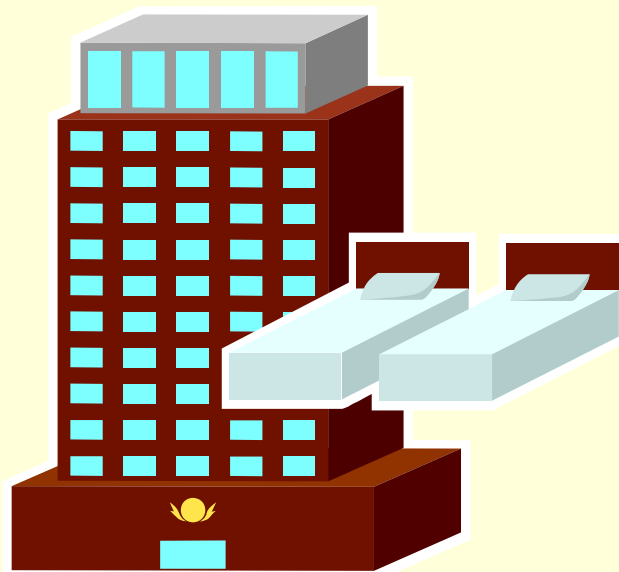
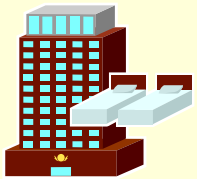


# Szállodai- szállásadási szolgáltatás



## 4. A szállodai szolgáltatás tárgyi feltételei I.

**Ujvári Krisztina**  
**Károly Róbert Főiskola**



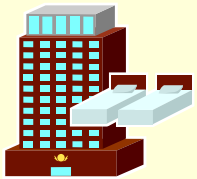
# Szállodai-szállásadási szolgáltatás

## 4. A szállodai szolgáltatás tárgyi feltételei I.

Ujvári Krisztina  
Károly Róbert Főiskola

### Tárgyi feltételek

1. Szálláshelyek telepítésének és létesítésének folyamata, követelményei, a hely kiválasztás szempontjai
2. Szállodaépületek elhelyezése és kialakítása
3. A szállodai helységek, azok funkciói
4. Helységek berendezése és felszerelése, eszközök
5. A szolgáltatás nyújtása során felhasznált áruk és anyagok



# Szállodai-szállásadási szolgáltatás

## 4. A szállodai szolgáltatás tárgyi feltételei I.

Ujvári Krisztina  
Károly Róbert Főiskola

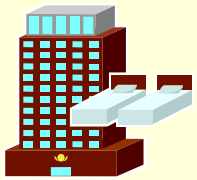
### 1.Szálláshelyek telepítése

#### I. A szálloda beindítását megelőző tevékenységek

##### 1. Előkészítés

###### *Tervezési program*

- tulajdonos és beruházó adatai
  - telepítés helye
  - a keresk-i szálláshely rendeltetésének meghatározása
  - a keresk-i szálláshely minőségének meghatározása
  - alapkapacitások (szoba és ágyszámok)
  - értékesítőhelyek nagysága, milyensége, mennyisége és minősége
  - létszámra és üzemeltetésre vonatkozó jellemzőket
  - egyéb szolgáltatásokat
  - műszaki és pü-i ismertetést



# Szállodai-szállásadási szolgáltatás

## 4. A szállodai szolgáltatás tárgyi feltételei I.

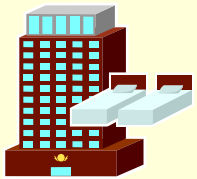
Ujvári Krisztina  
Károly Róbert Főiskola

### A szálloda beindítását megelőző tevékenységek

#### 1. Előkészítés (folyt)

##### *Megvalósíthatósági tanulmány – Fleasibility Study*

- költségek felsorolása
  - földrajzi régió elemzése
  - versenyhelyzet, versenytársak vizsgálata – SWOT analízis
  - kereslet-kínálat viszonya
  - ingatlan mérete – típusa
  - pénzügyi megvalósítás lehetősége
  - kell egy előzetes jövedelem megtérülési számítást végezni
  - várható üzemi eredmény



# Szállodai-szállásadási szolgáltatás

## 4. A szállodai szolgáltatás tárgyi feltételei I.

Ujvári Krisztina  
Károly Róbert Főiskola

### A szálloda beindítását megelőző tevékenységek

#### 1. Előkészítés (folyt)

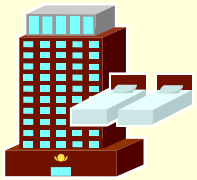
*Alkalmazott trv-ek , jogszab-ok, előírások, környvédelmi, tűzvédelmi szabályok  
figyelembevétele*

*Értékelés*

*Döntés* – beruházásra vonatkozó döntést a vállalkozó hozza meg, aki piaci kockázatot vállal!

Kell hozzá:

- megvalósíthatóság tanulmány
- jogilag rendezett területbiztosítás
- előzetes hatósági vélemények
- műszaki-gazd-i tervek
- pénzügyi fedezet
- beruházás ütemezése (időterv)



# Szállodai-szállásadási szolgáltatás

## 4. A szállodai szolgáltatás tárgyi feltételei I.

Ujvári Krisztina  
Károly Róbert Főiskola

### A szálloda beindítását megelőző tevékenységek

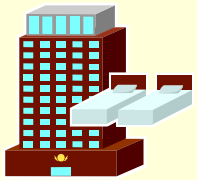
#### 2. KIVITELEZÉS

jogerős létesítési engedély birtokában

- kiviteli tervek előkészítése
- helyszínrajz
- épületen kívüli létesítmények tervdokumentációja
- építési kiviteli tervek
- ezzel egyidőben érintett közművekkel+hatóságokkal engedélyeztetni kell :
  - víz-csatorna - gázszerelés
  - szellőzés – légtechnika - felvonó terveket
  - fűtés
- a kivitelezés különböző feladatai külön-külön kivitelezőkkel és külön-külön megkötött szerződésekkel biztosítjuk

#### 3. ÜZEMBE HELYEZÉS

- az elkészült szálláshely beruházás átvételét, üzembe helyezését a tulajdonos-vállalkozó engedélyezi
- a szálláshely gépeinek-eszközeinek, berendezéseinek szakszerű üzemeltetése



# Szállodai-szállásadási szolgáltatás

## 4. A szállodai szolgáltatás tárgyi feltételei I.

Ujvári Krisztina  
Károly Róbert Főiskola

### Helykiválasztás szempontjai:

A gazdasági sikernek fontos feltétele a kedvező fekvés!

- **Meglévő házak** - a helyszín már nem változtatható → korrekciókat lehet végezni: negatív hatásokat kiszűrni, csökkenteni kell – pozitívakat növelni kell (pl. kastélyszállók)

- **Újonnan építendő szálláshely** – helyszínbiztosítás szempontjai

- **TÁJ:** a természeti és helyszíni adottság

- **KÖLTSÉGEK:**

- szállodakaterógiát a szolgáltatás-kínálat és az építési kts-ek határozzák meg

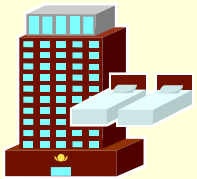
- + ingatlanárak

- és az elvárt árbevételeen keresztül megfelelő fedezetet igényel

- **KÖZLEK-I ESZKÖZ:**

- minden szállodatípusra egyformán fontos

- szállodáknak kötelezően kell csatlakozni 1 v. több. közlekedési rendszerhez



# Szállodai-szállásadási szolgáltatás

## 4. A szállodai szolgáltatás tárgyi feltételei I.

Ujvári Krisztina  
Károly Róbert Főiskola

### Helykiválasztás szempontjai:

#### - **UTAK, BURKOLATOK, PARKOLÓK:**

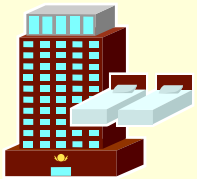
- a szállodát igénybe vevő vendégek legnagyobb része személygépkocsival, autóbusszal érkezik
- a szállodához vezető utakat megfelelő burkolattal ellátni (közúti forgalomra méretezett)
- fontos a bekötő utak és parkolók világításának és a csapadékvíz elvezetésének megoldása

#### - **VIZELLÁTÁS:**

- csak ivóvíz minőségű vízzel történhet
- tűzvédelmi szabályzatban előírtaknak megfelelően tűzvíz ellátásáról is gondoskodni kell

#### - **CSATORNÁZÁS:**

- a szálloda építését csak közüzemi csatorna megléte esetén lehet elkezdni
- a keletkező szennyvizek elvezetését csatornán keresztül kell megoldani



# Szállodai-szállásadási szolgáltatás

## 4. A szállodai szolgáltatás tárgyi feltételei I.

Ujvári Krisztina  
Károly Róbert Főiskola

### Helykiválasztás szempontjai:

#### - FÜTŐENERGIA ELLÁTÁS:

- szállodában a víz melegítésére + épület fűtésére különböző fűtőanyagok felhasználása (földgáz, elektromos áram, gőz, szén, koks kombinációja)

#### - ELEKTROMOS ENERGIA ELLÁTÁS:

- a létesítésnél a szükséges. elektromos energiát előzetesen felmérik  
- a szükséges mennyiséget a helyi áramszolgáltató biztosítja

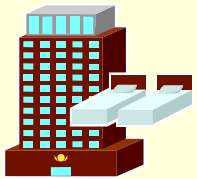
#### - TELEKOMMUNIKÁCIÓ:

- távbeszélő + hírközlő hálózatot a területileg illetékesek biztosítják

#### - TALAJVIZSGÁLAT

#### - SZINERGIA: (egymás hatásainak erősítése)

- szinergikus helyszín-orientálás: olyan helyszín választás, mely egy olyan üzleti területre orientálódik, hol az eredeti célon kívül kiegészítésképpen a szállodai szolgáltatásokat is igénybe veszik ill. a terület meglévő kínálata kiegészítő szolgáltatást nyújt a szállodának



# Szállodai-szállásadási szolgáltatás

## 4. A szállodai szolgáltatás tárgyi feltételei I.

Ujvári Krisztina  
Károly Róbert Főiskola

### Típus szerinti telepítési szempontok:

**Városi-konferencia:** jó megközelíthetőség és parkolás biztosíthatósága

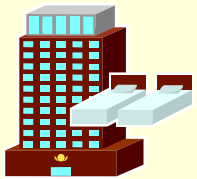
**Gyógyszálloda:** gyógytényezők mellé, csendes , gyógyulást elősegítő környezet

**Üdülő-sport és wellness:** természeti adottságok, sportlétesítmények közelsége

**Motel, reptéri ill. egyéb átutazó forgalomra épülő szálláshelyek:** forgalmas utak, közlekedési állomások, kikötők, pályaudvarok közelében

**Kastélyszálló :** profilból adódóan meglévő épület (település&kastély?)

**Kaszinószálló:** profilból adódóan kaszinó mellé



# Szállodai-szállásadási szolgáltatás

## 4. A szállodai szolgáltatás tárgyi feltételei I.

Ujvári Krisztina  
Károly Róbert Főiskola

### Épület elhelyezése szerint:

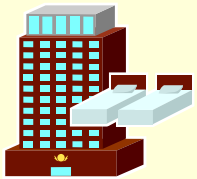
**Szabadon álló** (Novotel, Kempinski)

**Zártsorú** : környező épületekhez csatlakozó,

*közlekedés, természetes fény és szellőzés a problémás*

- Foghíjbeépítés (üres telek) ( Erzsébet, Taverna)
- Saroktelek ( Béke, Astoria, Hyatt, Budapest Hilton)
- Meglevő épületek átalakítása (Gresham palota- Four Seasons)

**Pavilonos** (bokros) : *nagy helyigény, drága közműberuházás és üzemeltetés* (Petneházy Club Hotel)



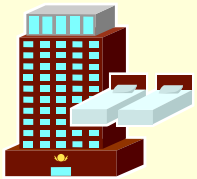
# Szállodai-szállásadási szolgáltatás

## 4. A szállodai szolgáltatás tárgyi feltételei I.

Ujvári Krisztina  
Károly Róbert Főiskola

### Az épület alakjának kialakítása:

- A szálloda **rendeltetése**, típusa, célszerűség
- **Homlokzat** esztétikailag és gazdasági szempontból egyaránt **összehangolt**, igényes, nevet jelez és megvilágított (vendégzavarás nélkül)
- **Hőterhelés** elleni védelem (szigetelés)
- **Vendégforgalom** keresztezés nélküli útvonalai (ki-és bepakolás, poggyászrakodás), főleg főbejárat előtt
- **Gazdasági forgalom elkülönített**, nincs keresztezés a vendégutakkal! (áru-hulladékszállítás, személyzet)
- **Differenciált parkolás** (vendég személyzet, szállítók)
- Üvegfelületek, design-elemek **tisztíthatósága**



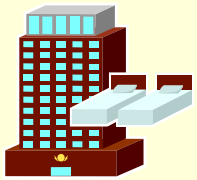
# Szállodai-szállásadási szolgáltatás

## 4. A szállodai szolgáltatás tárgyi feltételei I.

Ujvári Krisztina  
Károly Róbert Főiskola

### A szállodai szolgáltatás helyiség- és területigénye

1. Bejáratok
2. Vendégfogadás és elszállásolás helyiségei
3. Az ellátás területei
4. Mellék- és kiegészítő tevékenységek helyszínei



# Szállodai-szállásadási szolgáltatás

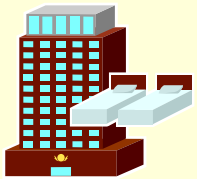
## 4. A szállodai szolgáltatás tárgyi feltételei I.

Ujvári Krisztina  
Károly Róbert Főiskola

**1. Bejáratok** : biztonság és ellenőrizhetőség miatt a lehető legkevesebb számú!

### **FŐBEJÁRAT + EGYÉB**

éttermek- különtermek utcai bejárata  
szolgáltatók- üzletek utcai bejárata  
garázs  
személyzeti bejárat  
gazdasági bejárat  
(szállodába való átjutás veszélye!)



# Szállodai-szállásadási szolgáltatás

## 4. A szállodai szolgáltatás tárgyi feltételei I.

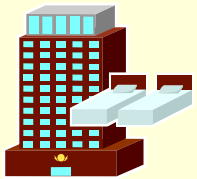
Ujvári Krisztina  
Károly Róbert Főiskola

### Főbejárat jellemzői:

- Jól megvilágított, jól megközelíthető, felismerhető
- Csapadékvédelmet biztosít (előtető)
- Szélfogó (hővesztést csökkentő zsiliprendszer ,pl. forgóajtó +lengőajtó)
- Könnyen és kifelé nyitható (tűzvédelmi előírás)
- Akadálymentesített (rámpa)
- Nagy üvegfelületek megjelölése! (balesetvédelem)

### Gazdasági bejárat jellemzői:

- Főbejárattól távol, termelőhelyekhez közel
- Rakodóterek és áruátvétel feltételeinek biztosítása (rám pák, fordulók)
- Szemét tárolás és szállítás elkülönítetten, előírások szerint
- Személyzeti forgalom az áruforgalmat nem keresztezi  
(blokkoló órák, kártyás beléptetés)



# Szállodai-szállásadási szolgáltatás

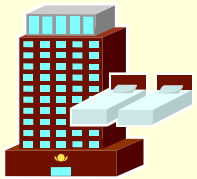
## 4. A szállodai szolgáltatás tárgyi feltételei I.

Ujvári Krisztina  
Károly Róbert Főiskola

## 2. Vendégfogadás és elszállásolás helyiségei

**ELŐCSARNOK:** *(áttekinthető, méret, burkolat, berendezés!)*

- **Recepció-Porta-Kassza (FRONT OFFICE)** *(rálátás, felszerelés, pultmagasság, kamerák)*
- **Háttéirodák (BACK OFFICE-zsurnál)** *szobafoglalás, adminisztráció, portáspihenő, telefonközpont, közvetlen átjárás a pultba!)*
- **Széfhelyiség** *(értéktárolás, kamerák)*
- **Nyilvános telefonok**
- **Vendégmosdók** *(női-férfi, mozgássérült, centrifuga, fogasok, rakodófelületek)*



# Szállodai-szállásadási szolgáltatás

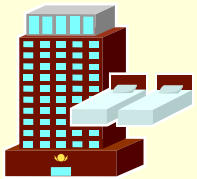
## 4. A szállodai szolgáltatás tárgyi feltételei I.

Ujvári Krisztina  
Károly Róbert Főiskola

## 2. Vendégfogadás és elszállásolás helyiségei

### ELŐCSARNOK:

- **Londínerállás ( BELL CAPTAIN)**, zárható csomagszoba, főbejárat közelében, londínerkocsi, telefon, adminisztráció
- **Drinkbár, kávézó** (+ kéziraktár, mosogató)
- **Hall** (ülőbútorok, írófelület, látogatók fogadása, várakozás)
- **Üzlethelyiségek, business center** (bérbeadás veszélyei!)
- **Vendégliftek** (forgalomhoz igazodó, tájékoztatás, reklámfelületek)
- **Közlekedőfolyosók, lépcsőházak** (fő-és melléklépcsők, szélesség, burkolat, világítás!)



# Szállodai-szállásadási szolgáltatás

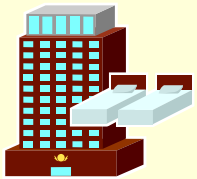
## 4. A szállodai szolgáltatás tárgyi feltételei I.

Ujvári Krisztina  
Károly Róbert Főiskola

## 2. Vendégfogadás és elszállásolás helyiségei

### VENDÉGSZINTEK:

- **Vendégszobák** (*befelé nyíló ajtók, szobaszám, nincs 13, főkulcs-rendszer, ütközők, nincs küszöb, kategória előírások, nappali jelleg mosdó, előtér*)
- **Emeleti közös helyiségek** (*tárgyalók business center, pihenők, kártya ill. olvasó szoba, , vasaló szoba, emeleti közös fürdő-WC*)
- **Szobaasszonyi szoba + kézi raktárak, minibárraktár** (*öltöző, adminisztráció, kézmosó, vízvétel, diszpécser jelzőberendezés!*)
- **Tiszta- és szennyesruha tárolók**
- **Egyéb kiegészítő helyiségek** ( pl. bútorraktár)
- **Vendégliftek, étellift , teher- és szervízlift,** (*gyűjtővezérlés*)



# Szállodai-szállásadási szolgáltatás

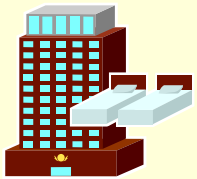
## 4. A szállodai szolgáltatás tárgyi feltételei I.

Ujvári Krisztina  
Károly Róbert Főiskola

### 3. Az ellátás területei

#### TERMELŐ-ELLÁTÓ TERÜLETEK

- **Gazdasági bejárat, áruátvétel**
- **Raktárak** (*hűtők, szakosított áruraktárak, fogyóeszköz, segédanyag, göngyöleg, textilraktárak, hulladék, műszaki, bútor, vegyianyag, stb*)
- **Előkészítők** (*nyersanyagok előkészítése, tojásmosó, zöldség-hús-hal előkészítő*)
- **Termelő egységek** (*meleg-hideg konyha, kávéskonyha, cukrászat, fekete mosogató*)
- **Tálaló- és kiegészítő helyiségek** (*söntés, italkiadás, fehér mosogató, éttermi eszközraktár*)
- **Szobaszervíz (ROOM SERVICE)** (*előkészítés*)



# Szállodai-szállásadási szolgáltatás

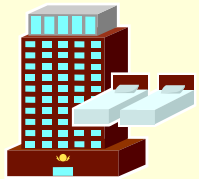
## 4. A szállodai szolgáltatás tárgyi feltételei I.

Ujvári Krisztina  
Károly Róbert Főiskola

### 3. Az ellátás területei

#### VENDÉGTEREK

- **Reggeliző terem és/vagy étterem** *(befogadó kapacitás 40%-a egyidőben, reggelifajták!, hűtő-fűtő pultok)*
- **Kapcsolódó területek** *(hostess pult, ügyintézés, ruhatár, mosdók, előterek)*
- **Rendezvénytermek, különtermek** *(bérbeadható, WC blokkok, ruhatár, technika!, bútorraktár, tolmácsfülkék, business center)*
- **Egyéb vendéglátó egységek** *(söröző, bár, mulató, cukrászda,*
- **Szobaszervíz (ROOM SERVICE)** *(gördülőkocsis felszolgáolás)*
- **Vezetői irodák** *(kalkuláció, elszámolás, külön séfiroda, kézraktár)*
- **Minibár** *(vendégszobában elhelyezett hűtő, snack és italválaszték, speciális ellátási forma)*



# Szállodai-szállásadási szolgáltatás

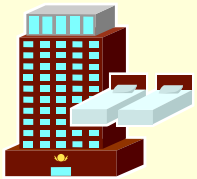
## 4. A szállodai szolgáltatás tárgyi feltételei I.

Ujvári Krisztina  
Károly Róbert Főiskola

## 4. Mellék- és kiegészítő tevékenységek helyszínei

### VENDÉGTEREK

- **Parkoló-garázs** (3-4 szobánként 1 állás, 30-35nm/kocsi, felvonó, 50 állás <vészkijárat, tűzjelző, garázmester, szerviz, mosatás)
- **Uszoda-szauna-wellness-gyógyászat** (nyitott és fedett medencék, gőzkabin, szaunák, szolárium-napozó öltözők- WC, uszodamester helyiség, kölcsönző, értékőrző, pénztár, gépészeti helyiségek, diszpécser pult, kezelő helyiségek, pihenőterek – SPA!)
- **Játék- és sport helyiségek, fitness terem** (játékszoba, játéksarok, kölcsönzők, büfé-drinkbár, öltözők, zárt- és nyitott pályák)
- **Parkok, strandok** (zuhanyzók, kölcsönzők, sétautak, locsolóhálózat, fénytechnika, eszköz- és bútorraktár, sütő-főző helyek, pavilonok, áram és vízvételi lehetőség)
- **Vendégliftek, garázsliftek, közlekedők, lépcsőházak**



# Szállodai-szállásadási szolgáltatás

## 4. A szállodai szolgáltatás tárgyi feltételei I.

Ujvári Krisztina  
Károly Róbert Főiskola

## 4. Mellék- és kiegészítő tevékenységek helyszínei

### ÜZEMI TERÜLETEK

- **Mosoda- vegytisztító** *(eszköz-ember-anyag- helyiség és beruházási tőke-igény, gyakori kiszervezés, varróeszközök, szeparált tiszta-és szennyesruha útvonal és gyűjtés, mosótér, mosószerraktár, varroda, vasalóhelyiség, iroda)*
- **Karbantartó műhelyek** *(raktárak közelében, gazdasági folyosókon, szakmaspecifikus helyiségek, pl. asztalos, informatikus)*
- **Szociális helyiségek** *(személyzeti öltözők, mosdók, étkező, büfé, munka-és egészségvédelmi jogszabályok)*
- **Menedzsment irodák** *(szervezés-irányítás, , értékesítés, adminisztráció, helyigény 15m<sup>3</sup>/fő, feladatcsoportos munkavégzés, igazgatói iroda vendégtérből!, biztonságtechnikátárgyalók & mosdók)*