

NYUGAT-DUNÁNTÚLI OPERATÍV PROGRAM

A RÉGIÓ TÖRTÉNELMI ÉS KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGÉNEK FENNTARTHATÓ HASZNOSÍTÁSA
VALAMINT A TERMÉSZETI ÉRTÉKEKEN ALAPULÓ AKTÍV TURISZTIKAI PROGRAMOK

NYDOP-2009-2.1.1/C.D.E

Megvalósíthatósági Tanulmány

*„Ciszter örökség a Rába mentén – műemlék „Bekes” malom felújítása
Csörötneken”*

készült

CSÖRÖTNEK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

megbízásából

2009. NOVEMBER

Tartalomjegyzék

Tartalomjegyzék	1
1. <u>Vezetői összefoglaló</u>	3
2. <u>A projektgazda bemutatása</u>	4
2.1. <u>A projektgazda tevékenységei</u>	4
2.2. <u>A projektgazda korábbi fejlesztései</u>	5
2.3. <u>A projekt elhelyezése a projektgazda stratégiájában</u>	6
2.4. <u>Az együttműködő partnerek és az együttműködés formájának bemutatása</u>	6
2.5. <u>Projekt menedzsment szervezet bemutatása</u>	6
2.6. <u>Projektüzemeltető szervezet bemutatása</u>	7
3. <u>A projekt társadalmi- gazdasági- környezeti háttere</u>	8
4. <u>Fejlesztési igény megalapozása</u>	11
4.1. <u>Helyzetértékelés</u>	11
4.2. <u>SWOT elemzési</u>	12
4.3. <u>Kereslet-kínálat elemzése</u>	13
4.4. <u>Projekt indokltsága, célkitűzései, elvárt eredménye</u>	15
5. <u>A projekt nélküli alternatíva bemutatása</u>	18
5.1. <u>Műszaki és szakmai leírás, feltételek</u>	18
5.2. <u>Üzemeltetési feltételek előrejelzése</u>	18
5.3. <u>Pénzügyi feltételek és társadalmi hasznok előrejelzése</u>	19
6. <u>Megvalósítási javaslat kidolgozása, üzleti terv</u>	20
6.1. <u>Műszaki tartalom részletes leírása</u>	20
6.2. <u>Részletes működési, működtetési javaslat</u>	23
6.3. <u>Marketing terv</u>	26
6.4. <u>Cselekvési ütemterv</u>	29
6.5. <u>Horizontális szempontok érvényesítése</u>	30
7. <u>Pénzügyi elemzés</u>	33
7.1. <u>A pénzügyi elemzés célja</u>	33
7.2. <u>A pénzügyi elemzésnél kiemelt módszertani kérdések</u>	33
7.3. <u>A projekt pénzügyi költségeinek becslése</u>	34
7.4. <u>A projekt pénzügyi bevételeinek becslése, illetve összegzése</u>	39
7.5. <u>A projekt pénzügyi teljesítménymutatói</u>	40
7.6. <u>A támogatási arány és támogatási összeg kiszámítása</u>	40
7.7. <u>A projekt pénzügyi fenntarthatóságának vizsgálata</u>	41
8. <u>Közgazdasági költség-haszon elemzés</u>	43
8.1. <u>A projekt pénzügyi költségeinek összegzése</u>	43
8.2. <u>A projekt közgazdasági költségeinek becslése</u>	43
8.3. <u>A projekt közgazdasági hasznainak és költségeinek becslése (externáliák)</u>	43
8.4. <u>Közgazdasági teljesítménymutatók</u>	43
8.5. <u>A projekt társadalmi-gazdasági hatásainak bemutatása 1 millió euró alatti projekt esetén</u>	43
9. <u>Érzékenység- és kockázatelemzés</u>	45
9.1. <u>Érzékenységvizsgálat</u>	45
9.2. <u>Kockázatelemzés</u>	45
Mellékletek	47

1. Vezetői összefoglaló

A Csörötnek községben a Rába folyóról leágazó üzemvíz-csatorna mellett helyezkedik el az 1814-ben épült malom, amely sajátos műemléki védettséget élvez. Az elmúlt időszakokban igazi gazda hiányában állapota jelentősen leromlott, majd a rendszerváltást követően az önkormányzat tulajdonába került, de mindeddig megfelelő forrás és lehetőség hiánya miatt felújítása elmaradt. A projekt alapvető célja a műemlék malomépület építészeti értékeinek megmentése javítva a Rába-vidék turisztikai kínálatát, vonzerejét a benne kialakítandó új funkciókkal. Többek között egy vendéglátó egység szolgálná az ide és az Őrségi Nemzeti Parkba érkező turistákat és diákokat. Továbbá a kialakítandó tanácskozóterem által kisebb szakmai konferenciák, tréningek lebonyolítására is alkalmassá válna.

A turisztikai fogadóképesség fejlesztésén túl a vonzerőfejlesztés vonatkozásában az épületben egy, a helyi népi hagyományokat bemutató állandó kiállítás (múzeum) és az Őrségi Nemzeti Parkkal, a Pannon Egyetem Georgikon Karával, a Nyugat-Magyarországi Egyetem Savaria Egyetemi Központtal, valamint a Nyugat-dunántúli Környezetvédelmi és Vízügyi Igazgatósággal közösen egy a Rába folyó és a környező vizes élőhelyek élővilágát és folyó kialakulását, morfológiáját, vízrajzát bemutató – látványelemekkel és interaktív megoldásokkal is tarkított, és e vonatkozásában a régióban első és egyedüli – un. „RÁBA MÚZEUM” kerül kialakításra.

A turizmus fejlesztést szolgáló két alapvető cél megvalósításával – mint a vonzerőfejlesztés és a fogadóképesség fejlesztés egy projektben történő kezelése - megfelelő színvonalú szolgáltatást tudunk nyújtani a térségbe érkező – a Rába folyó és az Őrségi Nemzeti Park látványosságait felkeresni szándékozó hazai és külföldi turistáknak egyaránt.

Továbbá nem elhanyagolható szempont az sem, hogy mindezt egy olyan, a tájegység építészeti szempontból jelentős műemlék épületében sikerül megvalósítani, biztosítva az épület jellegzetes épületi elemeinek átörökítését a fiatalabb nemzedékekre is. Ezzel is növelve a projekt komplexitását.

A projekt keretében a ciszter apátság által 1814-ben a helyi jobbágyok által kézzel kiásott Malom-csatorna mellé épült háromszintes, szintenként 300 m² alapterületű műemlék malom épület felújítását és turisztikai célú hasznosítását kívánjuk megvalósítani. A malom épülete a ciszterek szentgotthárdi és környéki jelenlétének Szentgotthárdon kívüli egyetlen fennmaradt építészeti öröksége.

A célunk, hogy ezt a történelmi, építészeti értéket megmentjük a jövő generáció számára úgy, hogy a fizikai helyreállításon túl olyan turisztikai tartalommal, vonzerővel töltsük meg, mely a szentgotthárdi kistérség keleti részén megfelelő turisztikai információs pont, látogatóközpont legyen.

Mivel az épület eredeti funkcióját tekintve a vízhez, a Rába folyóhoz jelentősen kötődött, hisz malomként a folyó- illetve a belőle leágazó – csatorna vizét hasznosította energiaforrásként, ezért úgy gondoljuk, méltó helyszíne tud lenni egy olyan állandó kiállításnak, tárlatnak, mely a Rába folyónak állít „szentélyt”.

Bemutatva a folyó jelenét, múltját, morfológiáját, egyediségét, élővilágát, a hozzá köthető múltbéli emberi tevékenységeket, egyszóval mindazt, ami a folyót és környezetét jellemzi.

2. A projektgazda bemutatása

2.1. A projektgazda tevékenységei

A projektgazda neve:	Csörötnek Község Önkormányzata
címe:	9962 Csörötnek, Vasúti u. 5.
Telefon/Fax:	94/541-022, 94/541-024
A projektgazda hivatalos képviselője:	Kocsis Zsolt
beosztása:	polgármester
A projektgazda jogi formája:	önkormányzat

Csörötnek földrajzi elhelyezkedéséből eredően a történelem folyamán mindig is betöltött bizonyos közigazgatási, gazdasági központi szerepet.

Az 1945 előtti időszakban is körjegyzőségi székhely volt, majd a rendszerváltásig községi közös tanácsa által alsófokú közigazgatási központként funkcionált. Ebben az időszakban Magyarlak és Rábagyarmat tanácsi közigazgatási feladatait is ellátta.

1990-től önállóan intézte közigazgatási feladatait az önkormányzat polgármesteri hivatala keretében. Majd mintegy tíz év elteltével a korábbi kapcsolatokra építve 2001-től a Csörötnekkel teljes egészében egybeépült Magyarlak községgel megalakította körjegyzőségét, melyhez 2003-ban a szomszédos Kondorfa is csatlakozott.

A körjegyzőség székhelye Csörötnek, de a társult települések mindegyikén kirendeltséget tart fenn a hatékony ügyintézés érdekében. A körjegyzőségnek a Rába folyó közvetlen közelében a Vasúti út 5. szám alatti – eredetileg is körjegyzőségnek épült - épület ad otthont. Az épületben a kor színvonalának megfelelő körülmények és felkészült munkatársak gondoskodnak a lakosság ügyes-bajos dolgainak megoldásáról.

Az önkormányzat közigazgatási feladatait körjegyzőségben látja el, amelynek egyben székhelye is Csörötnek, így a projekt lebonyolításában közvetlenül résztvevő szervezet a körjegyzőség hivatalától nem vagy csak részben különül el:

<i>Szervezeti egység</i>	<i>Munkakör</i>	<i>Létszám</i>	<i>Szakképzettség</i>
Önkormányzat Csörötnek	polgármester	1 fő	Szakközgazdász
Körjegyzőség Csörötnek	körjegyző	1 fő	Igazgatásszervező diploma
Körjegyzőség Csörötnek	igazgatási ügyintéző	3 fő	Középfokú szakirányú végzettség
Körjegyzőség Csörötnek	gazdasági-pénzügyi ügyintéző	2 fő	Mérlegképes könyvelő
Körjegyzőség Csörötnek	általános, projektek lebonyolításában résztvevő gazdasági ügyintéző	1 fő	Mérlegképes könyvelő
Körjegyzőség Csörötnek	Környezetvédelmi felelős	1 fő	Környezetmérnök diploma

2.2. A projektgazda korábbi fejlesztései

Csörötnek Község Önkormányzata az elmúlt években számos pályázaton indult, sikeresen nyerte meg a forrásokat, s valósította meg fejlesztési elképzeléseit. A község földrajzi elhelyezkedéséből, domborzati viszonyait tekintve kiemelt jelentőséggel bírtak *infrastrukturális* szempontból a vízvédelmi fejlesztések. 2003-2005 során valósult meg 1,6 milliárd Ft összegből a *Csörötnek és mikrotérsége szennyvízcsatorna beruházás*, melynek segítségével Phare CBC és nemzeti társfinanszírozásból megvalósulhatott 41,5 km gravitációs vezeték, 36,2 km nyomóvezeték, 2000 db 5100 (lakos) ingatlan bekötés, 30 db szennyvízátelő telep építése a kapcsolódó előkészítő (tervező) és befejező (helyreállítási) munkákkal együtt. 2004-2005 folyamán KvVM KAC „Zöld forrás” forrás terhére 800 000 Ft értékben a település elkészítette *Környezetvédelmi programját*. 2005-ben a Vas megyei Területfejlesztési Tanács 5 millió Ft *vis maior* támogatásban részesítette az önkormányzatot *árvízkarok* enyhítésére.

A község kiemelten kezeli a *turizmusfejlesztés*, mint kitörési pont lehetőségét, ennek érdekében 2004-2005 során került megvalósításra Phare CBC forrás terhére, 11,5 millió Ft összegből a *Rába Völgye gyümölcsút*, mely a csörötneki és magyarlaki szőlőhegyek, mint új tematikus turisztikai termékek megjelenítését, átfogó tanulmány és turisztikai kiadvány készítését foglalta magában. Ugyanezen években *Mini Sportcentrum* épült 6, 4 millió Ft összegben NSH támogatásból, mely a sportöltöző bővítés és szabadidősport lehetőségeinek kialakítását célozta meg. 2005-ben kistérségi forrás terhére (MTRFH) 1,4 millió Ft értékben elkészítettük a „*Bekes*” *malom turisztikai célú hasznosítással* készült engedélyezési tervét. Az ezt követő években, 2005-2007 között került megvalósításra a *Rába parti vízitúra kikötő kialakítása* (11,8 millió Ft, TRFC), valamint az *Alsószeri rekreációs park* (2 458 000 Ft, Egészségügyi Minisztérium). 2007-ben az egészségfejlesztés jegyében *játszókert* épült a községben (2 070 000 Ft, Ifjúsági Szociális Családügyi és Esélyegyenlőségi Minisztérium). Az Egészségügyi Minisztérium támogatásával, közel 2,5 millió Ft-ból települési egészségfejlesztési program valósulhatott meg (Szabadidő és életmódpark kialakítása, felvilágosító előadások, reformkonyhai tanfolyam, stb).

A kultúrházban üzemel a 2005 előtt, IHM pályázat segítségével kialakított eMagyarország és a szentgotthárdi III. Béla Szakképző Iskola „Határok nélkül mutasd meg önmagad” romaprogram keretében Phare CBC támogatásból beszerzett Roma-info pont.

2006-2007-ben Magyarlakkal és Rábagyarmattal közösen Csörötnek gesztorálásával CÉDE támogatással készült el a település szabályozási és rendezési terve.

Az önkormányzat 2008-ban több pályázaton is indult, melyek megvalósítása folyamatban van:

1. „Csörötnek község árvízvédelmi fejlesztése” (KEOP 2.1.2/1F 16.020.000,- Ft)
2. „A hulladékmentes Rábavölgyért Csörötneken” (illegális hulladéklerakó felszámolása a KvVM támogatása keretében 6.609.200,- Ft)
3. „Komplex Egészségügyi Szolgáltatóház létrehozása Csörötneken” (NYDOP, 83.923.000,- Ft)
4. „Falugondnoki gépjármű beszerzés” FVM támogatási kérelem (7.596.000,- Ft)

2.3. A projekt elhelyezése a projektgazda stratégiájában

A projekt a helyi és önkormányzati fejlesztési elképzelések egyik fontos eleme, illetve szerves részét képezi Szentgotthárdi kistérség kulturális turizmus fejlesztését célzó CADSES INTERREG IIIB CHIRON projekt keretében elkészült fejlesztési tanulmánynak.

A projekt illeszkedik a Nyugat-Dunántúli Operatív Program „Turizmusfejlesztés – Pannon örökség megújítása” prioritásához, melynek értelmében, egyebek mellett a történelmi, illetve kulturális örökség épített elemeinek fenntartható hasznosítása, értéknövelő megújítása, valamint turisztikai funkciókkal történő bővítése szerepel a támogatott intézkedések között.

A projekt továbbá teljes mértékben illeszkedik Csörötnek Község 2006-ban elkészült Területfejlesztési koncepciójához, mely az 5.3.2. pontjában nevesíti a Bekes malom rekonstrukcióját és turisztikai célú hasznosítását, valamint kiemelt helyen szerepel az önkormányzat gazdasági programjában is.

2.4. Az együttműködő partnerek és az együttműködés formájának bemutatása

A fennálló támogatási intenzitás mellett Csörötnek Község Önkormányzata rendelkezik a megfelelő infrastrukturális, tárgyi és személyi feltételekkel, amelyekkel a projektet sikeresen megvalósíthatja. A projekt kidolgozása, előkészítése és megvalósítása során számos szakmai partnerrel történt konzultáció, melyek javaslatait a projektgazda figyelembe vette.

Az előkészítés során résztvevő szakmai partnerek:

- Pannon Egyetem Georgikon Kar,
- Őrségi Nemzeti Park Igazgatóság
- Nyugat-Magyarországi Egyetem SAVARIA Egyetemi Központ Természettudományi Műszaki Kar
- NYUGAT-DUNÁNTÚLI KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG

akik, biztosítják a szakmai tapasztalatot, tudást a projekt során megvalósítandó a Rába folyót bemutató állandó tárlat, kiállítás kialakításához, megvalósításához, különös tekintettel a folyó és környezete kialakulására, morfológiájára (meanderek, árterek, holtágak), a folyó vízrajzi jellemzőire; továbbá aktív szakmai szereplőként a létrejött kiállítás fenntartásában szakmai koordinációs, tanácsadó feladatokat látnak el, valamint kommunikációs csatornáikon keresztül népszerűsítik a jelen pályázat keretében megvalósuló turisztikai attrakciót.

(Az együttműködési megállapodások a mellékletben csatolásra kerültek.)

A projektgazda elhatározott szándéka, hogy a projekt sikeres és hatékony megvalósítása érdekében folyamatosan bevonja azokat a szakértőket, tanácsadókat, önkormányzati munkatársakat, akik évek óta ennek a programnak az előkészítésében közreműködtek.

Az önkormányzat elsődleges feladatának tartja azt is, fentiekén túl, hogy a térség és megye lakosságát a projekt állásáról folyamatosan tájékoztassa fórumokon és a médián keresztül.

2.5. Projekt menedzsment szervezet bemutatása

A projektmenedzsment szervezet belső és külső erőforrásokból áll.

Projektgazda: Csörötnek Község Önkormányzata

Szakmai megvalósítás helyszíne: Bekes Malom, Csörötnek

A projektgazda irányítása mellett a projektmenedzseri feladatokat megfelelő gyakorlattal rendelkező külső szakértő team látja el.

1. Csörötnek Község Önkormányzata

Az önkormányzat képviselői

Kocsis Zsolt – polgármester

2. Projektmenedzsment

A projektmenedzsment feladatokat külső és belső szakértőkből álló team látja el. A külső szakértők kiválasztása a hatályos jogszabályok szerint történik, figyelembe véve az irányító hatóság által a projektmenedzsmenttől elvárt kritériumokat.

Feladata: a projekt megvalósításának teljeskörű koordinációja a projekt hatékony és sikeres megvalósítása érdekében. A projektmenedzsment tevékenység végrehajtása az általános projektmenedzsment alapokon nyugszik, de elsősorban a pályázati támogatást nyújtó szervezet erre vonatkozó előírásai alapján zajlik.

2.6. Projektüzemeltető szervezet bemutatása

A pályázó önkormányzat a hosszú távú üzemeltetést vállalkozó bevonásával kívánja megvalósítani, melynek részletezése a 6.2. pontban kerül bemutatásra.

3. A projekt társadalmi- gazdasági- környezeti háttere

Csörötnek a Rába folyó által kettészelt kis vasi település. A falu mind a történelmi Őrség központjától, mind a legnyugatibb várostól - Szentgotthárdtól - 10 km-re fekszik. Hagyományai, szokásai és nyelve alapján sokan az Őrséghez sorolják, de szorosabban az un. Rába-vidék egyik meghatározó települése. Természeti adottságait tekintve változatos domborzattal rendelkezik.

Területének nagy részét a Rába folyó meanderezése folytán kialakult dús fűvel borított legelők, rétek és tápanyagban gazdag folyami hordalékkal borított szántókkal tarkított völgy képezi. Sajnos az állattenyésztés háttérbe szorulása miatt ezen a réteken az évszázados legeltetés megszűnt, ezért némelyek parlagon hevernek - ugyanakkor ez által kiváló költő- és bújóhelyet biztosítva számos védett vízi madárfajnak. E területek nagy része védetté is vált a 2002-ben alakult Őrségi Nemzeti Park keretén belül.

A folyótól távolodva a talaj minősége erőteljesen megváltozik, és a falut délről határoló domb vonulathoz közeledve a kötött agyagtalaj az uralkodó. A település átlagos tengerszint feletti magassága 209 m, míg a legmagasabb pontja az un. Huszászfelső 297 m. Növényzete sokszínű: a folyó közelében az árterek és lápos területek sajátos növénytakaságai, tőle távolodva a vegyes és tűlevelű erdők teszik változatosabbá a tájat. Erdei az apró és nagyvadakban gazdagok - kiváló vadászterületek, a Rába folyó tisztavízű érintetlen világa halakban gazdag horgászparadicsom és vízi túrázók kedvelt folyója.

Csörötnek középkori település, a szentgotthárdi cisztercita apátság alapítása (1183) után, annak jobbágyfalujaként keletkezett. Csörötnek nevének írásos említése 1350-ből származik először Chyrenuk formában. Történelmét két fő tényező befolyásolta: a Rába völgyi fekvése és a ciszterek szentgotthárdi letelepedése.

A folyóvölgy a térség kelet-nyugati irányú közlekedéséhez biztosította kedvező feltételeket. A folyón Körmen és Szentgotthárd között csak Csákánynál és Csörötneknél lehetett átkelni. A Grazi út, amely Szentgotthárdot Körmenndel és a megyeszékhely Vasvárral kötötte össze, nem csak érintette Csörötneket, hanem itt vezetett át a Rábán.

A Rába középkori hídjának nagy volt a katonai szerepe, melyből eredő előnyök némely esetben hátrányt is jelentettek a történelem viharos időszakában. A Rába völgyében gyakran vonultak hadak. Az utak szükségszerűen hozták a seregeket Csörötnekre, s ezek akár ellenségek voltak, akár nem, megpróbáltatást jelentettek az itt élőknek.

A török 1622-től hódoltatta, majd 1664. júliusában pedig felperzseltette a falut. A százhuszezres török sereg ekkor sikertelenül próbált átkelni a folyón Csörötneknél, így kénytelen volt a jobb parton továbbhaladni Szentgotthárdig, ahol sor került az emlékezetes szentgotthárdi csatára.

A másik – a település történelmét – jelentősen befolyásoló tényező a ciszterek szentgotthárdi apátságának létrejötte. Csörötnek minden bizonnyal a ciszter apátság egyik majorjából fejlődött ki. Az apátsági majorokban a szerzetesek mellett világi testvérek is dolgoztak. Ezek számát idővel az apátok csökkentették, s a földesúri jogokra hivatkozva a falvak jobbágyaival próbálták földjeiket megműveltetni. Az amúgy is nagy terhek alatt nyögő jobbágyok nem nyugodtak bele a földesúri túlkapásokba.

Az apátok és a jobbágyok közötti ellentét állandóan erősödött, élesedett. A település első írásos említése (1350) is egy a szentgotthárdi apát és jobbágyok között lefolyt perrel foglalkozó okiratban maradt fenn. Az apátság felismerve a földrajzi fekvésből adódó lehetőségeket, keleti birtokainak központjává Csörötneket jelölte ki. A falu Rábán átívelő hídjánál hídvámszedési jogot gyakorolt az apátság, melyről 1898-ban mondott le a megye javára.

Csörötnek gazdasági szerepét növelte az a tény, hogy az uradalom keleti birtok-részén csak Csörötneken termelt bort és azt helyben ki is mérte. Az uradalom többi települése – a székhely Szentgotthárd kivételével – borkimérési joggal nem rendelkezett.

A szőlő meghonosítása Csörötneken valószínűleg alapításának első századában történt. A Huszász felé néző, déli fekvésű domboldal és annak talaja alkalmas volt a bortermelésre, mely jelenleg is a kistérségi szőlőtermesztés jelentős színtere (Rába völgye gyümölcsút).

Az apátság állattenyésztésének a Csörötnekhez tartozó Huszász volt a központja. A huszási major egészen a közelmúltig fennmaradt, de sajnos a szocialista szövetkezeti mezőgazdaság időszakában (1973-78 között) leépítették, és a hatalmas épületegyüttest le is rombolták.

Csörötnek vízrajzi viszonyai mindig is kedveztek a malmok létesítésének. A falu földesura, a szentgotthárdi cisztercita apátság, élt is a lehetőséggel, és a középkor óta üzemeltetett malmot Csörötneken. Először a malmok közvetlenül a folyóra települtek, de az olcsó energia nem csak áldást, de a gyakori árvizek miatt számos bosszúságot is okozott, sokszor megrongálták, sőt néha teljesen tönkre is tették azokat.

Mivel a malom komoly bevételi forrása volt az apátságnak, ezért megnyugtató megoldásként kínálkozott, hogy egy mesterséges csatornát építsenek, és arra telepítsék a malmot, megvédve az árvizektől. Az 1813-as nagy árvíz pusztítása készítette az apátságot, hogy az elképzeléseit a gyakorlatban is megvalósítsa. Az elkészült tervek alapján Magyarlak határában a folyóról leágazó, és a régi malom mellett Kis-Csörötneknél (Túlsó-szer) visszavezetett 2,7 km hosszú csatornára új malmot építettek 1814-ben. Az építésnél felhasználták a jobbágyok robotmunkáját is. Jelentős befektetésük hamar megtérült, mivel az 1820-s nagy árvizet követően jó ideig egyedül a csörötneki malom örölte a környék gabonáját.

A csörötneki malmot az apátság idővel eladta, és a XIX. században mint magánmalom üzemelt. A XX. sz. fordulóján az akkori tulajdonos Bekes Jenő, akinek fia Bekes József villamos mérnök volt, a malomipari gépek hajtására nem közvetlenül a víz erejét használta fel, hanem a vízzel hajtott turbinákkal villamos áramot termelt, melynek segítségével villanymotorok hajtották a malomköveket. A keletkező „felesleges” áramot pedig eladta.

A malom és tartozékai az 1948-as államosítást követően a malomipari tröszt kezébe kerültek, aki még hat évig üzemeltette. Sajnos azt követően a berendezései széthordásra kerültek, jelenleg az erősen leromlott állagú üres műemlék épület várja bizakodva a sorsát.

Egyik részében jelenleg egy 500 kW teljesítményű kis vízerőmű működik. Fontos megemlíteni, hogy a ciszter apátság fűrészmalom is üzemeltetett Csörötneken a tulajdonukban lévő hatalmas erdőségekből kitermelt fa feldolgozására.

A mai Csörötnek a XVIII. században Berekalja és Huszász lakóival megerősödve alakult ki, de három egymástól jól elkülöníthető részből állt: a Rába jobb partján Alsó-szer és Felső-szer, a bal parton Túló-szer.

A Felső-szer és Alsó-szer közti részt az 1872-ben épült iskolaépület és mellette sorakozó házak tették összefüggővé. A növekvő népesség lakásigénye az 1900-as évek elején azt eredményezte, hogy lakott összeköttetés létesült a település Rába folyótól délre és északra eső részei között.

Központi fekvéséből adódóan mindig is közigazgatási központ, körjegyzőségi, majd a szocializmus időszakában közös tanácsi székhely volt Csörötnek.

1895-ben pl. 10 községből álló körjegyzőséggel bírt (Gasztonytól egészen Talapatkáig). Csörötnek jelenleg is a környék egyik közigazgatási, oktatási és gazdasági központja, melyet három települést szolgáló körjegyzősége, körzeti általános iskolája, óvodája és kisebb üzemek (gyümölcs és gombaszárító üzem, faüzem, kis vízerőmű, pálinkafőzde, építőipari vállalkozás, stb.) jellemezznek.

A település több olyan természeti és helyzeti adottsággal is rendelkezik, amely idegenforgalmi kihasználtsága újabb fejlesztési lehetőségeket, illetve igényeket teremt.

A település jelentős része az Őrségi Nemzeti Park területén helyezkedik el. A Rába folyótól délre eső területek teljes egészében a nemzeti park védelme alatt állnak.

Kiemelt természeti érték a Rába folyó és annak közvetlen környéke, a külterületeken lévő holtágakkal, vízjárta rétekkel, ártéri fűzesekkel. Csodálatos – erdők által körülvett – környezetben fekszik a Szőlőhegy (Rába völgye gyümölcsút), amelynek napsütötte déli lejtőin kellemes zamátú szőlő terem. A terület a környék közkedvelt kiránduló és pihenő területe. A borospincék mélyén kellemes borok csábítják az arra járókat. Az erdő mélyén hűs vizű forrás (Kuti-réti forrás), és egy kis kápolna (Sáfár-hegyi kápolna) várja a turistákat, kirándulókat.

4. Fejlesztési igény megalapozása

4.1. Helyzetértékelés

A település a Rába folyó völgyében az Őrség peremén található. A község közkedvelt pihenő helye a Rába folyón a nyári időszakban érkező vízitúrázóknak, ugyanakkor a falun hivatalosan áthalad egy kerékpárút is. Továbbá az Ausztria irányából az Őrség felé vezető útvonalak csomópontjában, történelmi Őrség központjától, Óriszentpétertől 15 km-re helyezkedik el, míg a legnyugatibb város, Szentgotthárd is csupán 10 km.

Csörötnek község és a környék közkedvelt pihenőhelye a Szőlőhegy, ami mára már üdülő és pihenőövezetté alakult, és ahol sajátos és jellegzetes ún. kormin szőlőből készült bort is készítenek.

A Rába folyó kedvelt horgászparadicsom, míg a települést övező erdők a hazai és külföldi vadászok által régóta népszerű vadászhelyek.

Ugyanakkor mind az erdők, mind a folyópart és környék falvai, a közeli Szentgotthárd is tartogat számos az idelátogatók számára érdekes és felejthetetlen élményt biztosító látnivalót.

Mindezen adottságokra építve adódik a lehetőség, hogy a térség turisztikai kínálatát és szolgáltatásait fejlesszük. E célok megvalósítására a legmegfelelőbb megoldás, ha mindezt egy megfelelő környezetbe ágyazva valósítjuk meg, mire kiváló helyszínt biztosít a csörötneki 1814-ben épült műemlék malom épülete. Ugyanis az épület még jelenlegi leromlott állapotában is vonzza a turistákat, akik mindig sajnálatukat fejezik ki az épület jobb sorsra érdemes volta miatt.

Jelenleg a malom leromlott állapota miatt épülete megközelíthető, azonban belülről nem látogatható. A becsült látogatók száma kb. 1500-2000 fő. A projekt megvalósítását követően a Múzeum, az étterem várhatóan sok látogatót vonz majd, számuk a projekt fenntartásának végére eléri minimálisan a 20 000 főt.

A projekt lehetőséget biztosít egy komplex, több részterületről építkező cél megvalósítására, ami hozzájárul egyrészt az épület műemléki rekonstrukciójához, és másrészt a település fekvéséből fakadó adottságokra építve a turisztikai vonzerő és fogadóképesség együttes és átfogó fejlesztéséhez.

A projektcélok megvalósulása túlmutat a település határain és a turizmusfejlesztésen, mivel a tágabb környék programjaira (Őrségi Vásár, Tökfesztyál, Szentgotthárdi Történelmi Napok) és a már meglévő adottságokra és vonzerőkre (Gotthárd Spa Wellness, Őrségi Nemzeti Park) alapoz egyrészt, másrészt fordítva is elmondható, a projekt megvalósulása pozitívan hat a tágabb környezet turisztikai látogatottságára is. Jelentős szinergia hatás várható a jelenleg megvalósítási stádiumban lévő magyarlak Rába kalandpark vonatkozásában is, melyre a körmendi Rába Parti Fórum Egyesület és Magyarlak Önkormányzata nyert támogatást 2008-ban az NYDOP keretében. Ugyanakkor a turisztikai célokon túl társadalmi hatása is van, mivel közvetlenül is és közvetve is hatást gyakorol a munkaerőpiacra, továbbá a turizmushoz kapcsolódó szolgáltatások generálását is elősegítheti a lakosság körében. Ezáltal mintegy szemlélet és életmódváltást is hozhat a társadalom mindeddig hagyományos mezőgazdasághoz kötődő vagy az iparban elhelyezkedni nem tudó falusi lakossága számára, és a turizmus „kiszolgálása” felé irányíthatja őket.

4.2. SWOT elemzés

<p><u>ERŐSSÉGEK:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - A térségben fekvő festői szépségű, ősi településszerkezettel rendelkező aprófalvak. - Csörötnek község kedvező földrajzi adottságai. (Szlovén és osztrák határ közelsége, Órségi Nemzeti Park szerves része, Főközlekedési utak közelsége és átkelőhely a Rába folyón) Vasút (GySEV) - Rába folyó természetes állapotának érintetlensége. („Zöld-folyó”) WWF Magyarország az évtized folyójának minősítette - Az aktív turizmus kedvező feltételei (vízpart, erdők, Szőlőhegy), helyenként érintetlen természeti környezet. (Rába völgye gyümölcsút, Akácfa Kemping) - Változatos nemzetiségi összetétel – multikulturális közeg. - Intenzív határokon átnyúló kapcsolatok. (Raab Naturpark, Goricko Naturpark) 	<p><u>GYENGESÉGEK:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Az adottságok és meglévő vonzerők alacsony színvonalú prezentációja, gyenge turisztikai marketing. - Tőke és kellő szakértelem hiánya. - Kevés turisztikai vállalkozás és alacsony részesedés a térség gazdasági potenciáljából. - Kevés turisztikai információs szolgáltatás. - Negatív természetes szaporulat. - A falvakban a kulturális élet és intézmények elsorvadása. - A turisztikai koordináció és rekreációs lehetőségek hiánya a térségben.
<p><u>LEHETŐSÉGEK:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Közlekedési infrastruktúra fejlődése (M8, GySEV) és az áthaladó tranzitforgalom megkötése turisztikai programok és vonzerők fejlesztése által. - Vízi turizmus adta lehetőségek a Rábán, horgászturizmus - Termálvíz adta lehetőségek (falu határában lefajtott termálkút található). - Az 1800-as években épült műemlék „BEKES”-malom rekonstrukciója és turisztikai hasznosítása. - Komplex ökoturisztikai fejlesztési lehetőségek az Órségi Nemzeti Park közreműködésével. - Védett természeti területek bemutatása (szakfelügyelettel). (holtágak rehabilitációja - A természetvédelem szempontjából fontos tájfenntartó gazdálkodás turisztikai kapcsolódása. (biogazdálkodás, helyi termékek) - Határmenti trilaterális kapcsolatok kiaknázása és külföldiek fokozott érdeklődése a térség iránt. - Hivatásturizmus kínálta lehetőségek, pozitív térség image kialakítása 	<p><u>VESZÉLYEK:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - A kormányzat közlekedés fejlesztési koncepciójának eltolódása az M9-es vonatkozásában a középső országrész irányába. - Elvándorlás, lakosság fogyása. - A mezőgazdasági támogatások prioritásának hiánya a tájfenntartó gazdálkodás terén. - A területfejlesztési politika túlzott K-Magyarország centrikussága – kevés támogatási forrás regionális szinten. - A regionális támogatási rendszerek nem vagy csak alig veszik figyelembe a térségen belüli egyenlőtlenségeket, ezáltal egységesen kimarad bizonyos támogatási keretektől, formákból (Szentgotthárd város és a környező falvak eltérő fejlettségi színvonalának figyelmen kívül hagyása). - A térség nemzetiségeinek asszimilálódása. - A modern építészeti megoldások által a falvak elvesztik karakterüket.

4.3. Kereslet-kínálat elemzése

A Régióban az idegenforgalom fontos szerepet tölt be a gazdasági életben. Jelentősége a térség földrajzi elhelyezkedése mellett annak köszönhető, hogy a Régió gazdag és változatos turisztikai vonzerőkkel, attrakciókkal rendelkezik. Magyarország nemzetközi határállomásai személyforgalmának közel felét a Régió határátkelőhelyei bonyolítják le. A turizmus szinte minden ága jó kikapcsolódási lehetőségeket nyújt. Nyugat-Dunántúl településeinek közel kétharmada üdülőkörzetbe tartozik, illetve üdülési-idegenforgalmi adottsággal bír. E településekről származik az idegenforgalmi teljesítmény túlnyomó része. Az ország 27 üdülőkörzetéből nyolc részben vagy egészben a Régióban található.

A fontosabb idegenforgalmi területek közül ki kell emelni az egészségturizmust, aminek alapját a gyógy- és termálvizek gazdagsága képezi. A Régió területén található gyógyfürdők: Balf (Sopron), Bük, Győr, Hévíz, Kapuvár, Lenti, Mosonmagyaróvár, Sárvár, Szeleste, Zalakaros, Kehidakustány. További 12 településen pedig termálfürdő áll a vendégek rendelkezésére, mely fürdők hatása a térségben meghatározó. Adottságaik alapján a Régió meghatározó gyógyfürdő-helyének Bük, Hévíz, Sárvár és Zalakaros számít. Az itt található fürdők fontos gyógyászati szolgáltatásokat nyújtanak. Vendégforgalmuk nagy, jelentős számban érkeznek ide vendégek a szomszédos országokból is. Valószínűsíthetően ezek a fürdők határozzák meg középtávon is a régió, mint termálturisztikai célpont rangját és arculatát. A fürdők többségében az elmúlt években színvonalas fejlesztések történtek, bővült a szolgáltatások kínálata, amelyek révén nemzetközi versenyképességük erősödött. A fejlesztésekkel egyidejűleg megindult a specializáció, azaz a kínálat szakosodása. A Régió szempontjából elsődleges a termálvízre alapozott egészségturizmus, aminek kiváló kiegészítői lehetnek a wellness szolgáltatások, valamint az aktív pihenést és feltöltődést elősegítő egyéb szolgáltatások, pl.: természetjárás (kék túra útvonal), lovaglás, kerékpártúrák, vadászat, horgászat, sportrepülés, helyi kultúrát bemutató műsorok, golf, bor-utak, gasztronómiai kirándulások.

A kulturális és épített örökség értékei ugyancsak komoly vonzerőt képviselnek. Ezek közül kiemelkedő a világörökség részét képező Pannonhalmi Főapátság, a Fertő-táj, továbbá a történelmi várak, kastélyok, kúriák, egyházi épületek. A szabadidő hasznos eltöltéséhez szerteágazó lehetőségeket kínál a Fertő-hansági és az Őrségi Nemzeti Park, a Balaton, a Fertő-tó, a kisebb tavak, folyók. A kulturális rendezvények rangosak, sokrétűek. Nem egy közülük nemzetközi hírnévvel bír, mint például a győri „barokk napok”, a Mediawave, a soproni ünnepi hetek, a Savaria Történelmi Karnevál, a Balaton-fesztivál, Gólyalábas Világjátékok. A térség néhány városában (Keszthely, Sopron) a konferenciaturizmus feltételei is kitűnőek. Nyugat-Dunántúl borászati és gasztronómiai értékekben, specialitásokban is gazdag. A régióban 77 település tartozik történelmi borvidékhez, illetve minősül bortermőhelynek. A történelmi borvidékek közül a Pannonhalma-Sokoróaljai és a Soproni borvidék teljes egészében itt helyezkedik el, a Somló, a Balatonfelvidéki és a Balatonmelléke borvidéknek pedig egyes községei vannak a régióban. Valamennyi borvidéken kialakítottak bor-utakat, ezen kívül borfesztiválok, bornapok, borversenyek, sőt Kőszegen borbál is színesíti a kínálatot.

A Régió változatos felszíne, gazdag növény- és állatvilága a természetet kedvelők számára is komoly idegenforgalmi vonzerő. (pl. természetjáró, tájnéző, vadász-, lovas- és horgászturizmus). A Régióban húzódik az Országos Kék Túra útvonalának egy része. A régió

fő célkitűzéseivel összhangban ezért is kell különösen nagy hangsúlyt fektetni a természeti értékek megőrzésére, bemutatására. A kerékpáros turizmus az egyik leginkább fejlődő turisztikai terület. Az igények fokozódása miatt az elmúlt időszakban több kilométer kerékpárút épült és épül ma is. A rendelkezésre álló adatok szerint a Nyugat-Dunántúl 300 kilométert meghaladó kerékpárúttal rendelkezik, amely az országos hálózat több mint egyötödét teszi ki. Problémát jelent ezeknek a fejlesztéseknek az elszigeteltsége, tehát az egyes kerékpárutak nincsenek összekötve sem régiós, sem nemzetközi szinten.

A kereskedelmi szálláshelyek kapacitása a turisztikai kínálat bővülésével összhangban az elmúlt években fokozatosan bővült. A Régióban 2003-ban már több mint 60 ezer kereskedelmi szállásférőhely üzemelt, amely az országos kapacitás 17%-át tette ki. A közeljövőben a szálláshelyek számának növelése helyett a meglévők fejlesztésére, illetve célcsoportok szerinti differenciálásra kell helyezni a hangsúlyt. A férőhelyek megyék közötti eloszlása egyenlőtlen. A Balaton-part és Hévíz, Zalakaros kisugárzása révén a kereskedelmi szállásférőhelyek 43%-a Zala megyében található, 37%-uk Győr-Moson-Sopronban, alig egyötödük pedig Vasban. A szállodai férőhelyek országosan egytizedét, a régió belül pedig közel hattizedét Zalában alakították ki, amelynél csak a fővárosban és Somogy megyében van több. A kereskedelmi szálláshelyek forgalma a férőhelyek gyarapodásával összhangban az elmúlt években folyamatosan nőtt. Az utóbbi években megélnékült a városokban és a kiemelt idegenforgalmi településeken a magánszállásadói tevékenység és egyre népszerűbb a falusi turizmus is. Ez elsősorban annak köszönhető, hogy a szolgáltatások színvonala javult és a marketingtevékenység szerepe fokozódott a vendégek idecsalogatásában. Az utóbbi időben egyre keresettebb ez a fajta üdülés, részben a csendes, nyugodt környezet, másrészt a rendkívül változatos vidék okán, és ez a tendencia várhatóan tovább folytatódik. A programkínálat, amivel a vendégeket hosszabb tartózkodásra lehetne bírni, nem mindenütt kielégítő. A bor és gasztronómiai túrákon kívül lehetőséget kell nyújtani a helyi kultúra és építészeti műemlékek megismerésére is. A települések többségében, ahol létezik kereskedelmi szálláshely, ott általában fizetővendéglátással is foglalkoznak, azonban 145 településen csak magánszálláshelyen pihenhetnek a vendégek.

	Szolgáltatás struktúra bemutatása	Publikált ár	Versenytársak pozicionálása (turisztikai termék, attrakció, látogatottság, célcsoport alapján)	Versenytársak reklám- és marketingtevékenysége	A színvonal megítélése
Helyi versenytársak:	Nem releváns.	Nem releváns.	Nem releváns.	Nem releváns.	Nem releváns.
Regionális versenytársak:					
Pável Ágoston helytörténeti múzeum - Szentgotthárd	Múzeum	Nem ismert.	Fazekas művészet, Szlovén népviselet	közepes	közepes
Smidt Múzeum - Szombathely	Múzeum	Nem ismert.	Hadtörténet, fegyvergyűjtemény, Orvostörténeti kiállítás, üvegművészet, régi és különleges könyvgyűjtemény	közepes	közepes
Savaria Múzeum -	Múzeum	Nem	Alpokaljai táj, föld- és	erős	erős

Szombathely		ismert.	élettörténete, emberi történelme Kőtár		
Helytörténeti Múzeum - Körmen	Múzeum	Nem ismert.	Cipómúzeum	közepes	erős
Harmatfű Természetvédelmi Központ - Őriszentpéter	Múzeum	Nem ismert.	Természeti értékek, erdők, rétek állatvilágának bemutatása	közepes	közepes
Országos versenytársak:	Nem releváns.	Nem releváns.	Nem releváns.	Nem releváns.	Nem releváns.

Várható fejlesztések hatásának elemzése:

Vizsgált versenytárs	A versenytársnál ismert jövőbeli fejlesztési tervek, programok	Fejlesztések hatása, következtetés a projektgazdára nézve	A szolgáltatások lehetséges kapcsolódása, együttműködési lehetőségek
Pável Ágoston helytörténeti múzeum -Szentgotthárd	Nem ismert.	Nem releváns.	Nem releváns.
Smidt Múzeum - Szombathely	Nem ismert.	Nem releváns.	Nem releváns.
Savaria Múzeum - Szombathely	Nem ismert.	Nem releváns.	Nem releváns.
Helytörténeti Múzeum - Körmen	Nem ismert.	Nem releváns.	Nem releváns.
Harmatfű Természetvédelmi Központ - Őriszentpéter	Tanösvények kialakítása	A térség vonzóvá tételének erősítése, a régióba látogatók számának növekedése, mely hatással lehet a projekt által érintett malom látogatószámára is	A természetvédelmi központban és a kialakítandó látogatóközpontban nyújtandó szolgáltatások egymást erősítik

A térségben Turisztikai Desztináció Menedzsment (TDM) szervezet elegendő számú együttműködő partnerek hiányában nem jött létre.

4.4. Projekt indokoltsága, célkitűzései, elvárt eredménye

A projekt alapvető célja egy átfogó, komplex turisztikai fejlesztési cél, amely egyszerre több területet ölel fel, de ugyanakkor a részcélok szerves egységet alkotnak, és szorosan összefüggve generálják és segítik az egyes részelemek megvalósulását.

Az alapvető hosszú távú cél a település és tágabb környezete turisztikai vonzerejének és a fogadóképesség javításának előmozdítása, a település bekapcsolása a turisztikai vérkeringésbe úgy, hogy annak elválaszthatatlan részévé váljon, továbbá a térség és a település vonzóvá tétele az alábbi célcsoport számára:

- A Rába folyó völgyébe és az Őrségi Nemzeti Parkba érkező látogatók, turisták, diákcsoportok.
- Cégek, képzést folytató szervezetek (tréningek, képzések lebonyolítása).
- Szakmai, tudományos konferenciák résztvevői, szervezői.
- Környékbeli és helyi lakosok, vállalkozások.
- Munkanélküliek, mezőgazdasági őstermelők.

A projekt önmaga megvalósulásán túl tágabb célokat is tartalmaz, úgy mint a térség turisztikai vonzerejének fejlesztése által az itt élő lakosságnak a turisztikai szolgáltatásokba történő bekapcsolását (népi kézműves termékek, tájjellegű élelmiszerek, stb.), ezáltal akár csökkentve, vagy mérsékelve a munkanélküliségből fakadó egzisztenciális problémákat. Továbbá a projekt megvalósulása közvetlenül is pozitívan hat a helyi munkanélküliség csökkentésére, mivel általa új munkahelyek is teremődnek.

A közvetlen rövidtávú cél a csörötneki műemlék „Bekes”-malom épületének rekonstrukciója, és új a turizmushoz kapcsolódó funkciókkal történő megtöltése.

Egy olyan komplex ökoturisztikai szolgáltatásokat nyújtó látogatóközpont kialakítása, amely a kapcsolódó események megrendezésére is alkalmas a benne kialakítandó gyűjtemények bemutatása és többfunkciós termék (kiállító terem, konferencia terem) által.

E markáns cél több apró, de egymással szorosan összefüggő és széles partneri hálózattal megvalósuló részcélok megvalósításával érhető el.

1. A turisztikai vonzerő fejlesztése érdekében a Rába-vidék népi kultúráját bemutató tárlat kialakítása és a „Rába” múzeum, ami a Rába folyó és környéke vizes élőhelyeinek állat és növényvilágát hivatott bemutatni a látogatók számára.
2. Az előzőhöz szorosan kapcsolódik, hogy az Őrségi Nemzeti Park a település határában a szabályozatlan és vadregényes Rába folyó elhagyott holtágainak revitalizálását és rekonstrukcióját tűzte ki célul, ahol a tanösvények kialakításával a természetes környezetben – szakmai túravezetéssel – megfigyelhetők a környék vizes élőhelyhez kötött állatai, növényei. A park vezetőinek alapvető célja, hogy ezek a kizárólagosan csak ő személyes vezetésükkel zajló túrák kiindulópontja a csörötneki „Bekes”-malom legyen.

A projekt általános céljai:

- A turisztikai vonzerők fejlesztése
- Rendezett településkép kialakítása
- A hazánk turisztikai attrakcióinak, a turizmusból származó bevételeinek növelése
- A turisztikai potenciál erősítése a régióban
- Az épített környezet minőségi megjelenésének fejlesztése, a környezetállapot javítása
- A térség lakosságmegtartó képességének erősítése

A projekt közvetlen célkitűzéseit pedig az alábbiakban foglalhatjuk össze.

- A csörötneki Bekes malom felújítása
- Konyha és étterem kialakítása, kerthelyiséggel
- A malom közművesítése

- A térség lakosságmegtartó képességének erősítése
- Rába múzeum, tárlat, turisztikai látogató központ turisztikai információs iroda.

A projektet nem egy elszigetelt projektként kívánjuk megvalósítani, hanem szerves részeként annak a turisztikai fejlesztési elképzelésnek, ami a Szentgotthárdi Kistérség és az Őrség, illetve tágabb vonatkozásban Vas megye turisztikai vonzerő és fogadóképesség fejlesztési elképzeléseiben szerepel.

Alapvető fejlesztési cél a Rába és a hozzá kapcsolódó turizmus fejlesztése, amelynek egy elemét képezheti a vizitúra kikötők mellett a Rába-múzeumot is magában foglaló csörötneki „Bekes”-malom projekt.

A projekt épít a már meglévő korábbi projektek és turisztikai fejlesztések eredményeire, illetve a természet adta adottságok minél jobb és hatékonyabb turisztikai célzatú hasznosítására. Itt kihasználva az Őrségi Nemzeti Park adta lehetőségeket.

Továbbá a projekt megvalósulása kedvező hatást gyakorol e korábbi projektek által, vagy egyéb fejlesztések útján megvalósuló vonzerők látogatottságához. A projekthez kapcsolódó későbbi fejlesztések ösztönzésére kedvezően hat a projekt megvalósulása, mivel azok kiinduló pontját képezheti, illetve megfelelő szolgáltatói infrastruktúrát biztosít számukra.

Többek között ilyen későbbi elképzelés a Nyugat-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság és az Őrségi Nemzeti Park Igazgatóságának közös fejlesztési elképzelése a falu határában - a jelenlegi projekt megvalósulási helyétől kb. 500-600 m-re húzódó – holtág-rendszer rehabilitációja és tematikus útvonalak segítségével a turisták számára szervezett módon történő bemutatása.

E túrák kiinduló pontja és bázisa lehet a jelenlegi projekttel megvalósuló fejlesztés, és biztosíthatja a szükséges szálláshelyeket is.

Mutató neve	Típus	Me.	Bázisérték	Min. elvárt célérték	Megvalósítási és fenntartási időszak								Mutató forrása, mérés gyakorisága
					2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	
Teremtett munkahelyek száma	eredmény	fő	0	0	0	0	8	8	8	8	8	8	Kontrolling Hó/negyedév/év
Teremtett munkahelyek száma - nők	eredmény	fő	0	0	0	0	4	4	4	4	4	4	Kontrolling Hó/negyedév/év
Teremtett munkahelyek száma - hátrányos helyzetűek	eredmény	fő	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Kontrolling Hó/negyedév/év
Támogatott turisztikai attrakciók látogatottsága	eredmény	fő	1500	20 000	1500	1500	5500	9500	12000	14000	17000	20000	Belépőjegyek, nyilvántartások évente
Támogatott turisztikai attrakciók látogatottságának növekedése	eredmény	%	100	-	0	0	367	633	800	933	1133	1333	Belépőjegyek, nyilvántartások évente
Támogatott turisztikai attrakciók nettó értékesítési árbevétele növekedése	eredmény	Ft	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Indukált beruházás a turisztikai ágazatban a program hatására	eredmény	Ft	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5. A projekt nélküli alternatíva bemutatása

5.1. Műszaki és szakmai leírás, feltételek

A fejlesztés tárgyát képező „Bekes” malom 1814-ben épült és a Rába folyóról leágazó üzemvíz-csatorna mellett helyezkedik el. Az épületet utoljára 1942-ben korszerűsítették, majd 1948-ban államosították. Az épület egy ideig raktárként üzemelt, majd használaton kívül helyezték, végül a rendszerváltást követően a helyi önkormányzat tulajdonába került. A létesítmény, ugyan napjainkra már műemléki védeltséget élvez, eddig azonban megfelelő forrás hiányában állapotának javítására, felújítására nem került sor. A funkcióvesztés következtében az elmúlt időszakra - igazi gazda hiányában - az épület állapota jelentősen leromlott.

A műemlék „Bekes” malom a Rába folyóról leágazó üzemvíz csatorna mellett áll. A volt vízimalom eredetileg egy téglalap alaprajzú főépületből és két utólag hozzáépített toldaléképületből áll. A csatornán átvezető déli toldalékban most is üzemel a vízi erőmű, melyet egy német befektető újított fel, ez azonban a főépület átalakítását, a funkcióváltást nem befolyásolja.

Az épület jelenlegi állapotára jellemző, hogy a tetőszerkezet – a tetőhéjalás és a fafödémek állapota – valamint a homlokzatok felületképzése a 17 évvel ezelőttiekhez képest is jelentősen leromlott. A falszerkezetek is több helyen repedeztek.



Időközben az épület közmű kiszolgálhatósága jelentősen javult, a közműves vízellátás után kiépült és csatlakoztatható a földgázenergia, továbbá elkészült a szennyvíz elvezető hálózat. A malomépületet szilárd burkolatú úton lehet megközelíteni.

Az elkövetkezendő években, amennyiben nem áll be változás a malom épületében, a már megindult és folyamatosan működő eróziós folyamatok drasztikus mértékű felgyorsulásával lehet számolni.

5.2. Üzemeltetési feltételek előrejelzése

Jelenleg az önkormányzatnak minimális karbantartási költséget jelent a Malom fenntartása, a jelenlegi biztosítási költségek évente 100 e Ft-ot, karbantartási költségek évi 200 e Ft-ot. Azonban a projekt elmaradása esetén a műemléki épület állagának megőrzése, esetleg

lebontása jelentős költségvonzattal járna. Valamint a fejlesztések elmaradása esetén jelentős bevétel-többlettől is el kellene állnia az önkormányzatnak.

5.3. Pénzügyi feltételek és társadalmi hasznok előrejelzése

A tervezett fejlesztések elmaradása esetén a látogatóközpont nem valósulna meg. Az üzemeltető által fizetendő bérleti díj bevételek elmaradása által a jelenleg az épületre fordított kiadások, üzemeltetési költségek nem csökkennének. A projekt elmaradása a meglévő épületet konzerválná. A műemlék pusztulása kulturális veszteség lenne, hiszen a térségben egyedülálló, műemléki védeltséget élvező épületről van szó.

A projekt nem profitorientált, így a megvalósítása saját forrásból, illetve alacsony támogatási intenzitás mellett nem lenne gazdaságos. A projekt önrésze a biztosításáért a fenntartó önkormányzat felel. A projekthez szükséges önrőt az önkormányzat a 2009-es és 2010-es költségvetésében elkülöníti. Az igényelt támogatás összege 246 349 e Ft, az önkormányzat a projekthez szükséges 15%-os önrészt, azaz 43 473 e Ft-ot biztosítja.

A támogatás elmaradása esetén a projekt egyáltalán nem valósul meg, a kitűzött célok, eredmények nem valósulnak meg.

6. Megvalósítási javaslat kidolgozása, üzleti terv

6.1. Műszaki tartalom részletes leírása

Az alagsori múzeumi és kiállítói funkciók kialakítása az Őrségi Nemzeti Park Igazgatóságával, Nyugat-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság és a Vas Megyei Múzeumok Igazgatóságának közreműködésével:

- Rába múzeum és tárlat: a Rába folyó és környezete vizes élőhelyeinek állat és növényvilágát különböző módszerekkel (akváriumok, működő terepmodell forrástól a Duna torkolatig, interaktív számítógépes programok, mikrobiológiát bemutató mikroszkópok képek, stb.) történő bemutatása. (Partner és megvalósító: az Őrségi Nemzeti Park, Nyugat-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Pannon Egyetem és Nyugat Magyarországi Egyetem.)
- A Rába folyó völgyének népi hagyományait, történeti örökségét, a régmúlt falusi életet és a jellegzetes használati tárgyait bemutató állandó kiállítás. (A községünk jelentős gyűjteménnyel rendelkezik, amelynek bemutatására méltó helyszínt biztosít a műemlék malomépület, és amelynek szakmai rendszerezésében partnerként a Vas Megyei Múzeumok Igazgatósága vesz részt!)
- Csörötnek község szülötte és Vas megye, de talán az ország egyik legismertebb publicistája, művelődéstörténésze és közírója: Dr. Kuntár Lajos (1914-2006) gazdag életművének bemutatását ugyancsak itt kívánjuk prezentálni egy emléksarok berendezésével, ahol az Ő által felajánlott gyűjtemény kerül bemutatásra. (Partner: Dr. Kuntár Lajos örökösei és Vasi Szemle szerkesztősége, Dr. Gyurácz Ferenc.)
- A kiállító funkciókon túl kialakításra kerül egy, a látogatók és turisták idegenforgalmi információszerzését elősegítő – internetes szolgáltatást is biztosító – turinform iroda, továbbá egy, az Őrségi Nemzeti Park számára biztosítandó bázis, ahonnan a település határában elhelyezkedő és rehabilitálásra kerülő Rába holtágaknál kialakítandó tanösvények szakszerű túravezetése biztosítható.

A felsorolt tevékenységek – a megnevezett partnerekkel közösen – alapvetően berendezési tárgyak és eszközök (pl. számítástechnika) beszerzését és beépítését foglalja magába, illetve az egyes kiállító funkcióknak megfelelő, bemutatni kívánt tárgyak, eszközök, stb. tematizálást és elhelyezését jelenti.

Az emeleti középső szinten a településre illetve a térségbe látogató turisták kiszolgálásához kapcsolódó vendéglátóegység kialakítása:

Itt kap helyet *egy melegkonyhás főző egység*, ami a turizmuson kívül a község és szomszédos települések köz- és szociális étkeztetésébe is bekapcsolódna, kiegyenlítve ezzel a holtidőszaki kihasználtság csökkenését (ez mintegy 250-300 fő folyamatos étkezőt jelent).

A konyhához kapcsolódóan mintegy *60-80 fő étkező egy időben történő kiszolgálására alkalmas vendéglátóegység* kialakítása, illetve egy 50-60 fő befogadására alkalmas „konferenciaterem” létrehozása.

A projekt fenntarthatósága szempontjából fontos elem a *tanácskozó terem* kialakítása is mivel különböző rendezvények (családi, céges), sőt tréningek, tanfolyamok és konferenciák étkezést is biztosító megrendezésére is alkalmassá válik. Ez is biztosítja a turisztikai főszezonon kívüli kihasználtságot.

E funkciók kialakításához kapcsolódóan konyhai és vendéglátóipari berendezésekhez kapcsolódó beszerzésekre és azok beépítésére van szükség.

A Múzeum, a konyha és a konferenciaterem *eszközsüksége* az alábbi:

Megnevezés	Mértékegység	Mennyiség
<i>Konyhatechnológia, vendéglátóegység berendezése:</i>		
körszámlapos mérleg	db	1
fehér öltözőszekrény	db	3
fekete öltözőszekrény	db	7
ülőpad	db	1
egymedencés mosogató	db	1
falikút	db	1
légszívó tömlővéges csatlakozó	db	2
salgo polc	db	1
rácsos fa kenyértartó polc	db	1
polcrendszer	db	4
700 literes rozsdamentes fagyasztó hűtőszekrény	db	3
400 literes rozsdamentes fagyasztó hűtőszekrény	db	1
120 literes mélyhűtő	db	4
RM állvány	db	3
RM állvány	db	2
munkaasztal	db	1
hátsó felhajtás	m	2
kétmedencés húsmosogató csepegtetővel	db	1
hátsó felhajtás	m	1,5
RM munkaasztal 3 oldali átkötéssel+HF	db	1
hátsó felhajtás	m	2
húsvágó tőke	db	1
húsdaráló	db	1
RM munkaasztal 3 oldali átkötéssel+HF	db	8
hátsó felhajtás	m	18,2
120 literes hűtőszekrény	db	4
RM kézmosó	db	1
főzőszámoly	db	2
tálaló asztal	db	1
rm blokkba építhető 6 nyílt égős gáztűzhely	db	1
rm blokkba építhető 6 nyílt égős gáztűzhely	db	1
rm nagykonyhai duplafalú indirekt fűtésű gázüzemű 150 literes főzőüst	db	2
rm blokkba építhető gázüzemű hússütőlap	db	2
rm blokkba építhető gázüzemű friteuse	db	2
ételmelegentartó pult	db	2
egyetemes konyhagép; két sebességű alapgép	db	2
dagasztó gép	db	1

ételkiadó pult	db	1
RM kézmosó kiöntő	db	1
RM kétmedencés mosogató	db	2
rm burgonyakoptató	db	1
RM polc	db	1
Rm kézmosó	db	1
tároló polc	db	1
alumínium raklap	db	2
rácsos tároló polc	db	2
lerakó asztal	db	1
edénytároló polc	db	1
3 medencés fehér mosogató csepegtetővel	db	1
RM munkaasztal 3 oldali átkötéssel+HF	db	1
kör kivágás	db	1
S2 medencés pohármosogató csepegtetővel	db	1
ételszállító kocsi	db	1
étterem berendezése	db	1
Bútorzat:	<i>db</i>	
recepációs pult	db	1
nyitott polcos szekrény	db	1
ülőgarnitúra	db	1
társalgó asztal	db	1
ruhatári fogas	db	2
irodai forgószék	db	1
bemutató polcrendszer	db	1
bemutató asztalok	db	8
kerti bútorok	db	10
Számítástechnika, kommunikációs eszközök:	<i>db</i>	
számítógép konfiguráció	db	3
laptop konfiguráció	db	1
számítógép telepítési díj	db	4
flipchart tábla	db	1
projektor	db	1
vetítövászón	db	1
DVD lejátszó	db	1
D16T DECT	db	2
plazma TV	db	1
Bemutatótér látványelemek:		
speciális folyóvizes akváriumok+ állványok	készlet	1
akváriumok gépesítése, világítása	db	1
betelepítendő állatok	készlet	1
halpreparátumok	készlet	1
tablók. poszterek	készlet	1
bemutató brossúrák	készlet	1
"Forrás-dunai torkolat"működő Rába vízfolyási terepmodell	készlet	1

régi halászeszközök bemutatója	készlet	1
halszaporítási, nevelési módszerek fejlődése bemutató	készlet	1
interaktív "hal-víz-folyó" játékok hardvere 4 terminállal	készlet	1
oktató, ismeretterjesztő programok szoftvere	készlet	1
vízminőség vizsgáló berendezés (hordozható)	készlet	1
bemutató mikroszkópok a látogatók számára	db	4
A "halas-vizes" bemutató-oktató tér megvalósításának szakértői díja	db	1

A kivitelezés első üteme a malom épületének állagmegóvása, a tetőszerkezet és a födémelek lecserélése, a további fejlesztések alapjainak megteremtése lenne. Ezt követően nyílna lehetőség arra, hogy egy múzeum és egy információs pont létesüljön az épületben.

A második lépcső az étterem kialakítása. Az étterem helyiségei az épület megfelelő átalakításait követően kerülnek majd kialakításra. A legfőbb szempont a praktikus és helytakarékos elrendezésen kívül a megfelelő technikai felszereltség, az előírásoknak megfelelő berendezések biztosítása, továbbá az egyedi és vonzó környezet kialakítása.

A kialakításra kerülő 400 adagos konyha lehetőséget kíván biztosítani a település számára arra, hogy az óvodásokat, kisiskolásokat és az időseket is innen szolgálják majd ki, nap mint nap. A szociális étkeztetés a tervek szerint non-profit módon működik majd. Naponta 250-300 adag állandó megrendelésre számítanak.

Az épület mérete lehetővé teszi, hogy a különböző egységek méretei alkalmasak legyenek a tervezett profit realizálásához szükséges forgalom lebonyolítására, azaz az étterem nagysága kényelmes pihenési, szórakozási lehetőséget nyújt majd az odalátogatók számára.

A terveken szereplő tetőbérben a későbbiekben szálláshely kialakítása tervezett, azonban ez nem képezi a projekt részét.



6.2. Részletes működési, működtetési javaslat

Az épületben a következők kapnának helyet:

- az alagsorban múzeum, kiállítótér, turinform iroda
- a földszinten 400 adagos konyha, 60-80 fő befogadására alkalmas étterem, kerthelyiség és konferenciaterem.

A kialakításra kerülő 400 adagos konyha lehetőséget biztosít a településnek arra, hogy az óvodásokat, iskolásokat, időseket is innen szolgálják ki nap, mint nap, így a konyhának naponta 250-300 adag állandó megrendelése lesz, persze non-profit módon, vagy nagyon minimális haszonnal.

A felújításra kerülő épület rendelkezik mind a négy közmű csatlakozási (ivóvíz, szennyvíz-csatorna, gáz, elektromos áram), kábel TV, szélessávú internet bekötési lehetőséggel.

Az épület felújítását és berendezését követően első lépésként az étteremben dolgozó alkalmazottak megtalálása és felvétele a legsürgősebb kérdés. Ennél talán még fontosabb a célcsoporthoz való eljutás a szakmai szervezeteken, médián keresztül, hogy minél előbb minél többen hírt kapjanak az újonnan megnyílt lehetőségről.

Az üzemeltetés személyi és technikai feltételei

A vállalkozás sikere a vendégek megelégedettségében tükröződik, ezért a hangsúly a vendégek igényeinek megfelelő színvonal biztosításán van, ami viszont leginkább az alkalmazottakon keresztül nyilvánul meg. Ezért az alkalmazottak kiválasztásánál a fő szempontok: a megfelelő képzettség és gyakorlat mellett – ahol szükséges – a megjelenés és a jellem is fontos szerepet játszik. Ezen kívül az alkalmazottaknak tudniuk kell azonosulni a vállalkozás céljaival és küldetésével.

Az alkalmazottak kiválasztása a majdani üzemeltető feladata.

A vállalkozás működtetéséhez a következő alkalmazottak felvételére és foglalkoztatására lesz szükség:

- 1 fő főállású üzletvezető

Étterem, konyha:

- 3 fő főállású szakács
- 3 fő főállású pincér

Múzeum, kiállítótér:

- 1 fő tárlatvezető

Tehát összesen minimálisan 8 fő szükséges az üzemeltetéshez. A vállalkozás annyi embert foglalkoztat, amennyi éppen szükséges a zökkenőmentes üzletvitelhez.

A működéshez szükséges eszközök az előző fejezetben ismertetésre kerültek

A vállalkozás egyéb körülményei

Az étterem helyiségei az épület megfelelő átalakításait követően kerülnek kialakításra. A fő szempontok a praktikus és helytakarékos elrendezésen kívül a megfelelő technikai felszereltség, a szükséges és előírásoknak megfelelő berendezések biztosítása és az egyedi, hangulatos, vonzó légkört megteremtő környezet kialakítása.

A létesítmény helye

Az épület mérete lehetővé teszi, hogy a különböző egységek méretei alkalmasak legyenek a tervezett profit realizálásához szükséges forgalom lebonyolítására. E mellett a konyha mérete a szükséges berendezéseknek és a munkaigényeknek megfelelő. Az épületben található viszonylag elszigetelten egy iroda, amely lehetővé teszi a nyugodt, zavartalan munkát, és

méretét tekintve a szükségesnél nem nagyobb, de alkalmas ügyfelek fogadására, alkalmazottakkal való megbeszélésekre.

Az iroda modern kommunikációs eszközökkel van felszerelve (Internet-csatlakozás, telefon, fax). A konyhai berendezések (hűtők, tűzhelyek, sütők, edények és egyéb eszközök) megfelelnek az előírásoknak, könnyen tisztíthatóak és praktikusak.

Beszerezés

A szolgáltatásokhoz szükséges alapanyagok beszerzése során nem szükséges külső beszállítókat alkalmazni. A beszerzéseket valamelyik alkalmazott, vagy maga az üzletvezető fogja elvégezni.

Az alapanyagokkal való ellátottság ezáltal maximálisan megbízható lesz. A beszerzés nagykereskedelmi áruházakban fog történni, így egyben gazdaságos is lesz.

Egyes termékeknél, melyekből kiemelkedően nagy mennyiséget fogunk felhasználni, szóba jöhet közvetlenül a gyártóval való megegyezés (pl. üdítőital, sör, kávé).

A projekt megvalósítása és fenntartása

Az önkormányzat

- benyújtja a megvalósíthatósági tanulmányt, az építési engedélyezési terveket, valamint a szükséges igazolásokat, projekt adatlapokat,
- megbízza a közbeszerzési referenst arra, hogy a projekt további sikeres végrehajtásához a szükséges eljárásokat lebonyolítsa,
- kiválasztja/jelöli a projekt sikeres előkészítését, lebonyolítását és fenntartását felügyelő vezető szakértőt,
- felállítja, illetve szerződést köt a projektmenedzsment szervezettel, amely a 2.5. pontban leírt feladatokat ellátja,
- a jogszabályoknak megfelelően kiválasztja a benyújtott építési engedélyt követően a kiviteli terv készítőjét,
- közbeszerzési eljáráson kiválasztja az elkészített kiviteli terveket követően a kivitelezőt, a projekt műszaki bonyolítóját, ellenőrt,
- megkötöi a fentiekhez szükséges szerződéseket,
- folyamatosan kontrollálja a kivitelezés megkezdése után a műszaki, szakmai, pénzügyi tartalmat, a monitoring indikátoroknál felsorolt szempontok alapján,
- felügyeli az ütemtervekben szereplő átadások és részhatáridők teljesítését,
- biztosítja a támogatáson felüli saját erőt,
- tájékoztatja a település, kistérség, régió és az ország lehetséges célcsoportjait a fejlesztés állásáról és a programban rejlő lehetőségekről.

A malom üzemeltetésével a fenntartó önkormányzat egy vállalkozást kíván megbízni. Ezen vállalkozás feladata lesz az étterem, a konyha és a Múzeum üzemeltetése, illetve az újonnan alkalmazott munkaerő bérköltségei is őt terhelik. Az épület használatáért bérleti díjat fizet az önkormányzatnak. Ennek várható költsége a 7. Pénzügyi elemzés fejezetben kerül bemutatásra.

Az önkormányzatot azonban a bevételt jelentő bérleti díj mellett az alábbi kiadások terhelik:

- az épület közös helyiségeinek karbantartása, takarítása
- az épület körül fűnyírás, illetve az utak sózása
- kártevő mentesítés
- tűzoltósági átjelzés
- tűzvédelmi rendszer karbantartása
- rendőrségi/vagyonvédelmi átjelzés

- villamos felülvizsgálat
- fűtés és a klímaberendezés karbantartása
- napkollektorok takarítása
- 1 fő önkormányzati alkalmazott (gondnok) bérköltsége és évente munkaruházatának biztosítása
- pótlási költség.

Ezen költségek részletesen a 7. Pénzügyi elemzés fejezetben kerülnek bemutatásra.

A stratégiai és operatív feladatok körének meghatározása

Stratégiai feladatok:

- segítségnyújtás ahhoz, hogy a hosszú távú szakmai elvárásoknak megfelelően valósuljon meg a fejlesztés,
- a leghatékonyabb működési struktúra kialakítására javaslattétel,

Operatív feladatok:

- a projekt napi operatív feladataiban való szükség szerinti részvétel, melynek szükségességét a projektmenedzsment határozza meg,

A nyújtott szolgáltatások bemutatása

- Rába morfológiáját bemutató tablók, fotók, légi fotók működő terepmodell a forrástól a Duna torkolatig.
- Folyót bemutató álló és mozgókép vetítés DVD-ről, vagy diaporámáról.
- Rába folyó és környezete vizes élőhelyeinek állat és növényvilágát bemutató akváriumok, preparátumok, tablók, fotók, interaktív számítógépes programok, mikrobiológiát bemutató mikroszkópok.
- Folyóvíz gazdasági hasznosítását bemutató régi dokumentumok (malmokról), kisvízerőművekről, stb.
- Épület szomszédságában lévő kis vízerőmű megtekintése idegenvezetéssel.
- Vizes műtárgyak bemutatása interaktív makettek formájában (pl. zsilip, gátak, szivattyúk, hallépcsők)
- Rőzsegát bemutatása maketten épületen belül, illetve az épületen kívül élethű méretben (részletet) egyaránt.
- Vizitturizmust, horgászturizmust bemutató és népszerűsítő rész
- Árvízi esemény szimulálása terepmodellel, (gáttal és gát nélkül)
- Étterem és konferenciaterem

6.3. Marketing terv

Árképzés

A projekt keretében történő fejlesztés vonatkozásában az árképzés vizsgálata meglehetősen sajátos. A malom bevételeivel kapcsolatos számításokat a tanulmány 7.5. pontja alatt részletesen ismertettük. Ez alapján látható, mely fő, kiegészítő és egyéb tevékenységekből származik a malomnak bevétele, és ezeknek milyen mértékű növekedésével számol az intézmény.

Értékesítési csatornák, promóciós eszközök

Jelen fejezetben azokat az értékesítési csatornákat és marketing lehetőségeket foglalja össze a tanulmány, melyek valódi versengő piacon felhasználhatók a szolgáltatások hatékony értékesítésére.

A malom szolgáltatásainak pontos pozícionálása elengedhetetlen feltétele annak, hogy a marketing célra rendelkezésre álló finanszírozási keretet a lehető leghatékonyabban, koncentráltan használják ki. Amennyiben ezek tükrében a legmegfelelőbb üzenetet és eszközöket választhatjuk ki, az eredményeink mérhetővé válnak. A malom egyedülálló és színvonalas szolgáltatásainak köszönhetően vendégeinek többsége diákokból, idelátogató turistákból és céges rendezvényeken, konferenciákon résztvevőkből kerül ki. Ezen a csoportok azok, amelyeket az ilyen típusú szolgáltatások elsődleges igénybevevői közé sorolunk.

Látványosabb, interaktívabb, izgalmasabb kiállítások rendezésével növelhető a térség, a település turisztikai vonzereje. Így újfajta célcsoportokat is megcélozhatna az intézmény (pl. nagyobb számú külföldi turisták jelenléte), ami közvetlenül javíthatná gazdálkodását, és tovább erősítené piaci pozícióját.

A nyomtatott média

A nyomtatott média szerepe még mindig igen jelentős, a médiapiacon. Így lényeges, hogy a nyomtatott médiumokban kedvező kép alakuljon ki a malomról, a településről országszerte. Fontos, hogy a megjelenő cikkek, riportok pozitív hangvételűek legyenek, hiszen sokak szemében ez hitelesebb információforrás, mint a közvetlen reklám. Az újságírókkal kialakított jó kapcsolatot a mai gyakorlatnak megfelelően, rendszeres, vagy valamilyen eseményhez kapcsolódó sajtótájékoztatók szervezése tarthatja fenn.

Online kommunikáció

Egy olyan kulturális intézményről, mely megújult kínálatot promótál elvárható a proaktív, egyedi, és kreatív tartalomszolgáltatás. Fontos feladat az internetes célközönségek megismerése, igényeik, használati szokásaik feltárása, mivel adott esetben költséghatékonyság szempontjából egy médium sem versenyezhet az internettel. Az online médiafogyasztás növekvésének köszönhetően, egyre több figyelem fordul az internetes tartalmak felé. Az internetes piac szélesedésével, új célcsoportok jelentek meg a világháló médiafogyasztói között. A tematikus oldalak pontos célzást tesznek lehetővé, az interaktív reklám kiválóan alkalmas a megújult termék hirdetésére, új célcsoportok megszólítására. Az önkormányzat egy új honlap kialakítását tervezi, melyen kizárólag a malommal kapcsolatos projekt ismertetése, valamint a folyamatosan frissített programajánlók kapnának helyet. A projekt egész időtartama alatt a honlapon keresztül is figyelemmel lehet majd kísérni a beruházás egyes szakaszainak megvalósulását.

Televízió / Rádió

Az egyes médiumok közül a televíziós és rádiós hirdetési tarifák a legmagasabbak, ugyanakkor az egy főre levetített reklámelérési költségben a legeredményesebb hirdetési közvetítők. Használata komoly marketing büdzsé mellett indokolt. Az önkormányzat a projekt teljes időtartama alatt is tervezi a helyi médiában való megjelenést.

Kültéri megjelenés

A kültéri megjelenés kiemelten fontos a promóció szempontjából, mivel hosszabb ideig érvényesül mint egy szokványos médiahirdetés, az egyre erősödő „reklámzajban” pedig az egyik legeredményesebb közvetítő. Ide tartoznak a poszterek, plakátok, óriásplakátok, , információs táblák. Használata költségkímélés szempontjából lokálisan indokolt. Mivel közcélú feladatellátásról van szó, célszerű a település területén belül, tájékoztató és információs jelleggel néhány információs tábla elhelyezése. A „Kedvezményezették tájékoztatási kötelezettsége” c kiadvány szerint kötelező a megvalósulás ideje alatt hirdető táblát, a projekt zárását követően emlékeztető táblát elhelyezni. Ezenkívül az önkormányzat egyéb kiadványok, plakátok kihelyezését is tervezi.

DM kampány

A direkt marketing segítségével a fogyasztóhoz célzottan juttatható el az információ, ajánlat, mely a célcsoport elérési hatékonyságát növeli. A postai és az e-mailen keresztül történő elérés egy kampány keretén belül együtt és külön is alkalmazható. Direkt kommunikáció eszközei lehetnek: Plakátok, Prospektusok, Info-vonal. Érdemes komoly szakmai tapasztalattal és referenciával rendelkező direkt marketing ügynökség megkeresése, egyedi kampány összeállításának kapcsán, illetve olyan e-mail címlista vásárlása, ahol a célcsoportunk a lehető legnagyobb lefedés alá kerül.

Közösségi kapcsolatok, sajtókapcsolatok

A közönségkapcsolatokat a látogatók elérését, tájékoztatását és meggyőzését szolgáló, közvetlen médiahasználati díj fizetését nem igénylő tevékenység. Költségvonzata e tevékenységeknek ennek ellenére nem jelentéktelen, ám általában jóval kedvezőbb az azonos nagyságú célpiacon elérését szolgáló reklámok költségénél.

PR eszközök

- Sajtótájékoztató tartása, hírcsomagok eljuttatása a médiumoknak
- Színes hírek – sajtóközlemények (kulturális magazinokba, szaklapokba)

Tesztek közzlése: (pl: Hányan látogatják az intézményt? Milyen színes programokat nyújt, és a célcsoportnak mi a véleménye a programkínálatról, stb.)

- **Kiadvány megjelentetése:** egyszerű szórólapos kivitelben, melyben 1-2 oldalon be lehetne mutatni a fejlesztési elképzeléseket
- **A Bekes malom honlapjának elkészítése:** a tájékoztatáshoz hozzájárul még a létrehozandó honlap. Itt lesz megtalálható az összes olyan információ, amely a potenciális befektetőknek bemutatja a fejlesztési lehetőségeket. A térségben található turisztikai, szabadidős programokkal kapcsolatos információkkal látja el az érdeklődőket.
- **Projekttervek, turizmusfejlesztési tervek:** 10-20 oldalas szakmai anyagok előkészítése és nyomtatása néhány tucat példányban, amelyeket a komolyabb érdeklődőknek, befektetőknek lehet odaadni, illetve pályázatok mellékleteként becsatolva háttéranyagként lehet használni

A projekt megvalósulásával párhuzamosan a létrejövő turisztikai létesítmény és benne helyet kapó vonzerők promóciójára és a marketing tevékenység megszervezésére is sor kerül.

Részben önálló kiadványok és reklámanyagok létrehozásával és megjelentetésével, részben a már meglévő turisztikai kiadványokban történő határozott megjelenéssel.

Mindez történhet egyrészt írott, nyomtatott formában, másrészt pedig az elektronikus terjesztési módszerek segítségével, különösképpen az Internet nyújtotta lehetőségek kiaknázásával.

A projekt eredmények megfelelő mélységű és tartalmú ismertetésében aktívan közreműködnek az érintett partnerek a saját már meglévő csatornáik és lehetőségeik által az egyes célcsoportok irányában.

Természetesen szükség van egy egységes arculatot és megjelenést biztosító a projekt lényegét és az egyes részfunkciókat alapvetően magán hordozó logó és elnevezés kialakítására is.

Ez az egységes megjelenés biztosítja a különböző szervezeteknél megjelenő sokszínű kiadványokban a projekt arculati identitását, hogy mindenkinek, mindenhol és mindenkor ugyanaz a tartalom és képzet jelenjen meg a logó és elnevezés láttán.

Természetesen ki kell aknázni a már meglévő jól bejáratott nevek és logók párhuzamos megjelenését egy-egy kiadványon, biztosítva ezzel az első időszakban a jobb elfogadást.

Gondolunk itt az Őrségi Nemzeti Park, az Őrség-Vendvidék Naturpark Egyesület, Szentgotthárdi Kistérség, Savaria Turist, Pannon Kapu Kulturális Egyesület és egyéb szervezetek közismert arculati elemeire.

Továbbá fontos az Internet útján történő megjelenés, akár önálló honlappal is.

A konferenciaturizmus, és tréningeket szervező cégek közvetlen megkeresése és tájékoztatása a projekt által megvalósult létesítmény kínálta lehetőségekről.

A projekt sikere és hosszú távú működése érdekében elengedhetetlen fontosságú a szűkebb és tágabb környezet turisztikai vonzerővel történő kapcsolatfelvétel, az ottani programokba történő bekapcsolódás a projekt eredményei által nyújtott szolgáltatásokkal és vonzerőkkel.

Mindez közvetett módon elősegíti a projekt eredményeinek megismertetésében a különböző célcsoportok irányába.

Tehát a projekt eredményeinek bemutatására és népszerűsítésére direkt és indirekt eszközöket együttesen kívánunk alkalmazni.

6.4. Cselekvési ütemterv

Cselekvési ütemterv																		
Tevékenységek megnevezése	2010						2011											
	07.	08.	09.	10.	11.	12.	01.	02.	03.	04.	05.	06.	07.	08.	09.	10.	11.	12.
1. Projektmenedzsment																		
2. Műszaki ellenőrzés																		
2.1. Műszaki ellenőr kiválasztása																		
2.2. Kivitelezés műszaki ellenőrzése																		
3. Tervezés																		
3.1. Kiviteli tervek elkészítése																		
4. Eszközbeszerzés																		
4.1. Szállító kiválasztása																		

4.2. Szükséges eszközök beszerzése																				
5. Kivitelezés																				
5.1. Közbeszerzési eljárás lebonyolítása a kivitelező kiválasztására																				
5.2. Kivitelezési munkálatok: múzeum belső terének lefedése																				
6. Nyilvánosság biztosítása																				
8. Könyvvizsgálat																				
7. Projektzárás																				
7.1. Zárójelentés összeállítása																				

A projekt cselekvési ütemterve egy táblázatban került feltüntetésre, hiszen a projekt időtartama a beruházás nagyságát, nehézségi fokát tekintve 1,5 év. (Várhatóan 2010. 07.01.-2011.12.31.)

Az első félévben került sor a projektmenedzsment-team felállítására. Az együttműködés formáját a fenntartó, a múzeum és külső szakértők között a 2.4. pontban már ismertettük. Megfelelő menedzsmentre a projekt teljes időszaka alatt szükség van.

Az első félévben kerül sor a közbeszerzési eljárások lebonyolítására. Várhatóan a külső szakmai szakértők kiválasztása (menedzsment, műszaki ellenőr) nem esik majd a Kbt. hatálya alá, hiszen nem érik el az értékhatárt, de a piaci ár alátámasztása végett ajánlatok bekérése szükséges. A kivitelező kiválasztása azonban az értékhatár szerinti közbeszerzési eljárás alapján 1-2 hónapot vehet igénybe. Természetesen számolni kell az esetlegesen felmerülő kockázati tényezőkkel, mint pl. nem megfelelő ajánlat nyújtása, stb.

A kivitelezési munkák a második félévben elkezdődhetnek, és az év végéig befejeződnek a munkálatok. A projekt során beszerezendő eszközök szállítójának kiválasztása árajánlatok alapján történik majd, hiszen várhatóan a kiválasztás nem esik a Kbt. hatálya alá.

A kötelező marketing, illetve ezen felüli nyilvánosság biztosítására vonatkozó tevékenységek (rendezvények, sajtóközlemények, stb.) megvalósítása a projekt teljes időtartamára vonatkozik. A kötelező könyvvizsgálatra a projekt zárását megelőzően kerül sor.

	2010.			2011.		
	Nettó	Áfa	Bruttó	Nettó	Áfa	Bruttó
Előkészítés						
Megvalósíthatósági tanulmány	300 000	75 000	375 000	-	-	-
Közbeszerzés költsége	1 500 000	375 000	1 875 000	-	-	-
Megvalósítás						
Építési költségek *				168 495 070	42 123 768	210 618 838
Eszközbeszerzés				47 337 034	11 834 259	59 171 293
Projektmenedzsment	1 500 000	375 000	1 875 000	2 500 000	625 000	3 125 000
Megvalósítással kapcs. szolg-ok						
Műszaki ellenőr				1 500 000	375 000	1 875 000
Kiviteli tervek	5 350 000	1 337 500	6 687 500	-	-	-
Könyvvizsgálat				600 000	150 000	750 000

Nyilvánosság	926 000	231 500	1 157 500	1 850 000	462 500	2 312 500
Összesen	9 576 000	2 394 000	11 970 000	222 282 104	55 570 526	277 852 630
						289 822 630

6.5. Horizontális szempontok érvényesítése

Esélyegyenlőségi szempontok

Az esélyegyenlőség szempontjai a projekt előkészítése, megvalósítása és eredményeinek igénybevétele során is érvényesülnek. Az előkészítéskor az esélyegyenlőség például a tervező és kivitelező cégek megválasztásában jelent meg.

A felújított Bekes malom a hátrányos helyzetű társadalmi csoportok tagjai számára is elérhető lesz. A parkolók is segítik a mozgáskorlátozottak számára a létesítmények könnyebb, kényelmesebb megközelítését. A mozgáskorlátozottak a közönségforgalmi tereket akadálytalanul tudják megközelíteni, számukra a megfelelően kialakított wc-mosdó helyiségek biztosítottak az épületben.

A projekt vezetése a tervezés és megvalósítás során mindvégig törekszik az esélyegyenlőségi szempontok biztosítására. A projektben való részvétel lehetősége mindenki számára biztosított. A projekt-team tagjainak kiválasztásakor előnyben részesítjük a női alkalmazottakat, illetve a GYES-ről visszatérő kismamákat.

A fejlesztés során létrehozott új munkahelyeket megvizsgáljuk az atipikus foglalkoztatási lehetőségek szempontjából és meghatározzuk, hogy melyek azok a munkafolyamatok, amelyeket részmunkaidőben is el lehet látni.

Környezeti és kohéziós szempontok

A projekt megvalósítása során maximálisan törekszünk a környezetkímélő megoldásokra, valamint arra, hogy a projekt a lehető legkisebb negatív hatást gyakorolja a környezeti állapotokra. A megvalósítás során mindvégig figyelembe vesszük a helyi környezetvédelmi irányelveket, az aktuális környezetvédelmi előírásoknak megfelelő építési anyagok, technológiák, eljárások kerülnek felhasználásra. A bontott, vagy fel nem használt anyagokat részben más építési munkáknál felhasználjuk, részben pedig a kijelölt hulladék lerakó, vagy feldolgozó helyre szállítjuk. A végrehajtás során keletkező hulladékokat szelektíven gyűjtjük, elszállításukról a cég vezetése gondoskodik. A pályázó a környezetet legkevésbé terhelő eszközök felhasználására törekszik. Ezek az eszközök a legmodernebb technológiai színvonalat képviselik, energiatakarékosak és megfelelnek a hazai és közösségi környezetvédelmi előírásoknak.

A projekt végrehajtása során előtérbe helyezzük az internet-alapú kommunikációt a levelezés tekintetében. Átgondolt adminisztrációs rendszerrel, a dokumentumok archiválásával minimálisra csökkentjük a papír felhasználását. A nélkülözhetetlen papíralapú dokumentumok mennyiségét kétoldalas nyomtatással, kicsinyített fénymásolat készítésével korlátozzuk. A nyomtatókban, fénymásolóknak utántölthető festékkazettákat használunk, így a tevékenység során nem keletkeznek a környezetet terhelő anyagok. A véglegesen elhasználandó festékkazetták elhelyezéséről az előírásoknak megfelelően gondoskodunk.

A tervezés során a projekt mindvégig figyelembe vette az energiahatékonyság elveit, ezért alapvetően energiatakarékos eszközök, gépek felhasználását tervezzük. A projekt tervezése folyamán a társadalmi részvétel minél szélesebb körű bevonására törekedtünk, ezért megszólítottuk az utca emberét, hatóságokat, civil szférát (interjúk, kérdőívek) mely vélemények figyelembe vétele után készítettük el pályázatunkat. A beruházás eredményeit a város sokrétűen képes hasznosítani.

A fejlesztés nemcsak közvetlen környezetére, de az egész község és a kistérség összképére is kedvező hatással lesz. Az építkezés során tekintettel leszünk a meglévő táji elemekre.

A projekt kidolgozása, előkészítése és megvalósítása során számos szakmai partnerrel történt konzultáció, melyek javaslatait a projektgazda figyelembe vette.

Az önkormányzat a projekt előkészítés során számos szakmai partner bevonására törekedett - Pannon Egyetem Georgikon Kar, Őrségi Nemzeti Park Igazgatóság, Nyugat-Magyarországi Egyetem SAVARIA Egyetemi Központ Természettudományi Műszaki Kar, NYUGAT-DUNÁNTÚLI KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG - akik, biztosítják a szakmai tapasztalatot, tudást a projekt során megvalósítandó a Rába folyót bemutató állandó tárlat, kiállítás kialakításához, megvalósításához, különös tekintettel a folyó és környezete kialakulására, morfológiájára (meanderek, árterek, holtágak), a folyó vízrajzi jellemzőire; továbbá aktív szakmai szereplőként a létrejött kiállítás fenntartásában szakmai koordinációs, tanácsadó feladatokat látnak el, valamint kommunikációs csatornáikon keresztül népszerűsítik a jelen pályázat keretében megvalósuló turisztikai attrakciót.

7. Pénzügyi elemzés

(max 20 old.)

7.1. A pénzügyi elemzés célja

A pénzügyi elemzés célja, hogy a kiválasztott változatra vonatkozóan kiszámításra kerüljenek a projekt pénzügyi teljesítmény mutatói (FNPV: pénzügyi nettó jelenérték, FRR: pénzügyi belső megtérülési ráta)

A pénzügyi elemzésben kerül továbbá bemutatásra a projekt pénzügyi fenntarthatósága, ami annak vizsgálatát jelenti, hogy az elemzési időszakban elegendő pénzügyi forrás áll-e rendelkezésre, hogy a fejlesztés által elért szolgáltatási színvonalat fenn lehessen tartani.

A pénzügyi elemzés során a beruházás pénzáramait bemutató táblázatok kerülnek bemutatásra beleértve a beruházási költségeket, a működési költségeket (üzemeltetés, fenntartás, pótlás), a bevételeket, a finanszírozás forrásait és a kumulált nettó pénzáramot.

A pénzügyi elemzés fontos eleme a projekt finanszírozási hiányának a kiszámítása, ami azt mutatja meg, hogy a beruházás mekkora hányada nem fedezhető - a pénzügyi diszkontráta által meghatározott megtérüléssel - a projekt jövőbeli nettó bevételeiből.

7.2. A pénzügyi elemzésnél kiemelt módszertani kérdések

A projektjavaslatban szereplő projektváltozatok esetében előzetesen vizsgálatra kerültek a 1083/2006/EK rendelet 55. cikkeje alapján meghatározott jövedelemtermelési lehetőségek. Mindezek alapján a projektjavaslat egyik vizsgálandó változata sem jövedelemtermelő.

A költség-haszon elemzési módszere: **Fejlesztési különbözet módszer.**

Az alkalmazott egyszerűsített költség-haszon elemzés főbb részei: **egyszerűsített változatelemzés, egyszerűsített pénzügyi elemzés és kockázatelemzés.** Közgazdasági költség-haszon elemzés és az érzékenységvizsgálat nem került elvégzésre.

Az alkalmazott egyszerűsített elemzések általános jellemzői:

- A költség-haszon elemzés módszere: fejlesztési különbözet módszer.
- Árfolyam (pénznem): magyar forint (Ft).
- Infláció: a projektváltozatok becsült költségei a 2009-es bázisévtől induló áron, az infláció értékével korrigálva kerültek meghatározásra.
- Az elemzések reál értéken kerülnek elvégzésre.
- Az elemzések során vizsgált időtáv: 15 év.
- Pénzügyi diszkontráta: 8 %
- ÁFA megjelenése az elemzésben: A pénzügyi elemzés költségbecslésében szerepel az ÁFA, mivel a projektgazda ÁFA visszaigénylésre nem jogosult.

7.3. A projekt pénzügyi költségeinek becslése

Beruházási költségek

Költségfajta*	2010	2011	Elszámolható költség
I. Projekt előkészítés költségei	1 800 000 Ft	0 Ft	1 800 000 Ft
1. Előkészítési időszakban igénybevett szakértői szolgáltatások költsége (megvalósíthatósági tanulmány, engedélyezési tervek)	300 000 Ft	-	300 000 Ft
2. Előkészítési időszakban felmerült közbeszerzési költségek	1 500 000 Ft	-	1 500 000 Ft
3. Előkészítési időszakban felmerült területvásárlási költségek	-	-	-
4. Előkészítési időszakban felmerült terület-előkészítési költségek	-	-	-
5. Előkészítési időszakban felmerült egyéb költségek	-	-	-
II. Projekt menedzsment költségei	1 500 000 Ft	2 500 000 Ft	4 000 000 Ft
1. Személyjellegű kifizetések, bérjárulékok	0 Ft	0 Ft	0 Ft
1.1. Projekt menedzsment bérköltsége	0 Ft	0 Ft	0 Ft
1.2. Projekt menedzsment bérköltségét terhelő járulékok	-	-	-
1.3. Egyéb projekt menedzsmenthez kapcsolódó személyjellegű kifizetések	-	-	-
2. Projekt menedzsmenthez igénybevett szolgáltatások	1 500 000 Ft	2 500 000 Ft	4 000 000 Ft
2.1. Igénybevett projekt menedzsment szolgáltatás	1 500 000 Ft	2 500 000 Ft	4 000 000 Ft
2.2. Projekt menedzsment utazási költségei	-	-	-
III. Beruházások/Eszközök	0 Ft	215 832 104 Ft	215 832 104 Ft
1. Ingatlanvásárlás	-	-	-
2. Építés, felújítás, bővítés	0 Ft	168 495 070 Ft	168 495 070 Ft
2.1 külső vállalkozó által végzett építés, felújítás, bővítés	-	168 495 070 Ft	168 495 070 Ft
2.2 Saját teljesítésben végzett építés, felújítás, bővítés	-	-	-
3. Eszközbeszerzés	-	47 337 034 Ft	47 337 034 Ft
4. Immateriális javak beszerzése	-	-	-
IV. Szolgáltatások	6 276 000 Ft	3 950 000 Ft	10 226 000 Ft
1. Projekt megvalósításhoz igénybevett szakmai szolgáltatások	5 350 000 Ft	1 500 000 Ft	6 850 000 Ft
1.1. Mérnöki, szakértői díjak	0 Ft	1 500 000 Ft	1 500 000 Ft
1.1.1 Külső vállalkozó által nyújtott szolgáltatás	-	1 500 000 Ft	1 500 000 Ft
1.1.2 Saját teljesítésben végzett tevékenység	-	-	-

1.2. Tervek, tanulmányok készítésének költsége	5 350 000 Ft	0 Ft	5 350 000 Ft
1.2.1 Külső vállalkozó által nyújtott szolgáltatás	5 350 000 Ft		5 350 000 Ft
1.2.2 Saját teljesítésben végzett tevékenység	-	-	-
1.3. Rendezvényszervezés költsége	-	-	-
1.4. Bérleti díjak	-	-	-
1.5. Kommunikációs költségek	-	-	-
1.6. Egyéb igénybevett szolgáltatások	-	-	-
2. Egyéb szolgáltatások	926 000 Ft	2 450 000 Ft	3 376 000 Ft
2.1. Nyilvánosság biztosításának költsége	926 000 Ft	1 850 000 Ft	2 776 000 Ft
2.2. Közbeszerzési eljárások lebonyolításával kapcsolatos költségek	-	-	-
2.3. Kötelezően a projekthez kapcsolódóan előírt könyvvizsgálat díja	-	600 000 Ft	600 000 Ft -
2.4. Egyéb projekt megvalósításhoz kapcsolódó szolgáltatások	-	-	-
V. Általános költségek	0 Ft	0 Ft	0 Ft
1. Elkülönített számla nyitásának költsége, vezetésének	-	-	-
2. Biztosítási díj	-	-	-
3. Telekommunikációs költségek	-	-	-
4. Postaköltségek	-	-	-
Nettó összköltség (egyéb költségekkel együtt)	9 576 000 Ft	222 282 104 Ft	231 858 104 Ft
Le nem vonható Áfa	2 394 000 Ft	55 570 526 Ft	57 964 526 Ft
Bruttó összköltség	11 970 000 Ft	277 852 630 Ft	289 822 630 Ft

Működési költségek

Működési költség		Mértékegység	Fajlagos költség
1.	Üzemeltetési költség	Ft / hó	
	Üzemeltetési költség	720 000	60 000
	Béreköltség és járulékai	3 000 000	250 000
2.	Karbantartási költség	Ft / hó	
	Karbantartási költség	2 280 000	190 000
3.	Pótlási költség	Ft / hó	
	Pótlási költség	400 000	33 333,33

Üzemeltetési és karbantartási költség							
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
1. Üzemeltetési költségek	0 Ft	0 Ft	0 Ft	3 720 000 Ft	3 852 000 Ft	3 992 400 Ft	4 141 944 Ft
1.1. Változó költségek	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
1.2. Állandó költségek	0 Ft	0 Ft	0 Ft	4 100 000 Ft	4 226 000 Ft	4 358 920 Ft	4 499 338 Ft
1.2.1. Üzemeltetési költségek	0 Ft	0 Ft	0 Ft	720 000 Ft	792 000 Ft	871 200 Ft	958 320 Ft
1.2.2. Bérköltségek és járulékaik	0 Ft	0 Ft	0 Ft	3 000 000 Ft	3 060 000 Ft	3 121 200 Ft	3 183 624 Ft
2. Karbantartási költségek	0 Ft	0 Ft	0 Ft	2 280 000 Ft	2 394 000 Ft	2 513 700 Ft	2 639 385 Ft
2.1. Változó költségek	0 Ft	0 Ft	0 Ft	2 280 000 Ft	2 394 000 Ft	2 513 700 Ft	2 639 385 Ft
2.1.1. Karbantartási költségek (lift)	0 Ft	0 Ft	0 Ft	2 280 000 Ft	2 394 000 Ft	2 513 700 Ft	2 639 385 Ft
2.2. Állandó költségek	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
3. Pótlási költségek	0 Ft	0 Ft	0 Ft	400 000 Ft	408 000 Ft	416 160 Ft	424 483 Ft

Üzemeltetési és karbantartási költség								
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1. Üzemeltetési költségek	4 301 448 Ft	4 471 810 Ft	4 654 011 Ft	4 849 133 Ft	5 058 362 Ft	5 283 000 Ft	5 524 478 Ft	5 784 367 Ft
1.1. Változó költségek	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
1.2. Állandó költségek	4 647 889 Ft	4 805 267 Ft	4 972 235 Ft	5 149 629 Ft	5 338 365 Ft	5 539 450 Ft	5 753 989 Ft	5 983 193 Ft
1.2.1. Üzemeltetési költségek	1 054 152 Ft	1 159 567 Ft	1 275 524 Ft	1 403 076 Ft	1 543 384 Ft	1 697 722 Ft	1 867 495 Ft	2 054 244 Ft
1.2.2. Bérköltségek és járulékaik	3 247 296 Ft	3 312 242 Ft	3 378 487 Ft	3 446 057 Ft	3 514 978 Ft	3 585 278 Ft	3 656 983 Ft	3 730 123 Ft
2. Karbantartási költségek	2 771 354 Ft	2 909 922 Ft	3 055 418 Ft	3 208 189 Ft	3 368 598 Ft	3 537 028 Ft	3 713 880 Ft	3 899 574 Ft
2.1. Változó költségek	2 771 354 Ft	2 909 922 Ft	3 055 418 Ft	3 208 189 Ft	3 368 598 Ft	3 537 028 Ft	3 713 880 Ft	3 899 574 Ft
2.1.1. Karbantartási költségek (lift)	2 771 354 Ft	2 909 922 Ft	3 055 418 Ft	3 208 189 Ft	3 368 598 Ft	3 537 028 Ft	3 713 880 Ft	3 899 574 Ft
2.2. Állandó költségek	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
3. Pótlási költségek	432 973 Ft	441 632 Ft	450 465 Ft	459 474 Ft	468 664 Ft	478 037 Ft	487 598 Ft	497 350 Ft

Működési költségek összegzése

Megnevezés	Jelenérték	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
1. Összes beruházási költség	230 830 722 Ft	0	11 970 000	277 852 630	0			
I. Projekt előkészítés költségei	1 543 210 Ft	0	1 800 000	0	0			
II. Projekt menedzsment költségei	3 270 589 Ft	0	1 500 000	2 500 000	0			
III. Beruházások/Eszközök	171 334 483 Ft	0	0	215 832 104	0			
1. Ingatlanvásárlás	0 Ft	0	0	0	0			
2. Építés, felújítás, bővítés	133 756 819 Ft	0	0	168 495 070	0			
3. Eszközbeszerzés	37 577 511 Ft	0	0	47 337 034	0			
4. Immateriális javak beszerzése	0 Ft	0	0	0	0			
IV. Szolgáltatások	8 516 296 Ft	0	6 276 000	3 950 000	0			
1. Projekt megvalósításhoz igénybevett szakmai szolgáltatások	5 777 511 Ft	0	5 350 000	1 500 000	0			
2. Egyéb szolgáltatások	2 738 785 Ft	0	926 000	2 450 000	0			
V. Általános költségek	0 Ft	0	0	0	0			
VI. Le nem vonható ÁFA	46 166 144 Ft	0	2 394 000	55 570 526	0			
2. Összes működési költség	46 672 927 Ft	0	0	0	6 400 000	6 654 000	6 922 260	7 205 812
2.1. Üzemeltetési költség	26 740 603 Ft	0	0	0	3 720 000	3 852 000	3 992 400	4 141 944
2.2. Karbantartási költség	17 305 461 Ft	0	0	0	2 280 000	2 394 000	2 513 700	2 639 385
2.3. Pótlási költség	2 626 864 Ft	0	0	0	400 000	408 000	416 160	424 483
3. Maradványérték	23 879 617 Ft	0	0	0	0	0	0	0
4. Összes pénzügyi költség (1+2+3)	301 383 266 Ft	0	11 970 000	277 852 630	6 400 000	6 654 000	6 922 260	7 205 812

Megnevezés	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1. Összes beruházási költség								
I. Projekt előkészítés költségei								

II. Projekt menedzsment költségei									
III. Beruházások/Eszközök									
1. Ingatlanvásárlás									
2. Építés, felújítás, bővítés									
3. Eszközbeszerzés									
4. Immateriális javak beszerzése									
IV. Szolgáltatások									
1. Projekt megvalósításhoz igénybevett szakmai szolgáltatások									
2. Egyéb szolgáltatások									
V. Általános költségek									
VI. Le nem vonható ÁFA									
2. Összes működési költség	7 505 776	7 823 364	8 159 894	8 516 797	8 895 624	9 298 065	9 725 955	10 181 290	
2.1. Üzemeltetési költség	4 301 448	4 471 810	4 654 011	4 849 133	5 058 362	5 283 000	5 524 478	5 784 367	
2.2. Karbantartási költség	2 771 354	2 909 922	3 055 418	3 208 189	3 368 598	3 537 028	3 713 880	3 899 574	
2.3. Pótlási költség	432 973	441 632	450 465	459 474	468 664	478 037	487 598	497 350	
3. Maradványérték	0	0	0	0	0	0	0	75 750 184	
4. Összes pénzügyi költség (1+2+3)	7 505 776	7 823 364	8 159 894	8 516 797	8 895 624	9 298 065	9 725 955	85 931 474	

Maradványérték

A maradványérték az alábbi módon került kiszámításra:

- a beruházási érték csökkentve lett a várható élettartam alapján számított értékcsökkenéssel.

	PV	15. év
Maradványérték	23 879 617	75 750 184

Megnevezés	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
1. Beruházási költség	0 Ft	11 970 000 Ft	277 852 630 Ft	0 Ft			
2. Működési költség	0 Ft	0 Ft	0 Ft	6 400 000 Ft	6 654 000 Ft	6 922 260 Ft	7 205 812 Ft
3. Maradványérték							
Összes költség	0 Ft	11 970 000 Ft	277 852 630 Ft	6 400 000 Ft	6 654 000 Ft	6 922 260 Ft	7 205 812 Ft

Megnevezés	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1. Beruházási költség								
2. Működési költség	7 505 776 Ft	7 823 364 Ft	8 159 894 Ft	8 516 797 Ft	8 895 624 Ft	9 298 065 Ft	9 725 955 Ft	10 181 290 Ft
3. Maradványérték								75 750 184 Ft
Összes költség	7 505 776 Ft	7 823 364 Ft	8 159 894 Ft	8 516 797 Ft	8 895 624 Ft	9 298 065 Ft	9 725 955 Ft	-65 568 894 Ft

7.4. A projekt pénzügyi bevételeinek becslése, illetve összegzése

Bevételek éves alakulása	Jelenérték	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
1. Fő tevékenységből származó bevételek	22 770 343 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	3 000 000 Ft	3 150 000 Ft	3 307 500 Ft	3 472 875 Ft
1.1. Bérleti díj	22 770 343 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	3 000 000 Ft	3 150 000 Ft	3 307 500 Ft	3 472 875 Ft
2. Kiegészítő tevékenységből származó bevételek	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
3. Egyéb bevételek	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
4. Összesen	22 770 343 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	3 000 000 Ft	3 150 000 Ft	3 307 500 Ft	3 472 875 Ft

Bevételek éves alakulása	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1. Fő tevékenységből származó bevételek	3 646 519 Ft	3 828 845 Ft	4 020 287 Ft	4 221 301 Ft	4 432 366 Ft	4 653 985 Ft	4 886 684 Ft	5 131 018 Ft
1.1. Bérleti díj	3 646 519 Ft	3 828 845 Ft	4 020 287 Ft	4 221 301 Ft	4 432 366 Ft	4 653 985 Ft	4 886 684 Ft	5 131 018 Ft
2. Kiegészítő tevékenységből származó bevételek	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
3. Egyéb bevételek	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
4. Összesen	3 646 519 Ft	3 828 845 Ft	4 020 287 Ft	4 221 301 Ft	4 432 366 Ft	4 653 985 Ft	4 886 684 Ft	5 131 018 Ft

7.5. A projekt pénzügyi teljesítménymutatói

A projekt kapcsán végzett pénzügyi elemzés alapján igazolható, hogy csak a megvalósuláshoz szükséges mértékű támogatást kapja a projekt, túl-támogatás nem történik. A Nemzeti Fejlesztési Ügynökség által kiadott "Általános módszertani útmutató költség-haszon elemzéshez" c. dokumentum szerint a teljesítménymutatókkal szemben elvárt követelmények: FNPV negatív, FRR kisebb, mint az alkalmazott pénzügyi diszkontráta (8%). A támogathatóság szempontjából legfontosabb pénzügyi teljesítménymutatók a projekt vonatkozásában: A projekt pénzügyi nettó jelenértéke a projekt kezdő, működési és végső pénzáramainak diszkontált összege. FNPV = - 230 854 e Ft. A belső megtérülési ráta a projekt várható hozamát mutatja meg. Ezen esetben az iterációs képlet tulajdonsága miatt nem számítható. A támogathatósági kritériumoknak a mutatók megfelelnek. A projektgazda a pénzügyi tervezetben szereplő működési költség-többletet éves költségvetése terhére biztosítja, vagy egyéb forrásbevonási lehetőségekkel számol, ez alapján biztosítható a projekt gazdasági fenntarthatósága.

7.6. A támogatási arány és támogatási összeg kiszámítása

Megnevezés	Ft
Teljes pénzügyi beruházási költség (ICT)	289 822 630
Elszámolható pénzügyi beruházási költség (ICE)	289 822 630
A támogatási konstrukcióra vonatkozó maximális támogatási arány (R)	85 %
A támogatás összege (ICE*R)	246 349 235

Megnevezés	Ft
Diszkontált teljes pénzügyi beruházási költség (DIC)	230 830 722
Diszkontált nettó pénzügyi bevétel (DNR)	- 22 967
Finanszírozási hiány ráta (R=MaxEE/DIC)	100 %
Elszámolható költség (EC)	289 822 630
Döntési összeg, ROP támogatás (DA=EC*R, de R nem lehet magasabb a támogatási konstrukcióra vonatkozó maximális támogatási aránynál)	246 349 235
Maximális támogatási intenzitás	85%
Támogatás összege	246 349 235
Saját forrás	43 473 395
Pénzügyi nettó jelenérték (FNPV)	- 230 853 688
Belső megtérülési ráta (FRR)	Nem számítható.

7.7. A projekt pénzügyi fenntarthatóságának vizsgálata

Forrás	Ft	%
I. Saját forrás	43 473 395	15
I/1. a támogatást igénylő hozzájárulása	43 473 395	15
I/2. partnerek hozzájárulása	0	0
I/3. bankhitel	0	0
I/4. egyéb saját forrást kiegészítő forrás	0	0
II. Egyéb támogatás	0	0
III. A támogatási konstrukció keretében igényelt támogatás	246 349 235	85
Összesen	289 822 630	100

Megnevezés	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<i>1. Beruházási költség</i>	0 Ft	11 970 000 Ft	277 852 630 Ft	0 Ft			
<i>2. Működési költség</i>	0 Ft	0 Ft	0 Ft	6 400 000 Ft	6 654 000 Ft	6 922 260 Ft	7 205 812 Ft
3. Kiadási pénzáram 1+2	0 Ft	11 970 000 Ft	277 852 630 Ft	6 400 000 Ft	6 654 000 Ft	6 922 260 Ft	7 205 812 Ft
4. Bevételi pénzáram	0 Ft	0 Ft	0 Ft	3 000 000 Ft	3 150 000 Ft	3 307 500 Ft	3 472 875 Ft
<i>5. Maradványérték</i>							
6. Nettó összes pénzügyi pénzáram 4+5-3	0 Ft	-11 970 000 Ft	-277 852 630 Ft	-3 400 000 Ft	-3 504 000 Ft	-3 614 760 Ft	-3 732 937 Ft
7. Nettó halmozott pénzügyi pénzáram	0	- 11 970 000	- 289 822 630	- 293 222 630	- 296 726 630	- 300 341 390	- 304 074 327

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
7 505 776 Ft	7 823 364 Ft	8 159 894 Ft	8 516 797 Ft	8 895 624 Ft	9 298 065 Ft	9 725 955 Ft	10 181 290 Ft
7 505 776 Ft	7 823 364 Ft	8 159 894 Ft	8 516 797 Ft	8 895 624 Ft	9 298 065 Ft	9 725 955 Ft	10 181 290 Ft

3 646 519 Ft	3 828 845 Ft	4 020 287 Ft	4 221 301 Ft	4 432 366 Ft	4 653 985 Ft	4 886 684 Ft	5 131 018 Ft
							75 750 184 Ft
-3 859 257 Ft	-3 994 519 Ft	-4 139 607 Ft	-4 295 495 Ft	-4 463 258 Ft	-4 644 081 Ft	-4 839 271 Ft	70 699 912 Ft
- 307 933 584	- 311 928 103	- 316 067 711	- 320 363 206	- 324 826 464	- 329 470 544	- 334 309 816	- 263 609 904

8. Közgazdasági költség-haszon elemzés

8.1. A projekt pénzügyi költségeinek összegzése

Nem releváns.

8.2. A projekt közgazdasági költségeinek becslése

Nem releváns.

8.3. A projekt közgazdasági hasznainak és költségeinek becslése (externáliák)

Nem releváns.

8.4. Közgazdasági teljesítménymutatók

Nem releváns.

8.5. A projekt társadalmi-gazdasági hatásainak bemutatása 1 millió euró alatti projekt esetén

Gazdasági előnyök

A malom épületének felújítása nem csak a gazdasági előnyök elérése miatt szükséges. Ugyanakkor számos pozitív externália kialakulását idézheti elő a felújítási projekt.

1. Amennyiben sikerül a projekt egyik általános célját elérni, nevezetesen, hogy a malom hozzá tud járulni a község lélekszámának növekedéséhez, úgy a projekt a lakosok, illetve a helyi vállalkozások által termelt nyereség, így az abból származó helyi adóbevételek növekedését is eredményezheti. A turizusból eredő hasznok ebben az esetben gazdaságilag realizálható bevételek formájában is megtestesülhetnek.
2. A helyi, illetve külföldi turisták pénzköltései hozzájárulnak a régió turisztikai bevételeinek növekedéséhez, az idegenforgalommal foglalkozó vállalkozások árbevételének növekedéséhez.
3. A turisztikai szektorban (mely a teljes közvetlen turizmus szektorral kapcsolatban lévő, ahhoz beszállító tevékenységgel hozzájáruló teljesítményeket is magában foglalja) a projekt hatására keletkező jövedelmek növekedése miatt nő a magyar nemzetgazdasági bruttó hozzáadott értéke.

Társadalmi előnyök

A malom turisztikai célú felújítása az alábbi előnyökkel jár a társadalom számára.

1. A malom épületének esztétikus kialakítása, harmonikusan illeszkedve a környezetbe, a község településképeinek javítását szolgálja. A felújított épület hozzájárul a településkép javításához, az épített környezet minőségi megjelenésének fejlesztéséhez.

2. A projekt végrehajtása miatt új munkahelyek keletkeznek, amely növeli a települési foglalkoztatottsági adatokat.
3. A malom felújítása csak első lépését jelenti további olyan fejlesztéseknek, amelyek vízi, illetve horgászturisztikai attrakciók sorozatának létrehozására irányulnak. Ezáltal a projekt jelentős katalizátor szereppel is rendelkezik.

9. Érzékenység- és kockázatelemzés

9.1. Érzékenységvizsgálat

Nem releváns.

9.2. Kockázatelemzés

A turisztikai fejlesztés kockázatainak elemzését a legközvetlenebb körülményekből kiindulva a szektorra jellemző makro hatások vizsgálatáig bezáróan végeztük el. A projekt megvalósulásának lehetséges kockázatait az alábbi táblázat mutatja:

A kockázat hatása a projekt céljaira	A kockázat bekövetkezésének valószínűsége		
	Kicsi	Közepes	Nagy
Kicsi	▪ -	▪ -	▪ -
Közepes	▪ Turisztikai komplexum elemeinek egymásra való kihatása. (8)	▪ Vállalkozói vagy időjárás okok miatt elhúzódik az építkezés. (2) ▪ A turizmusra ható makro hatások. (5) ▪ Az időjárás várható alakulása, változása. (6)	
Nagy	▪ Nem készülnek el időre az építkezés tervei. (1)	▪ A fejlesztés csak nagy arányú vissza nem térítendő támogatás elnyerése esetén lesz rentábilis. (3) ▪ A humán erőforrás minősége nem megfelelő. (4)	▪ Ország-image alakulása. (7)

A fenti kockázatok részletesebb magyarázata, elkerülésük, illetve hatásuk csökkentésének lehetőségei, megoldási elképzelések:

- (1) Amennyiben a beruházás tervei a tervező(k) hibájából nem készülnek el időre, az ugyan nem jelenti feltétlenül, hogy a munkát más tervezővel lesz szükséges elvégeztetni, azonban jelentős költségnövelő hatással járna és az ütemtervek csúszását eredményezné, így mindent meg kell tenni ezen – alapvetően alacsony szintű – kockázat elkerülése érdekében.
- (2) Az építési munkálatok elhúzódása adódhat a munkát végző vállalkozó(k) hibájából, valamilyen előre nem látott technikai okból, illetve időjárás okok miatt. Az időbeli ütemtervet túlhaladó építkezés új tervek kialakítását és a munkafolyamatok átstrukturálását eredményezné, ezzel veszélyeztetné a beruházás időre történő átadását. Az

időbeli csúszás felmerülésének kockázatát közepesnek értékeltük, ezért fokozott figyelmet lenne célszerű fordítani a pontos tervezésre és precíz kivitelezésre. Amennyiben ez lehetséges a problémának elejét tudná venni ha a tervező(k) az erőforrások és kapacitások kalkulálását némi időbeli ráhagyással tenné(k) meg, természetesen csak az engedélyezett időbeni keretek között.

- (3) Számításaink szerint a malom működési- és egyéb költségeinek a bevételekből történő finanszírozására – főként az első években – nem lesz lehetőség. Ezért mindenképp szükséges lenne vissza nem térítendő támogatásokból is finanszírozni a működést. A jövőbeni támogatások elnyerése érdekében ajánlott minden lehetséges intézkedést megtenni, hiszen jelen kockázat a benyújtott pályázatok számával arányosan nő.
 - (4) Nagy kockázatot jelent, ha egy - különösen induló - vállalkozás nem a legmegfelelőbb humán erőforrást alkalmazza. A leendő alkalmazottak kiválasztásakor kiemelt figyelmet kell fordítani a legalkalmasabb munkaerő kiválasztására. Fontos lesz egy megfelelő motivációs rendszert kidolgozni, mely érdekeltté teszi a dolgozókat a vállalkozás sikeres működésében. Folyamatosan biztosítani kell, hogy az alkalmazottak azonosuljanak a létesítmény céljaival és az elvárható legmagasabb színvonalon lássák el munkájukat.
 - (5) A turizmusra ható makro hatások több évre előre nehezen állapíthatók meg, illetve nehezen számszerűsíthetők. A várható középtávú hatások között szerepel az Európai Unió, valamint Magyarország gazdaságának „lassulása”. A turizmus várhatóan ugyan egyre jelentősebb tényezővé válik hazánkban, azonban egy esetleges gazdasági visszaesés, dekonjunktúrális időszak fokozódó érzékenységet, valamint a fogyasztói szokások megváltozását eredményezheti. Ezen kockázat bekövetkezésének elejét lehet venni a fogyasztói magatartás folyamatos elemzésével és a kereslet-kínálat viszonyában kialakult változásokra való reagálással.
 - (6) Ezen kockázat meghatározásakor elsősorban az előre nem várt, szélsőséges időjárás okozta veszélyekre, károokra gondoltunk. Az időjárás egy olyan tényező, melynek változására szinte lehetetlen előre felkészülni, azonban mindenképp célszerű az esetleges hatásokkal előre számolni. Az üzemeltetés szempontjából véleményünk szerint az áprilistól októberig terjedő időszakra kellene koncentrálni.
 - (7) Az ország-image alapvetően befolyásolja a hazánkba, így a jelen turisztikai létesítménybe érkező turisták számát. Ami a külföldi látogatókat illeti, a jelenlegi tendencia szerint egyre csökken a hazánkba látogató német és osztrák turisták száma, akik a jelen fejlesztés egyik fő célcsoportját is alkotják. Ezt a kockázatot célszerű egyfajta adottságként kezelni, csökkentése érdekében regionális és területi szinten minden lehetséges eszközt ki kell használni a turizmus erősítése érdekében. Célszerű lenne a jelen turisztikai fejlesztést egy marketing akcióval, marketing kampánnyal is előkészíteni és támogatni.
- (8) Meglátásunk szerint fennáll annak a veszélye, hogy az egyes megvalósuló elemek nem egymást erősítik, hanem adott esetben egymással versenyeznek. A további fejlesztés során meg kell vizsgálni, hogy a megvalósulás esetén kizárólag kiegészítő, avagy egymást gyengítő kínálati elemek is megjelennek-e az egyes beruházások vonatkozásában. Amennyiben ugyanis a létesülő további objektum (horgászfalu) és az éttermi funkciót tekintve ugyanazt a célcsoportot célozza, mint a jelen beruházás, számolni kell az esetleges kockázatokkal.

Mellékletek:

Együtműködési megállapodások
Fotódokumentáció