvateľstva. Detským ihriskom, pohybovými aktivitami, oddychovými zónami a kvalitnou ponukou v Kapitánskej krčme rozšírime možnosti pre trávenie voľného času obyvateľom aj mimo hlavnú turistickú sezónu. Viacnásobné návštevy rodín a jednotlivcov v priebehu roka bude naším dôležitým cieľom, keďže tento jav momentálne absentuje v návykoch domácich obyvateľov.

Ponúkané služby v tábore ďalej prezrádzajú, že veľkú časť prenocovaní v tábore tvoria deti v rámci organizovaných zájazdov. Preto chceme v rámci prenocovania, a to hlavne v letných mesiacoch, zvýšiť počty v segmentoch ako rodiny s deťmi, mladé skupiny turistov a bezdetné páry. Takto opäť prispejeme aj k vyššej návštevnosti iných prevádzok v meste a regióne.

Mimo hlavnej turistickej sezóny, cez jar a jeseň, sa budeme zameriavať predovšetkým na domáce obyvateľstvo a mestské inštitúcie, ako napríklad materské, základné a stredné školy. Kľudnejší mimosezónny čas v podnetnom priestore tábora môže byť lákadlom aj pre firemný teambuilding, a túto možnosť budeme aj aktívne ponúkať firmám v bližšom aj širšom okolí.

3.2. Analýza konkurencie

V tomto bode sa nebudeme venovať konkurencii v rámci podhradia, keďže jej činnosť vnímame úzko naviazanú na návštevnosť Ľubovnianskeho múzea. V hlavnej turistickej sezóne, kedy do podhradia prichádza cez 150 000 návštevníkov, je to pre Tábor samozrejme významný zdroj príjmov. Skvalitnením služieb a prístupu k zákazníkom očakávame lepšie hospodárske výsledky v Táboře počas hlavnej sezóny. Výzvou pre Tábor bude oslovenie aj nového typu návštevníka, ktorý nebude prichádzať prioritne do Ľubovnianskeho múzea, a ktorý bude mať záujem aj o viac dňový pobyt v Starej Ľubovni.

Ak zoberieme do úvahy, že sa chceme zamerať aj na rodiny s deťmi a na mladých, aktívnych, športovo založených ľudí, hlavnou konkurenciou pre nás budú zariadenia a strediská, ktoré majú:

- Blízkosť historických alebo prírodných atrakcií.
- Blízkosť športovej infraštruktúry.
- Cenovo dostupné ubytovanie nižšieho štandardu.
- Blízkosť stravovacích služieb.

V tomto ohľade považujeme za konkurenciu subjekty podnikajúce v Pieninskom národnom parku, vo Vyšných Ružbachoch a v blízkych okresoch s podobnou ponukou služieb.

Po dobudovaní potrebného vybavenia a nastavenia služieb podľa našich požiadaviek vidíme našu pozíciu oproti konkurencii takto:

Hodnotenie konkurenčnej pozície tábora v Ľubovnianskom podhradí, zariadení v Pieninách a vo Vyšných Ružbachoch – hodnotenie od 1 do 5 „podľa vzoru školského hodnotenia“.

Hodnotiaca oblasť		Tábor	Pieninské zariadenia v CR	Ružbašské zariadenia v CR
Všeobecné informácie	Blízkosť prírodných atrakcií	3	1	1
	Blízkosť športových atrakcií	1	1	3
	Blízkosť historických atrakcií	1	2	3
Infraštruktúra a vybavenosť	Dostupnosť parkovania	1	3	1
	Dopravná dostupnosť	2	3	2
	Stravovacie možnosti	2	1	3
	Autokemping a kemping	3	2	4

Kvalita služieb	Úroveň cien	2	2	2
	Úroveň marketingu	1	1	2
	Angažovanie vlastníkov	1	1	1
	Rôznorodosť služieb	2	2	3

Z výsledkov môžeme konštatovať, že konkurencieschopnosť, až na blízkosť prírodných atrakcií, je podobná alebo lepšia, ako oproti konkurenčnému prostrediu v blízkom okolí.

Našou snahou bude ponúkať kvalitné služby a produkty, ktoré budú dopytované aj miestnym obyvateľstvom. V tomto smere vidíme oproti lokálnej konkurencii v podhradí miernu výhodu, hlavne čo sa týka rodinného trávenia voľného času.

3.3. Marketingová stratégia a plán predaja

a) produkt

Primárny produkt, ktorý ponúkame našim zákazníkom je ubytovanie v stanoch a stravovacie služby v prvej etape, čiže do prvého roku našej činnosti. V druhej etape chceme dobudovať jednoduché zrubové domčeky, ktoré zvýšia komfort návštevníkov a predĺžia turistickú sezónu. Ubytovanie bude poskytovať základný komfort, recepciu, vonkajšie posedenie s možnosťou grilovania. Stravovacie služby budú zamerané na ponuku jednoduchých jedál a občerstvenia.

Dôležitou súčasťou nášho produktu bude poskytnutie priestorov v areáli tábora na organizáciu športových, kultúrnych a spoločenských podujatí.

Našou stratégiou je byť súčasťou produktu, ktorý bude hosťom poskytovať komplexný balík služieb počnúc ubytovaním, stravovaním, v ponuke denných programov a prípadnou celodennou starostlivosťou. Samozrejme nie je našou ambíciou ponúkať tieto služby iba vo vlastnej réžii, práve naopak. Chceme dať priestor na rozvoj miestnym podnikateľom s dôrazom na kvalitnú službu, či už to bude sprievodca, inštruktor, remeselník alebo povozník.

b) Cena

Plánované ceny účtované za ubytovanie budú určené na úrovni zodpovedajúcej lokalite, pričom celková cena ubytovania vrátane poskytovaných služieb je podľa nášho názoru aj s ohľadom na konkurenciu v prijateľnej úrovni. V podnikateľskom pláne uvažujeme s nasledovnými priemernými cenami:

- Po vybudovaní zrubových domčekov plánované ceny ubytovania za osobu na noc sa budú pohybovať na úrovni od 20 Eur
- V stanoch sú plánované ceny na osobu približne 10 Eur

Keďže v podnikateľskom pláne uvažujeme aj s tržbami plynúcimi zo stravovania, ktoré budú mať možnosť využiť denný návštevníci, uvádzame priemerné predpokladané tržby na osobu:

- Priemerný účet denného hosťa: 4 Eur
- Priemerný účet hosťa s prenocovaním: od 25 Eur

Ďalšie príjmy očakávame z poskytovania prenájmu priestoru Kapitánskej krčmy, doplnkových služieb sprievodcov, inštruktorov, ako aj prenájom športového náčinia a predajom suvenírov.

c) Distribúcia

Distribučných kanálov, ktorými budeme oslovovať jednotlivé skupiny hostí, je hneď niekoľko.

Hlavným kanálom, ktorý je zároveň pre nás cenovo najdostupnejší, bude internet. A to prevádzkovaním webovej stránky. V marketingovom rozpočte počítame s viacjazyčnou webovou prezentáciou tábora. Na nej bude možné získať informácie o meste Stará Ľubovňa, okolitých atrakciách, partnerských subjektoch, ale aj informácie o kompletnej ponuke našich služieb. Webová stránka bude umožňovať on-line rezerváciu ubytovania. Nemenej dôležitou súčasťou bude prezentácia našich služieb pomocou sociálnych sietí, na ktorých sa nám darí získavať stále viac podporovateľov, vďaka kvalitnému obsahu a podnetným informáciám k téme cestovného ruchu.

Ďalším efektívnym distribučným kanálom je spolupráca s informačnými kancelárkami, ktoré sú dôležitým kontaktným bodom s potenciálnym zákazníkom a tiež prvkom podpory predaja. Taktiež bude našim záujmom intenzívne spolupracovať s OOCR Severný Spiš Pieniny.

d) Propagácia a podpora predaja

Propagačná politika sa bude opierať o štandardné nástroje, ktoré budeme v konkrétnych prípadoch považovať za najvhodnejšie. Prezentácia a reklama služieb tábora bude realizovaná niekoľkými spôsobmi:

- informačné prospekty a brožúry, ktoré budú informovať o našej ponuke a budú distribuované v informačných kanceláriách, cestovných kanceláriách, na veľtrhoch cestovného ruchu a pod.,
- cielená reklama pomocou sociálnych sietí,
- tvorbou propagačných videí a fotografií s potenciálom odprezentovať región a aktivity v tábore, následne zdieľaných na webe a sociálnych médiách.

Nástroje podpory predaja sa v tomto type činností mierne prelínajú s distribučnými nástrojmi, preto možno za ďalšie podporné aktivity podpory predaja považovať i distribučné kanály popísané v predchádzajúcej časti.

4. Organizačný plán a zamestnanci

V organizácii práce plánujeme mať 3 stálych zamestnancov:

- správca tábora
- technický pracovník tábora
- vedúci kapitánskej krčmy

Počas hlavnej sezóny chceme spolupracovať s externými pracovníkmi, SZČO a firmami, ktoré dokážu ponúkať kvalitné služby pre našich návštevníkov. Dopĺňať pracovné sily počas hlavnej sezóny, alebo pri organizácii podujatí, budeme pomocou brigádnikov. Medzi čiastkové, ale pravidelne uhrádzané služby rátame účtovné a veterinárne služby.

5. Financovanie projektu

Financovanie projektu budeme zabezpečovať pomocou viacerých zdrojov, a to:

- Vlastné zdroje.
- Bankový úver.
- Granty, nadácie a fondy veľkých firiem.
- Štrukturálne fondy EU.

6. SWOT analýza projektu

Silné stránky	Slabé stránky
<ul style="list-style-type: none"> - lokalita tábora - angažovaný manažment - nízka konkurencia - nízke prevádzkové náklady - priestorové možnosti - atraktívna cena za ubytovanie 	<ul style="list-style-type: none"> - zastaraný stav tábora a s tým súvisiace neočakávané výdavky na opravu - sezónnosť dopytu – silné leto a slabá zima - slabo rozvinutá infraštruktúra služieb cestovného ruchu v regióne - platené parkovisko v okolí tábora - vysťahovalectvo mladých ľudí
Príležitosti	Hrozby
<ul style="list-style-type: none"> - dopyt po chýbajúcich službách - zvyšovanie podielu domáceho turizmu - blízkosť poľských hraníc a veľkých kúpeľných miest - možnosti financovania občianskeho združenia formou dotácií, grantov a štrukturálnych fondov EU - možnosť zníženia nákladov na pracovnú silu prostredníctvom využitia dotácií z Úradu práce, sociálnych vecí a rodiny SR 	<ul style="list-style-type: none"> - slabá spolupráca medzi subjektmi podnikajúcimi v cestovnom ruchu - slabá spolupráca miest a obcí v rozvíjaní strategickej infraštruktúry potrebnej na rozvoj cestovného ruchu - neočakávané výdavky pri rekonštrukcii - nedostatok kvalifikovanej pracovnej sily v oblasti ponuky služieb

7. Plán obnovy a rekonštrukcie Stredovekého vojenského tábora

Základným cieľom OZ Cyklovňa je mať bezpečný a plne funkčný areál Tábora v základnej podobe v akej vznikol. To znamená, že v prvom kroku zabezpečíme bezpečný chod Tábora a

zastavíme technický úpadok existujúcich stavieb. Až po nevyhnutnom a úspešnom ukončení prvého kroku budeme pokračovať v napĺňaní našich cieľov.

Po vizuálnej kontrole Tábora sú zjavné nevyhnutné opravy, konkrétne:

- Výmena drevených šindlí na budove toaliet.
- Kompletná prestavba pódia s dobudovaním zázemia a zachovaním stredovekého štýlu.
- Kompletná oprava kolového vonkajšieho oplatenia.
- Kompletná rekonštrukcia existujúcich hospodárskych stavieb (v okolí kapitánskej krčmy, stavby na chov domácich zvierat).

Hlavné riziko plynúce z rekonštrukcie je skutočný technický stav objektov, ktorý nie je možné zhodnotiť iba po vizuálnej kontrole, ale až pri hĺbkovej analýze. Tento fakt budeme mať na zreteli pri časovom a investičnom plánovaní rekonštrukcie tábora.

8. Investičné zhodnotenie projektu

Investície potrebné na stabilizáciu a nevyhnutnú rekonštrukciu tábora sme vyčíslili iba na základe vizuálnej kontroly, bez možnosti prístupu k projektovej dokumentácii existujúcich objektov. Na základe týchto faktov pristupujeme k rekonštrukciám objektov tak, akoby ich stav bol z dostupných možností ten najhorší.

Investície do objektov v tábore rozdeľujeme nasledovne:

- I. Etapa - Investície do nevyhnutnej rekonštrukcie existujúcich objektov.
Tu zaraďujeme opravu WC a výmena strechy na WC, pódia, kolovej palisády, objektov pre hospodárske zvieratá, rekonštrukcia kuchyne.
Náklady na investície spolu: 100 000 Eur
Spôsob financovania: Vlastné zdroje, bankový úver, nadácie, granty.
- II. Etapa - Investície do vybudovania nových objektov.
Tu zaraďujeme výstavbu detského ihriska, stojiská a výbeh pre kone a drobných drevených stavieb ako hospodárske objekty, oddychové zóny a pod..
Náklady na investície spolu: 100 000 Eur
Spôsob financovania: Vlastné zdroje, štrukturálne fondy, nadácie, granty.
- III. Etapa – Investície do vybudovania nových objektov.
Tu zaraďujeme výstavbu altánku, nových toaliet, zrubových domčekov a iné.
Náklady na investície spolu: 150 000 Eur
Spôsob financovania: Vlastné zdroje, štrukturálne fondy.
- Priebežné opravy, budovanie atrakcií a investície na chod Tábora počas celej doby prenájmu.
Náklady na investície spolu: 150 000 Eur
Spôsob financovania: Vlastné zdroje, štrukturálne fondy, nadácie, granty.

Celkové investície do Tábora a okolitých pozemkov budú v celkovej hodnote minimálne **500 000 Eur**.

9. Doba prenájmu a výška nájomného

Občianske združenie Cyklovňa má v záujme dlhodobo budovať a rozvíjať produkty cestovného ruchu v regióne. Zároveň máme záujem byť dlhodobým partnerom pre mesto Stará Ľubovňa a aj na základe týchto skutočností žiadame o minimálne 30 ročný prenájom Stredovekého historického tábora.

Občianske združenie Cyklovňa ponúka mestu Stará Ľubovňa za prenájom Stredovekého historického tábora ročné nájomné vo výške 3000 Eur.

Cyklovňa, Obrancov mieru 523/17, 064 01 Stará Ľubovňa,
IČO: 42379865, DIČ: 2120101060, právna forma: občianske združenie, tel. kontakt:
Bankové spojenie: , IBAN:
dalej len „Navrhovateľ“

Mesto Stará Ľubovňa
Obchodná 1108/1
064 01 Stará Ľubovňa

Vec: Súhlas so spracovaním osobných údajov

Navrhovateľ **udeľuje** súhlas so spracovaním osobných údajov mestu Stará Ľubovňa v súlade s § 13 ods. 1 písm. b) Zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov za účelom prihlásenia sa do súťaže a spracovanie osobných údajov nevyhnutné na plnenie zmluvy na dobu neurčitú.

V Starej Ľubovni, dňa 19.10.2024

.....
Ing. Miloš Guzy
Predseda

Cyklovňa, Obrancov mieru 523/17, 064 01 Stará Ľubovňa,
IČO: 42379865, DIČ: 2120101060, právna forma: občianske združenie, tel. kontakt:
Bankové spojenie: , IBAN:
dalej len „Navrhovateľ“

Mesto Stará Ľubovňa
Obchodná 1108/1
064 01 Stará Ľubovňa

Vec: Čestné vyhlásenie navrhovateľa

Ja, Ing. Miloš Guzy, narodený , ako štatutárny orgán navrhovateľa Cyklovňa, Obrancov mieru 523/17, 064 01 Stará Ľubovňa IČO: 42 379 865, **týmto čestne vyhlasujem, že:**

- nebol na majetok navrhovateľa vyhlásený konkurz, počas súťaže nebolo proti nemu začaté konkurzné alebo reštrukturalizačné konanie, nebol proti nemu pre nedostatok majetku zamietnutý návrh na vyhlásenie konkurzu,
- navrhovateľ nemá žiadne záväzky voči vyhlasovateľovi súťaže a jeho organizáciám,
- navrhovateľ pristúpi k uzatvoreniu nájomnej zmluvy s podstatnými náležitosťami zmluvy a nasledovnými náležitosťami, na ktorých vyhlasovateľ trvá.

V Starej Ľubovni, dňa 19.10.2024

.....
Ing. Miloš Guzy
predseda

