

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΠΑΤΡΩΝ
ΣΧΟΛΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ & ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗΣ ΕΠΙΣΤΗΜΗΣ & ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΑΣ



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ
ΠΑΤΡΩΝ
UNIVERSITY OF PATRAS

Πτυχιακή Εργασία με Θέμα:

«Επιχειρηματικό Σχέδιο για Ξενοδοχειακή Μονάδα
στο Νησί της Ζακύνθου –
Business Plan for a Hotel at the Island of Zakynthos»

Ονοματεπώνυμο: Γεώργιος Πλώτας

Επιβλέπων καθηγητής: Δρ. Απόστολος Ραφαηλίδης

Πάτρα, Σεπτέμβριος 2019

© Πανεπιστήμιο Πατρών, 2019 - Με την επιφύλαξη παντός δικαιώματος

Η παρούσα Πτυχιακή Εργασία καθώς και τα αποτελέσματα αυτής, αποτελούν συνιδιοκτησία του Πανεπιστημίου Πατρών και του φοιτητή, ο καθένας από τους οποίους έχει το δικαίωμα ανεξάρτητης χρήσης, αναπαραγωγής και αναδιανομής τους (στο σύνολο ή τμηματικά) για διδακτικούς και ερευνητικούς σκοπούς, σε κάθε περίπτωση αναφέροντας τον τίτλο και το συγγραφέα της Εργασίας καθώς και το όνομα του Πανεπιστημίου Πατρών όπου εκπονήθηκε.

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

*.. η παρούσα πτυχιακή εργασία είναι αφιερωμένη
στην οικογένεια μου,
στα άτομα που με στήριξαν και με βοήθησαν κατά την εκπόνηση της
και σε εκείνους που ήταν δίπλα μου καθ'όλη τη διάρκεια των σπουδών μου,
ξεχωριστές ευχαριστίες προς τους καθηγητές μου και ειδικά τον
επιβλέποντα καθηγητή της εν λόγω εργασίας μου Δρ. Απόστολο Ραφαηλίδη
Επίκουρο Καθηγητή του Πανεπιστημίου Πατρών για την πολύ σημαντική
βοήθεια του τόσο για τις σπουδές μου στο εξωτερικό όσο και για την
ολοκλήρωση της.*

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Στις μέρες μας, ο τουρισμός έχει μεγάλη σημασία για την Ελλάδα (Ολυμπία Γιουρουκέλη, 2015) και ακόμα μεγαλύτερη για τα νησιά. Η μελέτη των θεμάτων που σχετίζονται με τον τουρισμό είναι υψηλής σημασίας από μόνη της. Στα πλαίσια της αύξησης των τουριστικών αφίξεων στο νησί της Ζακύνθου και της σύγχρονης οικονομικής πραγματικότητας και ανάγκης για αποτελεσματικότητα και πλήρη αποδοτικότητα υπάρχει η ανάγκη νέων τουριστικών μονάδων/υπηρεσιών. Η λήψη της απόφασης για την κατασκευή νέας ξενοδοχειακής μονάδας αποτελεί σημείο αναφοράς από τους παράγοντες που την επηρεάζουν (περιβαλλοντικούς, θέματα αντίληψης και οργάνωσης) μετά από ανάλυση τους.

Η ανάλυση αυτή παίζει σημαντικό ρόλο καθώς θα υπάρχουν μεταβολές στο μακροοικονομικό περιβάλλον της (θα αποτελεί έναν ζωντανό οργανισμό που ζει στο μικρό και μακρο περιβάλλον της), οι οποίες θα επιδρούν άμεσα στην επιχείρηση και θα την βοηθήσει για να τις αντιμετωπίσει το δυνατόν άμεσα. Αποτελεί, λοιπόν, επιτακτική ανάγκη να υπάρχει ένα ολοκληρωμένο επιχειρηματικό σχέδιο σε κάθε επιχείρηση γιατί, μεταξύ άλλων, μπορεί να βοηθήσει τον επιχειρηματία να ανατρέξει σε αυτό όποτε επέλθει οποιαδήποτε μορφή κρίσης στην επιχείρηση. Το κεφάλαιο «αντιμετώπισης κρίσεων», που πρέπει να υπάρχει σε κάθε επιχειρηματικό σχέδιο, αποτελεί στοιχείο ζωτικής σημασίας στην διαδικασία επίλυσης των επιχειρηματικών προβλημάτων.

Στο παρόν επενδυτικό σχέδιο γίνεται τέλος ανάλυση βιωσιμότητας της ξενοδοχειακής μονάδας με αναλυτική παρουσίαση για τα προβλεπόμενα οικονομικά στοιχεία (κόστος κατασκευής, έσοδα, έξοδα, αποσβέσεις, διαχείριση κερδών μετά την λειτουργία του πρώτου έτους).

******Δεδομένου ότι το προτεινόμενο επενδυτικό σχέδιο αφορά σε ίδρυση νέας ξενοδοχειακής μονάδας, οι διαδικασίες σχεδιάζονται εξαρχής, ειδικά για αυτήν.******

ABSTRACT

Nowadays, tourism is of great importance for Greece (Olympia Giouroukelh, 2015) and even greater for the islands. Studying the issues related to tourism has its high importance. Regarding the increase of tourist arrivals on the island of Zakynthos, the reality of the modern economy and the need for efficiency, there is a big need for new tourist units/services. The decision to build a new hotel unit is a reference point from the factors which can influence it (environmental, conceptual and organizational issues) after their analysis.

This analysis plays an important role as there will be changes in its macroeconomic environment (will be a living organism that lives in its micro and macro environment), which will directly impact on business and it will help it to deal with them as soon as possible. So there is an imperative need for a complete business plan in any business because, among other things, it can help the entrepreneur with looking at it whenever a crisis in business will happen. The "crisis" chapter, which must be present in every business plan, is an element with vital importance in the process of solving business problems.

Finally, in this investment plan, there is an analysis regarding the viability of the hotel unit with a detailed presentation of the planned financial data (construction costs, income, expenses, depreciation, profit management after the first year of operation).

** Since the proposed investment plan is about establishing a new one of hotel unit, procedures are planned from the outset, especially for it. **

Πίνακας περιεχομένων

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ	iii
ΠΕΡΙΛΗΨΗ	iv
ABSTRACT	v
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ:.....	vii
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΓΡΑΦΗΜΑΤΩΝ:.....	vii
Κεφάλαιο 1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	1
1.1 ΤΟ ΠΡΟΒΛΗΜΑ (ΘΕΜΑ) ΚΑΙ Η ΣΗΜΑΣΙΑ ΤΟΥ	1
1.2 ΣΤΟΧΟΙ ΠΤΥΧΙΑΚΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ	1
Κεφάλαιο 2. Θεωρητικό Μέρος	2
Κεφάλαιο 3. Το Επιχειρηματικό Σχέδιο.....	3
3.1 Πρόλογος.....	3
3.2 Τουριστική Αγορά.....	5
3.3 Εταιρική Ανάλυση (Κόστος-Κεφάλαιο-Σκοπός-Στοιχεία):.....	15
3.3.1 Εξωτερικό Περιβάλλον Επιχείρησης	17
3.3.2 Σκοπός – Όραμα της Εταιρείας	18
3.3.3 Στοιχεία της Εταιρείας «New Services A.E.»	19
3.3.4 Λόγοι που ξεκινούν την ίδρυση της εταιρείας:.....	20
3.3.5 Greek Hotel International Franchising	21
3.4 Πληροφορίες για την Ζάκυνθο:.....	23
3.4.1. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΟ ΑΡΓΑΣΙ:	25
3.5 Ανάλυση Κτιρίου	26
3.6 Ανάλυση Προσωπικού:.....	33
3.7 ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	51
3.8 Εξοπλισμός	54
3.9 Κόστος Επιχειρηματικού-Επενδυτικού Σχεδίου.....	59
3.10 Ανάλυση Βιωσιμότητας Επιχειρηματικού Σχεδίου	78
Κεφάλαιο 4. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ - ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ	95
4.1 Διαχείριση Κρίσεων – CRISIS MANAGEMENT	95
4.1.1 Ορισμοί.....	95
4.1.2. Διαχείριση Κρίσεων.....	95
4.2 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ - CONCLUSIONS.....	96
4.3 ΒΕΛΤΙΩΣΕΙΣ/ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ – IMPROVEMENTS/ PROSPECTS.....	97
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	98

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ:

Πίνακας 1. Στοιχεία Τουρισμού στην Ελλάδα.....	9
Πίνακας 2. Αριθμός μονάδων ανά Περιφερειακή Ενότητα.....	11
Πίνακας 3. Πλήθος δωματίων ανά Περιφερειακή Ενότητα.....	11
Πίνακας 4. Στοιχεία πληρότητας μονάδων για τα έτη 2014-2018.....	12
Πίνακας 5. Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας.....	16
Πίνακας 6. Δυναμικότητα στο νησί της Ζακύνθου τα έτη 2014-2018.....	24
Πίνακας 7. Δυναμικότητα Κλινών Μονάδας.....	27
Πίνακας 8. Ανάλυση αριθμού υπαλλήλων ανά θέση.....	37
Πίνακας 9. Μέσος μισθός υπαλλήλων ανά κατηγορία υπαλλήλων.....	37
Πίνακας 10. Λεπτομερής Ανάλυση Κόστους.....	61-79
Πίνακας 11. Προβλεπόμενη μέση πληρότητα μονάδας.....	80
Πίνακας 12. Τιμές χρέωσης κλίνης ανά τύπο δωματίου.....	81
Πίνακας 13. Προβλεπόμενες Συνολικές διανυκτερεύσεις.....	82
Πίνακας 14. Προβλεπόμενα Έσοδα διανυκτερεύσεων.....	83
Πίνακας 15. Μέση Τιμή διάθεσης γευμάτων.....	83
Πίνακας 16. Προβλεπόμενα Συνολικά Έσοδα εστίασης.....	84
Πίνακας 17. Προβλεπόμενα Συνολικά Έσοδα από λοιπές πηγές.....	84
Πίνακας 18. Προβλεπόμενα Συνολικά Έσοδα.....	85
Πίνακας 19. Προβλεπόμενα Συνολικά Έξοδα.....	88
Πίνακας 20. Προβλεπόμενες Αποσβέσεις.....	89
Πίνακας 21. Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων Χρήσης.....	90-91
Πίνακας 22. Κατάσταση Διανομής Κερδών.....	92
Πίνακας 23. Υπολογισμός Κεφαλαίου Κίνησης.....	93-94
Πίνακας 24. Κατάσταση Ταμειακών Ροών (Μετά την επένδυση).....	95
Πίνακας 25. Κατάσταση Ταμειακών Ροών – Εσωτερικός Βαθμός Απόδοσης(Πριν την Επένδυση).....	96

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΓΡΑΦΗΜΑΤΩΝ:

Γράφημα 1. Ολοκληρωμένο Οργανόγραμμα.....	39
Γράφημα 1α. Βασικό Οργανόγραμμα.....	40
Γράφημα 1β. Τμηματοποιημένο Οργανόγραμμα.....	41

Κεφάλαιο 1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1.1 ΤΟ ΠΡΟΒΛΗΜΑ (ΘΕΜΑ) ΚΑΙ Η ΣΗΜΑΣΙΑ ΤΟΥ

Το θέμα που μελετά η συγκεκριμένη Πτυχιακή Εργασία είναι αυτό του κλάδου του Τουρισμού στην Ελλάδα και συγκεκριμένα στο νησί της Ζακύνθου (νησί του Ιονίου Πελάγους). Η Ζάκυνθος είναι ένα νησί που παρουσιάζει ραγδαία αύξηση τουρισμού τα τελευταία χρόνια όπως θα φανεί και στην πορεία της εργασίας. Έτσι, τα τελευταία έτη (2014-2018) υπάρχει και ζωηρό επενδυτικό ενδιαφέρον για το νησί από ξενοδοχειακές εταιρείες. Μία από αυτές είναι και η Greek Hotel International Franchising η οποία μέσω του IONIAN SEA HOTEL RESORTS & SPA σκοπεύει να διεκδικήσει μερίδιο δημιουργώντας μια υπερσύγχρονη ξενοδοχειακή μονάδα πέντε αστέρων (*****) στον οικισμό Αργάσι, λίγα χιλιόμετρα μακριά από το κέντρο, το λιμάνι και τον Διεθνή Αερολιμένα Ζακύνθου «Διονύσιος Σολωμός».

1.2 ΣΤΟΧΟΙ ΠΤΥΧΙΑΚΗΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

- ✓ Πρωταρχικός στόχος της συγκεκριμένης Πτυχιακής Εργασίας, είναι η δημιουργία ενός επιχειρηματικού σχεδίου που θα πρέπει διεξοδικά να περιλαμβάνει πραγματικές πληροφορίες, ξεκινώντας από την μελέτη της κατάστασης και της προοπτικής της σχετικής αγοράς στο νησί της Ζακύνθου, αναλύοντας και περιγράφοντας τα κτήρια και καταλήγοντας στη μελέτη του συνόλου του κόστους, των προσδοκώμενων πηγών ανταγωνιστικού πλεονεκτήματος, της κερδοφορίας του εξεταζόμενου εγχειρήματος.
- ✓ Επίσης, η καταγραφή της Τουριστικής Αγοράς τόσο για το σύνολο της Ελληνικής επικράτειας, την Περιφέρεια των Ιονίων Νήσων και τέλος για το νησί της Ζακύνθου θα οδηγήσει σε χρήσιμα συμπεράσματα για την βιωσιμότητα του επιχειρηματικού σχεδίου.
- ✓ Επιπρόσθετα, η καταγραφή και περιγραφή των χρηματοοικονομικών δεδομένων (έσοδα, έξοδα, αποσβέσεις) έχει

σκοπό την παραγωγή χρήσιμων και καίριων συμπερασμάτων για την βιωσιμότητα του επιχειρηματικού σχεδίου.

- ✓ Τέλος, στο τελευταίο κεφάλαιο της Πτυχιακής Εργασίας γίνεται ανάλυση των συμπερασμάτων και των προοπτικών που θα μπορέσουν να συμπληρώσουν μεταγενέστερα την παρούσα εργασία.

Κεφάλαιο 2. Θεωρητικό Μέρος

➤ Επιχειρηματικό Σχέδιο:

Με βάση τον (Edward Blackwell, 2011), είναι μια πλήρης περιγραφή μιας επιχείρησης και τα σχέδια της για το άμεσο μέλλον (ως και τρία χρόνια). Εξηγεί τι κάνει μια επιχείρηση ή σε περίπτωση νέας επιχείρησης τι θα κάνει. Χρησιμοποιείται για τον σκοπό της παρουσίασης μιας οργανωμένης και λεπτομερούς ανάλυσης των εσωτερικών σχεδίων και πλάνων μιας επιχείρησης σε μια τράπεζα ή άλλο χρηματοοικονομικό οργανισμό (συνήθως για την άντληση χρηματοδότησης) καθώς παρέχει οικονομικές προβλέψεις που αποδεικνύουν τη συνολική βιωσιμότητα εξηγώντας τις οικονομικές απαιτήσεις για το επόμενο (άμεσο χρονικό διάστημα). Το χαρακτηριστικό γνώρισμα είναι ότι πρέπει να ανανεώνονται με τον καιρό τα στοιχεία του καθώς το επιχειρηματικό περιβάλλον στο οποίο λειτουργεί μια επιχείρηση και η οικονομία της χώρας που δραστηριοποιείται **αλλάζουν συνεχώς**.

Στην παρούσα πτυχιακή θα γίνει μια προσπάθεια πρακτικού συνδυασμού των πιο πάνω, μέσα από την δημιουργία ενός επιχειρηματικού σχεδίου με όλες τις απαιτούμενες αναλύσεις για την ορθότητα των στοιχείων και για την βιωσιμότητα του σε βάθος χρόνου πέντε ετών το οποίο αφορά ξενοδοχειακή μονάδα στο νησί της Ζακύνθου.

Κεφάλαιο 3. Το Επιχειρηματικό Σχέδιο

3.1 Πρόλογος

IONIAN SEA HOTEL RESORTS & SPA *****

Λίγα λόγια: Το Επιχειρηματικό – Επενδυτικό Σχέδιο της εταιρείας «New Services A.E.» με τον διακριτικό τίτλο “New Services A.E.” προβλέπει στην ίδρυση μιας νέας ξενοδοχειακής μονάδας με τον διακριτικό τίτλο «Ionian Sea Hotel Resorts & Spa». Το Ionian Sea Hotel Resorts & Spa ανάμενεται να ξεκινήσει την λειτουργία του τον Απρίλιο 2021 με την έγκριση αλλά και την συμβατική συμφωνία από την επιτροπή του ομίλου «Greek Hotel International Franchising» και θα είναι κατηγορίας πέντε αστέρων σύμφωνα με τους κανονισμούς του ομίλου. Οι ιδρυτές αυτής της ξενοδοχειακής μονάδας, η οποία θα προσφέρει οργανωμένες τουριστικές υπηρεσίες θα είναι ο John Papadopoulos ως πρόεδρος, ο Alex Koropoulos ως αντιπρόεδρος και ο Γεώργιος Παπαδόπουλος τρεις Ελληνό-Αυστραλοί με καταγωγή από το νησί της Ζακύνθου και συγκεκριμένα από τον οικισμό Αργάσι. Το Ionian Sea Hotel θα λάβει τέσσερα εκατομμύρια και πεντακόσιες χιλιάδες ευρώ (4.500.000,00€) από δάνεια και επενδύσεις και τρία εκατομμύρια ευρώ (3.000.000,00€) από προσωπικό κεφάλαιο. Το ξενοδοχείο θα βρίσκεται στον οικισμό «Αργάσι», ο οποίος βρίσκεται πολύ κοντά στην πόλη της Ζακύνθου δίπλα στην θάλασσα και θα έχει εκατον είκοσι πέντε δωμάτια, σαλόνια (lobby), αίθουσες συνεδριάσεων, πισίνες, γυμναστήριο, επαρκή χώρο στάθμευσης αυτοκινήτων και mini bus, υπηρεσία room service, κουζίνα και άλλες τουριστικές υπηρεσίες. Τέλος, το Ionian Sea Hotel Resorts & Spa προσφέρει τα εξής ανταγωνιστικά πλεονεκτήματα με βάση τους (Joseph Covello et al., 1998; Paul Tiffany et al., 2008, KEMEL) είναι:

1. Η τοποθεσία που θα χτιστεί το ξενοδοχείο είναι ο οικισμός «Αργάσι», ένας από τους πιο τουριστικούς οικισμούς του νησιού με αρκετά ξενοδοχεία και υπηρεσίες. Η απόσταση από το λιμάνι της Ζακύνθου είναι περίπου τέσσερα χιλιόμετρα, ενώ από τον Διεθνές Αερολιμένα «Διονύσιος Σολωμός» του νησιού περίπου επτά χιλιόμετρα.
2. Η τουριστική-ξενοδοχειακή περιοχή της Ζακύνθου για τις περιόδους 2015-2018 αυξάνεται ετησίως από επτά έως δέκα τοις εκατό σύμφωνα με στοιχεία του Υπουργείου Τουριστικής Ανάπτυξης, ενώ και ο αριθμός των διαθέσιμων κλινών αυξάνεται (όπως φαίνεται και στον Πίνακα 2 που ακολουθεί).

3. Σύμφωνα με τα τελευταία στοιχεία για το έτος 2019 που προκύπτουν από το Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδας καθώς και από την ιστοσελίδα greekhotels.gr, στον οικισμό Αργάσι υπάρχουν είκοσι πέντε (25) ξενοδοχειακές μονάδες. Από αυτές οι πέντε (5) είναι δύο αστέρων (**), δέκα οκτώ (18) είναι τριών αστέρων (***), δύο (2) είναι τεσσάρων αστέρων (****) ενώ, δεν υπάρχει καμία μονάδα που να είναι πέντε αστέρων (*****).
4. Ο συνολικός χρόνος που αναμένεται να εξοφλήσει το χρέος μετά τον δανεισμό είναι πέντε (5) χρόνια από την χρονική στιγμή που θα αρχίσει την λειτουργία της η μονάδα και θα έχει μόνο το λειτουργικό κόστος. Πρωταρχικός σκοπός είναι η μη ύπαρξη δανειακών υποχρεώσεων (χρεολύσια και τόκοι) στους ισολογισμούς των επόμενων χρήσεων. Αυτή η τακτική προτιμάται από την πλήρη διανομή μερισμάτων και κερδών στους ιδιοκτήτες-μετόχους της εταιρείας. Έτσι, έχει συμφωνηθεί να υπάρχει μόνο ένα μικρό ποσοστό της τάξης του 8% για την διανομή μερισμάτων στους μετόχους της εταιρείας για τα πρώτα πέντε (5) έτη.

Ως αποτέλεσμα των όλων παραπάνω, το Ionian Sea Hotel πιστεύει ότι μπορεί να πιάσει ένα καλό μερίδιο στην τουριστική αγορά του νησιού. Λεπτομερής ανάλυση θα γίνει σε επόμενο κεφάλαιο του Επιχειρηματικού Σχεδίου.

3.2 Τουριστική Αγορά

1. Ορισμοί:

- ✓ **Τουρισμός:** Σύμφωνα με την wikipedia¹, τουρισμός ονομάζεται η δραστηριότητα η οποία γίνεται από κάποια άτομα για διάστημα μικρότερο του ενός έτους για λόγους ψυχαγωγίας, επαγγελματικών ή άλλους. Αυτό παράλληλα σημαίνει πως θα διαμένουν σε χώρο που δεν τους ανήκει. Ο τουρισμός παίζει επίσης μεγάλο ρόλο και στην οικονομία της χώρας που υπάρχει. Οι μορφές του τουρισμού χωρίζονται σε εγχώριο, εισερχόμενο, εξερχόμενο, διεθνή, εσωτερικό και εθνικό.
- ✓ **Τουριστική αγορά:** Είναι το μέρος της αγοράς στο οποίο οι τουριστικές επιχειρήσεις αναπτύσσουν μια συναλλακτική δραστηριότητα με σκοπό την επικερδή διάθεση των προϊόντων τους. (Γ. Ηγουμενάκης 1998)
- ✓ **Οικονομία:** Σύμφωνα με την wikipedia², η οικονομία μπορεί να οριστεί επίσημα και γενικά ως το σύνολο των συνειδητών και συστηματικών ενεργειών των ανθρώπων, που διαβιούν σε κοινωνία και περιλαμβάνει την παραγωγή, διανομή, ανταλλαγή και την κατανάλωση περιορισμένων σε ποσότητα αγαθών και υπηρεσιών, από διαφορετικούς παράγοντες σε μια δεδομένη γεωγραφική τοποθεσία. Οι οικονομικοί παράγοντες μπορεί να είναι ιδιώτες, επιχειρήσεις, οργανισμοί ή κυβερνήσεις. Η μελέτη της Οικονομικής Επιστήμης είναι η μελέτη των οικονομικών προβλημάτων που υπάρχουν σε μια κοινωνία.

¹ el.wikipedia.org/wiki/Τουρισμός

² el.wikipedia.org/wiki/Οικονομία

2. Σύγχρονες τάσεις του Τουρισμού:

- Κύρια τάση για τον Τουρισμό αποτελεί η χρήση του διαδικτύου για διερεύνηση των τόπων προορισμού, αλλά και για τη δημιουργία και διαχείριση κρατήσεων, καθώς δεκάδες έρευνες έχουν αποδείξει πως μέχρι το 2021 το 78% των κρατήσεων θα γίνεται μέσω του διαδικτύου. Οι ταξιδιώτες, κορεσμένοι και κουρασμένοι από τα «εμπορικά» ταξίδια, επιδιώκουν να έχουν πιο ενεργό ρόλο στον προσδιορισμό των εμπειριών τους, κάτι που τους προσφέρουν πλέον απλόχερα οι ψηφιακές πλατφόρμες, αυξάνοντας έτσι την ευδαιμονία που χαρίζει βήμα προς βήμα η ανακάλυψη του ταξιδιού. Έτσι, όλες οι σύγχρονες ξενοδοχειακές μονάδες ακολουθούν αυτή την τάση και δίνουν την δυνατότητα στους ενδιαφερόμενους να χρησιμοποιούν το online σύστημα κρατήσεων τους είτε απευθείας είτε μέσω άλλων πλατφόρμων οι οποίες χρησιμοποιούνται από τις μονάδες για την προσέγγιση τους.
- Μεγάλο μέρος των τουριστών επιλέγει να μείνει σε Hostel, Airbnb και όχι σε ξενοδοχεία υψηλού κόστους (3* +) με σκοπό την μείωση του κόστους διαμονής τους/ για λόγους εναλλακτικού τουρισμού.
- Οι κύριοι πελάτες ξενοδοχείων υψηλού κόστους είναι οικογένειες ή άτομα με υψηλό οικονομικό κύρος.
- Μεγάλο ποσοστό επιστημονικών συνεδρίων λαμβάνει χώρα σε ξενοδοχειακές μονάδες γιατί δίνει τα οφέλη της διαμονής αλλά και άλλες υπηρεσίες όπως δυνατότητες ψυχαγωγίας, εστίασης και αγορών (αν τα ξενοδοχεία βρίσκονται μέσα σε αστικά κέντρα) ή την φυσική ομορφιά του τοπίου, την ηρεμία στην ατμόσφαιρα μακριά από τα αστικά κέντρα (αν τα ξενοδοχεία βρίσκονται εκτός των αστικών κέντρων).
- Οι ξενοδοχειακές μονάδες έχουν συμφωνήσει να διαφημίζονται μέσω εταιρειών παροχής υπηρεσιών (όπως εταιρεία για ενοικιάσεις αυτοκινήτων,κ.ά), online πλατφόρμων (όπως trip advisor, booking, κλπ.) με σκοπό την αύξηση της κίνησης των τουριστών.

3. Τουρισμός στην Ελλάδα:

- Τα τελευταία χρόνια (2014-2018) και σύμφωνα με επίσημα στοιχεία από τα (ΕΛΣΤΑΤ, ΥΠΙΑ, FRAPORT, ΔΑΑ, ΕΑΣΠ, ΤτΕ, ΕΡΓΑΝΗ) η Τουριστική κίνηση στην Ελλάδα παρουσιάζει ραγδαία αύξηση όπως αυτή παρουσιάζεται και στον πιο κάτω πίνακα (πίνακα 1.), ενώ και για το έτος 2019 προβλέπεται ακόμα μια αύξηση τόσο στο σύνολο της χώρας, όσο και στο νησί της Ζακύνθου.
- Τα τελευταία χρόνια (2014-2018) και σύμφωνα με τα επίσημα στοιχεία που προκύπτουν από την ιστοσελίδα³ υπάρχει μεγάλη αύξηση τόσο για επιστημονικά συνέδρια όσο και για ιατρικά. Ενώ, για το έτος 2020 η χώρα της Πολωνίας έχει δηλώσει αυξημένο ενδιαφέρον για δημιουργία συνεδρίων στην Ελλάδα σύμφωνα με τον ΕΟΤ Πολωνίας⁴.
- Η Ελλάδα προσφέρει ανταγωνιστικά πλεονεκτήματα όπως:
 1. η πλούσια πολιτισμική κληρονομιά
 2. η φυσική ομορφιά του τόπου
 3. η γεωγραφική ποικιλομορφία

Τα παραπάνω πλεονεκτήματα που προσφέρει η Ελλάδα ως χώρα προσελκύουν τα τελευταία χρόνια σημαντικές επενδύσεις στον κλάδο του τουρισμού, ενισχύοντας την εικόνα της Ελλάδας αφενός ως τουριστικού προορισμού παγκόσμιου βεληνεκούς, και αφετέρου ως τουριστική αγορά με εξαιρετικές επενδυτικές ευκαιρίες.

³<https://www.synedrio.gr/synedria-stin-ellada/>

⁴<https://www.naftemporiki.gr/finance/story/1504634/eot-polonias-auksimeno-endiaferon-gia-sunedria-stin-ellada>

- Η Ελλάδα παρέχει ποικιλομορφία σε ότι αφορά τους τομείς του Τουρισμού τους οποίους διαθέτει σύμφωνα με την έρευνα « Τμήμα Τουρισμού» από την Ελληνική Εταιρεία Επενδύσεων και Εξωτερικού Εμπορίου⁵ – Μάιος 2019:

1. Θαλάσσιος Τουρισμός: μεγάλη ακτογραμμή, μεγάλος αριθμός διαθέσιμων λιμανιών

2. Τουρισμός Πόλεων: κατά τη διάρκεια των οποίων ο επισκέπτης συνδυάζει πολιτισμικές δραστηριότητες με τις αστικές δραστηριότητες που προσφέρει ο κάθε προορισμός. Αποτελεί πηγή τουριστικών εσόδων καθ' όλη την διάρκεια του έτους, και έχει συμβάλει σημαντικά στην ανάπτυξη πολλών πόλεων της Ευρώπης και της Ασίας.

3. Θρησκευτικός και Πολιτισμικός Τουρισμός: μία από τις χώρες με τον μεγαλύτερο αριθμό ιστορικών μνημείων, σύγχρονων μουσείων και αρχαιολογικών χώρων καθώς και μεγάλο αριθμό εκκλησιών αφιερωμένων σε Αγίους – προστάτες των πόλεων.

4. Ιατρικός Τουρισμός: με το άρτια εξειδικευμένο ιατρικό προσωπικό, εκπαιδευμένο σε χώρες της Ευρώπης και της Αμερικής, την ευκολία πρόσβασης σε κύριες αγορές, όπως η Ευρώπη και η Μέση Ανατολή, τις εξαιρετικές καιρικές συνθήκες και το ήπιο κλίμα, έχει τη δυνατότητα να κατακτήσει κυρίαρχη θέση σε διάφορους τομείς του ιατρικού τουρισμού.

5. Συνεδριακός Τουρισμός: Από τους Ολυμπιακούς Αγώνες του 2004 και μετά, στη χώρα μας πραγματοποιήθηκε σημαντική αναβάθμιση των αντίστοιχων υποδομών κυρίως στα μεγάλα αστικά κέντρα και σε δημοφιλείς προορισμούς, έτσι ώστε η Ελλάδα να είναι σε θέση σήμερα να προσφέρει έναν σημαντικό αριθμό συνεδριακών εγκαταστάσεων που κυμαίνονται από μεγάλες αίθουσες και θέατρα μέχρι και τα μικρότερα ξενοδοχεία και συνεδριακά κέντρα.

⁵ <https://www.enterprisegreece.gov.gr/ependyste-sthn-ellada/kladoi-aixmhs>

Τουριστικός πίνακας Ελλάδας:

	2014	2015	2016	2017	2018
Εσοδα (σε €)	13.000.000.000	13.600.000.000	12.700.000.000	14.200.000.000	16.300.000.000
Αφίξεις στα αεροδρόμια στο σύνολο της Ελληνικής Επικράτειας	14.578.526	17.109.040	16.875.612	17.984.367	20.693.668
TOP 5 Αεροδρομίων (αφίξεις από το εξωτερικό)	Αθήνα, Ηράκλειο, Ρόδος, Θεσσαλονίκη, Κέρκυρα	Αθήνα, Ηράκλειο, Ρόδος, Θεσσαλονίκη, Κέρκυρα	Αθήνα, Ηράκλειο, Ρόδος, Θεσσαλονίκη, , Κέρκυρα	Αθήνα, Ηράκλειο, Ρόδος, Θεσσαλονίκη, Κέρκυρα	Αθήνα, Ηράκλειο, Ρόδος, Θεσσαλονίκη, Κέρκυρα
Αφίξεις στο αεροδρόμιο της Ζακύνθου	575.480	606.365	676.069	781.093	847.623
Σύνολο πτήσεων (Αφίξεις+ Αναχωρ.)	9.018	9.546	10.596	11.873	11.330
Αφίξεις στα λιμάνια στο σύνολο της Ελληνικής Επικράτειας (κρουαζιερόπλοια – επιβάτες)	3.839 - 4.937.247	4.294 - 4.964.443	4.307 - 5.204.231	3.415 - 4.625.363	3.410 - 4.788.642
Αφίξεις στο λιμάνι της Ζακύνθου (κρουαζιερόπλοια – επιβάτες)	13 - 10.953	8 - 5.742	29 - 25.175	17 - 13.104	17 - 14.284
Σύνολο τουριστών στο σύνολο της Ελληνικής επικράτειας (αεροδρόμια, λιμάνια, σύνορα χώρας)	22.033.463	25.000.000	27.582.465	27.194.185	33.000.000
Σύνολο τουριστών στο νησί της Ζακύνθου (χωρίς τον υπολογισμό των τουριστών από το λιμάνι της Ζακύνθου – σύνδεση με λιμάνι Κυλήνης/υπόλοιπων νήσων Ιονίου Πελάγους)	586.433	612.107	701.254	794.107	861.907

{Πίνακας 1. Στοιχεία τουρισμού στην Ελλάδα} (πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, ΣΕΤΕ, Υπηρεσία Πολιτικής Προστασίας, Ελληνική Ακτοπλοΐα)

Συμπέρασμα: Σύμφωνα με τα στοιχεία των ερευνών για τα στοιχεία του Τουρισμού από την ΕΛΣΤΑΤ (Απρίλιος 2015, 2016, 2017, 2018, 2019) και τον ΣΕΤΕ (2015, 2016, 2017, 2018, 2019), τα «Ετήσια Στατιστικά Στοιχεία Αερολιμένων 1996-2018» από την Υπηρεσία Πολιτικής Προστασίας, 2019 και τα «Στατιστικά Στοιχεία Κρουαζιέρας» της Ελληνικής Ακτοπλοΐας⁶ που παρουσιάζονται στον πίνακα 1, η αύξηση του τουρισμού στο σύνολο της Ελληνικής επικράτειας κατά τα έτη 2014-2018 ήταν 10.966.537 άτομα, δηλαδή αύξηση κατά +149% και όσον αφορά τα έσοδα η αύξηση ήταν ίση με 3.300.000.000,00€, δηλαδή αύξηση κατά +125%. Για το νησί της Ζακύνθου κατά την ίδια περίοδο η αύξηση ήταν ίση με 275.474 άτομα δηλαδή αύξηση κατά +14,7%. Επίσης, ένα ακόμη δεδομένο το οποίο γίνεται εύκολα αντιληπτό είναι το σύνολο των τουριστών που επιλέγει να έρχεται στην χώρα μας κατά κόρων μέσω των αεροδρομίων της χώρας κατά τα έτη 2014-2018, με τις top 5 επιλογές να είναι τα αεροδρόμια: Αθήνας, Ηρακλείου, Ρόδου, Θεσσαλονίκης, Κέρκυρας όλες τις Τουριστικές περιόδους. Ο Διεθνής Αερολιμένας Αθηνών αποτελεί ένα από τα καλύτερα και ομορφότερα κοινοτικά αεροδρόμια παγκοσμίως και μέσω αυτού υπάρχουν συνδέσεις με αρκετές αεροπορικές εταιρείες (Aegean Airlines – Olympic Air, Ellinair, Ryanair) με τα περιφερειακά αεροδρόμια με πολύ συχνές πτήσεις ειδικά τους μήνες του καλοκαιριού.

⁶ <https://ellinikiaktoploia.net/enosi-limenon-ellados-episima-statistika-stoixeia-krouazieras-2018/>

4. ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΓΟΡΑ ΙΟΝΙΩΝ ΝΗΣΩΝ

Αριθμός μονάδων ανά Περιφερειακή Ενότητα

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	2016	2017	2018
ΚΕΡΚΥΡΑΣ	400	400	408
ΚΕΦΑΛΛΗΝΙΑΣ	144	144	148
ΖΑΚΥΝΘΟΥ	280	282	301
ΛΕΥΚΑΔΑΣ	98	99	100
ΙΘΑΚΗΣ	8	8	8
ΣΥΝΟΛΟ	930	933	965

{Πίνακας 2. Αριθμός ξενοδοχειακών μονάδων ανά Περιφερειακή Ενότητα στην Περιφέρεια Ιονίων Νήσων για τα έτη 2016-2018}
(πηγή: Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδας)

Πλήθος δωματίων ανά Περιφερειακή Ενότητα

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	2016	2017	2018
ΚΕΡΚΥΡΑΣ	23.919	23.919	24.327
ΚΕΦΑΛΛΗΝΙΑΣ	5.259	5.273	5.398
ΖΑΚΥΝΘΟΥ	15.749	15.995	17.321
ΛΕΥΚΑΔΑΣ	2.829	2.797	2.883
ΙΘΑΚΗΣ	137	137	137
ΣΥΝΟΛΟ	47.888	48.121	50.066

{Πίνακας 3. Πλήθος δωματίων ανά Περιφερειακή Ενότητα στην Περιφέρεια Ιονίων Νήσων για τα έτη 2016-2018}
(πηγή: Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδας)

Συμπέρασμα: Η αύξηση του τουρισμού όπως παρουσιάζεται παραπάνω στον πίνακα 1 για τα τελευταία χρόνια, διαφαίνεται και στην Περιφέρεια Ιονίων Νήσων στην οποία ανήκει και η Ζάκυνθος όπως παρουσιάζεται στους πίνακες 2 και 3 με βάση στοιχεία από τα Στατιστικά Στοιχεία του Ξενοδοχειακού Δυναμικού Ελλάδος (2016-2018) . Αυτό γίνεται εύκολα αντιληπτό από την αύξηση για την περίοδο 2016-2018 τόσο στον αριθμό των ξενοδοχειακών μονάδων (930 → 965) όσο και στο πλήθος των δωματίων (47.888 → 50.066). Επίσης, το νησί της Ζακύνθου παρουσιάζει την μεγαλύτερη αύξηση τόσο στις ξενοδοχειακές μονάδες (280 → 301) όσο και στο πλήθος των δωματίων (15.749 → 17.321). Τα στοιχεία αυτά διαφαίνονται στο αμέσως παρακάτω υποκεφάλαιο.

5. ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΓΟΡΑ ΖΑΚΥΝΘΟΥ

A.1 Στοιχεία για το νησί της Ζακύνθου

Συνοπτικός Πίνακας Π.Ε. Ζακύνθου

	2014	2015	2016	2017	2018
Διανυκτερεύσεις Ημεδαπών	125.686	148.562	152.791	180.016	155.356
Διανυκτερεύσεις Αλλοδαπών	2.654.772	2.773.256	2.956.961	3.268.612	3.481.827
Σύνολο Διανυκτερεύσεων	2.708.458	2.921.818	3.109.752	3.448.628	3.637.183
Πληρότητα (%)	66,2	65,7	65,2	66,8	67,4
Αφίξεις Ημεδαπών	39.694	42.750	45.642	51.646	46.506
Αφίξεις Αλλοδαπών	378.269	373.602	411.474	500.662	524.307
Σύνολο Αφίξεων	417.963	416.352	457.056	552.308	570.813

{Πίνακας 4.Στοιχεία Αφίξεων, Διανυκτερεύσεων, Πληρότητας για τα έτη 2014-2018} (πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, ΣΕΤΕ)

Όπως φαίνεται και από τον Συνοπτικό Πίνακα 4, η πληρότητα αλλά και το σύνολο των διανυκτερεύσεων σε ολόκληρη την Περιφερειακή Ενότητα Ζακύνθου, παρουσιάζουν υψηλά νούμερα και με βάση τα στοιχεία των ερευνών για τα στοιχεία του Τουρισμού από την ΕΛΣΤΑΤ (Απρίλιος 2015, 2016, 2017, 2018, 2019) και τον ΣΕΤΕ (2015, 2016, 2017, 2018, 2019) για κάθε είδους κατάλυμα να φτάνει το 2018 το 67,4%. Πιο συγκεκριμένα, οι αφίξεις αλλοδαπών το 2018 σε σχέση με το 2014 παρουσίασαν αύξηση (+38,60%) και αυτές των ημεδαπών (+17,16%). Αντίστοιχα, οι διανυκτερεύσεις αλλοδαπών το 2018 σε σχέση με το 2014 παρουσίασαν αύξηση (+31,15%) και αυτές των ημεδαπών (+23,60%). Επίσης, για το αντίστοιχο χρονικό διάστημα παρουσίασε αύξηση τόσο το σύνολο των διανυκτερεύσεων (+34,28%) όσο και το σύνολο των αφίξεων (+36,57%). Τέλος, στον πίνακα διαφαίνεται μια σημαντική μείωση στις αφίξεις των ημεδαπών και στις διανυκτερεύσεις αυτών το 2018 το οποίο έρχεται σε αντίθεση με την συνεχή αύξηση των προηγούμενων χρόνων με αποκορύφωμα το 2017. Αυτή η μείωση στις αφίξεις ανήλθε σε ποσοστό (-9,95%) σε σχέση με τα στοιχεία για το 2018. Όσον αφορά στις διανυκτερεύσεις η μείωση ανήλθε σε ποσοστό (-13,95%) σε σχέση με τα στοιχεία για το 2018.

A.2 ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΟΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ

Στο νησί της Ζακύνθου έχουν αναπτυχθεί αρκετά τα τελευταία χρόνια σύμφωνα με την ιστοσελίδα του Δήμου Ζακύνθου (2018)⁷ κάποιες μορφές εναλλακτικού τουρισμού όπως ο περιβαλλοντικός, ο προσκυνηματικός, ο πολιτισμικός, ο γαστρονομικός και ο αγροτουρισμός.

Σπουδαίο ρόλο σε αυτή την ανάπτυξη παίζει η γεωμορφία του νησιού η οποία καλύπτεται από εκατόν είκοσι επτά χιλιόμετρα ακτογραμμής, μικρά νησάκια που περιβάλλουν το νησί το οποίο είναι ημιορεινό με σαράντα χιλιόμετρα μονοπάτια.

Επίσης, είναι ιδιαίτερα αναπτυγμένη η μορφή του *Προσκυνηματικού τουρισμού* με σπουδαία "εκθέματα" όπως τον Ιερό Ναό του Αγίου Διονυσίου – πολιούχου και προστάτη του νησιού, τον Ιερό Ναό της Φανερωμένης – έργο μεγάλης αξίας για την αρχιτεκτονική, την ξυλογλυπτική και την ομορφιά του και το Μεταβυζαντινό Μουσείο, στο οποίο εκτίθενται σπουδαία έργα ζωγράφων της Επτανησιακής Σχολής και εικόνες εκκλησιών του νησιού.

Ο *Πολιτισμικός τουρισμός* για το νησί της Ζακύνθου ήταν πάντα αξιοπρόσεκτος. Το νησί του Εθνικού Ποιητή Διονυσίου Σολωμού με Μουσείο στο όνομα του ενώ επισκέψιμα είναι τα σημεία όπου έγινε η ταφή του, το άγαλμα του στην κεντρική πλατεία και το σημείο στο οποίο ο Εθνικός Ποιητής έγραψε τον Εθνικό Ύμνο. Επιπλέον, στο Μουσείο Σολωμού και Επιφανών Ζακυνθινών είναι αναπαυμένος ακόμη ένας πολύ σπουδαίος Έλληνας ποιητής ο Ανδρέας Κάλβος.

Ο *Γαστρονομικός τουρισμός* για τον νησί της Ζακύνθου είναι ένα κεφάλαιο το οποίο την έχει κάνει ιδιαιτέρως γνωστή. Στο νησί της Ζακύνθου παράγονται ετησίως 1.950.000 λίτρα λευκού κρασιού, 150.000 λίτρα κόκκινου κρασιού, 7.000 τόνοι μαύρης σταφίδας (γνωστή και ως μαύρος χρυσός το 17^ο και 18^ο αιώνα), 10.000 τόνοι ελαιολάδου. Τέλος, είναι ιδιαιτέρως γνωστή για τα τοπικά προϊόντα όπως το Μαντολάτο, και την Φιτούρα καθώς και για τον τρόπο παρασκευής όλων των φαγητών που χρησιμοποιούν μόνο ελαιόλαδο.

Τέλος, ο *Αγροτουρισμός* τα τελευταία χρόνια είναι ιδιαίτερα ανεπτυγμένος χαρίζοντας στους τουρίστες την ευκαιρία να μάθουν πως φτιάχνεται το:

- Κρασί, με επίσκεψη σε οινοποιείο
- Λάδι, με επίσκεψη σε βιολογικό ελαιοτριβείο
- Μαντολάτο - Παστέλι, με επίσκεψη σε μαντολατοποιείο
- Τυρί, με επίσκεψη σε βιολογικό τυροκομείο
- Ceramic Art, επίσκεψη σε παραδοσιακό εργαστήριο κεραμικής

⁷ <https://www.zakynthos.gov.gr/zakynthos-island/enalaktikos-tourismos.html>

Α.3 ΜΕΤΑΒΑΣΗ ΣΤΟ ΝΗΣΙ ΤΗΣ ΖΑΚΥΝΘΟΥ



Εικόνα 1. Πανοραμική λήψη του λιμανιού της Ζακύνθου
(πηγή: mononews.gr)

Για την μετάβαση στο νησί της Ζακύνθου υπάρχουν δύο διαφορετικοί τρόποι:

- Μέσω καραβιού: Το λιμάνι της Ζακύνθου καθημερινά δέχεται δεκάδες καράβια της γραμμής Κυλλήνη – Ζάκυνθος καθώς και από τα άλλα νησιά του Ιονίου.
- Αεροπορικάς: Ο Διεθνής Αερολιμένας Ζακύνθου «Διονύσιος Σολωμός» σύμφωνα με την επίσημη ιστοσελίδα και τα τελευταία επίσημα στοιχεία του⁸ καθημερινά δέχεται δεκάδες πτήσεις εξωτερικού και εσωτερικού και απέχει μόλις έξι (6) χιλιόμετρα από το κέντρο της πόλης. Στον Διεθνή Αερολιμένα Ζακύνθου οι τρόποι μετάβασης είναι: με αυτοκίνητο, με λεωφορείο μέσω δρομολογίων του ΚΤΕΛ Ζακύνθου και με ταξί.

⁸ <https://www.zth-airport.gr/el/flights--more/flights--destinations#arrivals--destinations>

3.3 Εταιρική Ανάλυση (Κόστος-Κεφάλαιο-Σκοπός-Στοιχεία):

✚ Το Συνολικό κόστος επένδυσης αναμένεται να ανέρθη στα επτά εκατομμύρια πεντακόσιες χιλιάδες ευρώ ποσό το οποίο αναλύεται σε: **i)** Δανειοδότηση από τράπεζες/άλλο χρηματοοικονομικό οργανισμό: τέσσερα εκατομμύρια πεντακόσιες χιλιάδες ευρώ (4.500.000,00 €), **ii)** Ίδια κεφάλαια: τρία εκατομμύρια ευρώ (3.000.000,00€). Η Δανειοδότηση ανάμενεται να γίνει από τράπεζα και το κεφάλαιο που θα δανειοδοτηθεί από το πρόγραμμα στήριξης της Νέας Επιχειρηματικότητας και Καινοτομίας του Πιστωτικού Ιδρύματος που θα επιλεχθεί. Επίσης, θα κατατεθεί το επιχειρηματικό σχέδιο στο Υπουργείο Τουρισμού με σκοπό να γίνει έλεγχος του αν και εφόσον είναι σε θέση να επιχορηγηθεί με επιπλέον κεφάλαιο σύμφωνα με τον «Αναπτυξιακό Νόμο 4399/2016 και το πρόγραμμα του ΕΣΠΑ 2014-2020» (Εταιρικό Σύμφωνο για το Πλαίσιο Ανάπτυξης) (ΕΣΠΑ, 2016), το ποσοστό αυτό μπορεί να φτάσει και στο 55% του συνόλου και να δώσει την δυνατότητα στους επενδυτές για μικρότερη δανειοδότηση από κάποια τράπεζα. Η προσέγγιση θα γίνει μέσω των ιδρυτών και της Greek Hotel International Franchising ως Εμπορικού Συνεταίρου κατευθείαν προς το πιστωτικό ίδρυμα όπου και θα παρουσιαστούν αναλυτικά τα στοιχεία της εταιρείας, των ιδρυτών καθώς και το σχέδιο αποπληρωμής του δανείου.

✚ Μετά την πρώτη περίοδο χρήσης βάσει της ανάλυσης που γίνεται στην ενότητα 3.10, τα Αναμενόμενα Έσοδα προ φόρων αναμένεται να ανέρθουν στα δύο εκατομμύρια επτακόσιες πέντ χιλιάδες διακόσια τρία ευρώ και δέκα τέσσερα λεπτά (2.705.203,14€), τα Αναμενόμενα Έξοδα (μετά φόρων) αναμένεται να ανέρθουν στις εννιακόσιες σαράντα χιλιάδες διακόσια πενήντα τέσσερα ευρώ και δέκα εννιά λεπτά (940.254,19€) και τέλος το Καθαρό Αποτέλεσμα δηλαδή το καθαρό κέρδος (Κέρδος μετά φόρων) αναμένεται να ανέρθη στις εννιακόσιες εξήντα δύο χιλιάδες διακόσια εξήντα δύο ευρώ και εβδομήντα εννιά λεπτά (962.262,79€).

Αυτά τα αναμενόμενα κέρδη θα χρησιμοποιηθούν για την αποπληρωμή μέρος του δανείου και των τόκων απομειώνοντας το υπόλοιπο εξόφλησης τους, ενώ έχει υπολογιστεί να υπάρχει και

ένα ποσοστό ίσο με 8% (για τα πρώτα έτη) για την δυνατότητα παροχής μερισμάτων προς τους μετόχους της εταιρείας. Τέλος, όλα τα μελλοντικά κέρδη που θα έχει η εταιρεία δίνουν την ευκαιρία για την όσο δυνατόν πιο γρήγορη αποπληρωμή των χρεών.

✚ Το Μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρείας θα είναι χωρισμένο ως εξής:

Μέτοχος	Αριθμός μετοχών	Ποσοστό Μετοχών
John Papadopoulos	530,00	53,00 %
Alex Koropoulos	390,00	39,00 %
Γεώργιος Παπαδόπουλος	80,00	8,00 %
Σύνολο	1000,00	100,00 %

{Πίνακας 5. Το Μετοχικό Κεφάλαιο της εταιρείας}

3.3.1 Εξωτερικό Περιβάλλον Επιχείρησης

Το περιβάλλον της επιχείρησης αλλάζει ταχύτατα και λόγω αυτής της ραγδαίας αλλαγής, πρέπει και η κάθε επιχείρηση να αλλάζει συνεχώς. Οι αλλαγές σύμφωνα με τον (John R. Schermerhorn, 2011), συνήθως προέρχονται από τέσσερα είδη περιβάλλοντα (εξωτερικό περιβάλλον) τα οποία και παίζουν σημαντικότατο ρόλο στην ύπαρξη των επιχειρήσεων. Αυτά είναι:


1. **Οικονομικό:** Λόγω της ύπαρξης της οικονομικής αβεβαιότητας οι οικονομικές πηγές διαδραματίζουν πολύ σημαντικό ρόλο. Αριθμοί όπως δείκτες πληθωρισμού, δείκτες ανάπτυξης, επιτόκια, επίπεδα παραγωγικότητας, επίπεδα ανεργίας, δείκτες Ακαθάριστου Εθνικού Προϊόντος, τιμές συναλλαγμάτων, κ.ά – δηλαδή οικονομικοί δείκτες μπορούν να επηρεάσουν το επιχειρηματικό περιβάλλον.
2. **Κυβερνητικό:** Περιλαμβάνει το θεσμικό πλαίσιο, σύμφωνα με το οποίο λειτουργεί το κράτος (π.χ. εισοδηματική πολιτική, νομισματική πολιτική) Επίσης, είναι αυτό το είδος του περιβάλλοντος το οποίο είναι υπεύθυνο για τις αλλαγές στους κανονισμούς (νομοθετική εξουσία) και την φορολογική πολιτική (εκτελεστική εξουσία).
3. **Πολιτισμικό:** Περιλαμβάνει τα εθνολογικά και λαογραφικά χαρακτηριστικά μιας κοινωνίας, τα ήθη και τα έθιμα, τις παραδόσεις (τον τρόπο ζωής και τις αλλαγές σε αυτόν), τη θρησκεία και γενικότερα ό,τι έχει σχέση με το σύστημα αξιών που την εκφράζει (κοινωνικά ζητήματα).
4. **Τεχνολογικό:** Επηρεάζει ποιοτικά και ποσοτικά τη φύση και την απόδοση του εξοπλισμού της και των εργαζομένων της καθώς περιλαμβάνει το είδος των προϊόντων και των υπηρεσιών λόγω του κύκλου ζωής που έχει το κάθε επιμέρους προϊόν στο υπόσυνολο του εξοπλισμού της επιχείρησης καθώς και τα νέα προϊόντα (εφευρέσεις) που συνεχώς παράγονται.

3.3.2 Σκοπός – Όραμα της Εταιρείας

Ο σκοπός της εταιρείας θα είναι:

1. Η ίδρυση, κατασκευή και εκμετάλλευση της νέας ξενοδοχειακής μονάδας.
2. Η δημιουργία μιας επιχείρησης που βρίσκεται υπό τον δικό τους έλεγχο και της διαχείρισης των στόχων τους οποίους έχουν θέσει (χρηματοοικονομικούς και όχι μόνο).
3. Η καλή συνεργασία και για μελλοντικές συνεργασίες με τον όμιλο Greek Hotel International Franchising.
4. Η εξυπηρέτηση των τουριστικών και ταξιδιωτικών αναγκών της αναπτυσσόμενης τουριστικά του οικισμού «Αργάσι» με σκοπό την αποτελεσματική χρήση των παρεχόμενων υπηρεσιών.
5. Η παροχή τεχνικών, οικονομικών και εμπορικών συμβούλων.
6. Η μονάδα να είναι φιλική ως προς το περιβάλλον με χρήση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας.

Θα είναι ένα κατάλυμα με εκατόν είκοσι πέντε δωμάτια (συμπεριλαμβανομένων των επτά κτιρίων και δυναμικότητα διακοσίων ογδόντα πέντε κλινών, σαλόνια, εγκαταστάσεις συνεδριάσεων, πισίνες, γυμναστήριο, επαρκή χώρο στάθμευσης εκατόν πενήντα θέσεων, υπόγειους χώρους, υπηρεσία δωματίου, κουζίνα, εστιατόρια και μπαρς καθώς και άλλες τουριστικές υπηρεσίες όπως ιδιωτική παραλία με δυνατότητα χρήσης των θαλάσσιων σπορ, κ.ά.

 **Όραμα της εταιρείας** είναι η εφαρμογή των υψηλότερων επιπέδων ποιότητας υπηρεσιών, ώστε να αποκτήσει και να μπορεί να υποστηρίξει την φήμη που έχει αποκτήσει στους επισκέπτες, συνεργάτες, ανταγωνιστές και στην ευρύτερη κοινότητα της περιοχής. Η χρησιμοποίηση και η συνεχής εφαρμογή φιλικών στο περιβάλλον τεχνολογιών και διαδικασιών με σκοπό την καλύτερη ανταπόκριση στις ανάγκες της σύγχρονης κοινωνίας είναι πολύ σημαντικό μέλημα σύμφωνα με τους (Edward Blackwell, 2011; The Prince's Youth Business Trust, 1996).

3.3.3 Στοιχεία της Εταιρείας «New Services A.E.»

Έδρα της εταιρείας:

Ως έδρα της εταιρείας έχει ορισθεί το βοηθητικό κτίριο (που θα κατασκευασθεί) της ξενοδοχειακής μονάδας στην περιοχή Αργάσι της Ζακύνθου.

Διάρκεια της εταιρείας:

Όπως ορίστηκε από το καταστατικό καθώς και από την πρώτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων, η διάρκεια της εταιρείας χαρακτηρίστηκε ως ορισμένου χρόνου και δη μέχρι τον Ιανουάριο του 2046 ήτοι 27 χρόνια.

Αρχικό Κεφάλαιο:

Όπως ορίστηκε από το καταστατικό καθώς και από την πρώτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων, το αρχικό κεφάλαιο για την δημιουργία της εταιρείας ανήλθε στα εκατό χιλιάδες ευρώ (100.000€). Για την έναρξη των εργασιών της ανέργεσης της μονάδας απαιτείται Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου κατά τρία εκατομμύρια ευρώ (3.000.000€).

ΑΦΜ Εταιρείας:

Η Εταιρεία με σκοπό την απόκτηση νομικής και φορολογικής ενημερότητας και υπόστασης απέκτησε Αριθμό Φορολογικού Μητρώου (ΑΦΜ): **101010101**.

Αριθμός ΓΕ.ΜΗ:

Όπως ορίστηκε στο καταστατικό, απαιτείται η απόκτηση αριθμού ΓΕ.ΜΗ (Γενικό Μητρώο Εμπορίου) που θα βοηθά τις υπηρεσίες του Υπουργείου Οικονομικών στην καλύτερη παρακολούθηση της εταιρείας καθώς και στην εύκολη και γρήγορη έκδοση εγγράφων και στατιστικών στοιχείων. Μετά την πρώτη Γενική Συνέλευση κατατέθηκε το αίτημα μαζί με τα απαιτούμενα δικαιολογητικά στην αρμόδια υπηρεσία για την έκδοση και απόκτηση του.

3.3.4 Λόγοι που ξεκινούν την ίδρυση της εταιρείας:

- ✓ Οι John Papadopoulos και Alex Koropoulos έχοντας πολύχρονη εμπειρία στο ξενοδοχειακό τομέα όπου ο ένας με χρόνια προϋπηρεσία σε εταιρεία με αντικείμενο στον τουριστικό τομέα και ο άλλος με χρόνια προϋπηρεσία σε πολλά projects για κατασκευή ξενοδοχειακών μονάδων στην Αυστραλία, επέλεξαν τώρα ως εργαζόμενοι της GHI να κατασκευάσουν οι ίδιοι μια ξενοδοχειακή μονάδα υπό την σκέπη της GHI η οποία θα τους ανήκει.
- ✓ Έχοντας δει αυτό το τομέα και γνωρίζοντας τον είναι σε θέση να ξεκινήσουν. Αποφάσισαν από κοινού να ξεκινήσουν μαζί γιατί είναι χρόνια φίλοι καθώς και ο ένας είναι σε θέση να συμπληρώνει τον άλλον με τις γνώσεις που έχουν.
- ✓ Στο νησί της Ζακύνθου υπάρχουν εικόσι μία ξενοδοχειακές μονάδες πέντε αστέρων (*****) το 2018, ενώ το 2015 σύμφωνα με την [20] επτά – αύξηση δηλαδή αύξηση σαράντα ποσοστιαίων μονάδων γεγονός που δείχνει πως υπάρχει πολύ έντονο ενδιαφέρον για υψηλής ποιότητας παροχή ξενοδοχειακών υπηρεσιών στο νησί.
- ✓ Σημαντικό ρόλο επίσης για την λήψη αυτής της απόφασης τους έπαιξε το γεγονός πως το οικόπεδο στο οποίο επέλεξαν και πρόκειται να κατασκευαστεί η νέα ξενοδοχειακή μονάδα ανήκει ήδη στον έναν εκ των τριών μετοχών της εν λόγω εταιρείας Γιώργο Παπαδόπουλο.



3.3.5 Greek Hotel International Franchising

Η εταιρεία Greek Hotel International Franchising σύμφωνα με τους (Joseph Covello et al., 1998), ιδρύθηκε το 2009 από τον Ιωάννη Παπαδόγιαννη ο οποίος έχοντας εμπειρία εικοσι τριών χρόνων στην Ξενοδοχειακή Βιομηχανία και στον Τουρισμό αποφάσισε να δημιουργήσει μια δική του εταιρεία με δεκάδες τουριστικές μονάδες. Από το 2014, η Greek Hotel International (GHI) έχει γίνει η μεγαλύτερη αλυσίδα Franchising Ξενοδοχειακών Μονάδων διαθέτοντας πενήντα οκτώ μέλη με επτά χιλιάδες εκατό δωμάτια. Τα κεντρικά γραφεία της εταιρείας βρίσκονται σε ένα πενταόροφο πλήρως ανακαινισμένο κτήριο τον Μάρτιο του 2018 στην Ακτή Μιαούλη στον Πειραιά. Τα μέλη της GHI έχουν πολλά πλεονεκτήματα στο τομέα του Marketing καθώς και στην εταιρική βοήθεια υποστήριξης. Οι συνδρομές των μελών βοηθούν στην παροχή ενός διεθνούς συστήματος κρατήσεων που ονομάζεται ZEUS και παρέχει πλήρη πηροφόρηση πριν-κατά την διάρκεια-μετά την κράτηση καθώς και την διασφάλιση των προγραμμάτων μάρκετινγκ, εταιρικών διαφημίσεων, δημοσίων σχέσεων, εκπαιδευτικής και επαγγελματικής ανάπτυξης ομάδες αγορών, ομάδες υποστήριξης καθώς και τον σχεδιασμό για τις συμβουλευτικές υπηρεσίες (όπως η τηλεφωνική υποστήριξη). Επομένως, γίνεται εύκολα αντιληπτό πως η GHI παρέχει συστήματα κράτησης και marketing αλλά όχι το management.

Το σύστημα ZEUS χρησιμοποιεί υπολογιστές στο σύγχρονο υπολογιστικό κέντρο της εταιρείας για να μπορεί ο επισκέπτης να κάνει και να επιβεβαιώνει τις κρατήσεις του σε χρονικό διάστημα λιγότερο του ενός λεπτού.

- ✓ Η GHI είναι μια κορυφαία εταιρεία του κλάδου με συνδέσεις δεδομένων αεροπορικών καθώς και ναυτιλιακών εταιρειών.
- ✓ Προσφέρει υπηρεσία τηλεπικοινωνιών για κωφούς.
- ✓ Έχει τμήματα μάρκετινγκ που παρέχουν την έρευνα αγοράς, την προώθηση των πωλήσεων καθώς και καταλόγους χρήσης και ενδεικτικών τιμολογίων για τις όποιες χρεώσεις.

- ✓ Διαθέτει σε κάθε πελάτη (ξενοδοχειακή μονάδα) ειδικές θυρίδες καθώς και ειδικό αντικλεπτικό σύστημα τελευταίας τεχνολογίας, ειδικά εκπαιδευμένο προσωπικό ασφαλείας και σύστημα 24h παρακολούθησης με σύστημα τελευταίας τεχνολογίας σε ειδικά διαμορφωμένο δωμάτιο ελέγχου (control room).
- ✓ Το Διεθνές Τμήμα Κρατήσεων και τα Κέντρα επεξεργασίας δεδομένων βρίσκονται στα γραφεία της εταιρείας στον τέταρτο και πέμπτο όροφο αντίστοιχα και ο αριθμός των εργαζομένων αγγίζει τους εβδομήντα τρεις. Απαρτίζεται από τα πιο σύγχρονα συστήματα πληροφορικής για να είναι πιο γρήγορη και εύκολη η επεξεργασία των δεδομένων από το προσωπικό καθώς και από τελευταίας τεχνολογίας συστήματα παρακολούθησης για να διασφαλίζεται η εμπιστευτικότητα καθώς και η διασφάλιση του απορρήτου των προσωπικών δεδομένων.
- ✓ Διαθέτει τουριστικό γραφείο του οποίου είναι βασικός μέτοχος και οι προσφερόμενες υπηρεσίες του περιλαμβάνουν την απευθείας σύνδεση από την ιστοσελίδα της τουριστικής μονάδας στην ιστοσελίδα του τουριστικού γραφείου. Δίνουν την δυνατότητα έκπτωσης στην κράτηση των αεροπορικών/ναυτιλιακών εισιτηρίων αν κλείσουν την διαμονή τους στην μονάδα μέσω της ιστοσελίδας. Επίσης, δίνεται η δυνατότητα χρήσης πακέτων επιπλέον δραστηριοτήτων (ταξίδια σε αξιοθέατα του νησιού, ταξίδια σε γειτονικά νησιά, έκπτωτικά κουπόνια σε εστιατόρια/bar της Ζακύνθου, δραστηριότητες όπως ορειβασία, πεζοπορία κ.ά.).

3.4 Πληροφορίες για την Ζάκυνθο:

Η Ζάκυνθος, το Φιόρε του Λεβάντε όπως περιγράφεται από την ιστοσελίδα e-zakynthos⁹ είναι ένα ακόμη νησί του Ιονίου προικισμένο από τη φύση με μοναδικές ομορφιές. Είναι το νοτιότερο νησί του συμπλέγματος και το τρίτο σε έκταση και πληθυσμό των Ιόνιων νήσων. Βρίσκεται νότια της Κεφαλονιάς και δυτικά της Πελοποννήσου. Η προνομιακή γεωγραφική της θέση δίνει την ευκαιρία στον ταξιδιώτη να επισκεφθεί εύκολα και τα υπόλοιπα νησιά των Επτανήσιων ή και τις απέναντι Πελοποννησιακές ακτές, που φημίζονται για την ομορφιά τους. Κι αν σήμερα η γεωγραφική της θέση αποτελεί ατού για την τουριστική κίνηση του νησιού, στο παρελθόν αποτέλεσε αιτία δεινών, καθώς βρέθηκε στο στόχαστρο πολλών κατακτητών και ισχυρών δυνάμεων διαφόρων ιστορικών περιόδων που ήθελαν να έχουν τον έλεγχο του Flor di Levante, δηλαδή του άνθους της



Εικόνα 2. Πανοραμική λήψη της πόλης της Ζακύνθου (Πηγή: ert.gr)

Ανατολής, όπως συνήθιζαν να αποκαλούν οι Ενετοί την πανέμορφη Ζάκυνθο. Είναι ένα ορεινό νησί που χαρακτηρίζεται από τα πευκόφυτα βουνά και τους εύφορους κάμπους, που χαρίζουν στη Ζάκυνθο ατέλειωτα καταπράσινα τοπία. Ενώ οι ειδυλλιακές παραλίες του

νησιού, οι βραχώδεις ακτές, οι εντυπωσιακές θαλάσσιες σπηλιές κερδίζουν το θαυμασμό των επισκεπτών του νησιού. Εδώ, θα συναντήσετε μερικές από τις διασημότερες παραλίες της νησιωτικής Ελλάδας, όπως το Ναυάγιο, το Λαγανά, τις Βολίμες με τις Γαλάζιες Σπηλιές κ.α.

⁹ http://e-zakynthos.com/gr_zante.za%20kynthos.php

Δυναμικότητα Μονάδων στο νησί της Ζακύνθου:

	2015	2016	2017	2018
Ξενοδοχειακές Μονάδες	278	280	282	301
Δωμάτια	15.728	15.749	15.995	17.321
Κλίνες	30.460	30.683	31.235	34.172

{Πίνακας 6. Δυναμικότητα Ξενοδοχειακών Μονάδων στο νησί της Ζακύνθου τα τελευταία 4 χρόνια}
(πηγή: Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδας)

Ως αποτέλεσμα του Πίνακα 6, από τα στοιχεία από τα Στατιστικά Στοιχεία του Ξενοδοχειακού Δυναμικού Ελλάδος (2016-2018) που προκύπτουν και των συγκρίσεων που προκύπτουν από την ανάλυση του, γίνεται εύκολα κατανοητή η Τουριστική Ανάπτυξη που παρουσιάζει τα τελευταία χρόνια το νησί της Ζακύνθου και γιατί έχει καθιερωθεί ως ένας από τους καλύτερους ταξιδιωτικούς προορισμούς από αρκετά μέσα/τουριστικά γραφεία/αεροπορικές εταιρείες ¹⁰.

¹⁰ <https://www.tripadvisor.com.gr/TravelersChoice-Destinations-cTop-g189398>
<https://www.discovergreece.com/greek-islands/ionian/zakynthos>
<https://el.aegeanair.com/anakalypste/proorismoj/zakunthos/>

3.4.1. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΟ ΑΡΓΑΣΙ:

Το Αργάσι όπως περιγράφεται από την ιστοσελίδα gozakynthos.gr¹¹ ως το πιο κοντινό τουριστικό θέρετρο στην πόλη της Ζακύνθου γιατί απέχει μόλις τέσσερα χιλιόμετρα νοτιοανατολικά αυτής. Είναι ένα πανέμορφο παραθαλάσσιο χωριό που εκτείνεται από τους πρόποδες του λόφου Σκοπού και καταλήγει σε μια ελκυστική αμμώδη παραλία. Αποτελεί μια από τις πιο τουριστικά αναπτυσσόμενες και πολυσύχναστες περιοχές του νησιού. Φημίζεται για την έντονη νυχτερινή της ζωή, τις τουριστικές υπηρεσίες τις οποίες προσφέρει όπως ξενοδοχειακές μονάδες, εστιατόρια, μαγαζιά για αγορές και τέλος για τις φυσικές ομορφιές της. Από το Αργάσι μπορεί ο επισκέπτης να εξερευνήσει τον λόφο Σκοπός, κάνοντας έναν περίπατο σε υψόμετρο 758 μέτρων, όπου θα ανταμειφθεί για την υπέροχη θέα του νησιού, το ορεινό τοπίο και τους αιχμηρούς, απότομους βράχους. Επίσης, στον οικισμό υπάρχουν άγριες ορχιδέες και σπάνια είδη πεταλούδων που εύκολα συναντάει κάποιος. Όπως αναφέρεται εκεί ζούσε στην αρχαιότητα η θεά Άρτεμις. Επίσης στην κορυφή του βουνού αυτού βρίσκεται η εκκλησία της Παναγίας της Σκοπιώτισσας που είναι χτισμένη από το 1624. Ακόμα μπορεί να θαυμάσει το μισογκρεμισμένο γεφύρι που καταλήγει στη θάλασσα, την καμάρα στα Βρυσάκια ή την εξοχική κατοικία του πρώτου Έλληνα πρωθυπουργού, του Ιωάννη Καποδίστρια που τώρα λειτουργεί σαν κέντρο διασκέδασης.



Εικόνα 3. Πανοραμική άποψη του οικισμού Αργάσι (Πηγή: gozakynthos.gr)

¹¹ <http://www.gozakynthos.gr/gr/argassi.zakynthos.php>

3.5 Ανάλυση Κτιρίου

A.1 Τεχνική Περιγραφή

A.1.1 Πρόσβαση

Η προσπέλαση θα γίνεται από τις δημοτικές οδούς που θα διανοιχτούν βόρεια, ανατολικά και νότια της ιδιοκτησίας. Η ιδιοκτησία έχει προσόψεις σε δημοτικές οδούς και από τις τρεις πλευρές της και αυτό καθιστά πολύ εύκολη την πρόσβαση της. Σημαντικό ρόλο στην ευκολία πρόσβασης, πρόκειται να παίξει το νέο Αναπτυξιακό πρόγραμμα Δημοσίων κατασκευών του υπάρχοντος δικτύου του Δήμου Ζακύνθου που θα περιέχει την διάνοιξη των εν λόγω οδών.

A.1.2 Ηλεκτροδότηση

Μπροστά από το οικόπεδο διέρχεται ηλεκτρικό δίκτυο χαμηλής τάσης (ΔΕΔΗΕ) από το οποίο θα ηλεκτροδοτηθεί η ξενοδοχειακή μονάδα, ενώ τον δεύτερο χρόνο θα τοποθετηθεί και φωτοβολταϊκό σύστημα με σκοπό την μεγαλύτερη ενεργειακή αναβάθμιση και φιλικότητα στο περιβάλλον της μονάδας.

A.1.3 Ύδρευση

Υπάρχει δυνατότητα παροχής πόσιμου νερού για όλο το εικοσιτετράωρο από το Δήμο Ζακύνθου διαμέσου του υπάρχοντος δικτύου, που διέρχεται μπροστά από το οικόπεδο και θα τροφοδοτεί όλη την μονάδα.

A.1.4 Τηλεφωνική σύνδεση

Μπροστά από το οικόπεδο διέρχεται γραμμή τηλεφώνου με οπτικές ίνες, με την οποία μπορεί εύκολα να συνδεθεί η ξενοδοχειακή μονάδα με υψηλότατου επιπέδου τηλεπικοινωνίες χαρίζοντας μια εκπληκτική εμπειρία τόσο στους πελάτες της μονάδας όσο και στο προσωπικό της.

A.1.5 Διάχείριση λυμάτων

Υπάρχει το δημόσιο αποχετευτικό δίκτυο στην περιοχή οπότε τα λύματα θα διατίθενται εκεί, ενώ θα υλοποιηθεί βιολογικός καθαρισμός (με ίδια κεφάλαια) σε βάθος πενταετίας εντός της μονάδας με σκοπό την καλύτερη διαχείριση τους.

A.2 Περιγραφή Κτιρίου

Στο ανωτέρω γήπεδο θα κατασκευαστεί ξενοδοχειακή μονάδα με υπόγειους και εξωτερικούς χώρους με δυναμικότητα διακοσίων ογδόντα μίας (281) κλινών και σύνολο δωματίων ίσο με εκατόν είκοσι πέντε (125).

Δυναμικότητα Κλινών της Μονάδας

Τύπος Δωματίων	Πλήθος Δωματίων	Αριθμός Κλινών	Σύνολο Κλινών / Τύπο Δωματίων
Μονόκλινα	39	1	39
Δίκλινα	43	2	86
Τρίκλινα	15	3	45
Σουίτες	4	2	8
Resorts	17	4	68
Bungalows	7	5	35
Σύνολο	125		281

{Πίνακας 7. Δυναμικότητα Κλινών}

Στον Πίνακα 7, γίνεται ανάλυση των κλινών ανά τύπο δωματίων με σκοπό την εύκολη ανάλυση της μονάδας και της δυναμικότητας της.

Η μονάδα αναπτύσσεται σε έξι συγκροτήματα κτιρίων. Το Κτίριο 1, Κτίριο 2, το Κτίριο 3, το Κτίριο 5 καθώς και το βοηθητικό κτίριο – Κτίριο 6 (έδρα της εταιρείας) θα κατασκευαστούν τώρα, ενώ το Κτίριο 4 το οποίο υφίσταται, θα ανακατασκευαστεί ως προς τις όψεις και το εσωτερικό του ώστε να λειτουργήσει ως κτίριο της ξενοδοχειακής μονάδας. Η μονάδα θα αποτελείται από:

- ✓ Το κυρίως κτίριο (κτίριο 1), που θα είναι τετραώροφο με υπόγειο χώρο που περιλαμβάνει την υποδοχή (reception) που θα εξυπηρετεί είκοσι τέσσερις ώρες το εικοσιτετράωρο (24h) , το σαλόνι (Lobby), το μπαρ (bar), το κεντρικό εστιατόριο τους χώρους συνεδριάσεων, το χώρο του σπα (spa), το χώρο του τζακούζι (Jacuzzi) το γυμναστήριο, τα κλειστά γήπεδα τένις και μπάσκετ (basket) , την εσωτερική πισίνα και κάποια δωμάτια όπως οι τέσσερις σουίτες και κάποια μονόκλινα δωμάτια.
- ✓ Τα ανεξάρτητα κτίρια: κτίριο 2 (κύριο κτίριο) και κτίριο 3 (resorts), όπου εκεί θα υπάρχουν μόνο τα δωμάτια και τα resorts για τους πελάτες του ξενοδοχείου.

- ✓ Το κτίριο 4, το οποίο θα περιλαμβάνει τα δωμάτια των εργαζομένων, την κουζίνα (μαγειρείο), τον χώρο των πλυντηρίων, τις αποθήκες και το δωμάτιο ελέγχου (control room) ολόκληρης της μονάδας.
- ✓ Το κτίριο 5, το οποίο θα περιλαμβάνει τα επτά Bungalows τα οποία θα έχουν και ιδιωτικές πισίνες.
- ✓ Τον υπαίθριο χώρο, ο οποίος θα περιλαμβάνει τις δύο εξωτερικές πισίνες, το εστιατόριο – bar, μια παιδική χαρά, γήπεδα ποδοσφαίρου, μπάσκετ, τένις και μπιτς βόλεϋ (beach volley) καθώς και ελεύθερο χώρο (που θα χρησιμοποιείται ως χώρος εκδηλώσεων).
- ✓ Ημιυπαίθριος χώρος με καμάρα σηματοδοτεί την είσοδο και την έξοδο και προσδιορίζει τη μορφή του κτίσματος.
- ✓ Ειδικά διαμορφωμένη παραλία, με μικρό εστιατόριο – bar, ξαπλώστρες και ομπρέλες. Επίσης, υπάρχει υποδομή για θαλάσσια σπορ και μία μικρή προβλήτα για περιορισμένο αριθμό σκαφών (10).

Η διαμόρφωση των όψεων θα είναι φροντισμένη, σε αρμονία με τον περιβάλλοντα χώρο και το οικιστικό περιβάλλον της περιοχής. Τα ανοίγματα θα είναι συμμετρικά με κορνίζες, τα επιχρίσματα έχουν γήινα χρώματα, και τέλος δίνεται η δυνατότητα χρήσης επένδυσης με ξύλο. Η σχέση και η σύνθεση των όγκων του κτιρίου μελετήθηκαν, ώστε να ικανοποιούν τις σύγχρονες απαιτήσεις της αισθητικής τόσο σαν μεμονωμένο κτίριο, όσο και σε σχέση με το χώρο στον οποίο εντάσσεται το εν λόγω κτίριο.

A.3 Τρόπος κατασκευής

- ✓ Ο σκελετός του κτιρίου θα είναι κατασκευασμένος από οπλισμένο σκυρόδεμα. Για την αγορά σκυροδέματος επιλέχθηκε η εταιρεία ΠΙ-TAN μετά από δημόσιο διαγωνισμό προσφορών.
- ✓ Οι εσωτερικοί τοίχοι και εξωτερικοί τοίχοι θα κατασκευαστούν από οπτοπλινθοδομή και θα χρησιμοποιηθούν ειδικά θερμομονωτικά υλικά ώστε να αποτελεί ένα ενεργειακά αναβαθμισμένο σύμπλεγ-μα κτιρίων γεγονός πολύ σημαντικό λόγω του υψηλού ποσοστού υγρασίας της περιοχής. Τέλος, όσο αφορά τους εσωτερικούς τοί-χους ειδικά σχετικά με τα διαχωριστικά μεταξύ του σαλονιού (lobby), του εστιατορίου και της αίθουσας πολλαπλών χρήσεων, αυτά θα είναι πτυσσόμενα, ώστε αν χρειαστεί να μπορούν να ενο-ποιηθούν οι χώροι δημιουργώντας έναν ή παραπάνω μεγαλύτερους χώρους.
- ✓ Για την αγορά των κουφωμάτων επιλέχθηκε η εταιρεία EPAL μετά από δημόσιο διαγωνισμό προσφορών.
- ✓ Τα εξωτερικά κουφώματα στο ισόγειο θα είναι αλουμινένια - 14200 Super Thermic είναι πομπέ (στρογγυλά) και πρεσαριστά (κάσα & φύλλο) με Γερμανικούς μηχανισμούς της ROTO που κλειδώνουν περιμετρικά για μεγαλύτερη ασφάλεια. Έχουν χυτή θερμοδιακοπή (American System Thermo – Break) που εξασφαλίζει την θερμομό-νωση των προφίλ αλουμινίου.
- ✓ Οι εσωτερικές πόρτες θα είναι ξύλινες ανοιγόμενες από τρικολλη-τή ξυλεία (ξυλεία τριών στρώσεων) διατομής 68x85mm, με αποτέ-λεσμα να έχουν την καλύτερη δυνατή ποιότητα και αντοχή στο χρόνο, στα δωμάτια όμως θα τοποθετηθούν ξύλινα κουφώματα – still η κατασκευή περιλαμβάνει συνδέσεις των ξύλινων τμημάτων με διπλά και τριπλά μόρσα, υαλοστάσια με υποδιαιρέσεις (καίτια), καθώς και μη εμφανή νεροσταλάκτη αλουμινίου, ο οποίος αυξάνει τις τιμές υδατοστεγανότητας, και ενισχύει την αντοχή του κουφώ-ματος στην διάβρωση.
- ✓ Τα δάπεδα του υπογείου θα κατασκευαστούν από βιομηχανικό δά-πεδο, πλην των χώρων υγιεινής που θα στρωθούν με κεραμικά πλακίδια.
- ✓ Στο ισόγειο τα δάπεδα των χώρων υποδοχής, χώρος υποδοχής (reception) – σαλόνι (lobby), εστιατορίου, αίθουσας πολλαπλών χρήσεων, δωματίων και των αντίστοιχων ημιπαιθριών χώρων με κεραμικά πλακίδια – τύπου Brescia Roma, το γραφείο του διευθυντή καθώς και όλοι οι διάδρομοι θα στρωθούν με κεραμικά πλακίδια – τύπου Kauri (επιλέχθηκε από την εταιρεία Ravenna) .

- ✓ Οι βοηθητικοί χώροι και το μαγειρείο θα έχουν βιομηχανικό δάπεδο. Στον όροφο η δαπεδόστρωση όλων των χώρων θα γίνει με κεραμικά πλακίδια - τύπου Redon Cerezo.
- ✓ Επενδύσεις τοίχων με πλακίδια πορσελάνης θα καλύψουν όλους τους χώρους υγιεινής, τα αποδυτήρια και τα λουτρά.
- ✓ Ψευδοροφές από γυψοσανίδες, με κατάλληλο σχέδιο, θα τοποθετηθούν στους κοινόχρηστους χώρους, στα δωμάτια και στους διαδρόμους.
- ✓ Οι χρωματισμοί εξωτερικά θα είναι με ειδικά θερμομονωτικά εξωτερικά χρώματα από την εταιρεία nivechrom, ενώ οι εσωτερικοί χρωματισμοί θα γίνουν με πλαστικά χρώματα από τα χρωματολόγια της εν λόγω εταιρείας.

A.4 Διαμόρφωση Περιβάλλοντος Χώρου

- ✓ Το οικόπεδο είναι αρκετά μεγάλο και θα διαμορφωθεί κατάλληλα, ώστε να εξυπηρετεί τους ενοίκους του ξενοδοχείου και τους θαμώνες του εστιατορίου και της αίθουσας πολλαπλών χρήσεων.
- ✓ Η προσέγγιση στο ξενοδοχείο γίνεται εύκολα και επιτρέπει τη στάση στην είσοδο και σε τουριστικά λεωφορεία, καθώς και την πρόσβαση σε άτομα με ειδικές ανάγκες (κύριο μέλημα των ιδιοκτητών αποτελεί και η πρόσβαση σε άτομα με ειδικές ανάγκες).
- ✓ Θα δημιουργηθεί και υπαίθριος χώρος στάθμευσης χωρητικότητας τριάντα πέντε Ι.Χ. αυτοκινήτων και δύο τουριστικών λεωφορείων ενώ θα υπάρχει σε κλειστό γκαράζ το ειδικό λεωφορείο του ξενοδοχείου (mini bus) μαζί με τα οχήματα τόσο του προσωπικού όσο και του ξενοδοχείου.
- ✓ Ο περιβάλλον χώρος περιμετρικά είναι δενδροφυτεμένος. Διαμορφώνονται επίπεδα με γκαζόν, δημιουργείται διακοσμητικό στοιχείο νερού που καταλήγει σε πισίνα τα οποία θα επιλεχθούν από την εταιρεία Leroy Merlin.

A.4.1 Περιτοίχιση

Μάνδρα με ύψος συμπαγούς περιτοίχισης 1.00μέτρα και στη συνέχεια κιγκλιδώματος 1.50μέτρα θα περιφράξει το μεγαλύτερο μέρος του γηπέδου, ενώ σε τμήμα της πρόσοψης θα κατασκευαστεί μαντρότοιχος με διακοσμητικές καμάρες και με ειδικά κουφώματα αλουμινίου με στοιχεία INOX.

A.4.2 Οδικό δίκτυο

Θα κατασκευαστεί δρόμος με νησίδα εισόδου - εξόδου που θα οδηγεί από την ανατολική κεντρική οδό προς την είσοδο του ξενοδοχείου, προς την ράμπα για το υπόγειο και προς τον υπαίθριο χώρο στάθμευσης.

A.4.3 Ράμπα προς το υπόγειο

Ράμπα με κλίση 18% θα γίνει για την πρόσβαση των οχημάτων προς τον υπόγειο χώρο στάθμευσης του κτιρίου 2. Θα κατασκευαστεί σύμφωνα με την Υπουργική Απόφαση «Αριθμός 98728/7722/93» με πλάτος 3.50 μέτρα, και εσωτερική ακτίνα στροφής 3.00 μέτρα, προστατευτικό κιγκλιδώμα και την απαιτούμενη σήμανση. Την κατασκευή της ράμπας θα μεριμνήσει ο μηχανικός μαζί με το συνεργείο κατασκευής της μονάδας.

A.4.4 Ράμπες για άτομα με ειδικές ανάγκες

Ράμπες με κλίση 8% θα γίνουν για την πρόσβαση σε κάθε κτίριο αλλά και στον περιβάλλοντα χώρο της τουριστικής μονάδας. Θα κατασκευαστούν σύμφωνα με τις προδιαγραφές που ορίζονται από τον «Κανονισμό για Ράμπες Ατόμων και Αμαξιδίων» του Υπουργείου Περιβάλλοντος¹². Συγκεκριμένα, οι δύο κύριες, αυτή της κεντρικής εισόδου στον χώρο της ξενοχειακής μονάδας και της εισόδου στο κύριο κτίριο (κτίριο 1) θα είναι μήκους 8 μέτρων (4 μέτρων + 4 μέτρων με αλλαγή κατεύθυνσης και το σχήμα ράμπας θα είναι μικτό), με κλίση 6% και πλάτος 1.50 μέτρα. Επίσης, θα υπάρχουν τα πλατίσκαλα των ελιγμών με διάμετρο 1.50 μέτρα. Οι άλλες δύο ράμπες που θα τοποθετηθούν στις εισόδους των κτιρίων (2 και 3) θα είναι μήκους 3 μέτρων με κλίση 8% και πλάτος 1.50 μέτρα. Τέλος, θα τοποθετηθούν κιγκλιδώματα ύψους 0.90 μέτρα τα οποία θα πρέπει να εξασφαλίζουν τον χρήστη από πιθανή πτώση ή τραυματισμό και παράλληλα να παρέχουν την δυνατότητα ασφαλούς τοποθέτησης των χειρολισθήρων σε κατάλληλο ύψος. Την κατασκευή των ραμπών θα μεριμνήσει ο μηχανικός μαζί με το συνεργείο κατασκευής της μονάδας.

¹² <http://ypeka.gr/LinkClick.aspx?fileticket=PQSAJpsKQx4%3D&tabid=380&language=el-GR>

A.4.5 Υπαίθριος χώρος στάθμευσης

Θα κατασκευαστεί υπαίθριο φυλασόμενο πάρκινγκ (από κάμερες ασφαλείας) χωρητικότητας 35 θέσεων Ι.Χ. αυτοκινήτων και 3 θέσεων για λεωφορεία με τους αναγκαίους διαδρόμους προσπέλασης καθώς και την απαραίτητη σήμανση για την ασφαλή κυκλοφορία. Η κατασκευή του χώρου στάθμευσης θα γίνει σύμφωνα με την Απόφαση «Προδιαγραφές για την κατασκευή χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων που εξυπηρετούν τα κτίρια, Μάρτιος 1993» του Υπουργείου Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων¹³ και θα την μεριμνήσει ο μηχανικός μαζί με το συνεργείο κατασκευής της μονάδας.

A.4.6 Διακοσμητικά στοιχεία

Θα κατασκευαστούν ειδικά συντριβάνια και ένα μικρό αβαθές ρυάκι, σαν διακοσμητικό στοιχείο, που το νερό του θα ρέει και θα καταλήγει υπόγεια σε μία από τις πισίνες. Η κατασκευή θα γίνει σύμφωνα με τους κανόνες ασφαλείας όπως αυτές ορίζονται από την νομοθεσία, ώστε να αποφευχθούν ατυχήματα και θα την μεριμνήσει ο μηχανικός μαζί με το συνεργείο κατασκευής της μονάδας.

A.4.7 Πράσινο στον περιβάλλοντα χώρο

Μεγάλη επιφάνεια του περιβάλλοντος χώρου θα φυτευτεί με γκαζόν. Για την εξασφάλιση σκιάς θα τοποθετηθούν δένδρα σε κατάλληλα σημεία, ενώ θάμνοι και καλλωπιστικά φυτά θα αναπτυχθούν σε διαμορφωμένα παρτέρια για να κάνουν τον περιβάλλοντα χώρο πιο όμορφο και εύχρηστο τόσο στο προσωπικό όσο και στους πελάτες. Για την διαμόρφωση του χώρου θα μεριμνήσει ο μηχανικός μαζί με το συνεργείο κατασκευής της μονάδας και το συνεργείο τοποθέτησης με προϊόντα που θα προμηθευτεί από το πολυκατάστημα Leroy Merlin.

¹³ http://www.elinyae.gr/el/lib_file_upload/167d-93.1121418263278.pdf

3.6 Ανάλυση Προσωπικού:

A. Ανάλυση καθηκόντων ανά κατηγορία:

▪ Υπάλληλοι:

Το ξενοδοχείο θα είναι σε θέση να απασχολεί από τριάντα δύο έως και εκατόν σαράντα ένα άτομα συναρτήσει των χρονικών περιόδων και των αναγκών. Οι μηνιαίες απολαβές του προσωπικού θα είναι από εξακόσια πενήντα έξι ευρώ και εξήντα πέντε λεπτά (656,65€) έως και δύο χιλιάδες τετρακόσια έξι ευρώ και πενήντα λεπτά (2.406,50€) με πλήρη ιατροφαρμακευτική κάλυψη και την δυνατότητα να διαμένουν σε ειδικά διαμορφωμένα δωμάτια (studios) αποκλειστικά για το προσωπικό της μονάδας καθώς και θα υπάρχει η δυνατότητα να μοιράζονται bonus (επιπλέον ποσά) κατά την επίτευξη στόχων ή καλής απόδοσης. Οι συμβάσεις που θα υπογραφούν με τους υπαλλήλους θα περιέχουν και αυτούς τους όρους με την σύμφωνη γνώμη του αρμόδιου προϊσταμένου από το Διοικητικό Συμβούλιο ή την Γενική Συνέλευση των Μετόχων. Οι αρμοδιότητες του προσωπικού θα είναι η άριστη προετοιμασία πριν έρθει ο εκάστοτε πελάτης, η άριστη παροχή υπηρεσιών κατά την διάρκεια της παραμονής του στο ξενοδοχείο καθώς και κατά την διάρκεια της αναχώρησής του. Αναλυτικότερα λοιπόν, σύμφωνα και με τους (Joseph Covelo et al., 1998; Ιωάννη Δέδε et al.) το προσωπικό θα χωριστεί:

- Ιδιοκτήτης, Διευθύνων Σύμβουλος, Υπεύθυνος Μάνατζμεντ: John Papadopoulos. Τα καθήκοντα του περιλαμβάνουν την επιλογή και την λήψη των τελικών αποφάσεων, τη διοίκηση της τουριστικής μονάδας, την διοίκηση των ανθρώπινων πόρων, την διοίκηση του μάρκετινγκ και την διαδικασία ελέγχου. Επίσης, είναι υπεύθυνος για τις πληρωμές και τα οικονομικά της τουριστικής μονάδας.
- Ιδιοκτήτης, Αναπληρωτής Διευθύνων Σύμβουλος, Υπεύθυνος Έργων: Alex Koropoulos. Τα καθήκοντα του περιλαμβάνουν την λήψη αποφάσεων, τη διοίκηση της τουριστικής μονάδας, τη διοίκηση των ελέγχων ποιότητας και την διαδικασία του ελέγχου της μονάδας. Επίσης, είναι υπεύθυνος για τα σχέδια και για τον έλεγχο της τουριστικής μονάδας μετά την αρχή λειτουργίας του.
- Υπεύθυνη Συναντήσεων και Δημοσίων Σχέσεων: Μαρία Παπαδοπούλου. Τα καθήκοντα της περιλαμβάνουν την προώθηση

των υπηρεσιών συνάντησης για την τουριστική μονάδα (ενημέρωση site, συνεργασία με εταιρίες για παρουσίαση των αιθουσών συνεδριάσεων για ενέργεια σεμιναρίων και συνεδρίων). Επίσης, τα καθήκοντα της θα αφορούν την διεύθυνση των χώρων που θα είναι για τα μέλη των συνδεδρικών.

- Διευθυντής Πωλήσεων, Marketing και Ανθρώπινου Δυναμικού: Κώστας Σολωμός. Τα καθήκοντα του περιλαμβάνουν την διεύθυνση των πωλήσεων των προϊόντων της μονάδας, την διαδικασία διαφήμισης (marketing operation) και την διεύθυνση του ανθρώπινου δυναμικού.
- Νομική και Οικονομική Διεύθυνση: Για την Νομική Διεύθυνση θα συσταθεί τμήμα αποτελούμενο από 3 άτομα με αποφοίτους νομικής σχολής. Για την Οικονομική Διεύθυνση θα συσταθεί τμήμα αποτελούμενο το πολύ από 5 άτομα με Διευθυντή του τμήματος τον Γενικό Οικονομικό Διευθυντή, ενώ για τον καλύτερο έλεγχο της εταιρείας θα ανατεθεί σε γραφείο Συνεργαζόμενων Ορκωτών Λογιστών ο έλεγχος των οικονομικών στοιχείων, οι οποίοι και θα τα ελέγχουν με την σειρά τους.
- Διοικητικό Συμβούλιο: Θα απαρτίζεται από 8 μέλη. Τους τρεις βασικούς μετόχους, τον Γενικό Οικονομικό Διευθυντή και τους προϊστάμενους των υπολοίπων τμημάτων.

Κάθε τμήμα θα απαρτίζεται από τον προϊστάμενο του και τους υπαλλήλους του, θα οργανώνει το προγράμμα του και θα υπάγεται σε εσωτερικό έλεγχο από το Διοικητικό Συμβούλιο και η απόδοση του ποσοτικά και ποιοτικά θα υπολογίζεται μηνιαία.

- Προσωπικό Reception: Θα υπάρχουν 4 με 8 πλήρους απασχόλησης υπάλληλοι (ανάλογα τους μήνες). Προϊστάμενος του τμήματος θα είναι ο *Front Office Manager (FOM)* ο οποίος θα είναι υπεύθυνος για

την τήρηση του αρχείου κρατήσεων και τον έλεγχο αυτών, τον καθορισμό της πολιτικής κρατήσεων καθώς και τις περιοδικές εκπτώσεις σε συνενόηση με τα υπόλοιπα τμήματα. Τα καθήκοντα των υπαλλήλων της Reception θα είναι: η πλήρης ενημέρωση του FOM, ο έλεγχος του online συστήματος κρατήσεων, η υποδοχή των πελατών, ο έλεγχος ετοιμότητας των δωματίων, η επαλήθευση των στοιχείων & η έκδοση καρτών & εγγράφων, η ενημέρωση πελάτη, η καταχώρηση άφιξης (check-in), η ασφάλεια των πελατών κατά την διαμονή τους και τέλος η αναχώρηση πελατών μετά τον απαραίτητο έλεγχο (check-out). Ένας εκ των υπαλλήλων θα είναι υπεύθυνος για την βραδινή βάρδια και θα εργάζεται 11μμ – 7πμ από Δευτέρα έως Παρασκευή.

- Προσωπικό Καθαριότητας: Θα υπάρχουν 15 με 26 πλήρους απασχόλησης υπάλληλοι (ανάλογα τους μήνες). Τα καθήκοντα τους περιλαμβάνουν: τον καθαρισμό των δωματίων (μ.ό. 34 λεπτά) και την επιβεβαίωση στην Reception πως το δωμάτιο είναι έτοιμο για να υποδεχτεί τους νέους επισκέπτες, τον καθαρισμό όλων των κοινόχρηστων χώρων του κτιρίου.
- Προσωπικό Σαλονιού: Θα υπάρχουν 3 με 6 πλήρους απασχόλησης υπάλληλοι (ανάλογα τους μήνες). Τα καθήκοντα τους περιλαμβάνουν την παροχή υπηρεσιών (ποτών, γευμάτων) στους παρευρισκόμενους στον χώρο του σαλονιού.
- Προσωπικό Service: Θα υπάρχουν 10 με 20 πλήρους απασχόλησης υπάλληλοι (ανάλογα την διαθεσιμότητα και τους μήνες). Προϊστάμενος του τμήματος θα είναι ο *Maitre*, ο οποίος θα είναι ο υπεύθυνος του συντονισμού ολόκληρου του τμήματος. Τα καθήκοντα των υπαλλήλων του τμήματος περιλαμβάνουν την παροχή υπηρεσιών (ποτών, γευμάτων) σε όλους τους κοινόχρηστους χώρους (σαλόνι, εστιατόρια, αίθουσες συνεδριών, αίθουσα spa, γυμναστήριο, χώρος πισίνας).
- Συντηρητές Εξοπλισμού: Θα υπάρχουν 5 με 8 μερικής απασχόλησης υπάλληλοι (ανάλογα τους μήνες). Τα καθήκοντα τους περιλαμβάνουν την συντήρηση του υπάρχοντος εξοπλισμού του ξενοδοχείου (φωτιστικά, υδραυλικά) την επισκευή

κατεστράμμενου εξοπλισμού και την συντήρηση των κοινόχρηστων χώρων (πισίνες, spa, εστιατόριο) και την συντήρηση-επισκευή του τεχνολογικού εξοπλισμού (ηλεκτρονικοί υπολογιστές, κάμερες, τηλέφωνα).

- Υπηρεσία Δωματίου: Θα υπάρχουν 10 με 25 πλήρους και μερικής απασχόλησης υπάλληλοι και συνοδοί (ανάλογα τους μήνες). Τα καθήκοντα τους περιλαμβάνουν την παροχή υπηρεσιών στα δωμάτια της μονάδας. Επίσης, η κουζίνα καθώς και τα bar θα είναι σε θέση να σερβίρουν στα δωμάτια του ξενοδοχείου από τις 09πμ – 14μμ και από τις 19μμ - 21:30μμ.
- Προσωπικό Σαλονιού – Bar: Θα υπάρχουν δύο με πέντε πλήρους απασχόλησης υπάλληλοι (ανάλογα τους μήνες). Τα bar θα είναι ανοιχτά από τις 12:00μμ – 01:00πμ. Τα καθήκοντα των τριών κύριων bartenders θα περιλαμβάνουν την εξυπηρέτηση των πελατών και την δημιουργία των παραγγελιών τους. Τα καθήκοντα των δύο βοηθών bartenders θα περιλαμβάνουν τον καθαρισμό των πάγκων εργασίας, την προετοιμασία τους καθώς και το μέτρημα των εναπομείναντων διαθέσιμων στο τέλος κάθε βάρδιας.
- Προσωπικό Ασφαλείας: Θα υπάρχουν έξι με δέκα πέντε πλήρους απασχόλησης υπάλληλοι (ανάλογα τους μήνες). Τα καθήκοντα τους θα είναι η παροχή υπηρεσιών ασφαλείας για το σύνολο του κτιρίου (security, έλεγχοι καμερών).
- Βοηθητικό Προσωπικό: Θα υπάρχουν οκτώ με είκοσι οκτώ πλήρους και μερικής απασχόλησης υπάλληλοι (άναλογα τους μήνες). Τα καθήκοντα τους θα είναι να βοηθούν το υπόλοιπο προσωπικό στην ολοκλήρωση των καθηκόντων τους. Τέτοιοι υπάλληλοι θα είναι: υπάλληλοι μασάζ, υπάλληλοι πισίνας, ναυγασώστες, ιατροί, οδηγοί αυτοκινήτων/πούλμαν.

Β. Ανάλυση Αριθμού Υπαλλήλων και Μισθοδοσίας

Κατηγορία Υπαλλήλων	01/10 – 31/04	01/05 - 30/09
Προσωπικό Ρεσεψιόν	4	8
Προσωπικό Καθαριότητας	15	26
Προσωπικό Σαλονιού	3	6
Προσωπικό Service	10	20
Συντηρητές Εξοπλισμού	5	8
Υπηρεσία Δωματίου	10	25
Προσωπικό Σαλονιού - Bar	2	5
Προσωπικό Ασφαλείας	6	15
Βοηθητικό Προσωπικό	8	28
Σύνολο	63	141

{Πίνακας 8. Ανάλυση αριθμού υπαλλήλων ανά θέση}

Στον Πίνακα 8, παρουσιάζεται ο αριθμός των υπαλλήλων ανά κατηγορία και ανά χρονική περίοδο.

Κατηγορία Υπαλλήλων	Ώρες Εργασίας	Μέσος Μισθός ¹⁴
Προσωπικό Ρεσεψιόν	8	1.339,97 €
Προσωπικό Καθαριότητας	8	1.339,97 €
Προσωπικό Σαλονιού	8	1.339,97 €
Προσωπικό Service	8	1.339,97€
Συντηρητές Εξοπλισμού	4 ή 6	806,87 €
Υπηρεσία Δωματίου	4 ή 6 ή 8	984,57 €
Προσωπικό Σαλονιού - Bar	8	1.339,97 €
Προσωπικό Ασφαλείας	8	1.339,97 €
Βοηθητικό Προσωπικό	4 ή 6	806,87 €
Προϊστάμενοι Τμημάτων	8	2.078,25 €
Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου	8	2.172,12€

{Πίνακας 9. Μέσος Μισθός ανά Κατηγορία Υπαλλήλων}

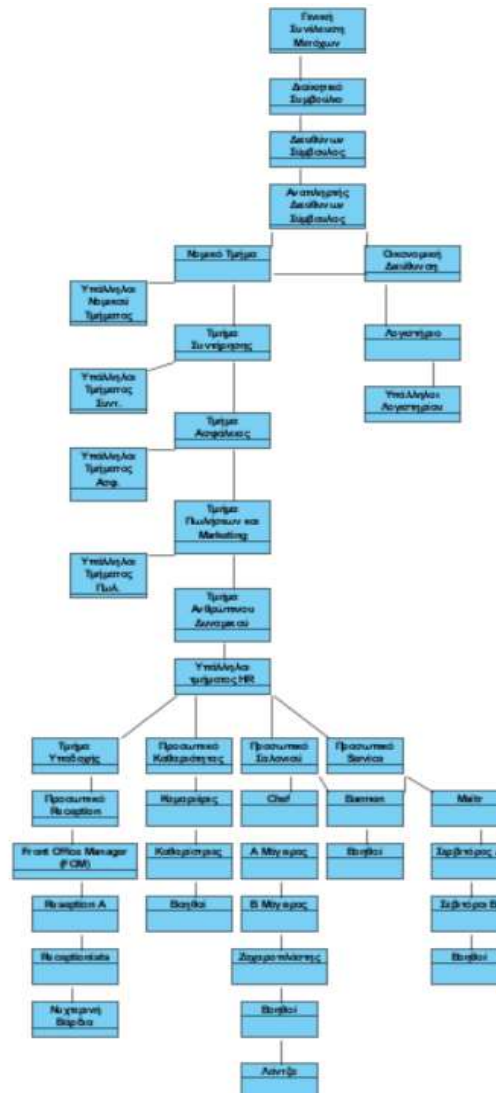
Στον Πίνακα 9, παρουσιάζονται ενδεικτικά οι ώρες εργασίας και οι μέσοι μισθοί ανά κατηγορία όπως έχουν διαχωριστεί και καταρτιστεί από την Γενική Συνέλευση και το καταστατικό της εταιρείας (με στοιχεία από τις συμβάσεις που θα υπογραφούν).

¹⁴ Ο μέσος μισθός υπολογίζεται με βάση τις διαφορετικές τιμές του μισθού (ημερομίσθιο X ημέρες) και περιλαμβάνει τις ασφαλιστικές εισφορές ανάλογα και τις ημέρες που έχει ο κάθε μήνας.

- **Ωρες Εργασίας:** Θα υπάρχουν 3 διαφορετικές συμβάσεις για τους εργαζόμενους. Δύο συμβάσεις θα είναι μερικής απασχόλησης με 4 ώρες ημερήσιας εργασίας η μία και 6 η άλλη και μια σύμβαση πλήρους απασχόλησης με 8 ώρες ημερήσιας εργασίας. Στις συμβάσεις θα προβλέπεται εργασία 23/24 ημέρες τον μήνα με 7 ημέρες ρεπό για τους εργαζόμενους, ενώ για τις συμβάσεις των προϊσταμένων των τμημάτων 25/26 ημέρες τον μήνα με 5 ημέρες ρεπό.
- **Μισθός¹⁵:** Θα υπάρχουν πέντε διαφορετικά επίπεδα μισθοδοσίας: Οι μισθολογικές καταβολές περιλαμβάνουν όλες τις νόμιμες προβλεπόμενες κρατήσεις για ιατροφαρμακευτική περίθαλψη, ασφάλιση και συνταξιοδοτικό επομένως τα παρακάτω αναγραφόμενα ποσά αφορούν τον τελικό μισθό.
 1. Για τις συμβάσεις της μερικής απασχόλησης των 4 ωρών εργασίας που θα αφορούν τις θέσεις των Συντηρητών Εξοπλισμού, Υπηρεσία Δωματίου καθώς και Βοηθητικό Προσωπικό με 28,55€ ημερομίσθιο άρα σε σύνολο **656,65€ / 685,20€**.
 2. Για τις συμβάσεις της μερικής απασχόλησης των 6 ωρών εργασίας που θα αφορούν τις θέσεις των Συντηρητών Εξοπλισμού, Υπηρεσία Δωματίου καθώς και Βοηθητικό Προσωπικό με 40,12€ ημερομίσθιο άρα σε σύνολο **922,76€ / 962,88€**.
 3. Για τις συμβάσεις της πλήρους απασχόλησης των 8 ωρών εργασίας που θα αφορούν τις θέσεις του προσωπικού Ρεσεψιόν, Service, Καθαριότητας, Σαλονιού, Σαλονιού – Bar καθώς και Ασφαλείας με 57,02€ ημερομίσθιο άρα σε σύνολο **1.311,46€ / 1.368,48€**.
 4. Για τις συμβάσεις της πλήρους απασχόλησης των 8 ωρών εργασίας που αφορούν τους προϊσταμένους των τμημάτων με 81,50€ ημερομίσθιο άρα σε σύνολο **2.037,50€ / 2.119,00€**.
 5. Για τα Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου που αποτελούν εργαζόμενους της εταιρείας προβλέπεται ειδικό επιπλέον μπόνους στο σύνολο του μισθού τους ύψους 287,50€, ενώ ο κύριος μισθός των μη εργαζομένων Μελών ανέρχεται σε **1.978,50€**.

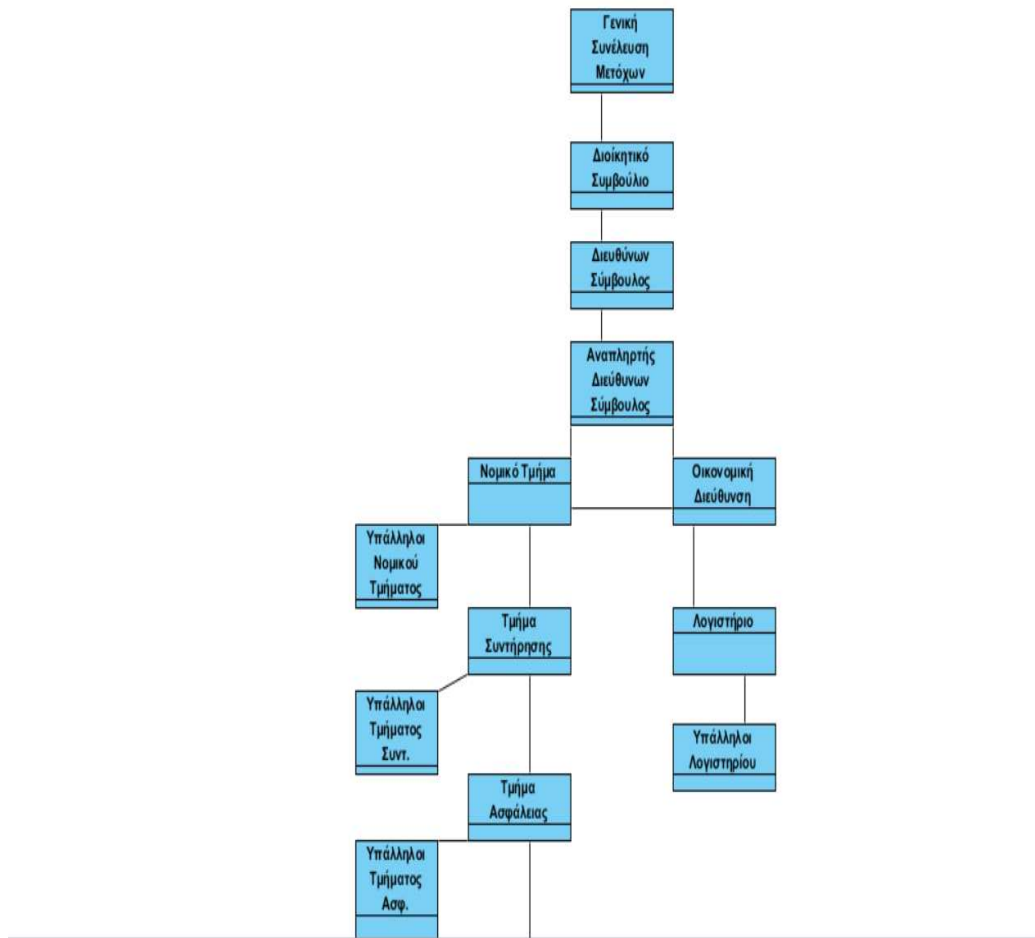
¹⁵ Σύμφωνα με έκθεση του ΣΕΒ ο μέσος μισθός για συμβάσεις μερικής απασχόλησης 4 ωρών για το έτος 2018 ήταν 23,25€ με μέσο μισθό 391,31€, ενώ για αυτές της πλήρους απασχόλησης 8 ωρών ήταν 50,41€ με μέσο μισθό 1,175,83€.

Γ. ΟΡΓΑΝΟΓΡΑΜΜΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ:



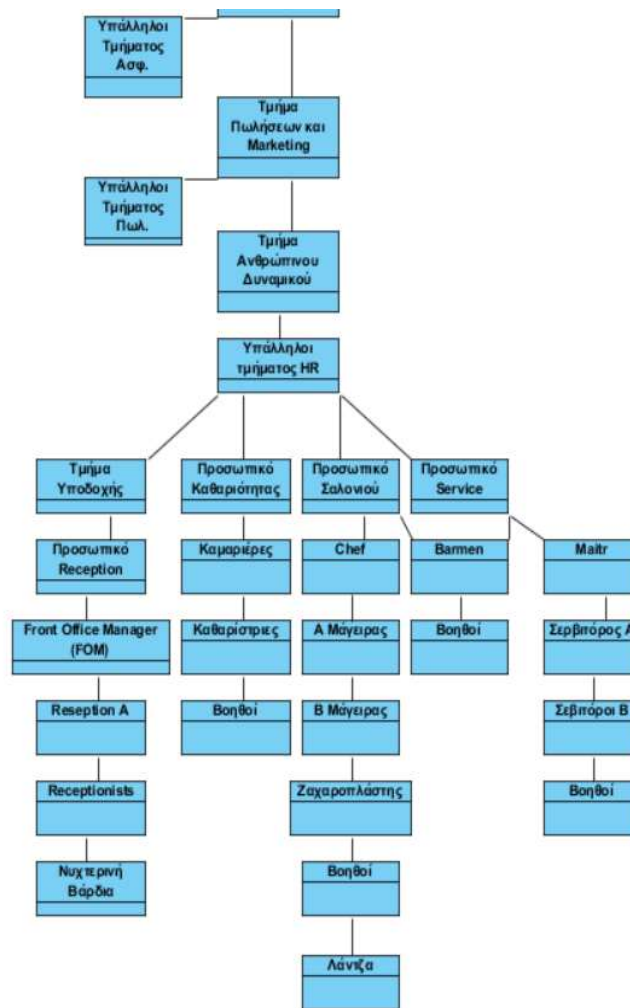
{Γράφημα 1. Ολοκληρωμένο Οργανόγραμμα}

Στο Γράφημα 1. παρουσιάζεται λεπτομερώς το ολοκληρωμένο οργανόγραμμα της εταιρείας όπως έχει αναλυθεί και πιο κάτω (Γραφήματα 1α και 1β).



{Γράφημα 1α. Βασικό Οργανόγραμμα}

Στο γράφημα 1α παρουσιάζεται το οργανόγραμμα με την βασική δομή της εταιρείας από την Γενική Συνέλευση των Μετοχών μέχρι την βασική και αρχική τμηματοποίηση της.



{Γράφημα 1β. Τμηματοποιημένο Οργανόγραμμα}

Στο Γράφημα 1β. παρουσιάζεται το τμηματοποιημένο οργανόγραμμα στο οποίο φαίνονται τα 4 βασικά τμήματα του προσωπικού. Αυτά της Υποδοχής, της Καθαριότητας, του Σαλονιού και του Service καθώς και η περαιτέρω τμηματοποίησή τους.

Η ξενοδοχειακή μονάδα διαθέτει στο προσωπικό τα κατάλληλα μέσα και τις διαδικασίες, ώστε να έχει τη δυνατότητα ικανοποίησης των αναγκών των πελατών.

Το επίπεδο ποιότητας που κατορθώνει τελικά να παραδώσει η ξενοδοχειακή μονάδα στον πελάτη της καθορίζεται από όλες εκείνες τις περιπτώσεις όπου ο μηχανισμός της εξυπηρέτησης καλείται να λειτουργήσει με τον τρόπο με τον οποίο έχει δεσμευτεί προς τον πελάτη. Η **παραγωγική διαδικασία** σύμφωνα με τον (Λιανό Θεόδωρο et.al, 2013) παρουσιάζεται λεπτομερώς παρακάτω:

Δ. ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ

1. ΔΙΟΙΚΗΣΗ / ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΣΜΟΣ ΤΜΗΜΑΤΩΝ ΤΟΥ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟΥ

Η Διοίκηση του ξενοδοχείου προβαίνει στον κατάλληλο προγραμματισμό, την παρακολούθηση της πληρότητας της ξενοδοχειακής μονάδας, καθώς και τον προγραμματισμό των μελλοντικών αφίξεων των πελατών.

2. ΑΦΙΞΕΙΣ – ΑΝΑΧΩΡΗΣΕΙΣ ΠΕΛΑΤΩΝ

Η παρούσα διαδικασία περιλαμβάνει τις εργασίες που ακολουθούνται πριν, κατά την άφιξη και την αναχώρηση των πελατών στο ξενοδοχείο, με στόχο να εξασφαλίζεται η τυποποιημένη λειτουργία του τμήματος υποδοχής.

Τα στάδια που ακολουθούνται είναι τα ακόλουθα:

1. Υποδοχή πελάτη
2. Έλεγχος ετοιμότητας δωματίου
3. Επαλήθευση στοιχείων & έκδοση καρτών & εγγράφων (check-in)
4. Ενημέρωση πελάτη
5. Μεταφορά αποσκευών
6. Καταχώρηση άφιξης
7. Ασφάλεια πελατών
8. Αναχώρηση πελατών (check-out)

Οι Υπάλληλοι του τμήματος υποδοχής (προσωπικό reception) είναι υπεύθυνοι για σωστή τήρηση της διαδικασίας άφιξης & αναχώρησης των πελατών.

3. ΑΝΑΣΚΟΠΗΣΗ ΣΥΜΒΟΛΑΙΩΝ & ΚΡΑΤΗΣΕΙΣ ΔΩΜΑΤΙΩΝ

Η παρούσα διαδικασία, περιγράφει την μεθοδολογία που ακολουθείται για την διεξαγωγή των κρατήσεων της ξενοδοχειακής μονάδας έτσι ώστε να εξασφαλίζεται:

- η δυνατότητα άμεσης και σαφούς απάντησης, εκ μέρους του προσωπικού του ξενοδοχείου για την δυνατότητα κάλυψης των όποιων ιδιαίτερων απαιτήσεων των πελατών
- η τήρηση των συμφωνηθέντων και η αποφυγή κάθε πιθανού λάθους στην κράτηση

και γενικότερα,

- η δημιουργία των συνθηκών εμπιστοσύνης και σεβασμού μεταξύ πελάτη και ξενοδοχείου πριν την άφιξή τους

Υπεύθυνος για τις επαφές και το κλείσιμο των Συμβολαίων μεταξύ του ξενοδοχείου και Τουριστικών Γραφείων ή Ταξιδιωτικών Οργανισμών, είναι αποκλειστικά ο Γενικός Διευθυντής του ξενοδοχείου, ενώ για την επικοινωνία με τους πελάτες χωρίς συμβόλαιο είναι οι υπάλληλοι του τμήματος υποδοχής.

4. ΚΑΘΑΡΙΟΤΗΤΑ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ

- Η καθαριότητα της ξενοδοχειακής μονάδας είναι βασική προτεραιότητα για την εύρυθμη λειτουργία του ξενοδοχείου. Η οργάνωση και ο τρόπος λειτουργίας του τμήματος καθαριότητας για την καθαριότητα όλης της ξενοδοχειακής μονάδας (δωμάτια και κοινόχρηστοι χώροι), τα κριτήρια καθαριότητας και τα σημεία τα οποία πρέπει να ελέγχονται, είναι βασικά σημεία, έτσι ώστε να διασφαλίζεται:

- ο η σωστή και έγκαιρη παράδοση των δωματίων στους πελάτες,
 - ο η έγκαιρη αποκατάσταση βλαβών του ξενοδοχείου,
 - ο η τέλεια εικόνα από άποψη καθαριότητας όλης της ξενοδοχειακής μονάδας
- Ο προγραμματισμός και ο καταμερισμός των εργασιών στο προσωπικό του τμήματος γίνεται από την Προϊσταμένη του τμήματος και οι εργασίες που εκτελούνται περιλαμβάνουν:
- ο τη διαχείριση των δωματίων και την εκτέλεση του προγράμματος καθαριότητας αυτών,
 - ο την αναφορά όσον αφορά την ετοιμότητα των δωματίων στην Reception,
 - ο την καθαριότητα των κοινόχρηστων χώρων

5. ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΒΛΑΒΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑΚΗΣ ΜΟΝΑΔΑΣ

Το προσωπικό καθαριότητας της ξενοδοχειακής μονάδας, ενημερώνει προφορικά την Προϊσταμένη για τυχόν βλάβες ή προβλήματα στους χώρους της ξενοδοχειακής μονάδας, η οποία αναλαμβάνει τον συντονισμό των εργασιών για την άμεση αποκατάστασή τους.

- Οι μικροβλάβες αποκαθίστανται αμέσως.
- Οι μεγαλύτερες βλάβες που δεν μπορούν να αποκατασταθούν άμεσα συντάσσονται στο έντυπο «Δελτίο Βλάβης», το οποίο παραδίδεται στο Τμήμα Συντήρησης για την επιδιόρθωση.

Όταν οι υπάλληλοι του τμήματος αποκαταστήσουν το πρόβλημα, παραδίδουν το έντυπο στον προϊστάμενο του τμήματος ο οποίος το συνυπογράφει το έντυπο και ενημερώνει την Reception να απελευθερώσει το δωμάτιο.

6. ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟΥ

Η προετοιμασία του εστιατορίου έχει ως στόχο να διασφαλίσει την σωστή εικόνα του εστιατορίου κατά την άφιξη των πελατών. Σημαντικά σημεία είναι τα παρακάτω:

- Έκδοση και ενημέρωση ετησίων τιμοκαταλόγων
- Ημερήσιος προγραμματισμός υπηρεσίας σερβιτόρων
- Προετοιμασία & διατήρηση των χώρων καθαρών

➤ Η προετοιμασία των χώρων σερβιρίσματος γίνεται έγκαιρα πριν την προσέλευση των πελατών και περιλαμβάνει:

- ❖ σωστή διαρρύθμιση τραπεζιών, αριθμημένα και σωστά διατεταγμένα
 - ❖ τροφοδοσία και τακτοποίηση των βοηθητικών τραπεζιών
 - ❖ τοποθέτηση των κατάλληλων σερβίσιων στα τραπέζια
 - ❖ έλεγχο καθαριότητας σε τραπεζομάντιλα και πετσέτες
 - ❖ έλεγχο της γενικής καθαριότητας του χώρου
- Προετοιμασία & διατήρηση του μπουφέ (πρωινό)
 - Υποδοχή πελάτη & λήψη παραγγελίας
 - Εκτέλεση παραγγελίας από το προσωπικό της κουζίνας
 - Εκτέλεση παραγγελίας από το προσωπικό του service (σερβίρισμα & έκδοση λογαριασμού)
 - Δειγματοληπτικοί έλεγχοι από τον Maitre

7. ΔΙΟΡΓΑΝΩΣΗ & ΔΙΕΞΑΓΩΓΗ ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ

Η διεξαγωγή έκτακτων εκδηλώσεων, όπως π.χ. συνέδρια, γάμοι κ.α. από την αρχική επαφή με τους πελάτες η οποία γίνεται από την Υπεύθυνη Δημοσίων Σχέσεων μέχρι την υλοποίησης τους στοχεύει στα παρακάτω:

- να διευκρινίζονται πλήρως όλες οι ιδιαίτερες επιθυμίες των πελατών
- να συμφωνούνται με σαφήνεια (μεταξύ πελάτη και ξενοδοχείου) οι παρεχόμενες υπηρεσίες
- να προγραμματίζονται κατάλληλα όλα τα εμπλεκόμενα τμήματα, για ομαλή διεξαγωγή των εκδηλώσεων σύμφωνα με τα συμφωνηθέντα

8. ΕΠΙΛΟΓΗ ΚΑΙ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΩΝ

Οι προϊστάμενοι των τμημάτων Service και Σαλονιού επικοινωνούν με τους υποψήφιους προμηθευτές και τους πληροφορούν σχετικά με τις απαιτήσεις του ξενοδοχείου. Από τους προμηθευτές ζητούνται αναλυτικές προσφορές τιμών ανά είδος, με τη προϋπόθεση ότι οι παραγγελίες θα δίνονται σταδιακά κατά την διάρκεια της σεζόν και ανάλογα με τις ανάγκες του ξενοδοχείου. Η αξιολόγηση και επιλογή των προμηθευτών πραγματοποιείται από τον Υπεύθυνο Προμηθειών.

Η αξιολόγηση εκτελείται σύμφωνα με τα παρακάτω Κριτήρια Αξιολόγησης Προμηθευτών:

- την πιστοποίηση των προδιαγραφών ποιότητας των προμηθευόμενων προϊόντων με πιστοποιητικά ποιότητας και γενικά δεσμεύσεις για την τήρησή τους (π.χ. αναλυτική παρουσίαση συστατικών)
- τις δοθείσες προσφορές τιμών και τους όρους πληρωμής
- την ποιότητα συνεργασίας προηγούμενων ετών

- άριστη ποιότητα προϊόντων
- χρήση ανακυκλώσιμων συσκευασιών
- χρήση συσκευασιών που παρατείνουν τον χρόνο ζωής των προϊόντων
- ποσότητες επιστρεφόμενων ακατάλληλων προϊόντων
- καθαρότητα μεταφορικών μέσων & τήρηση σωστών θερμοκρασιών
- συμπεριφορά μεταφορέων
- έγκαιρη παράδοση
- εξυπηρέτηση και υποστήριξη
- ανταπόκριση σε έκτακτες παραγγελίες
- απουσία λαθών στις χρεώσεις

9. ΚΑΤΗΓΟΡΙΟΠΟΙΗΣΗ ΠΡΟΜΗΘΕΥΤΩΝ

Οι προμηθευτές ανάλογα με την επίδοσή τους κατηγοριοποιούνται σε τέσσερις βασικές κατηγορίες:

1. **A** = πολύ καλή συνεργασία, **Προτιμητέος Προμηθευτής**
2. **B** = καλή συνεργασία ή με μικρά ασήμαντα προβλήματα, **Αποδεκτός Προμηθευτής**
3. **Γ** = συνεργασία με σημαντικά ή συχνά επαναλαμβανόμενα προβλήματα – Αποδεκτός υπό εξέταση
4. **Νέος** = Νέος προμηθευτής - υπό δοκιμή

10. ΔΙΑΓΝΩΣΗ ΑΝΑΓΚΩΝ / ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΣΗ ΑΠΟΘΕΜΑΤΩΝ

Υπεύθυνος για την παρακολούθηση των αποθεμάτων και την αναπλήρωση των υλικών αυτών όταν υπάρχει ανάγκη είναι ο Υπεύθυνος Προμηθειών και οι υπάλληλοι των τμημάτων του ξενοδοχείου, ο οποίος προγραμματίζει σε εβδομαδιαία βάση την εκτέλεση των παραγγελιών προς τους προμηθευτές λαμβάνοντας υπόψη:

- την πληρότητα του ξενοδοχείου και τις μελλοντικές αφίξεις
- τα διαθέσιμα αποθέματα από είδη υγιεινής, καθαριστικά για το τμήμα καθαριότητας
- τα διαθέσιμα αποθέματα στην κεντρική ξηρά αποθήκη καθώς και τις επιμέρους αποθήκες- ψυγεία
- τους υφιστάμενους χώρους και τις δυνατότητες των ψυκτικών θαλάμων
- τυχόν επιπρόσθετες απαιτήσεις για την παρασκευή του μενού, σε συνεργασία με τον Chef

11. ΠΑΡΑΛΑΒΗ & ΕΛΕΓΧΟΣ ΠΡΟΜΗΘΕΙΩΝ

Υπεύθυνος για τις παραλαβές προϊόντων είναι ο Υπεύθυνος Προμηθειών, ο οποίος με βάση τα στοιχεία του Δελτίου Αποστολής, εκτελεί:

- ✓ ποσοτικό έλεγχο
- ✓ ποιοτικό έλεγχο τόσο του είδους όσο και της γενικής κατάστασης των προϊόντων που παραλαμβάνει
- ✓ έλεγχο του μεταφορικού μέσου και των συνθηκών μεταφοράς

Ειδική μέριμνα κατά την παραλαβή των τροφίμων παρουσία του Chef, του Maitre ή άλλου κατάλληλα εκπαιδευμένου προσωπικού. Τα αποτελέσματα του ελέγχου καταγράφονται στο Δελτίο Ελέγχου Παραλαβής Τροφίμων και παραδίδονται στο αρμόδιο τμήμα για την εκπλήρωση τους.

12. ΠΑΡΑΛΑΒΕΣ ΧΩΡΙΣ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ

Στις περιπτώσεις που δεν υπάρξει κανένα πρόβλημα κατά την παραλαβή, ο υπεύθυνος παραλαβής υπογράφει στο Τιμολόγιο - Δελτίο Αποστολής σημειώνοντας την ημερομηνία και την ώρα παραλαβής και στην συνέχεια προωθείται στα ακόλουθα τμήματα:

- στο Τμήμα Ελέγχου για την μετατροπή των παραλαμβανόμενων προϊόντων στις αποδεκτές μονάδες μέτρησης (Δελτίο Εισαγωγής) και τον έλεγχο της συμφωνίας τιμής με τους προμηθευτές
- στο Λογιστήριο προς καταχώρηση στο μηχανογραφημένο σύστημα
- στον Διευθυντή της μονάδας για την έγκριση πληρωμής.

13. ΜΗ ΑΠΟΔΕΚΤΗ ΠΑΡΑΛΑΒΗ / ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΜΗ ΣΥΜΜΟΡΦΟΥΜΕΝΩΝ ΠΡΟΪΟΝΤΩΝ

Σε περίπτωση που διαπιστωθεί κάποιο πρόβλημα κατά την παραλαβή (ποσοτικό ή ποιοτικό), επιδιώκεται η άμεση διερεύνηση και επίλυση του. Ανάλογα με το είδος του προβλήματος, ο Υπεύθυνος Προμηθειών έρχεται σε συνεννόηση με τον προμηθευτή, με στόχο να αποφασιστούν οι κατάλληλες ενέργειες διαχείρισης του προϊόντος. Αυτές μπορεί να είναι:

- άμεση επιστροφή του προϊόντος στον προμηθευτή και απαίτηση για επιστροφή του αντίτιμου,
- αποδοχή με όρους και μείωση τιμής,
- συμπληρωματική εντολή προμήθειας,
- αποκατάσταση του προβλήματος σε επόμενη παραλαβή.

Στην συνέχεια, ο Υπεύθυνος Προμηθειών οφείλει να ενημερώσει το λογιστήριο της μονάδας και τον Προϊστάμενο του τμήματος στο οποίο ανήκει το συγκεκριμένο προϊόν.

14. ΑΞΙΑ ΑΠΟΘΕΜΑΤΩΝ – ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΠΟΘΗΚΩΝ ΚΑΙ ΠΡΟΪ-

ΟΝΤΩΝ

- Η **αξία των αποθεμάτων** που διατηρούνται στις αποθήκες είναι πιθανώς υψηλότερη σε σύγκριση με καθημερινές δαπάνες όπως το κόστος εργασίας, το ενοίκιο και το λειτουργικό κόστος (Nigel Sack et al., 2010)
- Η **Διαχείριση Εφοδιαστικής Αλυσίδας (ΔΕΑ)** είναι η διαχείριση ενός δικτύου εσωτερικά συνδεδεμένων επιχειρήσεων που συμμετέχουν στην απώτερη παροχή προϊόντων και υπηρεσιών, τα οποία απευθύνονται στους τελικούς καταναλωτές. (C. M. Harland, 1996)

Για την Διαχείριση των Αποθεμάτων της η ξενοδοχειακή μονάδα μπορεί να χρησιμοποιήσει διαφορετικούς τρόπους σύμφωνα με την (Ιωάννα Γιαννούκου, 2017) όπως:

1. Καθορισμός βέλτιστης παραγγελίας
2. Καθορισμός παραγγελίας για πολλαπλά προϊόντα
3. Ανεξάρτητες παραγγελίες για κάθε προϊόν
4. Κοινές παραγγελίες για υποσύνολο προϊόντων
5. Καθορισμός μεγέθους παραγγελίας με παραπάνω από 2 μέλη
6. Απόθεμα ασφαλείας
7. Just In Time (JIT)

1. Καθορισμός βέλτιστης παραγγελίας: Το μέγεθος της παραγγελίας εξαρτάται από τρεις (3) διαφορετικούς τύπους κόστους: **(α) Σταθερό κόστος παραγγελίας**, το οποίο είναι σταθερό και ανεξάρτητο της παραγγελίας γεγονός που σημαίνει ότι η μονάδα έχει όφελος να παραγγείλει μεγάλες ποσότητες ώστε να ελαχιστοποιήσει το μοναδιαίο κόστος της, **(β) Κόστος αγοράς**, το οποίο μπορεί να μειώνεται καθώς οι προμηθευτές προσφέρουν ποσοτικές εκπτώσεις, με αποτέλεσμα η μονάδα να παραγγέλνει σε μεγαλύτερες ποσότητες, **(γ) Κόστος διατήρησης αποθεμάτων**, το οποίο εξαρτάται από το μέγεθος της παραγγελίας και αναφέρεται σε i) έξοδα αποθήκευσης και διατήρησης, ii) κόστος ευκαιρίας δεσμευμένου κεφαλαίου, iii) απώλεια αξίας λόγω πόλωσης ή φθοράς, iv) έξοδα εξασφάλισης για κλοπή ή πυρκαγιά.

2. Καθορισμός παραγγελίας για πολλαπλά προϊόντα: Το μέγεθος της παραγγελίας κάνει πολλές εταιρείες να διαχωρίζουν τα

προϊόντα σε οικογένειες ή ομάδες προϊόντων και κάθε ομάδα λειτουργεί ξεχωριστά από την άλλη. Αυτό σημαίνει πως η παραγγελία και η παράδοση κάθε προϊόντος γίνεται ανεξάρτητα και με διαφορετικό μεταφορικό κόστος και αναγκάζει τους υπεύθυνους σε παραγγελίες μεγάλων παρτίδων για την κάθε ομάδα προϊόντος με αποτέλεσμα την δημιουργία υψηλού επιπέδου μέσου αποθέματος.

3. Ανεξάρτητες παραγγελίες για κάθε προϊόν: Το μέγεθος της παραγγελίας εξαρτάται από την ζήτηση που θα έχει το κάθε προϊόν ξεχωριστά και η παραγγελία του ενός γίνεται ανεξάρτητα από των υπολοίπων.

4. Κοινές παραγγελίες για ένα υποσύνολο προϊόντων: Το μέγεθος της παραγγελίας καθορίζεται από τους υπευθύνους για την παραγγελία των προϊόντων, αλλά η κάθε παραγγελία δεν περιλαμβάνει απαραίτητα όλα τα προϊόντα, αλλά ένα επιλεγμένο υποσύνολο των προϊόντων αυτών (συνήθως για τα προϊόντα που παρουσιάζουν μεγάλη ζήτηση και οι παραγγελίες είναι πιο συχνές).

5. Καθορισμός μεγέθους παραγγελίας με παραπάνω από 2 μέλη: Το μέγεθος της παραγγελίας καθορίζεται σε συνενόηση με όλα τα μέλη της Εφοδιαστικής Αλυσίδας. Μια Εφοδιαστική Αλυσίδα μπορεί να περιλαμβάνει τον προμηθευτή πρώτων υλών, τον παραγωγό του τελικού προϊόντος, χονδρέμπορους και λιανοπωλητές. Σε αυτή την περίπτωση, απαιτείται ο σχεδιασμός βέλτιστων πλάνων με παράλληλη καθιέρωση κανόνων, κινήτρων και τρόπων διαμοίρασης των συνολικών κερδών, ώστε να εξασφαλίζεται η πραγματοποίηση του συνολικού πλάνου.

6. Απόθεμα ασφαλείας: Το απόθεμα που κρατείται με στόχο την εξυπηρέτηση της ζήτησης σε περίπτωση που η ζήτηση ή/και η προσφορά παρουσιάζουν διακυμάνσεις. Ο καθορισμός του κατάλληλου επιπέδου αποθέματος ασφαλείας έχει μεγάλη σημασία για την απόδοση μιας εφοδιαστικής αλυσίδας. Η αύξηση του επιπέδου του αποθέματος ασφαλείας βελτιώνει τη διαθεσιμότητα των προϊόντων. Παράλληλα, όμως, αυξάνει το μέσο απόθεμα άρα και το κόστος διατήρησης αποθεμάτων σε όλη την εφοδιαστική αλυσίδα και τον κίνδυνο απαξίωσης των προϊόντων. Για να γίνει πιο αποδοτική η εφοδιαστική αλυσίδα θα πρέπει να επιτευχθεί μείωση του επιπέδου των αποθεμάτων ασφαλείας χωρίς ταυτόχρονη μείωση του επιπέδου εξυπηρέτησης της ζήτησης (διαθεσιμότητας των προϊόντων).

7. Μέθοδος Just In Time (JIT): Σύμφωνα με τον (Alan Harrison et al., 2013) οι επιχειρήσεις αποκτούν την ικανότητα να παράγουν και να παραδίδουν την στιγμή που χρειάζεται για να ικανοποιείται η πραγματική ζήτηση, διότι αναπτύσσουν ένα σύστημα παραγωγής

το οποίο είναι ικανό να λειτουργεί με αυτόν τον τρόπο. Το JIT μειώνει το περιττό κόστος και βελτιώνει την ποιότητα όλων των επιχειρησιακών διαδικασιών. Ο στόχος της μεθόδου είναι η άμεση κάλυψη της ζήτησης με τέλεθα ποιότητα και χωρίς περιττό κόστος. (Alan Harrison et al., 1992)

15. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΕΣ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ

15.1. ΓΕΝΙΚΑ

Ο τομέας ασφάλειας έχει ως κύρια αρμοδιότητα την επιτήρηση του ξενοδοχείου και γενικότερα τη διασφάλιση των πελατών, υπαλλήλων και επισκεπτών του ξενοδοχείου. Στο πρόγραμμα ασφάλειας συμμετέχει και το υπόλοιπο προσωπικό του ξενοδοχείου. Το τμήμα ασφάλειας, εκτός από την ευθύνη για τη σωματική ακεραιότητα των πελατών, αναλαμβάνει την προστασία των περιουσιακών στοιχείων της επιχείρησης και των πελατών. Αποτελείται συνήθως από ιδιωτικούς αστυνομικούς (security) και έργο τους είναι να μην επιτρέπουν την είσοδο σε πελάτες που θα μπορούσαν να δημιουργήσουν πρόβλημα, καθώς και να παρακολουθούν τον χώρο για την αποφυγή κλοπών ή άλλων ενοχλητικών για τους πελάτες ενεργειών μέσα από το σύστημα παρακολούθησης της ξενοδοχειακής μονάδας.

15.2. ΠΥΡΑΣΦΑΛΕΙΑ

Ο Διευθυντής του Ξενοδοχείου σε συνεργασία με τον Υπεύθυνο Πυρασφάλειας (Προσωπικό Ασφαλείας) και την εταιρεία ΠΥΡ-SOS ΦΑΤΟΥΡΟΣ που έχει αναλάβει την εξόπληση του ξενοδοχείου με όλο τον απαραίτητο εξοπλισμό, στην αρχή της περιόδου λειτουργίας του ξενοδοχείου, ορίζει τον Αρχηγό και τον Υπαρχηγό Πυροπροστασίας και την ομάδα πυροπροστασίας. Το ξενοδοχείο θα είναι εξοπλισμένο με όλα τα τελευταία τεχνολογίας συστήματα πυρόσβεσης με σκοπό την όσο καλύτερη και ταχύτερη κατάσβεση της πυρκαγιάς.

Επιπλέον, ενημερώνεται για την ετοιμότητα των μέσων πυροπροστασίας και για την εκπαίδευση της ομάδας. Η ομάδα πυροπροστασίας αποτελείται από υποομάδες. Η ομάδα πυρόσβεσης και η ομάδα εκκένωσης είναι υπεύθυνες για όλο το ξενοδοχειακό συγκρότημα. Η σύνθεση της ομάδας πυροπροστασίας αναγράφεται στον Πίνακα Σύνθεσης Ομάδας Πυροπροστασίας, ο οποίος υπάρχει στην Υποδομή και σε όλα τα Τμήματα του ξενοδοχείου.

Ο Αρχηγός Πυροπροστασίας ελέγχει τα μέσα πυρανίχνευσης και πυρόσβεσης στα χρονικά διαστήματα που προβλέπεται από τη σχετική διάταξη της Πυροσβεστικής Υπηρεσίας. Επίσης προγραμματίζει την εκπαίδευση της ομάδας πυροπροστασίας και φροντίζει για την πραγματοποίηση

της με τη βοήθεια της Πυροσβεστικής Υπηρεσίας. Επίσης, χρησιμοποιείται «Πίνακας Εκκένωσης του Ξενοδοχείου εγκεκριμένο από την Πυροσβεστική Υπηρεσία και την υπεύθυνη εταιρεία. Σε αυτό τον πίνακα θα διαφαίνονται:

- i. Βασικό σχέδιο του ξενοδοχείου και διαχωρισμό του σε «τομείς»
- ii. Προσδιορισμό «Υποδομών Πυροπροστασίας». Σε κάθε υποομάδα ανατίθεται η ευθύνη ενός τομέα του ξενοδοχείου.
- iii. Προσδιορισμός ασφαλών «σημείων συγκέντρωσης» για τους πελάτες του ξενοδοχείου καθώς και για άλλους ανθρώπους μηεμπλεκόμενους στην κατάσβεση της πυρκαγιάς. Τα σημεία συγκέντρωσης πρέπει να είναι δυνατόν κοντά σε συγκεντρώσεις νερού (θάλασσα ή πισίνα).
- iv. Ανάρτηση σε όλα τα δωμάτια διαγραμμάτων «ΕΞΟΔΟΙ ΔΙΑΦΥΓΗΣ ΠΕΛΑΤΩΝ – ΣΗΜΕΙΑ ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΗΣ». Σε κάθε διάγραμμα θα υποδεικνύεται το πλησιέστερο σημείο συγκέντρωσης και η διαδρομή προς αυτό.

Δ.1 GDPR - Γενικός Κανονισμός για την Προστασία Δεδομένων

Ο **Κανονισμός 2016/679** της Ευρωπαϊκής Ένωσης, ευρύτερα γνωστός ως **Γενικός Κανονισμός για την Προστασία Δεδομένων - ΓΚΠΔ** (και στα αγγλικά **General Data Protection Regulation - GDPR**), ψηφίστηκε στις 27 Απριλίου 2016 και τίθεται σε υποχρεωτική εφαρμογή για όλα τα κράτη μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης στις 25 Μαΐου 2018.

Πρόκειται για ένα νέο, ενιαίο και άμεσα εφαρμόσιμο νομικό πλαίσιο, το οποίο ρυθμίζει την επεξεργασία δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα ατόμων που βρίσκονται στην Ευρωπαϊκή Ένωση, από άλλα άτομα, εταιρείες ή οργανισμούς σύμφωνα με την «Εκθεση για το GDPR» από την lawspot.gr¹⁶.

Ευαίσθητα προσωπικά δεδομένα, είναι τα δεδομένα που αφορούν στη φυλετική ή εθνική προέλευση, στα πολιτικά φρονήματα, στις θρησκευτικές ή φιλοσοφικές πεποιθήσεις, στη συμμετοχή σε συνδικαλιστική οργάνωση, στην υγεία, στην κοινωνική πρόνοια και στην ερωτική ζωή, στα σχετικά με ποινικές διώξεις ή καταδίκες, καθώς και στη συμμετοχή σε συναφείς με τα ανωτέρω ενώσεις προσώπων.

Παραδείγματα: Το ονοματεπώνυμο, η ηλικία, η διεύθυνση κατοικίας, το επάγγελμα, η οικογενειακή κατάσταση, η διεύθυνση ηλεκτρονικού ταχυδρομείου (email), η διεύθυνση πρωτοκόλλου διαδικτύου (IP address), τα στοιχεία θέασης/διαβάσματος αρχείων, στοιχεία εκπαίδευσης, στοιχεία

¹⁶ https://www.lawspot.gr/gdpr/faq?Ispt_context=gdpr

εργασίας, κ.ά.

Όσον αφορά τα ξενοδοχεία ο Κανονισμός ισχύει τόσο για τους πελάτες όσο και για τους υπαλλήλους. Οι **αλλαγές** όπως προκύπτουν από την δημοσίευση «Ποιες είναι οι υποχρεώσεις ενός ξενοδοχείου μετά το GDPR», της ιστοσελίδας [hotelising.com](https://www.hotelising.com)¹⁷ που έχει επιφέρει ο Κανονισμός συνοπτικά είναι:

1. Αναβάθμιση στο τομέα των πολιτικών προστασίας και cookies
2. Αν υπάρχει Βάση Δεδομένων για ηλεκτρονική αλληλογραφία (email data base) για σκοπούς marketing, πρέπει ο χρήστης να δηλώσει ότι επιθυμεί να συνεχίσει να λαμβάνει κανονικά emails
3. Συγκέντρωση σε μια Βάση Δεδομένων (Data Base) όλα τα δεδομένα των πελατών στην οποία πρόσβαση θα έχουν μόνο συγκεκριμένοι χρήστες και ανά πάσα στιγμή να είναι δυνατόν να αποσταλεί αντίγραφο αυτών των δεδομένων στον πελάτη.
4. Δημιουργία διαδικασιών ώστε η χρήση των προσωπικών δεδομένων να γίνεται σωστά και να ελέγχεται συνεχώς.
5. Διατήρηση όλων των απαραίτητων εγγραφών σε περίπτωση ελέγχου για την απόδειξη συμμόρφωσης στον κανονισμό (onsite, hardcopy).
6. Συνεχής έλεγχος προς όλους τους εμπλεκόμενους της παραγωγικής διαδικασίας της μονάδας πως είναι απόλυτα συμμορφωμένοι στον Κανονισμό.
7. Σε περίπτωση διαρροής δεδομένων, ενημέρωση εντός 72 ωρών των κατάλληλων αρχών.
8. Συμμόρφωση με την διαδικασία και λήψη απαραίτητων μέτρων για διασπορά των δεδομένων σε τρίτες χώρες (χώρες εκτός ΕΕ).

Ο Κανονισμός για την Προστασία των Δεδομένων ΓΚΠΔ – GDPR αποτελεί κορυφαίο κανονισμό για την Παραγωγική Διαδικασία που ακολουθεί η ξενοδοχειακή μονάδα και η πλήρης τήρηση του αποτελεί πρωταρχικό σκοπό.

3.7 ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

A.1 Ηλεκτρική εγκατάσταση

¹⁷

https://www.hotelising.com/blog_EN/279/Poies_einai_oi_upochreoseis_enos_xenodoxeiou_meta_to_GDPR.htm

Ηλεκτρική εγκατάσταση με κεντρικό πίνακα και υποπίνακες καθώς και καλωδιώσεις σύμφωνα με τη μελέτη των ηλεκτρολόγων θα τοποθετηθούν σε όλους τους χώρους του ξενοδοχείου, εσωτερικούς και εξωτερικούς, για την παροχή ρεύματος για φωτισμό, ρευματολήπτες και όλες τις εγκαταστάσεις που απαιτούν χρήση ηλεκτρικού ρεύματος. Η εγκατάσταση θα συνδεθεί με το δίκτυο της ΔΕΔΗΕ και με το φωτοβολταϊκό σύστημα της μονάδας. Ειδικότερα:

- ✓ Θα τοποθετηθεί κεντρική κεραία τηλεόρασης με δορυφορική λήψη και δέκτες σε όλα τα δωμάτια, τους χώρους υποδοχής, το εστιατόριο, την αίθουσα πολλαπλών χρήσεων και στους ημιυπαίθριους χώρους.
- ✓ Ηχητική μεγαφωνική εγκατάσταση θα υπάρχει σε όλους τους εσωτερικούς και εξωτερικούς χώρους, πλην των βοηθητικών.
- ✓ Τηλεφωνικό δίκτυο και Internet τύπου VDSL θα υπάρχει σε όλα τα δωμάτια και τους κοινόχρηστους χώρους τόσο στους εσωτερικούς όσο και στους εξωτερικούς (σύστημα Hotspot-WiFi).
- ✓ Δίκτυο για ενδοσυνεννόηση θα εγκατασταθεί στα δωμάτια και στην Reception για ευκολία επικοινωνίας.
- ✓ Δίκτυο για το αντικλεπτικό σύστημα συναγερμού και κλειστό σύστημα παρακολούθησης απαριζόμενο από περίπου εξήντα πέντε (65) κάμερες με δυνατότητα νυχτερινής λήψης καθώς και περιστροφής εκατόν ογδόντα μοιρών (180°) θα τοποθετηθεί στους εσωτερικούς και εξωτερικούς χώρους. Τα δίκτυα θα τοποθετηθούν μετά από Δημόσιο διαγωνισμό από την εταιρεία GROUP 4. Τέλος θα δημιουργηθεί ένα υπερσύγχρονο ειδικά διαμορφωμένο δωμάτιο ελέγχου (control room) στο οποίο και θα υπάρχει ο έλεγχος ολόκληρης της μονάδας και θα είναι συνδεδεμένο με το σύστημα της Ελληνικής Αστυνομίας.

A.2 Υδραυλική εγκατάσταση

Υδραυλική εγκατάσταση με δίκτυο σωληνώσεων για την παροχή πόσιμου νερού θα τοποθετηθεί στους χώρους υγιεινής, στα μπάνια των δωματίων, στα αποδυτήρια προσωπικού, στα πλυντήρια, στο μαγειρείο και σε όλες τις εγκαταστάσεις που απαιτούν χρήση νερού. Η εγκατάσταση θα συνδεθεί με το δίκτυο ύδρευσης του Δήμου Ζακύνθου. Ειδικά, για το πότισμα του πρασίνου θα τοποθετηθεί δίκτυο αυτόματου ποτίσματος που θα τροφοδοτείται από το δίκτυο ύδρευσης της μονάδας.

A.3 Αποχετευτική εγκατάσταση

Δίκτυο σωληνώσεων για την αποχέτευση των λυμάτων του ξενοδοχείου θα εγκατασταθεί σε όλους τους υγρούς χώρους και θα οδηγεί τα λύματα προς την κεντρική αποχέτευση του δικτύου. Για την απορροή των βρόχι-

νων νερών από τα μπαλκόνια των δωματίων, των σκεπών και τους εξώστες θα τοποθετηθούν υδρορροές και τα όμβρια θα κατευθύνονται προς τη δεξαμενή πυρόσβεσης κατάλληλης επεξεργασίας, ώστε να γίνεται εξοικονόμηση των υδάτινων πόρων.

A.4 Ανελκυστήρες – Εγκατάσταση Μηχανοστασίου

Θα τοποθετηθούν τρεις (3) μεγάλοι υδραυλικοί ανελκυστήρες τύπου 3300 χωριτικότητας 400 – 1125 κιλών και 5 -15 ατόμων με διαστάσεις φρεατίου 1.50x2.70μέτρα και στο βοηθητικό μικρότερος με διαστάσεις φρεατίου 0.9x2.10μέτρα. Τα μηχανήματα για τη λειτουργία των ανελκυστήρων θα τοποθετηθούν στο υπόγειο μηχανοστάσιο. Οι ανελκυστήρες θα τοποθετηθούν από την εταιρεία Schindler Hellas μετά από Δημόσιο διαγωνισμό.

A.5 Πυρασφάλεια – Πυρόσβεση

Για την ασφαλή λειτουργία του ξενοδοχείου έχουν ληφθεί όλα τα απαραίτητα μέτρα κατά τον σχεδιασμό για την επίτευξη παθητικής πυροπροστασίας δηλαδή θα γίνουν πυροδιαμερίσματα που θα σφραγίζουν με πυράντοχες πόρτες στα κλιμακοστάσια και στους επικίνδυνους χώρους (λεβητοστάσιο). Θα ληφθούν δε μέτρα για πυρανίχνευση με αισθητήρες σε όλους τους εσωτερικούς χώρους και για

την πυρόσβεση θα γίνει εγκατάσταση πυροσβεστικού δικτύου με πυροσβεστικές φωλιές, καταιονιστήρες και πυροσβεστήρες ξηράς κόνεως σύμφωνα με την μελέτη ενεργητικής πυροπροστασίας. Ιδιαίτερη μέριμνα θα υπάρξει για τους χώρους της κουζίνας, λεβητοστασίου και του υπογείου πάρκινγκ. Για την εξασφάλιση επαρκούς ποσότητας νερού, που είναι αναγκαία για την πυρόσβεση, θα κατασκευαστεί υπόγεια δεξαμενή νερού πυρόσβεσης ειδικά για τους καλοκαιρινούς μήνες όπου υπάρχει έντονο το πρόβλημα της λειψυδρίας. Το δίκτυο της Πυρασφάλειας θα τοποθετηθεί από την εταιρεία ΠΥΡ.SOS ΦΑΤΟΥΡΟΣ ΕΠΕ μετά από Δημόσιο διαγωνισμό.

A.6 Φωτισμός

Κατάλληλος φωτισμός θα τοποθετηθεί τόσο στους εσωτερικούς και εξωτερικούς χώρους σε συνεργασία με την ΔΕΔΗΕ, όσο και στην αυλή του ξενοδοχείου, για την άνετη διαβίωση και ασφαλή κίνηση των πελατών και για την ανάδειξη της τουριστικής μονάδας. Ειδικός φωτισμός τύπου led θα

τοποθετηθεί στο γκαζόν με σκοπό την όσο δυνατόν καλύτερη ανάδειξη και στις πισίνες κάνοντας απόλυτα προσιτή την όψη τις βραδυνές ώρες. Τέλος, θα τοποθετηθεί ειδικός φωτισμός σε περίπτωση που υπάρχει διακοπή της ηλεκτροδότητησης ο οποίος θα δουλεύει από πετρελαιοκίνητη μηχανή ηλεκτρικού ρεύματος (γενήτρια). Το δίκτυο θα τοποθετηθεί από ειδικό συνεργείο πιστοποιημένων ηλεκτρολόγων.

A.7 Ηλιακός θερμοσίφωνας

Θα τοποθετηθούν ειδικοί ηλιακοί θερμοσίφωνες τύπου GLASS με boilers τύπου GLASS μεγάλης χωρικότητας σε κάθε κτίριο της τουριστικής μονάδας (αριθμός με βάση το κτίριο) με σκοπό την εξοικονόμηση ενέργειας και την παροχή ζεστού νερού τριακόσιες εξήντα πέντε ημέρες το χρόνο σε όλους τους πελάτες του ξενοδοχείου. Το δίκτυο θα τοποθετηθεί από την εταιρεία ΤΥΡΟΡ – Ο.Ε.

A.8 Κλιματισμός

Θα τοποθετηθούν κλιματιστικές μονάδες τελευταίας τεχνολογίας A+++ (που θα είναι συνδεδεμένες στο ολοκληρωμένο σύστημα ψύξης/θέρμανσης της μονάδας) με σκοπό την εξοικονόμηση ενέργειας και την παροχή ευχάριστου κλίματος σε όλους τους πελάτες του ξενοδοχείου τριακόσιες εξήντα πέντε ημέρες το χρόνο. Ο έλεγχος του συνόλου των κλιματιστικών μονάδων θα γίνεται από ειδικά διαμορφωμένο χώρο στο υπόγειο του κεντρικού κτιρίου. Το δίκτυο θα τοποθετηθεί από την εταιρεία Media Saturn Ελλάς Α.Ε.

A.9 Πρόσβαση ΑμεΑ

Όπως προαναφέρθηκε στην υπό-ενότητα A.4.4 θα κατασκευασθούν ράμπες που θα επιτρέπουν την πρόσβαση των ΑμεΑ, αυτές θα βρίσκονται τόσο την κεντρική είσοδο στον χώρο της ξενοδοχειακής μονάδας όσο και στα κτίρια 1,2,3. Προβλέπεται η δημιουργία τριών (3) δωματίων με ειδικά διαμορφωμένα μπάνια και λουτρά για τα ΑμεΑ σύμφωνα με τους ισχύοντες κανονισμούς. Επίσης, λόγω του μεγέθους και της χρήσης των κτιρίων, οι ανελκυστήρες προσώπων διαθέτουν τις απαραίτητες προδιαγραφές για χρήση από ΑμεΑ. Τέλος, όλοι οι κοινόχρηστοι χώροι της μονάδας είναι προσβάσιμοι από όλους τους χρήστες και ειδικά από την συγκεκριμένη κατηγορία ατόμων.

3.8 Εξοπλισμός

Για την αγορά του απαραίτητου εξοπλισμού για την ξενοδοχειακή μονάδα σύμφωνα με τους (Joseph Covello, 1998; Ιωάννη Δέδε et. al), θα χρειαστεί ένα κεφάλαιο το οποίο έχει προβλεφθεί από τον συνολικό

προϋπολογισμό του έργου. Για την αγορά του εξοπλισμού μερίμνησε το Οικονομικό Τμήμα σε συνεργασία με το Τμήμα Πωλήσεων, Marketing.

1. Υποδοχή – Bar – Lobby

Θα κατασκευαστεί πάγκος για τη reception με τα απαραίτητα ερμάρια, κλειδοθήκη για τα κλειδιά των δωματίων και των κοινόχρηστων χώρων, θέσεις εργασίας με Η/Υ τελευταίας τεχνολογίας, χώρο για τον κεντρικό φύλακα ασφαλείας και θα τοποθετηθεί χρηματοκιβώτιο για τα τιμαλφή(πολύτιμα κοσμήματα, πολύτιμα είδη) καθώς και τα χρήματα της μονάδας. Το σαλόνι (lobby) θα επιπλωθεί με καναπέδες , πολυθρόνες και τραπεζάκια σαλονιού. Θα κατασκευαστεί πάγκος bar μενεροχύτη, ερμάρια και ψυγείο στο εσωτερικό του, έπιπλο με ράφια για ποτήρια και ποτά και τα ανάλογα σκαμπό πελατών.

2. Εστιατόριο – Αίθουσα πολλαπλών/κοινόχρηστων χώρων

Θα αγοραστούν και θα τοποθετηθούν έπιπλα (τραπέζια και καθίσματα) για την στελέχωση των χώρων που θα χρησιμοποιούνται από τους πελάτες.

3. Γραφεία Προϊσταμένων

Θα αγοραστούν και θα τοποθετηθούν έπιπλα (γραφεία, πολυθρόνες, ερμάρια, Η/Υ τελευταίας τεχνολογίας και τέλος στα γραφεία των διευθύνων συμβούλων θα τοποθετηθούν χρηματοκιβώτια.

4. Δωμάτια

Θα τοποθετηθεί η απαιτούμενη από το Υπουργείο Τουρισμού επίπλωση σε όλα τα δωμάτια ανάλογα τον τύπο του δωματίου. Συγκεκριμένα:

- *Μονόκλινα:* Θα έχουν το καθένα από ένα κρεβάτι διπλό με διαστάσεις 1.60x2.00, κομοδίνο, εξοπλισμένη τουαλέτα με τελευταίας τεχνολογίας ντουζιέρα με λειτουργία Jacuzzi, έπιπλο τουαλέτας, στεγνωτήρα μαλλιών, τραπέζι με καθρέφτη και δύο καρέκλες, πάγκο αποσκευών, υπερσύγχρονη τηλεόραση 32" με βάση στον τοίχο, υπερσύγχρονο κλιματιστικό, μικρό ψυγείο και τραπέζι με δύο καρέκλες και απλώστρα στο μπαλκόνι, ξύλινη ιματιοθήκη και καλάθι απορριμμάτων.
- *Δίκλινα:* Θα έχουν το καθένα από κρεβάτι διπλό με διαστάσεις 1.60x2.00 ή δύο μονά με διαστάσεις 1.00x2.00, κομοδίνο, εξοπλισμένη τουαλέτα με τελευταίας τεχνολογίας ντουζιέρα με λειτουργία Jacuzzi, έπιπλο τουαλέτας με σκαμνί, στεγνωτήρα μαλλιών, τραπέζι με καθρέφτη και 2 καρέκλες, πάγκο αποσκευών, υπερσύγχρονη τηλεόραση 32" με βάση στον τοίχο, υπερσύγχρονο κλιματιστικό,

μικρό ψυγείο, τραπέζι με δύο καρέκλες και απλώστρα στο μπαλκόνι, ξύλινη ιματιοθήκη και καλάθι απορριμμάτων.

- *Τρίκλινα:* Θα έχουν το καθένα από ένα κρεβάτι διπλό με διαστάσεις 1.60x2.00 και ένα μονό με διαστάσεις 1.00x2.00 ή τρία μονά με διαστάσεις 1.00x2.00, κομοδίνο, εξοπλισμένη τουαλέτα με τελευταίας τεχνολογίας ντουζιέρα με λειτουργία Jacuzzi, έπιπλο τουαλέτας με σκαμνί, στεγνωτήριο μαλλιών, τραπέζι με καθρέφτη και 3 καρέκλες, πάγκο αποσκευών, υπερσύγχρονη τηλεόραση 32" με βάση στον τοίχο, υπερσύγχρονο κλιματιστικό, μικρό ψυγείο, τραπέζι με δύο καρέκλες και απλώστρα στο μπαλκόνι, ξύλινη ιματιοθήκη και καλάθι απορριμμάτων.
- *Resorts:* Θα είναι 75τ.μ. το κάθε ένα. Θα έχουν το καθένα από ένα κρεβάτι διπλό με διαστάσεις 1.60x2.00 και ένα μονό ή δύο μονά με διαστάσεις 1.00x2.00 το καθένα (εφόσον μιλάμε για τα οικογενειακά full εξοπλισμένα), κομοδίνα, κουζίνα πλήρως εξοπλισμένη με ψυγείο-ντουλάπα, φούρνο και κεραμικές εστίες, πληντύριο πιάτων τελευταίας τεχνολογίας, πλήρως εξοπλισμένη τουαλέτα με πληντύριο ρούχων τελευταίας τεχνολογίας ντουζιέρα με λειτουργία Jacuzzi, στεγνωτήριο μαλλιών, υπερσύγχρονη τηλεόραση 4K 43" με βάση στον τοίχο, υπερσύγχρονο κλιματιστικό καθώς και μονάδα κεντρικής θέρμανσης, δύο ξύλινες ιματιοθήκες, απλώστρα και καλάθι απορριμμάτων.
- *Σουίτες:* Θα είναι 45τ.μ. η κάθε μία. Θα έχουν η κάθε μία από ένα κρεβάτι διπλό με διαστάσεις 1.60x2.00, κομοδίνα, τριθέσιο καναπέ, υπερσύγχρονη τηλεόραση 4K 43" με βάση στο τοίχο, πλήρως εξοπλισμένη τουαλέτα με ντουζιέρα και Jacuzzi, στεγνωτήριο μαλλιών, υπερσύγχρονο κλιματιστικό, γραφείο με υπερσύγχρονο σταθερό Ηλεκτρονικό Υπολογιστή (desktop), ιδιωτικό μωνομένο μπαλκόνι, τραπεζαρία με πέντε καρέκλες και υπερσύγχρονη τηλεόραση 47", ψυγείο με ελεύθερη πρόσβαση και ξύλινη ιματιοθήκη.
- *Bungalows:* Θα είναι 60τ.μ. το κάθε ένα. Θα έχουν το καθένα από ένα κρεβάτι διπλό με διαστάσεις 1.60x2.00 και δύο μονά ή τρία μονά κρεβάτια με διαστάσεις 1.00x2.00 το καθένα, κομοδίνα, κουζίνα πλήρως εξοπλισμένη με ψυγείο-ντουλάπα, φούρνο και κεραμικές εστίες, πληντύριο πιάτων τελευταίας τεχνολογίας, πλήρως εξοπλισμένη τουαλέτα με πληντύριο ρούχων τελευταίας τεχνολογίας ντουζιέρα με λειτουργία Jacuzzi, στεγνωτήριο μαλλιών, υπερσύγχρο-

χρονη τηλεόραση 4K 43" με βάση στον τοίχο, υπερσύγχρονο κλιματιστικό καθώς και μονάδα κεντρικής θέρμανσης, δύο ξύλινες ματιοθήκες, απλώστρα και καλάθι αποριμμάτων. Επιπλέον, θα υπάρχουν έπιπλα γύρω από την πισίνα καθώς και εξοπλισμός για τον διαχωρισμό τους.

Επιπλέον, σε όλα τα δωμάτια θα υπάρχουν: σακούλα καθαριστηρίου και λοιπές μικροεξυπηρετήσεις ενώ θα υπάρχει και ασύρματο δίκτυο σύνδεσης στο ίντερνετ τύπου vdsl με σκοπό την υψηλή απόδοση και εξυπηρέτηση των αναγκών των πελατών και τέλος στο λουτρό κάθε δωματίου θα υπάρχουν τα απαραίτητα είδη υγιεινής και επιπλέον σκαμνί και καλάθι αχρήστων.

5. Κουζίνα – Μαγειρείο

Στο ισόγειο το μαγειρείο θα έχει πάγκους εργασίας με νεροχύτες για την προετοιμασία των τροφίμων, εστίες και ψυγεία, ερμάρια και τραπέζια, ψυγείο και αποθήκη τροφίμων ημέρας και χώρο για την πλύση των σκευών, σύμφωνα με τηναρχιτεκτονική μελέτη και τους κανονισμούς του υγειονομικού. Στο υπόγειο θα αναπτυχθούν οι αποθήκες του εστιατορίου με ψυκτικό θάλαμο για τα ευαίσθητα τρόφιμα και θάλαμο κατάψυξη. Προβλέπεται και ειδικός χώρος για τη συλλογή και την αποκομιδή των απορριμμάτων. Επίσης το μαγειρείο θα εξοπλιστεί με τις απαραίτητες ηλεκτρικές συσκευές.

6. Χώρος Πληντυρίων

Για την πλύση του ιματισμού που χρησιμοποιείται από το ξενοδοχείο θα εξοπλιστεί με υπερσύγχρονα πλυντήρια, στεγνωτήρια, κυλίνδρους και πρέσες σιδερώματος τελευταίας τεχνολογίας και ελάχιστης κατανάλωσης, ώστε να εκμηδενιστεί το κόστος αλλά και οι ποσότητες των αποβλήτων.

7. Λέβητας – Δεξαμενή Φυσικού Αερίου

Θα τοποθετηθούν καυστήρας φυσικού αερίου, λέβητας νερού και δεξαμενή για τα καύσιμα στο υπόγειο καθώς και θερμαντικά σώματα σε όλους τους χώρους του ξενοδοχείου (κοινόχρηστοι χώροι, δωμάτια, resorts, bungalows) που απαιτείται να θερμαίνονται.

8. Κλιματιστική Μονάδα

Κεντρική κλιματιστική μονάδα και ψύκτης, σύμφωνα με τη μελέτη κλιματισμού θα τοποθετηθεί με σκοπό τον κλιματισμό του συνόλου του συγκροτήματος της ξενοδοχειακής μονάδας ο οποίος θα είναι κοινός και δη-

μόσιος καθώς και ξεχωριστές κλιματιστικές μονάδες στα δωμάτια, resorts και bungalows της ξενοδοχειακής μονάδας.

9. Ανελκυστήρες

Θα τοποθετηθούν τρεις ανελκυστήρες τεσσάρων και πέντε στάσεων με όλους τους απαραίτητους μηχανισμούς για την λειτουργία τους.

10. Φωτιστικά Σώματα – Φωτεινές Επιγραφές

Θα τοποθετηθούν φωτιστικά σώματα τύπου LED σε όλους τους χώρους (κοινόχρηστους και ιδιωτικούς). Φωτιστικά ασφαλείας με σήμανση για τις εξόδους ασφαλείας σε περίπτωση ανάγκης θα τοποθετηθούν στο σύνολο της ξενοδοχειακής μονάδας. Τέλος, για την καλύτερη εικόνα της μονάδας καθώς και για την περαιτέρω ανάδειξη της θα τοποθετηθούν φωτεινές επιγραφές σε κατάλληλα σημεία.

11. Ηλεκτρικές Μικροσυσκευές

Κάθε δωμάτιο προβλέπεται να είναι εξοπλισμένο με υπερσύγχρονη τηλεόραση, τηλεφωνική συσκευή και στεγνωτήρα μαλλιών. Για τις τέσσερις Σουίτες που διαθέτει η ξενοδοχειακή μονάδα έχει προβλεφθεί να υπάρχει και υπερσύγχρονος σταθερός Ηλεκτρονικός Υπολογιστής (desktop). Επίσης, υπερσύγχρονοι Ηλεκτρονικοί Υπολογιστές με τα απαραίτητα λογισμικά για την εύρυθμη λειτουργία της μονάδας έχουν προβλεφθεί να υπάρχουν στην ρεσεψιόν, στα γραφεία των προϊσταμένων των τμημάτων καθώς και στα γραφεία όλων των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας.

12. Ίματισμός – Λευκά Είδη

Η ξενοδοχειακή μονάδα θα προμηθευτεί με όλα τα απαραίτητα είδη ιματισμού για τα υπνοδωμάτια, τα μπάνια, τα εστιατόρια και bars που απαιτούνται για την εύρυθμη λειτουργία της όπως σεντόνια, παπλώματα, κουβέρτες, μαξιλάρια, μαξιλαροθήκες, κουρτίνες, πετσέτες μπάνιου, μπουρνούζια, πετσέτες γυμναστηρίου, πετσέτες spa, τραπεζομάντηλα, πετσέτες φαγητού, πετσέτες κουζίνας, ποδιές προσωπικού κλπ. Στο σύνολο τους, ο ιματισμός που θα παρέχεται στα δωμάτια καθώς και οι ποδιές του προσωπικού της κουζίνας θα φέρουν το λογότυπο της μονάδας.

13. Σερβίτσια

Η ξενοδοχειακή μονάδα θα προμηθευτεί όλα τα απαραίτητα είδη σερβιτίων για τα δωμάτια, την κουζίνα, τα εστιατόρια και bars που απαιτούνται για την εύρυθμη λειτουργία της όπως πιάτα, μαχαιροπήρουνα, υαλικά, κατσαρόλες, τηγανιά τρόλεϊ, σερβιρίσματος, τρόλεϊ βαλιτσών, κ.λπ.

3.9 Κόστος Επιχειρηματικού-Επενδυτικού Σχεδίου

A. Παρουσίαση συγκεντρωτικού πίνακα κόστους

A/A	Περιγραφή	Μονάδα Μέτρησης	Ποσότητα	Τιμή Μονάδας (€)	Μερικό Σύνολο (€) (ποσότητα Χ τιμή μονάδας)	Ολικό Σύνολο (€)
1	Καθαρισμός χώρου (κόψιμο δέντρων, καθαρισμός εδάφους) για τις σκυροδετήσεις	m3	30.000	5,20	156.000	
2	Γενικές εκσκαφές εδάφους για θεμελίωση κτιρίων και πισίνων	m3	30.000	6,50	195.000	
Γενικές καθαιρέσεις χώρου						351.000,00
3	Άοπλο σκυρόδεμα δαπέδου (για όλα τα κτίρια)	m3	856,50	135,00	115.627,50	
4	Οπλισμένο σκυρόδεμα δαπέδου C25/30 (για προσβάσιμες περιοχές)	m3	2.290	240,00	549.600,00	
5	Οπλισμένο σκυρόδεμα πάχους 15 εκ.	m3	155	125,00	19.375,00	
6	Οπλισμένο σκυρόδεμα καθαριότητας (για το κτίριο 2)	m3	85,95	80,00	6.876,00	
Οικοδομικά						691.478,50
7	Εξωτερικές τοχοποιήσεις	m2	12.650	15,50	196.075,00	
8	Εσωτερικές τοχοποιήσεις	m2	11.680	9,50	110.960,00	
9	Μονώσεις (εξωτερικές και εσωτερικές) σε όλους τους χώρους	m2	25.000	9,80	245.000,00	

10	Επιχρίσματα – σοβατίσματα εξωτερικών χώρων (χρήση παραδοσιακού σοβά)	m2	11.650	8,50	99.025	
11	Επιχρίσματα – σοβατίσματα εσωτερικών χώρων (χρήση έτοιμου σοβά)	m2	11.000	9,50	104.500	
12	Γέμισμα δαπέδων με τσιμεντοκονία πάχους 10εκ.	m2	550	10	5.500	
Οικοδομικά (2)						756.060,00
Σύνολο Οικοδομικών						1.447.538,50
13	Ψευδοροφές από άνθινη γυψοσανίδα στα δωμάτια	m2	890	62,00	55.180	
14	Ψευδοροφές από άνθινη γυψοσανίδα στα μπάνια των δωματίων	m2	600	60,00	36.000	
15	Πάγκοι νιπτήρα με υαλοσανίδα	τεμάχια	300	35,00	10.500	
16	Ψευδοροφές από άνθινη γυψοσανίδα για τους κοινόχρηστους χώρους	m2	2.500	56,50	141.250	
17	Ψευδοροφές από απλή γυψοσανίδα στον χώρο της κουζίνας	m2	88	54,00	4.752	
18	Ψευδοροφές από απλή γυψοσανίδα στους χώρους των bar	m2	75	57,00	4.275	
19	Γύψινα για την ολοκλήρωση της όψης των κοινόχρηστων χώρων	m2	640	65,00	41.600	
Ψευδοροφές						257.593,00
20	Δάπεδο εσωτερικό	m2	7.980	19,40	154.812,00	

	χώρου (reception, lobby, διάδρομοι ορόφων) τύπου Brescia Crema 45x45					
21	Δάπεδο εσωτερικού χώρου (για τα δωμάτια) τύπου Kunny 19x57	m2	3.500	23,98	83.930,00	
22	Δάπεδο εσωτερικού χώρου (για τα μπάνια) τύπου Davos Marfil & Noce 25x40	m2	1.100	17,98	30.580,00	
23	Προφίλ Αλουμινίου Ενωτικό / Σύνδεσμος 15mm Ματ SAY 376	mm	5.360	11,90	63.784	
24	Πλακάκια επένδυσης για τις πισίνες τύπου Murano Azul 31x46	m2	480	87,80	42.144,00	
25	Κόλλα Acropole Flex C2TES1 RH50	Kg	2.800	0,58	1.624,00	
26	Χαλαζιακό Αστάρι Plano Contact	Kg	1.500	5,50	8.250,00	
27	Ενισχυτικό Γαλάκτωμα	Kg	1.200	3,99	4.788,00	
Δάπεδα (Ravenna)						389.912,00
28	Επενδύσεις εσωτερικού χώρου (reception, lobby, διάδρομοι ορόφων) Country Grafito 32x48	m2	6.000	17,90	107.400,00	
29	Επιτοιχία πλακάκια εσωτερικού χώρου (κουζίνα) Clay Gray Kitchen 20x50	m2	88	11,65	1.025,20	
30	Επιτοιχία πλακάκια εσωτερικού χώρου (μπάνια) Fred Perla Gris 33x55	m2	1.100	9,98	10.978	
Επιτοιχίες εσωτερικές επενδύσεις (Ravenna)						119.403,20

31	Πέτρες εξωτερικού χώρου για το δάπεδο τύπου Ακανόνιστη Καρύστου	m2	1.840	345,00	634.800,00	
32	Επένδυση πέτρας εξωτερικού χώρου (για τα bar) τύπου Benasque Marron Mate 33x55	m2	280	11,68	3.270,40	
33	Επένδυση πέτρας εξωτερικού χώρου (για την περίφραξη) τύπου Brick Musgo 34x50	m2	1.500	14,35	21.525,00	
Επιτοίχιες εξωτερικές επενδύσεις (Ravenna)						659.595,40
34	Κουφώματα αλουμινίου για τα δωμάτια, resorts τύπου S650 PHOS	τεμάχια	300	188,20	56.460,00	
35	Κουφώματα αλουμινίου για τους κοινόχρηστους χώρους τύπου S77	m2	530	140,30	74.359,00	
36	Σύστημα σκίασης τύπου PG 120P ΜΥΚΟΝΟΣ για τα resorts	τεμάχια	17	720,00	12.240,00	
37	Σύστημα σκίασης τύπου PG 120P ΜΥΚΟΝΟΣ για τα bungalows	τεμάχια	7	710,00	4.970	
Κουφώματα Αλουμινίου και συστήματα σκίασης (Alumil)						148.029,00
37	Εύλινες Ντουλάπες	m2	266,80	169,20	45.142,56	
38	Εύλινες επενδύσεις	m2	420,60	115,00	48.369,00	
39	Εύλινη πόρτα υπνοδωματίων τύπου FC100	τεμάχια	103	258,50	26.625,50	
40	Εύλινη πόρτα τύπου FE401 για τα resorts	τεμάχια	17	658,50	11.194,50	
41	Εύλινη πόρτα	τεμάχια	150	327,50	49.125,00	

	τύπου FC104 για WCυπνοδωματίων, resorts					
	Εύλινες επενδύσεις και πόρτες (Epal)					180.456,56
42	Διαχωριστικά κρύσταλλα Satin triplex στηριγμένα με αλουμινίο σε εσοχή	m2	200	55,50	11.100	
43	Κρύσταλλα securit 8+8 για τα μπαλκόνια	m2	145	60,20	8.729	
44	Διάφανα Διαχωριστικά κρύσταλλα triplex	m2	55	50,00	2.750	
45	Δίφυλλη συρόμενη αυτόματη γυάλινη θύρα, διαστάσεων 1,80 μ. πλάτους x 2,20 μ.	τεμάχια	2	750,40	1.500,80	
46	Δίφυλλη γυάλινη ανοιγόμενη θύρα διαστάσεων 1,90 μ. Πλάτους X 2,20 μ. ύψους στην αίθουσα spa	τεμάχια	5	680	3.400	
47	Μονόφυλλη ανοιγόμενη γυλινη θύρα για τις πόρτες των κοινόχρηστων τουαλετώνκαι μασάζ διαστάσεων 0,80 μ. πλάτους x 2,20 μ. ύψους	τεμάχια	6	350,00	2.100	
48	Κρύσταλλα διάφανα 10mm Securite για τα φρεάτια των ανελκυστήρων	m2	255	68,00	17.340	
	Υαλουγκικές εργασίες					46.919,80
49	Μαρμάρινος πάγκος στο κεντρικό bar διαστάσεων 17μ. x 0,70 μ. x 0,03	m2	55	65,00	3.575	

50	Μαρμάρινος πάγκος στα βηθητικά bar διαστάσεων 14μ. x 0,70 μ. x 0,03	m2	48,50	46,30	2.245,55	
51	Κατασκευή πάγκων λουτρών υπογείου διάστασης 2,80 x 0,60 με επένδυση πλακιδίων	m2	90	33,00	2.970	
52	Νιπτήρας λουτρού με υαλοσανίδα διαστάσεων μήκους 2,50 μ. x 0,50 μ. πλάτους	m2	480,50	65,50	31.472,75	
Πάγκοι						40.263,10
54	Χρωματισμοί εσωτερικοί με πλαστικά χρώματα επί γυψοσανίδων	m2	4.630	9,00	41.670	
55	Χρωματισμοί εσωτερικοί με πλαστικά χρώματα επί σοβάδων	m2	1.680	7,60	12.768	
56	Χρωματισμοί εξωτερικοί ακρυλικά χρώματα	m2	15.000	5,50	82.500	
57	Αστάρωμα για εξωτερικούς χώρους	m2	15.000	4,80	72.000	
Χρωματισμοί Κτιρίων (Vivechrom)						208.938
Σύνολο Κτιριακών					3.850.008,56 €	
ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ						
58	Διαμόρφωση ανοιχτών χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων	m2	1.300	55,00	71.500	
59	Γενική διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου	m2	15.000	7,50	112.500	
60	Διαμόρφωση χώρων στάθμευσης	m2	1.300	95,00	123.500	

	αυτοκινήτων με συστήματα σκίασης τύπου VERA PLUS					
Διαμόρφωση χώρου						307.500
61	Πισίνα με μεταλλότυπο συνολικής επιφάνειας 5x10μ (εξομάλυνση τοιχείων, τσιμεντοκονίες, υγραμόνωση) εξοπλισμός αυτοματοποιημένης επεξεργασίας νερού με επένδυση Βότσαλο Granite	τεμάχια	2	18.000	36.000	
62	Πισίνα με μεταλλότυπο συνολικής επιφάνειας 3x6μ (εξομάλυνση τοιχείων, τσιμεντοκονίες, υγραμόνωση) εξοπλισμός αυτοματοποιημένης επεξεργασίας νερού με επένδυση Βότσαλο Petit Silver (για τα bungalows)	τεμάχια	7	10.500	73.500	
63	Πισίνα με ξυλότυπο συνολικής επιφάνειας 4x6μ (εξομάλυνση τοιχείων, υγραμόνωση) εξοπλισμός αυτοματοποιημένης επεξεργασίας νερού με ξύλινη επένδυση και spa	τεμάχια	2	9.800	19.600	
64	Νεροκουρτίνα 106M	τεμάχια	12	1.670	20.040	
65	G-01 Σταθεροποιητής	τεμάχια	8	47,00	376,00	

	Χλωρίου					
66	Προστατευτικό Αλάτων Scale Protection G-24 - 25lt	τεμάχια	8	40,70	325,60	
67	Φωτιστικά LED για τις πισίνες	τεμάχια	45	6,50	292,50	
68	Ρυθμιστής pH G-05 PH minus υγρό	Τεμάχια	12	14,00	168,00	
Πισίνες (Crystal Pools)						150.302,10
69	Περίφραξη χώρου μονάδας	m2	30.000	4,50	180.000	
70	Κατασκευή πείφραξης για τις εισόδους στην μονάδα	m2	1.800	170,00	306.000	
Περιφράξεις						486.000
71	Αγορά φυτών, υλικών και εργασίες κηποτεχνικής	τεμάχια	2	9.750	19.500	
Φυτεύσεις (Leroy Merlin)						19.500
72	Ηλεκτρολογικές εργασίες (καλωδιώσεις, φωτισμός) για το σύνολο της μονάδας	αποκοπή ή	1	31.000	31.000	
73	Σύνδεση με δίκτυο ηλεκτροδότησης	αποκοπή ή	1	8.000	8.000	
74	Κατασκευή φρεατίων για το σύνολο της μονάδας	αποκοπή ή	1	12.000	12.000	
75	Δίκτυο απορροής ομβρίων, δίκτυο ύδρευσης περιβάλλοντα χώρου	αποκοπή ή	1	7.500	7.500	
76	Σύνδεση με δίκτυο ύδρευσης	αποκοπή ή	1	30.000	30.000	
Εγκαταστάσεις						88.500
ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ					1.051.802,10 €	
ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ						
77	Κλιματιστικά Toyotomi Izuru 12TRN-835 ZR	τεμάχια	82	549,00	45.018	
78	Κλιματιστικά Inventor Grande	τεμάχια	15	729,00	10.935	

	GR1VI32-12WF					
79	Κλιματιστικά Toyotomi Izuru 24TRN-871ZR	τεμάχια	28	969,00	27.132	
80	Ηλιακός Θερμοσίφωνας τύπου GLASS χωρητικότητας 250l	τεμάχια	85	785,00	66.725	
81	Πληντύρια Ρούχων LG F4J7VYIW	τεμάχια	24	459,00	11.016	
82	Στεγνωτήρια Ρούχων MORRIS MPD-8636	τεμάχια	24	519,00	12.456	
83	Ψυγεία LG GSL361ICEZ	τεμάχια	24	1049,00	25.176	
84	Ψυγεία NEFF KG7393B40	τεμάχια	4	942,00	3.768	
85	Ψυγεία MORRIS B7338T	τεμάχια	97	219,00	21.243	
86	Πληντύρια Πιάτων MORRIS FSI 45106	τεμάχια	24	409,00	9.816	
87	Ψηφιακές Τηλεοράσεις 32" PHILIPS 32PFS6402/12	τεμάχια	97	319,00	30.943	
88	Ψηφιακές Τηλεοράσεις 43" LG 43UM7600 PLB	τεμάχια	28	539,00	15.092	
89	Ψηφιακές Τηλεοράσεις 49" LG 49 SM 8200 PLA	τεμάχια	4	649,00	2.596	
90	Εντοιχιζόμενοι φούρνου με κεραμικές εστίες TEKA Set HSB 644 INOX + TZ 6415	τεμάχια	24	539,00	12.396	
91	Σταθερή βάση Τοίχου για τηλεοράσεις μέχρι 49", με κλίση SHO 2040 SLIM	τεμάχια	129	28,30	3.650.70	
Ηλεκτρολογικός Εξοπλισμός (Media Markt)						404.662,70
92	Φωτισμός Κοινόχρηστων					

	χώρων (ρυθμιζόμενοι διακόπτες και φωτιστικά)	m2	1.220	10,50	12.810	
93	Φωτισμός δωματίων (ρυθμιζόμενοι διακόπτες και φωτιστικά)	m2	980	12,00	11.760	
94	Φωτισμός Εξωτερικών χώρων	m2	10.000	7,60	76.000	
95	Εξωτερικός φωτισμός μονάδας	m2	450	110,00	49.500	
Φωτιστικός Εξοπλισμός (Legrand)						150.070,00
96	Ανελκυστήρες τύπου 3300	τεμάχια	3	62.000	186.000	
Ανελκυστήρες (Schindler)						186.000,00
97	Εξοπλισμός Πυρανίχνευσης και εγκατάσταση	τεμάχια	325	84,00	27.300	
Πυρανίχνευση (ΠΥΡ.ΣΟΣ ΦΑΤΟΥΡΟΣ ΕΠΕ)						27.300,00
99	Εξοπλισμός Φυσικού Αερίου σε κουζίνα και λεβητοστάσιο	τεμάχια	2	14.500	29.000	
101	Εξαερισμός κουζίνας	τεμάχια	1	8.500	8.500	
102	Εξαερισμός μπάνιων	τεμάχια	180	150,00	27.000	
103	Εξαερισμός κοινόχρηστων χώρων	m2	870	106,50	92.655	
104	Δίκτυο αεραγωγών χώρων δωματίων	τεμάχια	97	1.100	106.700	
Φυσικό Αέριο - Εξαερισμός						263.885,00
ΣΥΝΟΛΟ ΜΗΧΑΝΟΛΟΓΙΚΟΥ ΚΑΙ ΗΛΕΚΤΡΟΛΟΓΙΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ					1.031.917,70 €	
103	Εξοπλισμός μπάνιων δωματίων	τεμάχια	450	18,50	8.325	
104	Εξοπλισμός μπάνιων resorts,	τεμάχια	110	22,50	2.475	

	bungalows					
105	Είδη υγιεινής μπάνιων Tempo	τεμάχια	150	235,00	35.250	
106	Είδη υγιεινής μπάνιων AMEA	τεμάχια	25	280,00	7.000	
Εξοπλισμός μπάνιων (Ideal)						53.050
107	Ηλεκτρονικό Χρηματοκιβώτιο INDEL B SAFE 30 BOX, 45x35x22	τεμάχια	281	59,00	16.579	
108	Σετ βραστήρα	τεμάχια	281	42,00	11.802	
109	Σεσουάρ μαλλιών τύπου Valera Action Super Plus 1800W με επιτοίχια βάση	τεμάχια	281	48,00	13.488	
110	Διακόπτης εισόδου πόρτας με χρήση κάρτας	τεμάχια	101	58,20	5.878,20	
111	Διακόπτης με χρήση κάρτας για την λειτουργία όλου του ηλεκτρολογικού εξοπλισμού των δωματίων	τεμάχια	101	47,80	4.827,80	
112	Διπλά στρώματα τύπου Galaxy Premium	τεμάχια	155	640,00	99.200	
113	Μονά στρώματα τύπου Care Special Edition	τεμάχια	106	320,00	33.920	
114	Κρεβάτια μονά τύπου London	τεμάχια	116	345,00	40.020	
115	Κρεβάτια διπλά τύπου Livorno	τεμάχια	165	450,00	74.250	
116	Τραπέζια τύπου Art.9727 με τέσσερις καρέκλες για τα bungalows	τεμάχια	7	4.500	31.500	
117	Τραπέζια τύπου Plinto με τέσσερις καρέκλες για τις σουίτες	τεμάχια	4	8.500	34.000	
118	Τραπέζια τύπου Coline με τρεις	τεμάχια	95	1.150	109.250	

	καρέκλες για τα δωμάτια					
119	Γραφείο τουαλέτα σε πατίνα και δρύινο καπάκι ντεκαπέ για τα δωμάτια	τεμάχια	100	285,00	28.500	
120	Κομοδίνο σε πατίνα και δρύινο καπάκι ντεκαπέ	τεμάχια	185	198,50	36.722,50	
121	Καρέκλα τουαλέτας αλουμινίου	τεμάχια	100	130,00	13.000	
Εξοπλισμός δωματίων (Best Price, Media Strom)						552.937,50
120	Κουρτίνες (280x270) με Τρέσα Anna Riska Des Beyonce Blue	τεμάχια	80	58,12	4.649,60	
121	Πετσέτες χειρός	τεμάχια	1200	0,50	600	
122	Πετσέτες προσώπου Μπεζ τύπου Κοτλέ	τεμάχια	850	3,16	2.686	
123	Πετσέτες σώματος Μπεζ τύπου Κοτλέ	τεμάχια	850	7,19	6.111,50	
124	Μπουρνούζια Πετσετέ Spa	τεμάχια	850	12,89	10.956,50	
125	Πατάκια Μπάνιων Prestige	τεμάχια	560	2,58	1.444,80	
126	Σεντόνια για μονά κρεβάτιαμε λάστιχο	τεμάχια	730	6,19	4.518,70	
127	Σεντόνια για διπλά κρεβάτιαμε λάστιχο	τεμάχια	650	8,00	5.200	
128	Παπλώματα Nanofiber για μονά κρεβάτια	τεμάχια	256	17,85	4.569,60	
129	Παπλώματα Nanofiber για διπλά κρεβάτια	τεμάχια	230	35,80	8.234	
130	Μαξιλάρια ύπνου	τεμάχια	550	10,18	5.599	
131	Διακοσμητικά μαξιλάρια Nima Pillows Hommy	τεμάχια	400	24,40	9.760	
132	Διακοσμητικά μαξιλάρια Kentia Home Made Orous	τεμάχια	220	18,60	4.092	
133	Μαξιλαροθήκες Polyester T160	τεμάχια	1.350	1,21	1.633,50	

Ιματισμός – Λευκά Είδη (spitishop)						84.138,70
ΣΥΝΟΛΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΔΩΜΑΤΙΩΝ						695.026,20 €
134	Τραπέζι παραλαβής απλύτων	τεμάχια	1	1.258,00	1.258	
135	Πληντύριο ποτηριών	τεμάχια	2	1.259,00	2.518	
136	Καλάθι ποτηριών – φλυτζανιών	τεμάχια	2	49,00	98,00	
137	Πληντύριο πιάτων	τεμάχια	2	11.145	22.290	
138	Απορροφητήρας τεσσάρων ταχυτήτων	τεμάχια	2	458,00	916,00	
139	Τραπεζοερμάριο πιάτων	τεμάχια	1	1.375,00	1.375,00	
140	Επιτοίχιο ερμάριο πιάτων	τεμάχια	2	978,00	1.956,00	
141	Κλειστός κάδος απορριμάτων	τεμάχια	4	240,00	960,00	
142	Σύστημα πλύσης κουζίνας	τεμάχια	2	185,00	370,00	
143	Κλειστό ερμάριο αποθήκευσης σκευών	τεμάχια	2	3.140,00	6.280,00	
144	Τροχηλάτο μεταγοράς μπασκετών	τεμάχια	1	375,00	375,00	
145	Μαγειρικά Σκεύη	τεμάχια	280	97,50	27.300,00	
Εξοπλισμός κουζίνας						65.696
146	Ψυγείο συντήρησης πάγκος με διπλό θερμαινόμενο πάσο	τεμάχια	2	2.252,00	4.504,00	
147	Ψυγείο συντήρησης πάγκος μεγάλο	τεμάχια	1	2.175,00	2.175,00	
148	Ψυγείο συντήρησης πάγκος μικρό	τεμάχια	3	1.471,00	4.413,00	
149	Ψυγείο συντήρησης πάγκος χαμηλό	τεμάχια	2	1.407,00	2.814,00	
150	Τραπεζοερμάριο με γούρνα	τεμάχια	1	1.299,00	1.299,00	
151	Επιτοίχιο ερμάριο με LED φωτισμό	τεμάχια	2	1.096,00	2.192,00	
152	Τραπεζοερμάριο εργασίας	τεμάχια	2	658,00	1.316,00	

153	Εύλινη επιφάνεια εργασίας	τεμάχια	3	370,00	1.110,00	
154	Κατάψυξη μονή	τεμάχια	1	1.534,00	1.534,00	
155	Κατάψυξη διπλή	τεμάχια	2	2.415,00	4.830,00	
156	Ψυγείο σαλατών	τεμάχια	1	2.070,00	2.070,00	
156	Μίξερ πολυεπίπεδο	τεμάχια	2	4.140,00	8.280,00	
157	Μηχανή κοπής λαχανικών	τεμάχια	2	1.980,00	3.960,00	
158	Ψυγείο –κατάψυξη αποθήκευσης κρεάτων	τεμάχια	1	9.870,00	9.870,00	
159	Επαγγελματικό ψυγείο Blast Chiller	τεμάχια	2	2.740,00	5.480,00	
Κρύα Κουζίνα						55.847,00
160	Γκριλ ψησίματος	τεμάχια	1	1.870,00	1.870,00	
161	Φριτέζα λαχανικών	τεμάχια	2	2.755,00	5.510,00	
162	Επιφάνεια εργασίας	τεμάχια	2	395,00	790,00	
163	Πλάκα ψήσεως	τεμάχια	1	875,00	875,00	
164	Βραστήρας ζυμαρικών	τεμάχια	1	2.970,00	2.970,00	
165	Εστίες αερίου Teka (x4)	τεμάχια	3	1.875,00	5.625,00	
166	Κουζίνα κλειστής επιφάνειας	τεμάχια	2	1.980,00	3.960,00	
167	Απορροφητήρας τριών επιπέδων	τεμάχια	4	2.870,00	11.480,00	
Ζεστή Κουζίνα						33.080,00
167	Ψυγείο συντήρησης (χυμών & αναψυκτικών)	τεμάχια	2	1.970,00	3.940,00	
168	Ψυγείο συντήρησης (νερών & κρασιών)	τεμάχια	3	2.145,00	6.435,00	
169	Λάντζα	τεμάχια	2	455,00	910,00	
170	Τραπεζοεργάριο καφέ με δοχείο σκουπιδιών	τεμαχια	3	1.929,00	5.787,00	
171	Μηχανή καφέ φίλτρου & τσαγιού	τεμάχια	2	345,90	691,80	
172	Μηχανή καφέ espresso	τεμάχια	1	11.440	11.440,00	
172	Φίλτρα καφέ & τσαγιού	τεμάχια	750	4,40	3.300,00	
173	Μύλος καφέ espresso	τεμάχια	1	3.990,00	3.990,00	
174	Χόβολη Ελληνικού καφέ	τεμάχια	1	390,00	390,00	

175	Αξεσουάρ καφέ	τεμάχια	1700	3,45	5.865,00	
176	Draft Beer	τεμάχια	3	450,00	1.350,00	
177	Επιτοίχιο ράφι (LED)	τεμάχια	2	410,00	820,00	
178	Ψύκτης νερού	τεμάχια	1	355,00	355,00	
179	Διανεμητές Δημητριακών Sunnex	τεμάχια	2	179,90	359,80	
180	Επιδαπέδιο Μπαιν Μαρί – Μπουφές AFINOX RED TRADITION	τεμάχια	2	4.612,80	9.225,60	
181	Διανεμητής Καφέ – Χυμών OEM	τεμάχια	6	260,00	1.560,00	
182	Βραστήρας Νερού Hendi Percolator	τεμάχια	4	179,00	716,00	
183	Αξεσουάρ Σερβιρίσματος	τεμάχια	1080	5,80	6.264,00	
Χώρος Σερβιτόρων						63.399,20
184	Μηχανή καφέ φίλτρου & τσαγιού	τεμάχια	6	345,90	2.075,40	
185	Μηχανή καφέ espresso	τεμάχια	3	11.440	34.320,00	
186	Φίλτρα καφέ & τσαγιού	τεμάχια	1250	4,40	5.500,00	
187	Μύλος καφέ espresso	τεμάχια	3	3.990,00	11.970,00	
188	Χόβολη Ελληνικού καφέ	τεμάχια	3	390,00	1.170,00	
189	Αξεσουάρ καφέ	τεμάχια	2500	3,45	8.625,00	
190	Draft Beer	τεμάχια	9	450,00	4.050,00	
191	Ψυγείο συντήρησης (χυμών & αναψυκτικών)	τεμάχια	4	1.970,00	7.880,00	
192	Ψυγείο συντήρησης (νερών & κρασιών)	τεμάχια	5	2.145,00	10.725,00	
193	Τοστιέρα Fresh	τεμάχια	3	365,00	1.095,00	
194	Κρεπιέρα North	τεμάχια	2	720,00	1.440,00	
195	Βαφλιέρα GGMastro	τεμάχια	3	490,00	1.470,00	
196	Αποχυματής Hendi	τεμάχια	4	203,00	812,00	
197	Γρανιτομηχανή με 3 κάδους 12lt Sencotel	τεμάχια	4	3.500,00	14.000,00	
198	Σοκολατιέρα Sencotel 5lt	τεμάχια	4	667,70	2.670,80	
199	Οργάνωση Bars (αξεσουάρ)	τεμάχια	10	785,00	7.850,00	

Εξοπλισμός Café-Bars						115.653,20
200	DELL PC Optiplex 3050	τεμάχια	2	565,00	1.130,00	
201	DELLMonitor SE2216H 21.5"	τεμάχια	2	129,00	258,00	
202	JOLIMARK εκτυπωτής TP 850	τεμάχια	2	200,00	400,00	
203	ALGOBOX NET USB-RS 232	τεμάχια	2	425,00	850,00	
204	SOFTWARE - ΛΟΓΙΣΜΙΚΟ Read & Write	τεμάχια	2	550,00	1.110,00	
205	System set-up, Εγκατάσταση λογισμικού - έλεγχος	τεμάχια	1	5.400,00	5.400,00	
Σύστημα για Εστιατόριο/Bars						9.138,00
206	PYLON HOSPITALITY STD MULTI USER	τεμάχια	2	1.200,00	2.400,00	
207	Διαχείριση Εστιατορίου Café-Bar	τεμάχια	3	430,00	1.290,00	
208	Εγκατάσταση συστήματος στον server	τεμάχια	3	210,00	630,00	
209	Εγκατάσταση συστήματος σε PC χρηστών	τεμάχια	5	88,00	440,00	
Προμήθεια και εγκατάσταση λογισμικών για Εστιατόρια/Bars						4.760,00
ΣΥΝΟΛΟ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ ΓΙΑ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΑ/BARS						347.543,40
210	Πληντυρίο ρούχων 18kg Grandimpianti	τεμάχια	1	10.550,00	10.550,00	
211	Στεγνωτήριο ρούχων 18kg GGMastro	τεμάχια	1	4.173,00	4.173,00	
212	Σιδερωτήριο	τεμάχια	1	11.980,00	11.980,00	
Χώρος Πληντυρίων ρούχων						26.703,00
213	Κάμερες ασφαλείας 360° Longse για	τεμάχια	25	197,00	4.925,00	

	τους εξωτερικούς χώρους					
214	Κάμερες ασφαλείας Hikvision για τους εσωτερικούς χώρους	τεμάχια	65	24,00	1.560,00	
215	Μαγνητική επαφή BS-429/B για τοποθέτηση σε πόρτες & παράθυρα	τεμάχια	450	3,88	1.746,00	
216	Συναγερομός	τεμάχια	4	4.780,00	19.120,00	
Συστήματα Ασφαλείας (Group 4)						27.351,00
217	Τηλέφωνο Cisco IP Phone 7821 (Reception, γραφεία, bars)	τεμάχια	30	97,06	2.911,80	
218	Τηλέφωνο Fanvil X3S (δωμάτια)	τεμάχια	125	40,50	5.022,00	
219	Υπολογιστές Desktop HP 460-p206nv (Reception, γραφεία, bars)	τεμάχια	28	659,00	18.452,00	
220	Υπολογιστές Desktop DELL Inspiron 3670 (σουίτες)	τεμάχια	4	589,00	2.356,00	
Τεχνολογικός Εξοπλισμός						28.741,80
ΣΥΝΟΛΟ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ						82.795,80
221	Mercedes – Benz Sprinter Transfer 35 13 θέσεων	τεμάχια	2	78.750,00	157.500,00	
222	Mercedes – Benz Sprinter Van μεταφορών προϊόντων	τεμάχια	2	67.850,00	135.700,00	
Επαγγελματικά Οχήματα (Mercedes-Benz)						293.200,00
ΣΥΝΟΛΟ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ						2.450.513,10 €
ΑΪΛΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ						
223	Σχεδιασμός και εγκατάσταση συστήματος διαχείρισης ποιότητας ISO 9001	Αποκοπή	1	11.000,00	11.000,00	

223	Σχεδιασμός και εγκατάσταση συστήματος διαχείρισης ασφάλειας τροφίμων ISO 22000	αποκοπή	1	12.000,00	12.000,00	
Πιστοποιήσεις και διασφαλίσεις ποιότητας						23.000,00
224	Μελέτες – Άδειες Κατασκευής	τεμάχια	1	95.000,00	95.000,00	
Μελέτες – Άδειες						95.000,00
225	Αντικεραυνική προστασία για το σύνολο της μονάδας	τεμάχια	1	25.000,00	25.000,00	
Προστασία Μονάδας						25.000,00
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΑΪΛΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ						143.000,00
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ						7.495.323,76€

{Πίνακας 10. Ανάλυση Κόστους Επιχειρηματικού Σχεδίου}

B. Ανάλυση Κόστους Κατασκευής

Κατηγορία Κόστους	Ποσό
Κτιριακά	3.850.008,56 €
Διαμόρφωση Χώρου	1.051.802,10 €
Εξοπλισμός	2.450.513,10 €
Αϋλα Στοιχεία	143.000,00 €
Συνολικό Κόστος Επένδυσης	7.495.323,76 €

Εικόνα 4. Ανάλυση Κόστους Επένδυσης

Όπως φαίνεται στην Εικόνα 4 συγκεντρωτικά και στον πίνακα 10 αναλυτικά οι τέσσερις σπουδαιότερες κατηγορίες είναι το κόστος για την κατασκευή των κτιρίων (Κτιριακά), το κόστος για την διαμόρφωση του χώρου, το κόστος για τον εξοπλισμό της μονάδας και τέλος το κόστος για τα Αϋλα Στοιχεία. Σε σύνολο τους όλα τα κόστη οδηγούν μετά από την ανωτέρω ανάλυση στο συνολικό κόστος της επένδυσης το οποίο και είναι **7.495.323,76€**. Το κόστος για την ανέγερση των κτιρίων είναι το μεγαλύτερο με ποσό τρία εκατομμύρια οκτακόσιες πενήντα χιλιάδες οκτώ ευρώ και πενήντα έξι λεπτά (3.850.008,56€), ενώ το μικρότερο είναι αυτό για την απόκτηση των αϋλων στοιχείων το ποσό είναι εκατόν σαράντα τρεις χιλιάδες ευρώ (143.000,00€). Για την κάλυψη αυτού του κόστους η εταιρεία New Services A.E. έχει φροντίσει να καταθέσει το συγκεκριμένο επιχειρηματικό σχέδιο με σκοπό να ενταχθεί στο πρόγραμμα του ΕΣΠΑ και στον Αναπτυξιακό Νόμο όπως αναφέρεται και στην ενότητα 3.3 και να λάβει επιδότηση που μπορεί να φτάσει και ως το 55% του συνόλου.

3.10 Ανάλυση Βιωσιμότητας Επιχειρηματικού Σχεδίου

A. Προβλεπόμενα Έσοδα

Για τον προσδιορισμό των εσόδων υπολογίζονται τα έσοδα των διανυκτερεύσεων, τα έσοδα εστίασης και τέλος τα λοιπά έσοδα από τις υπόλοιπες υπηρεσίες. Λεπτομερής ανάλυση γίνεται παρακάτω:

1. Τα έσοδα των διανυκτερεύσεων υπολογίζονται ως το γινόμενο των εξής παραμέτρων:

- Αριθμός ημερών ανά μήνα
- Προβλεπόμενη πληρότητα ανά μήνα
- Αριθμός κλινών ανά κατηγορία δωματίου (μονόκλινα - δίκλινα – τρικλινα – σουίτες – resorts – bungalows)
- Τιμή κλίνης ανά κατηγορία και ανά περίοδο

Μέση Πληρότητα Μονάδας:

ΜΗΝΑΣ	2021	2022	2023	2024	2025
Ιανουάριος	-	30,5%	30,8%	30,9%	31,4%
Φεβρουάριος	-	28,0%	30,1%	30,2%	30,6%
Μάρτιος	-	40,6%	41,4 %	41,6%	42,3%
Απρίλιος	54,1%	55,0%	55,3%	56,3%	57,2%
Μάιος	59,4%	59,7%	60,6%	61,2%	62,3%
Ιούνιος	68,0%	69,2%	70,7%	71,3%	72,8%
Ιούλιος	88,2%	89,3%	91,4%	91,7%	92,7%
Αύγουστος	94,2%	95,8%	96,7%	97,4%	98,3%
Σεπτέμβριος	69,0 %	69,7%	70,3%	70,8%	71,7%
Οκτώβριος	44,0%	47,2%	47,7%	48,3%	48,7%
Νοέμβριος	42,1%	43,0%	43,2%	43,8%	44,5%
Δεκέμβριος	49,0%	49,4%	49,7%	49,9%	50,4%
Μήνες Λειτουργίας	9	12	12	12	12
Μέση Ετήσια Πληρότητα	63,11%	56,45%	57,32%	57,78%	58,57%

{Πίνακας 11. Προβλεπόμενη μέση πληρότητα μονάδας}

Σύμφωνα με τους (Ιωάννη Δέδε et.al) με τα προβλεπόμενα στοιχεία μέσης πληρότητας της μονάδας για τα έτη που παρουσιάζονται στον πίνακα 11 διαφαίνεται σταδιακή αύξηση στην μέση ετήσια πληρότητα που φτάνει στο +2% το 2025 σε σχέση με το 2022.

Οι τιμές χρέωσης των κλινών για την ξενοδοχειακή μονάδα, αναμένεται να έχουν μία κλιμακούμενη πορεία ανάλογα με τον εξεταζόμενο μήνα. Ειδικότερα, αναφέρεται πως κατά τους θερινούς μήνες (καλοκαιρινή περίοδος Μάιος – Σεπτέμβριος) κυρίως κατά τους μήνες που παρουσιάζεται πολύ έντονα η τουριστική κίνηση (Ιούλιος, Αύγουστος), οι τιμές θα είναι σε υψηλότερα επίπεδα, δεδομένου του γεγονότος πως η Ζάκυνθος είναι ένας κατεξοχήν καλοκαιρινός προορισμός. Στον παρακάτω πίνακα αναγράφονται οι τιμές ανά μήνα:

Χρέωση Κλίνης ανά Διανυκτέρευση:

Τιμή / Κλίνη / Διανυκτέρευση / Τύπο δωματίου (σε €)							
	Μονό-κλινα	Δίκλινα	Τρίκλινα	Σουίτες	Resorts	Bungalows	Σύνολο
Αριθμός Κλινών	39	86	45	8	68	35	281
Ιανουάριος	50,00 €	55,00 €	60,00 €	80,00 €	70,00 €	72,00 €	
Φεβρουάριος	40,00 €	45,00 €	50,00 €	75,00 €	72,00 €	75,00 €	
Μάρτιος	42,00 €	45,00 €	50,00 €	75,00 €	65,00 €	70,00 €	
Απρίλιος	60,00 €	67,00 €	75,00 €	95,00 €	80,00 €	85,00 €	
Μάιος	65,00 €	68,00 €	75,00 €	120,00 €	80,00 €	95,00 €	
Ιούνιος	80,00 €	85,00 €	90,00 €	160,00 €	98,00 €	105,00 €	
Ιούλιος	95,00 €	98,00 €	105,00 €	195,00 €	125,00 €	135,00 €	
Αύγουστος	95,00 €	98,00 €	105,00 €	195,00 €	125,00 €	135,00 €	
Σεπτέμβριος	80,00 €	85,00 €	90,00 €	160,00 €	98,00 €	105,00 €	
Οκτώβριος	60,00 €	67,00 €	75,00 €	95,00 €	80,00 €	85,00 €	
Νοέμβριος	42,00 €	45,00 €	50,00 €	75,00 €	72,00 €	75,00 €	
Δεκέμβριος	40,00 €	45,00 €	60,00 €	80,00 €	70,00 €	72,00 €	

{Πίνακας 12. Τιμές χρέωσης κλίνης ανά τύπο δωματίου}

Συνολικές διανυκτερεύσεις/μήνα/έτος:

Συνολικές Διανυκτερεύσεις					
Μήνας	2021	2022	2023	2024	2025

Ιανουάριος	-	1.941	1.948	1.950	1.960
Φεβρουάριος	-	1.877	1.917	1.919	1.927
Μάρτιος	-	2.197	2.215	2.219	2.235
Απρίλιος	2.540	2.563	2.571	2.597	2.620
Μάιος	2.674	2.682	2.706	2.722	2.747
Ιούνιος	2.904	2.940	2.984	3.002	3.047
Ιούλιος	3.491	3.523	3.597	3.608	3.644
Αύγουστος	3.700	3.759	3.792	3.819	3.854
Σεπτέμβριος	2.768	2.788	2.805	2.819	2.845
Οκτώβριος	2.353	2.429	2.441	2.456	2.466
Νοέμβριος	2.308	2.329	2.334	2.348	2.365
Δεκέμβριος	2.468	2.478	2.486	2.491	2.504
Σύνολο / έτος	25.206	31.506	31.796	31.950	32.214

{Πίνακας 13. Προβλεπόμενες συνολικές διανυκτερεύσεις}

➤ Μέση τιμή δωματίων ανά μήνα:

1. Ιανουάριος: 64,50€
2. Φεβρουάριος: 59,50€
3. Μάρτιος: 57,84€
4. Απρίλιος: 77,00€
5. Μάιος: 83,84€
6. Ιούνιος: 103,00€
7. Ιούλιος: 125,50€
8. Αύγουστος: 125,50€
9. Σεπτέμβριος: 103,00€
10. Οκτώβριος: 77,00€
11. Νοέμβριος: 59,84€
12. Δεκέμβριος: 61,17€

Έσοδα από Διανυκτερεύσεις (σε €) ¹⁸					
Μήνας	2021	2022	2023	2024	2025
Ιανουάριος	-	125.194,50	125.646,00	125.775,00	126.420,00
Φεβρουάριος	-	111.681,50	114.061,50	114.180,50	114.656,50

¹⁸ Διανυκτερεύσεις Χ Μέση τιμή διανυκτέρευσης

Μάρτιος	-	127.074,48	128.115,60	128.346,96	129.272,40
Απρίλιος	195.580,00	197.351,00	197.967,00	199.969,00	201.740,00
Μάιος	224.188,16	224.858,88	226.871,04	228.212,48	230.308,48
Ιούνιος	299.112,00	302.820,00	307.352,00	309.206,00	313.841,00
Ιούλιος	438.120,50	442.136,50	451.423,50	452.804,00	457.322,00
Αύγουστος	464.350,00	471.754,50	475.896,00	479.284,50	483.677,00
Σεπτέμβριος	285.104,00	287.164,00	288.915,00	290.357,00	293.035,00
Οκτώβριος	181.181,00	187.033,00	187.957,00	189.112,00	189.882,00
Νοέμβριος	138.110,72	139.367,36	139.666,56	140.504,32	141.521,60
Δεκέμβριος	150.967,56	151.579,26	152.068,62	152.374,47	153.169,68
Σύνολο / έτος	2.376.713,94	2.768.014,98	2.795.939,82	2.801.126,23	2.834.845,66

{Πίνακας 14. Προβλεπόμενα έσοδα απο διανυκτερεύσεις}

2. Τα εκτιμώμενα έσοδα εστίασης, προκύπτουν από την προβλεπόμενη πληρότητα της μονάδας, λαμβάνοντας υπόψη πως:

- 90% των πελατών θα λαμβάνει πρωινό
- 60% των πελατών θα επισκέπτεται το εστιατόριο
- 75% των πελατών θα καταναλώνει από το μπαρ του ξενοδοχείου κάποιο ρόφημα (π.χ.καφέ, ποτό).

Η μέση τιμή χρέωσης για το πρωινό θα ανέλθει σε έξι ευρώ (6€), για το εστιατόριο σε είκοσι ευρώ (20€) και για την καφετέρια και το μπαρ σε δώδεκα ευρώ (12€). Με τον τρόπο αυτό, προκύπτουν τα κάτωθι συνολικά έσοδα εστίασης:

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗΣ ΣΥΧΝΟΤΗΤΑΣ - ΚΑΤΑΝΑΛΩΣΗΣ / ΠΕΛΑΤΗ	ΜΕΣΗ ΤΙΜΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ/ΜΟΝΑΔΑ
Πρωινό	90,00%	6,00 €
Εστιατόριο	60,00%	20,00 €
Μπαρς, Καφετέριες, κλπ	75,00%	12,00 €

{Πίνακας 15. Μέση τιμή διάθεσης γευμάτων}

Έσοδα από εστίαση (σε €) ¹⁹					
Μήνας	2021	2022	2023	2024	2025
Ιανουάριος	-	11.590	11.704	11.742	11.932
Φεβρουάριος	-	10.640	11.438	11.476	11.628
Μάρτιος	-	15.428	15.732	15.808	16.074

¹⁹ Τιμή Χ Πληρότητα + ποσοστό αύξησης ή μείωσης

Απρίλιος	20.558	20.900	21.014	21.394	21.736
Μάιος	22.572	22.686	23.028	23.256	23.674
Ιούνιος	25.840	26.296	26.866	27.094	27.664
Ιούλιος	33.516	33.934	34.732	34.846	35.226
Αύγουστος	35.796	36.404	36.746	37.012	37.354
Σεπτέμβριος	26.220	26.486	26.714	26.904	27.246
Οκτώβριος	16.720	17.936	18.126	18.354	18.506
Νοέμβριος	15.998	16.340	16.416	16.644	16.910
Δεκέμβριος	18.620	18.772	18.886	18.962	19.152
Σύνολικά έσο- δα / έτος	215.840	257.412	261.635	263.644	266.953

{Πίνακας 16. Προβλεπόμενα έσοδα εστίασης}

3. Τα εκτιμώμενα **λοιπά έσοδα** προκύπτουν από την λειτουργία του κέντρου ευεξίας και αισθητικής (spa, χαμάμ, χώροι μανικιούρ - πεντικιούρ, γυμναστήριο) και άλλα λοιπά έσοδα. Τα εκτιμώμενα έσοδα προκύπτουν με την παραδοχή ότι το 25% από τις συνολικές διανυκτερεύσεις θα επισκεφτεί έστω μία φορά το spa (με μέση τιμή χρέωσης τα €40). Εκτιμώνται ακόμα ότι τα λοιπά έσοδα από πρόσθετες υπηρεσίες (όπως κλήσεις, mini bars ,κλπ) θα ανέλθουν στο 0,5% των εσόδων από διανυκτερεύσεις.

Λοιπά Έσοδα (σε €)					
Κατηγορία	2021	2022	2023	2024	2025
Συνέρδρια	12.580	16.470	21.400	24.330	28.540
SPA	87.750	89.210	91.200	93.610	95.700
Γυμναστήριο	4.120	5.210	5.860	6.740	8.800
Λοιπές Δραστηριότητες	8.200	9.300	9.780	11.440	12.450
Συνολικά έσοδα / έτος	112.650	120.190	128.240	136.120	145.490

{Πίνακας 17. Προβλεπόμενα έσοδα από λοιπές πηγές}

➤ Συνολικά Έσοδα Επένδυσης

Για τον υπολογισμό των συνολικών εσόδων της επένδυσης, αρκεί να προσθέσουμε τα ποσά από τις τρεις επιμέρους κατηγορίες εσόδων όπως φαίνεται συνοπτικά στον παρακάτω πίνακα

{Πίνακας 18. Προβλεπόμενα Συνολικά Έσοδα Επένδυσης}

Σύμφωνα με τα στοιχεία που προκύπτουν από τον παραπάνω πίνακα, τα συνολικά έσοδα της επιχείρησης πρόκειται να καταγράφουν ετήσια αύξηση ενώ σύμφωνα πάντα με τις προβλέψεις το 2025 θα υπάρξει

Προβλεπόμενα Έσοδα επένδυσης (σε €):					
Κατηγορία Εσόδων	2021	2022	2023	2024	2025
Έσοδα από διανυκτερεύσεις	2.376.713,94	2.768.014,98	2.795.939,82	2.801.126,23	2.834.845,66
Έσοδα από εστίαση	215.840	257.412	261.635	263.644	266.953
Λοιπά Έσοδα	112.650	120.190	128.240	136.120	145.490
Σύνολο Εσόδων / έτος	2.705.203,94	3.145.615,98	3.185.814,32	3.200.890,23	3.247.288,66

αύξηση σε ποσοστό κατά είκοσι και τρία εκατοστά (20,03%) από 2.705.203,94€ σε 3.247.288,66€.

B. Προβλέπομενα Έξοδα

Για τον προσδιορισμό του κόστους υπολογίζεται το κόστος αναλωσίμων, τα έξοδα αμοιβής των εργαζομένων, καθώς και τα υπόλοιπα έξοδα καθαριότητας της μονάδας, συντήρησης, ασφάλισης κ.λπ. Δίνοντας ιδιαίτερη σημασία στην υπό ίδρυση ξενοδοχειακή μονάδα μεγάλο μέρος των εξόδων της θα αποτελέσει η προώθηση και διαφήμιση. Στη συνέχεια δίνεται μια αναλυτική περιγραφή τρόπου προώθησης.

Το διαδίκτυο θα είναι το κύριο εργαλείο για την προβολή της ξενοδοχειακής μονάδας με την δημιουργία προσωπικής ιστοσελίδας μέσα από την οποία θα μπορεί πολύ εύκολα κάποιος να βρει τις διαθέσιμες ημέρες και να κάνει την κράτηση του.

Συγκεκριμένα τα έξοδα μπορούν να χωριστούν σε δέκα κατηγορίες:

1. **Έξοδα Αμοιβής Προσωπικού:** Για τους δώδεκα (12) μήνες που θα λειτουργεί η ξενοδοχειακή μονάδα, υπολογίζεται προσωπικό από εξήντα τρία (63) άτομα ως εκατόν σαράντα ένα (141) (λεπτομερής ανάλυση γίνεται στο κεφάλαιο 3.5 για τις ανάγκες και τις αμοιβές των εργαζομένων). Επιπλέον των εξόδων υπάρχουν οι ασφαλιστικές δαπάνες του προσωπικού που υπολογίζονται σε ποσοστό 6% επί του μισθού. Το κόστος της μισθοδοσίας θα προσυξάνεται από το τρίτο (3^ο) έτος και μετά κατά ποσοστό σε δύο και πενήντα εκατοστά (2,50%).
2. **Κόστος Αναλώσιμων:** Το κόστος κατανάλωσης στην αίθουσα πρωινού, εστιατορίων και μπαρς της μονάδας έχει υπολογιστεί σε ποσοστό σε τριάντα πέντε εκατοστά (35%) επί των εσόδων εστίασης.
3. **Έξοδα Διατροφής Προσωπικού:** Έχει ληφθεί ως παραδοχή ότι το κόστος θα είναι για τα άτομα του προσωπικού, για τους δώδεκα (12) μήνες λειτουργίας του και για τριάντα (30) ημέρες κάθε μήνα, στο ποσό των επτά ευρώ (7€).
4. **Έξοδα Καθαρισμού:** Υπολογίζονται σε ποσοστό σε τέσσερα εκατοστά (4%) επί των εσόδων διανυκτερεύσεων.
5. **Έξοδα Συντήρησης Παγίων:** Υπολογίζονται σε ποσοστό σε μηδέν και τέσσερα εκατοστά (0,40%) των συνολικών εσόδων για τα πρώτα δέκα (10) έτη.
6. **Έξοδα Συνεδριάσεων – Εκδηλώσεων:** Υπολογίζονται σε ποσοστό τρία και πέντε εκατοστά (3,50%) των εσόδων Συνεδριάσεων.
7. **Έξοδα διαφήμισης:** Υπολογίζονται σε:

- i) Κεντρική ιστοσελίδα: Το κόστος κατασκευής της ιστοσελίδας τον πρώτο χρόνο λειτουργίας της μονάδας (2021) υπολογίζεται σε τέσσερις χιλιάδες πεντακόσια ευρώ (4.500€) από την GHI.
 - ii) Καταχώρηση σε ιστοσελίδες εύρεσης ξενοδοχείων: Ένταξη της προσωπικής ιστοσελίδας στις κυριότερες μηχανές αναζήτησης της Ελλάδας και του εξωτερικού όπως Google, yahoo και σε ιστοσελίδες εύρεσης ξενοδοχειακών μονάδων όπως booking.com, trivago.gr, tripadvisor.gr, skyscanner.gr, hotelz.gr, diakopes.gr, κλπ. Το κόστος υπολογίζεται σε τριάντα επτά χιλιάδες ευρώ και θα είναι ετήσιο (37.000€).
 - iii) Καταχώρηση σε τουριστικούς οδηγούς: Ένταξη στους κυριότερους τουριστικούς οδηγούς της Ελλάδας και του εξωτερικού. Το κόστος υπολογίζεται σε οκτώ χιλιάδες ευρώ (8.000€) και θα είναι ετήσιο.
8. Ασφάλιστρα: Τα ασφάλιστρα θα αφορούν την καθολική προστασία της μονάδας καθώς και την Αστική ευθύνη της μονάδας. Εκτιμάται ότι για τα πρώτα δέκα (10) έτη θα είναι σταθερό στο ποσό των έντεκα χιλιάδων και πεντακοσίων ευρώ (11.500€).
9. Λοιπά Έξοδα: Υπολογίζονται σε ποσοστό σε τρία και πενήντα εκατοστά (3,50%) των συνολικών εσόδων.
10. Λογαριασμοί (ΔΕΗ, COSMOTE, ΔΕΥΑΖ): Τα έξοδα για ΔΕΗ-Νερό αγγίζουν τις εξήντα πέντε χιλιάδες ευρώ (65.000€) και θα παραμείνουν σταθερά καθ'όλη τη διάρκεια των πέντε χρόνων. Τα έξοδα για την συνδρομητική τηλεόραση καθώς και για την σύνδεση στο ίντερνετ αγγίζουν τις δώδεκα χιλιάδες τετρακόσια ευρώ (12.400€) και θα παραμείνουν σταθερά καθ'όλη τη διάρκεια των πέντε χρόνων.

Προβλεπόμενα Έξοδα επένδυσης (σε €):

Συνολικά Έξοδα (σε €)					
Είδος δαπάνης	2021	2022	2023	2024	2025
Έξοδα Αμοιβής Προσωπικού	284.923,69	284.923,69	284.923,69	292.046,78	299.169,87
Κόστος Αναλώσιμων	75.544,00	90.094,20	91.572,25	92.275,54	93.433,55
Διατροφή Προσωπικού	240.660	240.660	240.660	240.660	240.660
Καθαρισμός Μονάδας	95.068,56	110.720,60	111.837,59	112.045,05	113.393,83
Συνεδριάσεις –Εκδηλώσεις	440,30	576,45	749,00	851,55	998,90
Συντήρηση Παγίων	10.535,50	11.016,30	11.177,60	11.271,30	11.404
Διαφήμισης	49.500	49.500	49.500	49.500	49.500
Ασφάλιστρα	11.500	11.500	11.500	11.500	11.500
Λοιπά Έξοδα	94.682,14	110.096,56	111.503,50	112.031,16	113.655,10
Λογαριασμοί	77.400	77.400	77.400	77.400	77.400
Συνολικά έξοδα / έτος	940.254,19	986.487,80	990.823,63	999.581,38	1.011.115,25

{Πίνακας 19. Προβλεπόμενα Συνολικά Έξοδα}

Σύμφωνα με τα στοιχεία που παρουσιάζονται στον παραπάνω πίνακα, τα συνολικά έξοδα της επένδυσης για τα πρώτα πέντε (5) έτη παρουσιάζουν αύξηση ανά έτος με την διαφορά σε ποσοστό επτά και πενήντα τρία εκατοστά (7,53%) από (940.254,19€) εννιακόσιες σαράντα χιλιάδες διακόσια πενήντα τέσσερα ευρώ και δέκα εννιά λεπτών σε ένα εκατομμύριο έντεκα χιλιάδες εκατόν δέκα πέντε ευρώ και είκοσι πέντε λεπτών (1.011.115,25€).

Γ. Αποσβέσεις

Ορισμός: Ονομάζεται η μείωση της αξίας ενός πάγιου περιουσιακού στοιχείου από τη φθορά που υπέστη αυτό, είτε λόγω της παρόδου του χρόνου (χρονική φθορά), είτε λόγω της χρήσεως (λειτουργική φθορά), είτε και όταν οφείλεται σε επιστημονικές και τεχνικές ανακαλύψεις και εφευρέσεις (τεχνολογική απαξίωση).

Στον πίνακα που ακολουθεί, υπολογίζονται οι ετήσιες αποσβέσεις της εταιρείας για τη πενταετία των προβλέψεων, βάσει των συντελεστών απόσβεσης που προβλέπονται στον Νόμο 4110/2013.

Προβλεπόμενες Αποσβέσεις:

Ετήσια Απόσβεση (σε €)							
Κατηγορία	Συντελεστής Απόσβεσης	Αξία προς Απόσβεση	1 ^ο έτος	2 ^ο έτος	3 ^ο έτος	4 ^ο έτος	5 ^ο έτος
Κτιριακά	4%	2.980.000	238.400	238.400	238.400	238.400	238.400
Μηχανολογικός Εξοπλισμός	10%	627.300	12.546	12.546	12.546	12.546	12.546
Έπιπλα & Λοιπός Εξοπλισμός	10%	1.458.630,25	29.172,6	29.172,6	29.172,6	29.172,6	29.172,6
Διαμόρφωση Περιβάλλοντος Χώρου	4%	485.000	3.880	3.880	3.880	3.880	3.880
Έργα Υποδομής	12%	50.000	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200
Αϋλες Δαπάνες (Μελέτες)	20%	100.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000
Μεταφορικά Μέσα	12%	147.640	3.543,36	3.543,36	3.543,36	3.543,36	3.543,36
Σύνολο	-	5.798.620,25	292.741,96	292.741,96	292.741,96	292.741,96	292.741,96

{Πίνακας 20. Προβλεπόμενες Αποσβέσεις}

Για το πρώτο έτος οι αποσβέσεις των στοιχείων αντιστοιχούν σε διακόσιες ενενήντα δύο χιλιάδες επτακόσια σαράντα ένα ευρώ και ενενήντα έξι λεπτά (292.741,96€). Οι συνολικές αποσβέσεις είναι πέντε εκατομμύρια επτακόσιες ενενήντα οκτώ χιλιάδες εξακόσια είκοσι ευρώ και είκοσι πέντε λεπτά (5.798.620,25€) και για τα υπόλοιπα έτη οι αποσβέσεις θα παραμείνουν σταθερές.

Δ. Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων Χρήσης

Ορισμός: Η έκθεση που περιέχει συνοπτικές πληροφορίες για τα έσοδα, τα έξοδα, τα κέρδη ή τις ζημίες που υπήρξαν σε μια συγκεκριμένη λογιστική περίοδο.

- ❖ Οι αποσβέσεις αν και παραμένουν σταθερές καθ' όλη την διάρκεια του προβλεπόμενου κύκλου, έχουν το μεγαλύτερο ποσοστό του υπολογισμού του ετήσιου κύκλου εργασιών.
- ❖ Ο καταβλητέος φόρος που υποχρεούται να καταβάλει η εταιρεία, έχει υπολογιστεί βάσει της ισχύουσας νομοθεσίας με φορολογικό συντελεστή 28%.

Κατάσταση Αποτελεσμάτων Χρήσης:

	2021	2022	2023	2024	2025
ΚΥΚΛΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ	2.705.203,94	3.145.615,98	3.185.814,32	3.200.890,23	3.247.288,66
Έξοδα Αμοιβής Προσωπικού	284.923,69	284.923,69	284.923,69	292.046,78	299.169,87
Κόστος Αναλώσιμων	75.544,00	90.094,20	91.572,25	92.275,54	93.433,55
Διατροφή Προσωπικού	240.660	240.660	240.660	240.660	240.660
Καθαρισμός Μονάδας	95.068,56	110.720,60	111.837,59	112.045,05	113.393,83
Συντήρηση Παγίων	10.535,50	11.016,30	11.177,60	11.271,30	11.404
Διαφήμισης	49.500	49.500	49.500	49.500	49.500
Ασφάλιστρα	11.500	11.500	11.500	11.500	11.500
Λοιπά Έξοδα	94.682,14	110.096,56	111.503,50	112.031,16	113.655,10
ΣΥΝΟΛΟ ΕΞΟΔΩΝ	862.413,89	907.681,86	912.674,63	921.329,83	932.716,35
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΤΟΚΩΝ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ & ΦΟΡΩΝ	1.842.790,05	2.237.934,12	2.273.139,69	2.279.560,40	2.314.572,31
Μείον:					
- Τόκοι δανείου	207.772	182.359	156.347	111.534	96.122

- Δόσεις leasing	5.800	7.700	7.800	8.800	8.900
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΑΠΟΣΒΕΣΕΩΝ & ΦΟΡΩΝ	1.629.218,05	2.047.875,12	2.108.992,69	2.159.226,40	2.209.550,31
Αποσβέσεις	292.741,96	292.741,96	292.741,96	292.741,96	292.741,96
ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΠΡΟ ΦΟΡΩΝ	1.336.476,09	1.755.133,16	1.816.250,73	1.866.484,44	1.916.808,35
Μείον:					
- Φόρος εισοδήματος (28%)	374.213,30	491.437,28	508.550,20	522.615,64	536.706,33
ΚΑΘΑΡΟ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑ	962.262,79	1.283.695,88	1.307.700,53	1.343.868,80	1.380.102,02

{Πίνακας 21. Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων Χρήσης}

Στον παραπάνω πίνακα και μετά την λεπτομερή ανάλυση των αποτελεσμάτων χρήσης διακρίνεται μια αύξηση στο Λογαριασμό Αποτελεσμάτων χρήσης της εταιρείας μέσα σε αυτά τα πέντε προβλεπόμενα έτη που αγγίζει τα τετρακόσιες δέκα επτά χιλιάδες οκτακόσια τριάντα εννιά ευρώ και και είκοσι τρία λεπτά (417.839,23€) δηλαδή σαράντα τρία και σαράντα δύο εκατοστά (43,42%).

Ε. Διανομή Κερδών

- Η διανομή των κερδών προβλέπει το σχηματισμό τακτικού αποθεματικού σε ποσοστό 5%, με έκτακτο αποθεματικό ίσο με μηδέν, ενώ παράλληλα έχει προβλεφθεί η διανομή μερισμάτων σε ποσοστό 8% κατά τα πρώτα πέντε έτη της λειτουργίας της μονάδας με σκοπό την αποπληρωμή του δανείου και στην συνέχεια στο 20%, όπως φαίνεται στον παρακάτω πίνακα.

Πίνακας Διανομής Κερδών (ποσά σε €):

	2022	2023	2024	2025	2026
Κέρδη προ φόρων	1.755.133,16	1.816.250,73	1.866.484,44	1.916.808,35	-
Υπόλοιπο Φορολογημένων Κερδών προηγούμενων χρήσεων	374.213,30	491.437,28	508.550,20	522.615,64	536.706,33
Σύνολο κερδών προς διανομή	2.129.346,46	2.307.688,01	2.375.034,64	2.439.423,99	536.706,33
Μείον Φόρος εισοδήματος	28,0%	28,0%	28,0%	28,0%	28,0%
	596.217,01	646.152,64	665.009,70	683.038,71	150.277,77
Υπόλοιπο Κερδών προς διάθεση	1.533.129,45	1.661.535,37	1.710.024,94	1.756.385,28	386.428,56
Τακτικό Αποθεματικό	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	76.656,47	83.076,77	85.501,24	87.819,26	19.321,43
Έκτακτα Αποθεματικά	0	0	0	0	0
Μερίσματα Πληρωτέα	8,0%	8,0%	8,0%	8,0%	20,0%
	122.650,35	132.922,83	136.801,99	140.510,82	77.285,71
Αμοιβές Δ.Σ.	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
	76.656,47	83.076,77	85.501,24	87.819,26	19.321,43
Υπόλοιπο Κερδών εις νέον	1.257.166,16	1.362.459,00	1.402.220,47	1.440.235,94	270.499,99

{Πίνακας 22. Κατάσταση Διανομής Κερδών}

Σύμφωνα με τα στοιχεία του παραπάνω πίνακα, προβλέπονται κέρδη που ξεπερνούν το ποσό του δανείου και των τόκων και συνολικά φθάνουν τα πέντε εκατομμύρια επτακόσιες τριάντα δύο χιλιάδες πεντακόσια ογδόντα ένα ευρώ και πενήντα έξι λεπτά (5.732.581,56 €).

Ζ. Κατάσταση Ταμειακών Ροών (ΚΤΡ) – Δείκτης Εσωτερικής Απόδοσης (IRR)

1. Η σπουδαιότητα της **Κατάστασης Ταμειακών Ροών (ΚΤΡ)**, είναι η παροχή πληροφοριών για μια σειρά θεμελιώδων θεμάτων όπως η ρευστότητα, η χρηματοοικονομική ευκαμψία, η ποιότητα των κερδών και τέλος η δυνατότητα πρόβλεψης ταμειακών ροών για την επιχείρηση. (Δημήτριος Γκίκας, 2002)
2. **Ορισμός:** Ο **Εσωτερικός Βαθμός Απόδοσης (IRR)** είναι το μοναδικό εκείνο επιτόκιο το οποίο μηδενίζει την Καθαρή Παρούσα Αξία μιας επένδυσης. Όσο μεγαλύτερος είναι ο Εσωτερικός Βαθμός Απόδοσης τόσο περισσότερα κίνητρα έχει ο επενδυτής να προχωρήσει στην υλοποίηση της επένδυσης καθώς αυτό σημαίνει ότι θα του αποφέρει μεγαλύτερο όφελος σε σχέση με άλλες επενδύσεις των οποίων οι αποδόσεις είναι χαμηλότερες.
Ο συντελεστής Εσωτερικής Απόδοσης (IRR) των συνολικών κεφαλαίων, αποτελεί το βασικό εργαλείο χρηματοοικονομικής αξιολόγησης επενδύσεων για τη διερεύνηση της αποδοτικότητας της επένδυσης.
3. **Ορισμός:** **Κεφάλαιο Κίνησης** ονομάζεται το σύνολο των στοιχείων του κυκλοφορούντος Ενεργητικού.

Κεφάλαιο Κίνησης (ποσά σε €):

Δεσμεύσεις για: ΠΡΙΝ την επένδυση	Ημέρες Δέσμευσης	2021	2022	2023	2024	2025
(1) Αποθέματα Τροφίμων, Ποτών	20	0	0	0	0	0
(2) Διαθέσιμα για μισθοδοσία	30	1.300	1.450	1.600	1.750	1.900
(3) Διαθέσιμα για πληρωμή λογαριασμών	30	1.273	1.302	1.364	1.403	1.467
(4) Πιστώσεις προς πελάτες	15	973	1.087	1.102	1.117	1.174
ΜΕΙΟΝ Πιστώσεις Προμηθευτών		0	0	0	0	0
ΜΕΙΟΝ Προκαταβολές Πελατών		450	540	560	580	600
ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ ΠΡΙΝ ΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ		1.150	1.125	1.302	1.456	1.593

Δεσμεύσεις για: ΜΕΤΑ την επένδυση	Ημέρες Δέσμευσης	2021	2022	2023	2024	2025
(1) Αποθέματα Τροφίμων, Ποτών	20	7.874	7.980	8.320	8.641	9.063
(2) Διαθέσιμα για μισθοδοσία	30	27.900	28.420	30.250	31.687	33.100
(3) Διαθέσιμα για πληρωμή λογαριασμών	30	3.673	3.702	3.764	3.803	3.867
(4) Πιστώσεις προς πελάτες	15	66.291	67.054	67.840	68.023	68.468
ΜΕΙΟΝ Πιστώσεις Προμηθευτών	15	3.987	4.238	4.589	4.742	5.196
ΜΕΙΟΝ Προκαταβολές Πελατών	5	62.195	63.481	63.761	63.947	64.479
ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΙΝΗΣΗΣ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΕΠΕΝΔΥΣΗ		171.920	174.875	178.524	180.843	184.173
ΤΡΟΠΟΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗΣ:	100,0%					
Ίδια Κεφάλαια	50,0%	85.960	87.437,5	89.262	90.421,50	92.086,50
Ξένα Κεφάλαια (Βραχυπρόθεσμο Δάνειο)	50,0%	85.960	87.437,5	89.262	90.421,5	92.086,5
Επιτόκιο	8,50%					
Τόκοι Βραχυπρόθεσμου Δανεισμού		7.306,60	7.432,18	7.587,27	7.685,82	7.827,35

{Πίνακας 23. Υπολογισμός Κεφαλαίου Κίνησης}

Προβλέπεται απόθεμα πρώτων υλών για είκοσι ημέρες, ενώ απόθεμα ενός μηνός θα υπάρχουν για αναγκαία διαθέσιμα που αφορούν πληρωμές λογαριασμών καθώς και η πληρωμή της μισθοδοσίας. Επίσης δεσμεύσεις δεκάπεντε ημερών θα έχουν οι πιστώσεις προς πελατεία και προμηθευτών και τέλος πέντε ημέρες οι πιστώσεις πελατών. Με την πάροδο των ετών και λόγω της αύξησης των αναγκών το απαιτούμενο Κεφάλαιο Κίνησης αυξάνεται με την αύξηση να αγγίζει σε ποσοστό το (7,12%).

Κατάσταση Ταμειακών Ροών (ΚΤΡ)(ποσά σε €):

	Περίοδος Κατασκευής	2021	2022	2023	2024	2025
Μετά την Επένδυση						
ΕΙΣΡΟΕΣ (Α1)						
Αποτελέσματα προ Αποσβέσεων, Φόρων και Τόκων	-	1.629.218,0 5	2.047.875,1 2	2.108.992,6 9	2.159.226,4 0	2.209.550,3 1
ΣΥΝΟΛΟ (Α1)	-	1.629.218,0 5	2.047.875,1 2	2.108.992,6 9	2.159.226,4 0	2.209.550,3 1
ΕΙΚΡΟΕΣ (Β1)						
Δαπάνες Επένδυσης	-7.500.000,00					
Δαπάνες Κεφαλαίου Κίνησης		171.920	174.875	178.524	180.843	184.173
ΣΥΝΟΛΟ (Β1)	-7.500.000,00	171.920	174.875	178.524	180.843	184.173
ΤΑΜΕΙΑΚΕ Σ ΡΟΕΣ (Γ1) (Γ1=Α1-Β1)	-7.500.000,00	1.457.298,0 5	1.873.000,1 2	1.930.468,6 9	1.978.383,4 0	2.025.377,3 1

{Πίνακας 24. Κατάσταση Ταμειακών Ροών}
(Μετά την Επένδυση)

	Περίοδος Κατασκευής	2021	2022	2023	2024	2025
Πριν την Επένδυση						
ΕΙΣΡΟΕΣ (Α2)						
Αποτελέσματα προ Αποσβέσεων, Φόρων και Τόκων	-	11.046	11.481	11.714	11.780	12.190
ΣΥΝΟΛΟ (Α2)	-	11.046	11.481	11.714	11.780	12.190
ΕΙΚΡΟΕΣ (Β2)						
Δαπάνες Επένδυσης	-	-	-	-	-	-
Δαπάνες Κεφαλαίου Κίνησης	-	1.150	1.125	1.302	1.456	1.593
ΣΥΝΟΛΟ (Β2)	-	1.150	1.125	1.302	1.456	1.593
ΤΑΜΕΙΑΚΕ Σ ΡΟΕΣ (Γ2) (Γ2=Α2-Β2)	-	9.896	10.356	10.412	10.324	10.597
ΔΙΑΦΟΡΑ (Γ1-Γ2)	-7.500.000,00	1.447.402,0 5	1.862.644,1 2	1.920.056,6 9	1.968.059,4 0	2.014.780,3 1
NPV		1.712.942.57€				
IRR		7%				

{Πίνακας 25. Κατάσταση Ταμειακών Ροών –
Εσωτερικού Βαθμού Απόδοσης}
(Πριν την Επένδυση)

Στους παραπάνω πίνακες 24 και 25 παρουσιάστηκαν οι ταμειακές ροές για τον υπολογισμό του Συντελεστή Εσωτερικής απόδοσης (IRR) των συνολικών κεφαλαίων, βάσει των κερδών προ αποσβέσεων, τόκων και φόρων και το κεφάλαιο κίνησης της εταιρείας που θα προκύψουν από την επένδυση, όπως έχουν υπολογιστεί αναλυτικά παραπάνω, καθώς και χωρίς αυτά. Επίσης, για την αποτελεσματικότερη αξιολόγηση της αποδοτικότητας τις προτεινόμενης προς ίδρυση ξενοδοχειακής μονάδας υπολογίστηκε η καθαρά παρούσα αξία των προβλεπόμενων κεφαλαίων της επένδυσης που ανέρχεται στο ποσό του 1.712.942,57€. Επίσης, υπολογίστηκε ο Εσωτερικός Βαθμός Απόδοσης (IRR) ο οποίος για την συγκεκριμένη επένδυση αγγίζει το ικανοποιητικό ποσοστό του 7%.

Κεφάλαιο 4. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ - ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

4.1 Διαχείριση Κρίσεων – CRISIS MANAGEMENT

4.1.1 Ορισμοί

- **Κρίση** ορίζουμε ένα έκτακτο γεγονός ή σειρά γεγονότων που μπορούν να επηρεάσουν αρνητικά την αξιοπιστία προϊόντος ή προϊόντων, το κύρος ή τη χρηματοοικονομική ευστάθεια της επιχείρησης. (Coombs, 2014)
- **Διαχείριση Κρίσεων** ορίζουμε το εργαλείο της σύγχρονης διοίκησης και των δημοσίων σχέσεων με κύριο στόχο την ανάλυση και διαχείριση των κινδύνων που αντιμετωπίζει μια επιχείρηση, ένας οργανισμός, ένα πρόσωπο ή μια χώρα.

4.1.2. Διαχείριση Κρίσεων

Το γενικότερο περιβάλλον που έχει δημιουργηθεί τα τελευταία χρόνια και η ταχύτητα με την οποία πλέον οι πληροφορίες κυκλοφορούν μέσω του διαδικτύου, πολύ εύκολα ανάγουν σε θέμα ακόμα και κάτι που σε άλλη εποχή θα περνούσε απαρατήρητο.

Έτσι, οι επιχειρήσεις έρχονται αντιμέτωπες με καταστάσεις που δεν είχαν προβλέψει στον εταιρικό τους σχεδιασμό και μπορεί να έχουν δυσάρεστα αποτελέσματα ή και να προκαλέσουν μεγάλα και δυσεπίλυτα προβλήματα. Η κάθε επιχείρηση η οποία δεν θέλει να βρεθεί στη δυσάρεστη θέση του να βιώσει από πρώτο χέρι μια εταιρική κρίση, θα πρέπει να έχει προνοήσει και να έχει σχεδιάσει ένα ολοκληρωμένο πλάνο το οποίο ενώ θα βασίζεται στην πρόληψη, θα περιλαμβάνει όλους εκείνους τους μηχανισμούς που θα την προστατέψουν.

Είναι προφανές πως η διαχείριση κρίσης ως ορισμός δεν πρέπει να απασχολεί τις επιχειρήσεις μόνο εφόσον η κρίση υπάρξει και τις επηρεάσει. Ένα ολοκληρωμένο πλάνο διαχείρισης κρίσης πρέπει να υπάρχει σε κάθε business plan και να λειτουργεί αρχικά προληπτικά. Να μπορεί να προλαμβάνει βάση σχεδίου τις πιθανές καταστάσεις που μπορεί να δημιουργηθούν και να φέρουν μια εταιρεία σε κρίση.

4.2 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ - CONCLUSIONS

Συμπερασματικά μετά την αναλυτική περιγραφή της επένδυσης και όπως αυτή παρουσιάζεται παραπάνω, προκύπτει ότι :

Με το παρόν επιχειρηματικό σχέδιο γίνεται κατανοητή η σκοπιμότητα για την ίδρυση και λειτουργία της ξενοδοχειακής μονάδας κατηγορίας 5* **IONIAN SEA HOTEL RESORTS & SPA** από την εταιρεία **New Services A.E.** όπως αυτή καθορίστηκε στην αρχή του σχεδίου. Η ύπο ίδρυση ξενοδοχειακή μονάδα θα παρέχει σύγχρονες ξενοδοχειακές υπηρεσίες προκειμένου να προσελκύσει κυρίως πελάτες υψηλού εισοδηματικού επιπέδου. Η απόφαση για την ίδρυση και λειτουργία του **IONIAN SEA HOTEL RESORTS & SPA** στο δημοτικό διαμέρισμα Αργασίου του δήμου Ζακύνθου, στηρίζεται στις ευοίωνες μακροχρόνιες προβλέψεις για την εξέλιξη των ειδικών μορφών τουρισμού στον Ελληνικό χώρο και προβλέπουν την επέκταση των εσόδων των ξενοδοχειακών μονάδων.

Στο πλαίσιο της διενεργηθείσης οικονομικής ανάλυσης προκύπτει ότι η επένδυση αφενός μεν πληρεί το κριτήριο της βιωσιμότητας (viability) από την άποψη των ιδιωτικοοικονομικών κριτηρίων, αφετέρου δε ικανοποιεί το κριτήριο της σκοπιμότητας (feasibility), όσον αφορά τα εν γένει οικονομοτεχνικά της χαρακτηριστικά.

Επισημαίνεται επιπλέον, ότι η εταιρεία δύναται να καλύπτει τις ανάγκες της δανειακής σύμβασης και τις συνακόλουθες επιβαρύνσεις που αναμένεται να προκύψουν εκ της υλοποίησης της συγκεκριμένης επένδυσης διότι τα προβλεπόμενα λειτουργικά έσοδα της επιχείρησης κινούνται σε πολύ ικανοποιητικά επίπεδα. Επιπρόσθετα, τα σχετικά προβλεπόμενα θετικά οικονομικά αποτελέσματα της επένδυσης πρόκειται να παράσχουν τη δυνατότητα αυτοχρηματοδότησης μελλοντικών επενδύσεων στον εν λόγω οικονομικό φορέα, οι οποίες θα είναι απαραίτητες για την περαιτέρω ανάπτυξη της.

Με βάση την ανάλυση που προηγήθηκε, τόσο με την παρουσίαση του επενδυτικού σχεδίου όσο και των παραδοχών που έγιναν στις προβλέψεις της επόμενης πενταετίας, δίνεται ένα σαφές μήνυμα για την προοπτική της βιωσιμότητας της μονάδας.

Με βάση την ανάλυση που προήγηθη για το περιβάλλον της επιχείρησης, η εν λόγω επιχείρηση θα πρέπει συνεχώς να εξελίσσεται ταχύτατα με σκοπό να μην αντιμετωπίσει μεγάλα προβλήματα σε περιπτώσεις αλλαγών στο περιβάλλον της.

Πρόκειται για επενδυτικό σχέδιο το οποίο θα επιφέρει πολλαπλασιαστική επίδραση στην ανάπτυξη της περιοχής.

4.3 ΒΕΛΤΙΩΣΕΙΣ/ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ – IMPROVEMENTS/ PROSPECTS

Το παρόν Επιχειρηματικό Σχέδιο (Business Plan) δημιουργήθηκε στα πλαίσια του Προγράμματος Σπουδών του Τμήματος και χρησιμοποιείται ως Πτυχιακή Εργασία (απαραίτητη για την λήψη πτυχίου).

Μια αρχική επέκταση που θα μπορούσε να γίνει θα ήταν η σύνδεση του παρόντος Σχεδίου με κάποια ξενοδοχειακή μονάδα η οποία θα ήθελε να επεκταθεί.

Το Επιχειρηματικό Σχέδιο (Business Plan) δημιουργήθηκε σε υπολογιστικό περιβάλλον. Αυτό έδωσε και την δυνατότητα για χρήση χρηματοοικονομικών δεικτών με σκοπό την καλύτερη ανάλυση του τουρισμού, των εσόδων, των εξόδων και εν γένει όλων εκείνων των δεικτών που μπορούν να διαμορφώσουν την βιωσιμότητα του στην πάροδο του χρόνου.

Τέλος, θα μπορούσαν να προστεθούν επιλογές όπως ανάλυση προσφορών από τα Τραπεζικά Ιδρύματα της χώρας με δείκτες όπως επιτόκια, τοκοχρεολύσια το οποίο βέβαια προϋποθέτει όχι μόνο την εύρεση επενδυτή για το εν λόγω σχέδιο αλλά και την θέληση του να προχωρήσει σε αυτή την επένδυση.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Ελληνόγλωσση Βιβλιογραφία

Γιαννούκου Ιωάννα, 2017. Σημειώσεις Εργαστηριακού Μαθήματος Διαχείριση Εφοδιαστικής Αλυσίδας, Τμήμα Διοίκησης Επιχειρήσεων, Πάτρα: ΑΤΕΙ Δυτικής Ελλάδας, [σ. 20-38]

Γιουρουκέλη Ολυμπία, 2015. Μεταπτυχιακή Ερευνητική Εργασία με θέμα «Επιχειρηματικό σχέδιο επέκτασης ξενοδοχειακής μονάδας», Τμήμα Αγροτικής Οικονομίας και Ανάπτυξης, Αθήνα: Γεωπονικό Πανεπιστήμιο Αθηνών , [σ. 5-6], [σ. 13-27]

Γκίγκας Δημήτρης, 2002. Η Ανάλυση και οι Χρήσεις των Λογιστικών Καταστάσεων, Αθήνα: Γ. Μπένου [σ. 127-130]

Δέδες Ιωάννης & Καρκαβίτσας Κωνσταντίνος & Μανίκας Γρηγόριος. Πτυχιακή Εργασία με θέμα «Επιχειρηματικό Σχέδιο για την Ίδρυση Ξενοδοχειακής Μονάδας», Τμήμα Επιχειρηματικού Σχεδιασμού και Πληροφοριακών Συστημάτων, Πάτρα: ΑΤΕΙ Πάτρας

Ελληνική Ακτοπλοΐα, 2019. Επίσημα στοιχεία Κρουαζιέρας στην Ελλάδα για τα έτη 2015-2018, Αθήνα: Ελληνική Ακτοπλοΐα

Ανακτήθηκε από: <https://ellinikiaktoploia.net/enosi-limenon-ellados-episima-statistika-stoixeia-krouazieras-2018/>

ΕΛΣΤΑΤ, 2017. Στοιχεία Τουρισμού 2016, Αθήνα: ΕΛΣΤΑΤ

Ανακτήθηκε από: <https://www.statistics.gr/statistics/-/publication/STO12>

ΕΛΣΤΑΤ, 2018. Στοιχεία Τουρισμού 2017, Αθήνα: ΕΛΣΤΑΤ

Ανακτήθηκε από: <https://www.statistics.gr/statistics/-/publication/STO12>

ΕΛΣΤΑΤ, 2019. Στοιχεία Τουρισμού 2018, Αθήνα: ΕΛΣΤΑΤ

Ανακτήθηκε από: <https://www.statistics.gr/statistics/-/publication/STO12>

Κέντρο Εθελοντών Μάνατζερ Ελλάδος. Οδηγός Σύνταξης Επιχειρηματικού Σχεδίου για νέα επιχείρηση, Αθήνα: ΚΕΜΕΛ

Λιανός Θεόδωρος, Παπαβασιλείου Αντώνιος, Χατζηανδρέου Ανδρέας, 2013. Αρχές Οικονομικής Θεωρίας, Αθήνα: Ινστιτούτο Τεχνολογίας Υπολογιστών & Εκδόσεων Διόφαντος [σ. 53-55]

Ξενοδοχειακό Επιμελητήριο Ελλάδας, 2016-2018. Ξενοδοχειακό Δυναμικό Ελλάδας – Ανά Περιφέρεια – Νομό – Νησί, Αθήνα

Ανακτήθηκε από:
http://www.grhotels.gr/GR/BussinessInfo/Pages/studies.aspx?f=1&p=0&CAMLFilter=%3cEq%3e%3cFieldRef%20Name%3d%27_x039a_x03b1_x03c4_x03b7_x03b3_x03bf_x03c1_x03af_x03b1_%27%20LookupId%3d%27TRUE%27%2f%3e%3cValue%20Type%3d%27Lookup%27%3e41%3c%2fValue%3e%3c%2fEq%3e&fid=41

Σύνδεσμος Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων, 2016. Στατιστικά Αεροπορικών Αφίξεων 2015, Αθήνα: ΣΕΤΕ

Ανακτήθηκε από: <https://sete.gr/el/statistika-vivliothiki/statistika/?c=&cat=&key=&dates=2016&thematics=>

Σύνδεσμος Ελληνικών Τουριστικών Επιχειρήσεων, 2015. Στατιστικά στοιχεία Αεροπορικών Αφίξεων 2014, Αθήνα: ΣΕΤΕ

Ανακτήθηκε από: <https://sete.gr/el/statistika-vivliothiki/statistika/?c=&cat=&key=&dates=2015&thematics=>

Υπηρεσία Πολιτικής Αεροπορίας, 2019. Ετήσια Στατιστικά Στοιχεία Αερολιμένων 1996-2018. Αθήνα: Υπηρεσία Πολιτικής Αεροπορίας

Ανακτήθηκε από: <http://www.ypa.gr/profile/statistics/yearstatistics/>

Υπουργείο Περιβάλλοντος. Κανονισμός για ράμπες ατόμων και Αμαξιδίων. Αθήνα: Υπουργείο Περιβάλλοντος

Ανακτήθηκε από:
<http://ypeka.gr/LinkClick.aspx?fileticket=POSAJpsKQx4%3D&tabid=380&language=el-GR>

Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, 1993. Προδιαγραφές για την κατασκευή χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων που εξυπηρετούν τα κτίρια. Αθήνα: Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων

Ανακτήθηκε από: http://www.elinyae.gr/el/lib_file_upload/167d-93.1121418263278.pdf

Ξενόγλωσση Βιβλιογραφία

Blackwell Edward, 2011. How to prepare a business plan, Replica Press Pvt Ltd, [p.4-5]

Covello Joseph & Hazelgren Brian, 1998. The Complete Book of Business Plans, Sourcebooks Inc. (στο πλαίσιο του μαθήματος «Επιχειρηματικός Σχεδιασμός»)

Cristine Harland, 1996. Supply Chain Management: Relationships, Chains and Networks, British Journal of Management

Ανακτήθηκε από: <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/pdf/10.1111/j.1467-8551.1996.tb00148.x>

Harrison Allan & Remko van Hoek, 2013. Logistics Μάνατζμεντ & Στρατηγική, Αθήνα: Rosili, [p. 352-356]

Schermerhorn John R., 2011. Εισαγωγή στο Management, Λευκωσία: Broken Hill Publishers Ltd. [p. 103-105]

Tiffany Paul & Peterson Steven D., 2008. Επιχειρηματικός Σχεδιασμός (Business Plans) για πρωτάρηδες, Αθήνα: Κλειδάριθμος, [p. 25-39]

The Prince's Youth Business Trust, 1996. Writing your 1st Business Plan, Newcastle, Project North East

- Για τα γραφήματα (οργανόγραμμα της εταιρείας) έχει χρησιμοποιηθεί το πρόγραμμα Visual Paradigm for UML 11.
- Η εικόνα 4. προέρχεται από το πρόγραμμα Microsoft Excel.