

## XXIV. Magyar Ingatlanfejlesztési Nívódíj pályázat

### Grand Hotel Esztergom\*\*\*\*superior

#### Adatok:

Létesítmény elnevezése és pontos címe: Grand Hotel Esztergom\*\*\*\*superior, 2500 Esztergom  
Táncsics Mihály utca 6., [www.grandhotelesztergom.hu](http://www.grandhotelesztergom.hu)

Nevező adatai: Solva Property KFT, Gortvai Viktor, +36302565722,  
[vgortvai@grandhotelesztergom.hu](mailto:vgortvai@grandhotelesztergom.hu)

Beruházók adatai (cégnév, felelős személy, telefon, e-mail): Solva Property Kft., Dargó Balázs,  
+36302818815; [dargob@granpe.hu](mailto:dargob@granpe.hu)

Tervező adatai (cégnév, felelős személy, telefon, e-mail): Lean Tech Mérnökiroda Kft., Keszthelyi  
Kristóf, +3612792727; [iroda@leantech.hu](mailto:iroda@leantech.hu),

Kivitelező adatai (cégnév, cím, felelős személy, telefon, e-mail): Market Építő Zrt., Kiss István,  
+3612792727; [marketiroda@market.hu](mailto:marketiroda@market.hu)

Üzemeltetők adatai: Continental Group Kft., 1037 Budapest, Perényi út 6.,

#### Az ingatlanfejlesztés célja és koncepciója:

A projekt közvetlen célja, hogy a korábban szerkezetkészben álló, 10 éve befejezésre váró épület négycsillagos szálloda kerüljön kialakításra, amely az új építés eredményeként létrejövő szálláshellyel és kiegészítő funkciókkal való bővítéssel egy felsőkategóriás, minőségi szolgáltatásokat nyújtó, több vendégszegmens kiszolgálására alkalmas konferencia és szabadidős szálláshelykomplexummá fejlődjön a Komárom-Esztergom megyében található Esztergomban. A megvalósult fejlesztés eredményeképpen a 149 lakóegységes szálloda minőségi szolgáltatásokat nyújt az elszállásolás, az ellátás és a kiegészítő szolgáltatások területén, megfelelően a célcsoportok igényeinek. A fejlesztési koncepció szerint az épület négy szintjén összesen 149 vendégszoba került kialakításra. A szállodában a jelentős konferenciakapacitás mellett, beltéri wellness részleg, továbbá beltéri játéktér került kialakításra. A felső szinten elhelyezkedő wellness részleg 2 db belső jakuzzi medencét, finn, bio és infrasaunát, gőzkabint, masszáz és relax szobát is tartalmaz. A szállodában három vendéglátóhely is kialakításra került, az épület akadálymentesített, 1 akadálymentes szoba létrehozása is megvalósult. Létesült továbbá elektromos autótöltő, elérhető gyermek és felnőtt animáció, gyermekjátéktér. Állatbarát szálláshelyként működik. A szálláshelykomplexumban az alábbi vendéglátóegységek kerültek kialakításra:

- 230 fős étterem (főzőkonyhával) bárrésszel;
- Büfé a -1. szinten, kapcsolódva a játéktérhez;
- Wellness-részlegben vitál bár.

A fejlesztés eredményeként egy olyan, fenntarthatóan működtethető, szálloda jött létre, amelynek hívószavai a családok számára: a panoráma, rekreáció, a konferencia szegmens számára: az intimitás, panoráma, wellness, komplex szolgáltatások, egyedi igények kielégítése.

#### Építészeti és városfejlesztési koncepció:

A projekt multiplikátor hatása miatt hozzájárul a település, a térség, a megye gazdasági fejlődéséhez, a helyi kkv-k és helyi termelők forgalmának növeléséhez, foglalkoztatottságuk emeléséhez, valamint a helyi lakosság életminőségének javulását is eredményezi a sikeres fejlesztés. A fejlesztés során megvalósuló szállodakomplexum, jelentőségteljes hangsúlyt helyez a helyi és környékbeli attrakciókkal, szolgáltatókkal történő szoros együttműködésre, közös élmény –és programcsomagok kialakítása, marketing akciók megvalósítása, illetőleg termékfejlesztés céljából. A turizmusban rejlő lehetőségek kiaknázása fontos célként jelenik meg a településen. A turizmus kínálatában több tényező jelenthet vonzerőt, mint: kulturális-, vallási-, örökség-, gyógyvíz- és termálvíz-kincsre épülő turizmus mellett az üzleti turizmus, gasztronómiára és borkultúrára, a sporttevékenységekre és a szabadidős sportlehetőségekre alapozott turizmus. Esztergom számára a külső (magyar és szlovák irány) elérhetőség feltételeinek javítása kulcsfontosságú, mert ez erőteljesen befolyásolja a középtávú fejlődési lehetőségeit és versenyképességét.

#### Rövid leírás a fejlesztésről:

A szálloda alapvető funkciója: négycsillag superior besorolású szálloda, kapcsolódó vendéglátási egységekkel (étterem, bár), ahol helyet kap a konferencia központ tárgyalókkal, szekcionálható termekkel, wellnessel és játékteremmel. A szálloda földszint plusz 4 emelet. A parkolók száma: 476 férőhely. A parkolók közül a szálloda tulajdonában áll a - 2 szinten 131 db, a mélyföldszintem 24 db, összesen 155 db parkolóhely, amelyek között 4 akadálymentes parkoló is elérhető.

➤ Szobák száma: 149 db;

➤ Egyéb funkciók: Bár/Étterem a földszinten, -1 pinceszinten kiszolgáló konyha és nagy interaktív, innovatív, digitális játéktér minden korosztály számára, ehhez kapcsolódó büfé;

➤ Földszinten multifunkcionális tér események (konferenciák, esküvők stb.) rendezéséhez, A földszint három fő részre tagolódik:

- Az első főbb egysége a szálloda fogadótere, mely a lobby és recepciót át a lounge-t és a 230 ülőhelyes bár/éttermet foglalja magába. A szálloda liftjeinek megközelítése is a lobbyt keresztül történik. Ugyanakkor, ez a központi rész tudja fogadni és ellenőrizni mind a szállodai vendégeket, mind a konferenciára érkező vendégeket.
- A második a konferencia rész, mely több tárgyalóból és konferencia teremből, valamint annak háttér, illetve kiszolgáló tereiből áll. A konferencia központ a lobbyt keresztül közelíthető meg, de külön előtérrel és ruhatárral rendelkezik.
- A harmadik funkció a multifunkciós rendezvényterem, mely kisebb-nagyobb rendezvények lebonyolítására alkalmas.

➤ Az 1-4 emeleti szinteken kaptak helyet a szállodai szobák, valamint azok kiszolgáló egységei a szobaasszonyi szobák. Ezek külön gazdasági liften keresztül közelíthetők meg.

➤ 4. emeleten Wellness részleg

A főbejárat telken belül autóval, busszal megközelíthető, így a hotel előtti rész többnyire burkolt felület, melyben kisebb-nagyobb zöldfelületek is találhatóak. Az udvar kertészileg rendezett, és burkolt terület. A nagyrészt füvesített, fásított területek között járda vezet végig a kertben és az épület körül. A hátsó területen elszórtan padokat és kukákat helyeztünk el. A kert hátsó részében kialakításra került egy játszótér a gyermekek számára. Az étteremhez kapcsolódóan terasz létesült, mely több részre oszlik szét, ezek eltérő magasságúak, felületük burkolt. Az épület körül, ahol szükséges, kerítés épült, vagyonvédelmi szempontokat figyelembe véve.

#### A kivitelezés kezdete és befejezése:

A kivitelezés 2019.09.04-én kezdődött el, a szálloda használatbavételre és üzemeltetésre alkalmas állapotban 2021.06.30-án készült el (használatbavételi engedély kiadásának dátuma), majd a teljes beruházás, beleértve a wellness részleget és az interaktív játéktérrel, 2021.09.17-ig készült el (kiegészített használatbavételi engedély kiadásának dátuma).

#### A fejlesztés finanszírozása és értékesítése:

A fejlesztés finanszírozását tekintve 26 % önerő, 38 % hitel és 36%- os állami támogatás

Fő bevételi kategóriák:

- Szállásdíj bevétel
- Csomagok bevétele
- Vendéglátás bevétele
- Wellness és egyéb szolgáltatások bevétele

A bevételek tervezésekor figyelembe vettük a szezonalitást, illetve, hogy az egyéni és csoportos (konferencia) vendégek igényei, szokási eltérnek egymástól. Az árazás összhangban van a tervezett szobaárakkal, csomagárakkal.

#### Hogyan szolgálja az ingatlanfejlesztés a szűkebb és tágabb környezetét, az életminőség javítását és a közösségi érdekeket?

A XXI. század igényeinek megfelelő konferencia szolgáltatások és szekcionálható konferenciaterem megvalósításával, a kisebb felsővezetői egyeztetések, tárgyalások, tréningek megszervezésétől egészen a 3-400 fős konferenciákig minden felmerülő igény kielégítése, a MICE szegmens szereplőinek maximális kiszolgálása megoldottá vált, amely szignifikáns mértékben hozzájárulhat majd a szezon meghosszabbításához, a szezonális ingadozások enyhítéséhez is. Gyerekbarát és családbarát szolgáltatásokra 0-99 éves korig kiemelt hangsúly helyeződik, egyedi szolgáltatások biztosításával. Az aktív kikapcsolódást keresők számára ugyancsak széles keresztmetszetű, színes szolgáltatási paletta került kialakításra. A szálloda fejlesztésénél elsődleges cél volt, hogy olyan szolgáltatások kerüljenek kialakításra, amelyek hozzájárulnak egyrészt a szezonálisból fakadó különbségek csökkentéséhez, másrészt mint üdülési turisztikai motivációs desztináció minden időben a családok kényelmét, élményekben dús felüdülését szolgálja. Az ingatlanfejlesztés a környezetre gyakorolt pozitív hatásai közé tartoznak az alábbiak: A Dunakanyar kiemelt turisztikai térség turizmusának további fejlesztéséhez hozzájárulás minőségi szálláshely szolgáltatásainak színvonal emelésével; Dunakanyar kiemelt turisztikai térség vendégkörének átstrukturálásának elősegítése új, minőségi, magasabb költségi hajlandósággal rendelkező vendégek számára minőségi szolgáltatások megteremtésével; Esztergom település adóbevételeinek tartós növelésének elősegítése a fenntartható üzemeltetés biztosításával; a kiegyenlített szezon elősegítése a Dunakanyar kiemelt

fejlesztési térségben, egész éves nyitva tartás biztosításával; a turizmus területén az együttműködés elősegítése közös programcsomagok nyújtásával; fenntartható, profitábilis üzemeltetés és felelős turizmus fejlesztése a településen. Vendégek és vendégéjszakák számának növelése a településen; Esztergom piaci pozíciójának erősítése a térségben; járulékos költségnövekedés, ez által a település turizmusból származó bevételeinek növelése Esztergomban; a tartózkodási idő meghosszabbítása Esztergom és a térségében, a Dunakanyarban; szezonális csökkentése a településen, térségben, a szezonálisból fakadó egyenetlenségek oldása, egész éves wellness –és széleskörű konferencia szolgáltatások biztosításával; Esztergom turizmusból származó adóbevételeinek növelése; a település helyi lakosságának megtartása, a helyi lakosság elégedettségének, és büszkeségének növekedése a fejlesztéseknek köszönhetően; munkahely teremtés a környéken élők számára; a látogatók elégedettségének fokozása.