

Київський національний торговельно-економічний університет  
Кафедра готельно-ресторанного бізнесу

## ВИПУСКНИЙ КВАЛІФІКАЦІЙНИЙ ПРОЕКТ

на тему:  
Проект хостелу  
в місті Києві

Студентки 2 курсу, 8 м групи  
спеціальності 241  
«Готельно-ресторанна справа»  
спеціалізації  
«Готельний  
девелопмент»

Барановської Дар'ї  
Дмитрівни

---

*підпис  
студентки*

Науковий керівник  
к.е.н., доц.

Міска Віктор  
Григорович

---

*підпис  
керівника*

Науковий консультант  
к.т.н., доц.

Расулов Рамис  
Асімович

---

*підпис консультанта*

Гарант освітньої  
програми  
д.е.н., проф.

Ведмідь Надія  
Іванівна

---

*підпис  
гаранта*

Київ 2020

**Київський національний торговельно-економічний  
університет**

Факультет	ресторанно-готельного та туристичного бізнесу	Кафедра	готельно-ресторанного бізнесу
Спеціальність	241 «Готельно-ресторанна справа»		
Спеціалізація	«Готельний девелопмент»		

**Затверджую**

Зав. кафедри готельно-ресторанного  
бізнесу  
проф. Бойко М.Г.  
“ ” \_\_\_\_\_ 2019 р.

**Завдання**

на випускний кваліфікаційний проект студентіві

*Барановської Дар'ї Дмитрівни*

*(прізвище, ім'я, по батькові)*

1. Тема випускного кваліфікаційного проекту: Проект хостелу у місті Києві  
Затверджена наказом ректора від “4” листопада 2019 р. № 3748
2. Строк здачі студентом закінченої роботи: 20 листопада 2020 р.
3. Цільова установка та вихідні дані до випускного кваліфікаційного проекту:  
*Мета випускного кваліфікаційного проекту* – проектування об'єкта готельного бізнесу за результатами оцінювання впливу факторів внутрішнього та зовнішнього середовища на розвиток готельної справи.  
*Об'єкт дослідження* – процес проектування об'єкта готельного бізнесу  
*Предмет дослідження* – теоретичні, методичні та прикладні засади проектування об'єкта готельного бізнесу

4. Консультанти по проекту із зазначенням розділів, за якими здійснюється консультування:

Розділ	Консультант (прізвище, ініціали)	Підпис, дата	
		Завдання видав	Завдання прийняв
Розділ 2. Архітектура. Дизайн	Расулов Р. А.		

5. Зміст випускного кваліфікаційного проекту (перелік питань за кожним розділом)

Вступ (інвестиційна ідея проекту )

Розділ 1. КОНЦЕПЦІЯ. ОРГАНІЗАЦІЯ. СЕРВІС

- 1.1. Концептуальне рішення. Локація
- 1.2. Функціональні характеристики
- 1.3. Організаційний дизайн

Розділ 2. АРХІТЕКТУРА ГОТЕЛЮ

- 2.1. Екстер'єр та інтер'єр
- 2.2. Дизайнерське рішення номера готелю (або на вибір студента – торговельної зали закладу ресторанного господарства, приймально-вестибюльної групи, приміщень готелю)

Розділ 3. ІНВЕСТИЦІЙНА ПРОПОЗИЦІЯ ПРОЕКТУ

- 3.1. Фінансові результати проекту
  - 3.2. Термін окупності проекту. Ризики проекту
- Висновки  
Список використаних джерел  
Додатки

## 6. Календарний план виконання проекту

№ з/п	Назва етапів написання випускної кваліфікаційного проекту	Терміни виконання етапів роботи	
		За планом	Фактично
1	<i>Вибір теми випускного кваліфікаційного проекту</i>	01.09.2019 р.- 31.10. 2019 р.	31.10. 2019 р.
2	<i>Оформлення і затвердження завдання на випускний кваліфікаційний проект</i>	01.11.2019 р.- 31.12.2019 р.	31.12.2019 р.
3	<i>Написання 1 розділу випускного кваліфікаційного проекту</i>	02.01.2020 р.- 11.05.2020 р.	11.05.2020 р.
4	<i>Попередній захист 1 розділу випускного кваліфікаційного проекту</i>	14.05.2020 р.- 18.05.2020 р.	18.05.2020 р.
5	<i>Написання, оформлення та здача керівнику наукової статті</i>	до 18.05.2020 р.	18.05.2020 р.
6	<i>Написання 2 розділу випускного кваліфікаційного проекту</i>	18.05.2019 р.- 07. 09. 2020 р.	07. 09. 2020 р.
7	<i>Попередній захист 2 розділу випускного кваліфікаційного проекту</i>	07.09.2019 р.- 10. 09. 2020р.	10. 09. 2020р.
8	<i>Написання 3 розділу випускного кваліфікаційного проекту</i>	11.09.2020 р. - 28.10.2020 р.	28.10.2020 р.
9	<i>Попередній захист випускного кваліфікаційного проекту у комісіях</i>	29.10.2020 р.- 31.10.2020 р.	31.10.2020 р.
10	<i>Подання випускного кваліфікаційного проекту та реферату на кафедру</i>	20.11.2020 р	20.11.2020 р
11	<i>Подання випускного кваліфікаційного проекту до деканату для отримання направлення на зовнішнє рецензування</i>	16.11.2020 р. 18.11.2020 р	18.11.2020 р
12	<i>Підготовка матеріалів випускного кваліфікаційного проекту до захисту в екзаменаційній комісії</i>	18.11.2020 р.- 01.12.2020 р.	01.12.2020 р.
13	<i>Захист випускного кваліфікаційного проекту в екзаменаційній комісії</i>	<i>Відповідно до розкладу</i>	<i>Відповідно до розкладу</i>

7. Дата видачі завдання: 28.12.2019 р.

8. Керівник випускного кваліфікаційного проекту Міска В. Г.  
(прізвище, ініціали, підпис)9. Гарант освітньої програми Ведмідь Н. І.  
(прізвище, ініціали, підпис)

10. Завдання прийняв до виконання



**ЗМІСТ**

<b>ВСТУП</b> .....	7
<b>РОЗДІЛ 1. КОНЦЕПЦІЯ. ОРГАНІЗАЦІЯ. СЕРВІС</b> .....	9
1.1. Концептуальне рішення. Локація.....	9
1.2. Функціональні характеристики. ....	19
1.3. Організаційний дизайн. ....	25
<b>РОЗДІЛ 2. АРХІТЕКТУРА ГОТЕЛЮ</b> .....	33
2.1. Екстер'єр та інтер'єр. ....	33
2.2. Дизайнерське рішення номеру готелю.....	38
<b>РОЗДІЛ 3. ІНВЕСТИЦІЙНА ПРОПОЗИЦІЯ ПРОЕКТУ</b> .....	41
3.1. Фінансові результати проекту.....	41
3.2. Термін окупності проекту. Ризики проекту.....	55
<b>ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ</b> .....	61
<b>СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ</b> .....	63
<b>ДОДАТКИ</b> .....	68

## ВСТУП

Готельна сфера в усьому світі є провідним напрямом економічного і соціального розвитку, забезпечуючи туристичні потоки матеріально-технічними умовами перебування. Сьогодні туризм переживає складні часи, спричинені поширенням пандемії, що зупинило функціонування багатьох економічних сфер, в тому числі туризм і готельне господарство. Проте посткарантинний період прогнозовано настане і готельні підприємства стануть актуальними у своєму розвитку.

Оцінювання стану і тенденцій розвитку готельного бізнесу України до карантинного режиму можна охарактеризувати наступними положеннями:

1. Досягнення готельної сфери України є дуже скромними на тлі загальносвітової тенденції неухильного зростання, процвітання і розвитку.
2. Готельний фонд країни не відповідає міжнародним вимогам та стандартам.
3. Технологічна відсталість галузі (низький рівень автоматизації та інновацій готелів).
4. Відсутність готельних підприємств, які орієнтуються на молодь та бюджетних туристів.

Останнім часом зростає кількість туристів, які виявляють бажання зупинитись у більш «дешевих» засобах розміщення, саме тому потреба в розвитку хостелу є досить актуальною на сьогоднішній день.

**Темою випускного кваліфікаційного проекту є проект хостелу на 124 місця в місті Київ.**

Відповідно до поставленої мети визначені наступні завдання:

- розробити концептуальне рішення готелю та визначити його локацію, визначити функціональні характеристики, розробити організаційний дизайн готелю;

- обґрунтувати обрану архітектуру готелю, розробити екстер'єр та інтер'єр готелю. Обґрунтувати дизайнерське рішення номера готелю;
- розрахувати інвестиційну пропозицію проекту, визначити фінансові результати, терміни окупності та ризики проекту.

**Об'єкт дослідження** - процес проектування хостелу на 124 місця у місті Києві.

**Предмет дослідження** - теоретичні, методичні, прикладні засади проектування хостелу на 124 місця у місті Київ.

**Інформаційну базу дослідження** склали законодавчі й нормативно-правові акти України, каталоги готелів, рекламних проспектів, мережі Інтернет, публікацій у вітчизняній і закордонній періодичній пресі, статистичні дані, інтернет-сайти готелів. Розрахунки проведені на основі навчального посібника «HoReCa: готелі» за редакцією А.А. Мазараки.

**Практичне значення** одержаних результатів полягає у можливості їх застосування при здійсненні проектування та реконструкції в підприємствах готельного господарства, розробленні концепції та управлінні їх господарською діяльністю.

**Наукові праці:** Детальне дослідження питань розвитку та функціонування хостелів представлено у роботах Сафонові О.О., Давиденка І.В., Кійка, В.В., Плаксієнка В.Д.

**Апробація наукового дослідження** представлена вигляді наукової статті, опублікованої у Збірнику наукових статей магістрів КНТЕУ (дод. А).

**Структура випускного кваліфікаційного проекту** визначена метою і завданнями дослідження, викладена на 73 сторінках, включає: вступ, три розділи, висновки та пропозиції, список використаних джерел, 8 додатків та 2 графічних матеріали.



## РОЗДІЛ 1. КОНЦЕПЦІЯ. ОРГАНІЗАЦІЯ. СЕРВІС

### 1.1. Концептуальне рішення. Локація

Хостел у перекладі з англійської – гуртожиток (інакше, «дешевий готель») - європейська система розміщення, що надає своїм постояльцям на короткий або тривалий термін житло, що представляє собою, як правило, спальне місце без додаткових зручностей в кімнаті. Перший прообраз сучасних хостелів з'явився ще в 1909 р. в Германії.

Відповідно до ДСТУ 4527:2006 «Послуги туристичні. Засоби розміщення. Терміни та визначення» хостел - це засіб розміщення, в якому номери розташовані, як правило, за коридорною або блочною системою, та має умови для самостійного приготування їжі й санітарно-технічні зручності на поверсі або в блоці».

На сьогоднішній день більш ніж в 60 країнах світу функціонує більше 4500 тис. хостелів, які щорічно розміщують до 35 млн. подорожуючих. Майже всі молодіжні готелі об'єднані в декілька організацій, з яких найбільш відомими є Міжнародна молодіжна хостельна федерація (International Youth Hostel Federation - ІУНФ) та її партнер - Європейська молодіжна хостельна федерація (European Youth Hostel Federation). Емблема ІУНФ – блакитний трикутник із зображенням дерева і будиночка, як правило, вивіщується на дорожніх вказівниках і на самих будівлях, де розташовані хостели. Дана організація розробила ряд стандартів щодо організації простору хостелів, які можна розглядати як базовий мінімальний стандарт організації та обслуговування. Виконання головних вимог повинне виконуватись в засобах розміщення країн європейського рівня.

В Україні функціонує Всеукраїнська хостел організація, яка була створена у 2003 році, вона щорічно проводить перевірку хостелів на предмет відповідності стандартам ІУНФ. За її даними на території України функціонує 83 засоби розміщення даної категорії. Основна їх кількість розміщена в Києві, Одесі та Львові.

За 2019 рік по всій Україні закрилося 25% хостелів. Більшість серед закритих підприємств не витримало різкого зменшення туристичних потоків. Падіння в'їзного туризму в Україні склало 80% порівняно, у зв'язку з складної ситуацією в країні.

Створення хостелів на території України є перспективним для збільшення кількості туристів, задоволення попиту на недорогі послуги тимчасового проживання та збільшення кількості робочих місць.

Оболонський район - один з найпривабливіших районів столиці, за рахунок зручності транспортної розв'язки, інфраструктури для дітей, а також наявність місць для розважень і заняття спортом. Оболонський район вирізняється гарною екологією – тут розташовані зелені зони і водойми, котрі в останні роки активно облагороджують.

У 2001 році муніципальна рада розпорядилась про приєднання до району історичної місцевості Пуща-Водиця. Таким чином, у веденні Оболонського району виявляється один із найпопулярніших оздоровчих курортів Київщини.

Оболонська набережна - живописна місцевість поблизу річки Дніпро, де є можливість відвідати парк «Наталка» з сучасним дизайном, всією необхідною інфраструктурою, дитячими та спортивними майданчиками.

Також, в Оболонському районі знаходиться «Кам'яний сад» - один із найцікавіших об'єктів на Оболонській набережній. Це невеликий сквер з фонтаном та багатьма цікавими скульптурами, кожна скульптура розміщена на камінні привезеному з будь-якого куточка України.

Оболонський район має багато місць для проведення часу, одне з таких місць музей «Експериментаріум», торговельно-розважальні комплекси «Караван» та «Dream town» з супермаркетами, магазинами, кафе та ресторанами.

Отже, Оболонський район, а саме вулиця Маршала Малиновського, 8 – дестинація для функціонування хостелу. Для відображення концепції хостелу, територіальної приналежності до Оболонського району

запропоновано назву готелю «Простір». Неймінг готелю відповідає атмосфері даної місцевості, адже, Оболонський район насичений парками, зеленими територіями поряд з річкою Дніпро, все це величезний простір – необмежена територія. Місце розміщення хостелу, що проектується представлено на рис. 1.1.

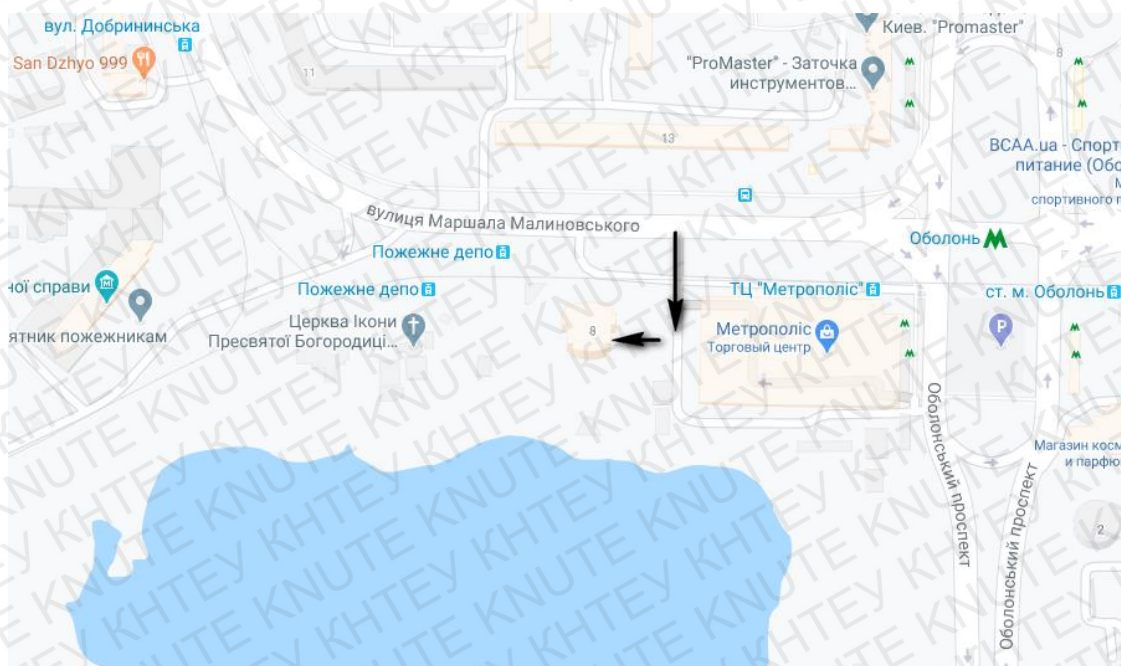


Рис.1.1 Місце розташування проектного хостелу «Простір» у місті Києві, вул. Маршала Малиновського, 8.

Для розміщення туристів в Оболонському районі працюють 6 закладів тимчасового розміщення (табл. 1.1).

Таблиця 1.1

### Функціональні характеристики підприємств готельного господарства Оболонського району м. Києва

№ Пор.	Назва закладу розміщення, категорія (зірковість), адреса	Кількість номерів	Кількість місць	Інфраструктурна характеристика об'єкта
1	Готель «ObolonSky»*** Пр. Оболонський, 1	50	100	Готель розташований поблизу станції метро «Оболонь», недалеко від торговельно-розважального центру Dream Town. В номерах Wi-Fi, телебачення. На території готелю безкоштовна автостоянка.
2	Хостел А&S Мінський** Вул. Маршала Тимошенко, 18\365			Цілодобовий ресепшин, безкоштовний Wi-Fi, 7 км від центра міста, поблизу метро, автостоянка.

## Продовження таблиці 1.1

3	Готель «Оболонь»*** Вул. Маршала Тимошенко, 29	18	36	Добре звукоізольовані номери оснащені холодильником, телевізором. Розташований поряд зі станцією метро «Мінська», безкоштовний Wi-Fi, автостоянка. В готелі функціонують бар та ресторан.
4	Готель «Висак»**** Оболонська Набережна, 17	43	86	Відкрита автостоянка, цілодобово працює ресторан, актова зала, конференц зал, віп-зал, бізнес кімната, банкетний зал. Діють послуги рум сервісу. Є номери для мало мобільних людей.
5	Готель «Persian Palace»*** Вул. Маршала Малиновського, 34	10	20	Всі номери оснащені кондиціонером, сейфом та пресом для брюк. Поряд з готелем функціонують ресторани. Працює безкоштовний Wi-Fi, на території безкоштовна автостоянка.
6	Готель «Міністерка Лейк Хаус»*** Урочище Наталка, ул. 2-га лінія, 26	11	22	Всі номери оснащені новими меблями та технікою, кондиціонером, кабельним ТВ, душ-кабіною. Працює безкоштовний Wi-Fi. Сніданок враховується в вартість номеру. Щоденне прибирання, прання, сауна.

Отже, конкурентне середовище у Оболонському районі формують 6 готелів, з яких один готель \*\*. Опираючись на те, що на господарську діяльність впливає діяльність, безпосередньо, прямих конкурентів, у таблиці 1.2 представлено результати оцінки конкурентів.

Таблиця 1.2

Результати експертної оцінки конкурентів хостелу<sup>2</sup>, що проєктується

Показники	Назва готелю	
	Хостел А&S Мінський	Готель «Persian Palace»
Місце розташування	4	5
Транспортна доступність	4	5
Екстер'єр та інтер'єр	3	5
Якість обслуговування	3	5
Асортимент додаткових послуг	3	4
Рівень ресторанного обслуговування	2	5
Система бронювання	4	4
Вартість проживання, цінові знижки, система лояльності	5	3
Рівень безпеки туристів	4	5
Середній бал	3,5	4,5

<sup>2</sup>Здійснено експертне опитування у форматі бальної шкали (від 0 до 5 балів (1 б. – дуже низький рівень, 2 б. – низький рівень, 3 б. – задовільний рівень, 4 б. – належний рівень, 5 б. – відповідає світовим стандартам)).

Проаналізувавши отримані дані, можна зробити висновок, що конкуренти мають досить сильні сторони в господарській діяльності та не позбавлені слабких сторін, які потрібно враховувати під час проектування хостелу.

Для успішного просування послуг хостелу необхідно визначити потенційних споживачів за результатами їх сегментації за певними ознаками. Об'єктом сегментації є споживач. Мета сегментації – визначення однорідних груп споживачів для максимізації задоволення їх, формування сегменту лояльних споживачів та клієнтської бази, підвищення обсягу продажів готельних послуг.

Важливим є вибір ознак для сегментації, за якими буде здійснюватися розподіл (табл. 1.3). Доцільно користуватися наступними ознаками сегментації:

- психографічна (стиль життя, соціальний стан, особисті якості);
- демографічна (вік, освіта, дохід);
- поведінкова (ставлення до послуг, реакція на послуги);
- географічна (країна, регіон).

Для вирішення завдання маркетингового аналізу потенційних споживачів готелю використано первинну маркетингову інформацію, а саме: дані вибіркового обстеження споживачів хостелу «A&S Мінський», який є прямим конкурентом хостелу «Простір». Зокрема споживачі готельних послуг були проаналізовані залежно від мети поїздки, соціальної та статусної належності, рівня доходів, зайнятості, тривалості перебування.

На підставі даних служби прийому та розміщення хостелу «A&S Мінський» здійснено сегментацію потенційних споживачів хостелу «Простір» за ознаками:

- стать;
- вік;
- мета подорожі;
- рівень доходу;
- зайнятість;
- тривалість перебування.

Таблиця 1.3

Ознаки для сегментації споживачів підприємств готельного господарства

Характеристика споживчого сегмента	Сегменти споживачів готельних послуг
Вік	- молодь - середнього віку
Стать	- чоловіки - жінки
Громадянство	- громадяни України - іноземні громадяни
Рівень доходу	- малозаможні - середній клас
Зайнятість	- студенти - спортсмени - аспіранти - молоді вчені
Тривалість перебування	- 1 доба - 3-5 діб - 7-10 діб

Результати дослідження потенційних споживачів хостелу «Простір»:

- сегментація споживачів за гендерною ознакою – чоловіки 56%, жінки 44%;
- віком – до 17 років 10%, від 17 до 25 років 65%, від 25 до 50 років 20%, від 50 років 5%;
- за метою перебування – туристична поїздка 62%, відпочинок 28%, інше 10%;
- за рівнем доходів – від 5000 грн до 10000 грн 77%, від 10000 грн до 15000 грн 20%, понад 15000 грн 3%;
- за видом зайнятості – школярі 20%, студенти 72%, інші 8%;

- за тривалістю перебування – від 1 до 3 ночівель 66%, від 3 до 5 ночівель 24%, від 7 до 10 ночівель 6%, понад 10 ночівель 4%.

Цільовий сегмент споживачів «туристи, котрі прибувають в Київ з туристичною метою» привабливий для готельного бізнесу м. Києва зважаючи на те, що місто Київ є столицею України, де знаходиться досить велика частка значних пам'яток, музеїв, театрів, визначних місць та інше. Туристи, які перебувають з туристичною метою на короткий строк, крім основних, потребують додаткових послуг ділового, оздоровчого, торговельного спрямування.

Позиціонування хостелу «Простір», як готелю короткострокового перебування дасть змогу:

- здійснювати швидке бронювання, безпосередньо у хостелі, перед заселенням;
- здійснювати раннє онлайн-бронювання;
- прогнозувати завантаженість номерного фонду в залежності від сезону.

Для залучення туристів, проектуючи та визначаючи функціональні характеристики хостелу туристичного призначення, крім галузевих стандартів (ДСТУ 42 68:2003, ДСТУ 4269:2003), доцільно керуватися рекомендаціями Міжнародної федерації молодіжних хостелів.

Аналізуючи результати маркетингового дослідження щодо обґрунтування проектування хостелу \*\* у Оболонському районі м. Києва, можна говорити про доцільність проектування хостелу туристичного призначення. Реалізація концепції хостелу дасть змогу:

- створити умови для активізації розвитку в'їзного та внутрішнього туризму;
- підвищити інвестиційну привабливість м. Києва;
- сформувати конкурентоспроможні послуги в сегменті короткострокового перебування;

- збільшити кількість робочих місць та податкових надходжень до місцевого бюджету.

Концептуальне рішення хостелу – це початкова стадія проектування, на якій визначається функціональні параметри об'єкта, місія, цілі господарської діяльності, які є основою подальших етапів проектування для успішної реалізації проекту.

#### Концептуальне рішення хостелу «Простір»\*\*

Хостел «Простір» належить до типу «готель для туристів короткострокового перебування». Відповідно до національних та міжнародних стандартів (ДСТУ 4268:2003, ДСТУ 4269:2003, Міжнародної системи оцінки готелів та ресторанів, стандарту HOTELcert International), рекомендаціям Міжнародної федерації молодіжних хостелів, крім послуг проживання для споживачів повинні бути визначені кількості і площі необхідних приміщень для короткострокового перебування.

У хостелі «Простір» планується: кафе; кухня для самостійного приготування їжі; зони відпочинку на кожному поверсі.

**Місія хостелу** – гідний сервіс та затишна атмосфера споживачам.

Реалізація місії хостелу базується на створенні системи надання доступних та якісних готельних послуг на рівні світових стандартів готельного бізнесу. Цілі проектного хостелу наведено на рис. 1.2.



Рис. 1.2 Цілі господарської діяльності проектного готельного підприємства



Мета господарської діяльності – надання комплексу послуг іноземним та українським туристам на найвищому професійному рівні з дотриманням високих стандартів, дбайливого використання ресурсів, створення дієвої системи надання якісних готельних послуг на рівні світових стандартів готельного бізнесу.

Грунтуючись на результатах дослідження теоретичного та практичного матеріалу, сформуємо концептуальне рішення хостелу \*\* (табл. 1.4).

Таблиця 1.4

## Концептуальне рішення хостелу «Простір»\*\*, м. Київ

Ознаки концепції		Характеристика ознак	
<b>Характеристика місця розташування</b>			
Країна (місце) розташування		Україна	
Адміністративний вид території		місто Київ	
Адміністративний район населеного пункту (територія)		Оболонський район	
Адреса розташування готелю		Вул. Маршала Малиновського, 8	
Система проживання і харчування		Розміщення, харчування, а також користування додатковими послугами	
Тип підприємства		Хостел короткострокового проживання	
Категорія		2*	
Кадровий склад		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Керівник підприємства</li> <li>2. Адміністратори</li> <li>3. Обслуговуючий персонал</li> <li>4. Технічна персона</li> </ol>	
Система управління		Лінійно-функціональна	
Стиль управління		Демократичний	
Цільовий сегмент споживачів		Іноземні та українські туристи	
Спосіб організації та взаємозв'язку всіх груп приміщень		Блочний	
<b>Розміщення</b>			
Вид		Готельне підприємство	
Рівень комфорту		Хостел **	
Місткість		32 номерів, (124 місць)	
Категорії номерів	Номер П'ятимісний Номер	Номер Чотирьох місний	Двомісний стандарт
Кіл-сть номерів	4	24	4
Дизайн. Стиль	Поп-арт	Поп-арт	Поп-арт
<b>Харчування</b>			
Тип закладів		Кафе	Кухня самообслуговування
Організація харчування		Вільний вибір	Самостійне приготування їжі
Кількість місць		60	20
Режим роботи		7.00-23.00 (без вихідних)	00.00-00.00 (без вихідних)

## Продовження таблиці 1.4

Форма обслуговування	Часткове обслуговування (за участю офіціантів)	Самообслуговування
Дизайнерський стиль	Поп-арт	Поп-арт

Під час розроблення концептуального рішення хостелу «Простір» у м. Києві було обрано блочний спосіб організації та взаємозв'язку всіх груп приміщень, оскільки він економічний у будівництві та технічній експлуатації.

Межі земної ділянки можна охарактеризувати так:

площа озелененої території загального користування – 12200 м<sup>2</sup>;

відстань до аеропорту «Бориспіль» - 43 км;

відстань до аеропорту «Київ» - 15 км;

відстань до Центрального залізничного вокзалу – 13 км.

*Обґрунтування режиму та форм роботи об'єкта*

Розрахунковий час у готелі – 12.00. Час заїзду – зручний для гостей, про що вказується під час бронювання номера.

Дану форму було обрано для зручності подальшого надання послуг.

*Послуги проживання*

До складу проектованого хостелу входить житлова частина, представлена номерами хостелу (\*\*\*) на 32 номерів із загальною місткістю 124.

*Дизайнерське рішення приміщень готелю*

Дизайнерський стиль приміщень для обслуговування споживачів готельних послуг – поп-арт стиль.

Стиль обрано за такими критеріями:

- яскравість приміщень (створення яскравих приміщень, з якомога більшою кількістю насичених кольорів);
- економічність (відносно не дорогі матеріали для оформлення приміщень, невисока матеріалоемність);
- функціональність і простота;

- затишна і молодіжна атмосфера (створена за допомогою картин в стилі поп-арт).

Поп-арт – це напрям в образотворчому мистецтві, котрий сформувався в Західній Європі та США 1950-1960х років, виник як реакція на абстрактний експресіонізм та використовує образи продуктів вжитку. Для поп-арту характерне використання і переосмислення образів масової культури.

Стилю поп-арт притаманне розміщення предметів у несподіваному їм місці, предмети при цьому набувають характеру знака-символу, пов'язаного з урбаністичним оточенням, новітньою технікою, реаліями сучасного буття та набуває несподіваної сакральності. Поп-арт демонструє велику гнучкість і мобільність у розумінні того, що може виявитися мистецтвом.

Матеріали для будівництва і оформлення інтер'єру приміщень – екологічно чисті, зручні в експлуатації та ергономічні в догляді.

## 1.2 Функціональні характеристики

У функціональній організації хостелу приміщення приймально-вестибюльної групи розташовані на першому поверсі і прилягають до головного входу. Дані приміщення є основними в організації хостелу, презентують його, дають перші візуальні враження гостям про засіб розміщення.

Відповідно до принципів формування функціонального зонування приймально-вестибюльної групи приміщень хостелу «Простір» передбачаються: зона вестибюля, зона вертикальних комунікацій, зона праці персоналу, зона відпочинку та кафе.

Зона вестибюля містить широкі двері для відвідувачів та вільну зону для розподілу людських потоків.

При вестибюлі, в глибині приміщення, розташована камера схову та приміщення персоналу. Зона відпочинку в проектованому хостелі забезпечує короткотермінове перебування гостей до поселення, від'їзду або в процесі проживання та знаходиться перед стійкою рецепції. Також, вона підходить

для зустрічі гостей і відвідувачів хостелу «Простір». Людські потоки та їх направлення коректується за допомогою меблів. Таким чином, стільці, журнальні столики та дивани ділять вестибюль на частини, тим самим лімітуючи та направляючи рух гостей по приміщенню.

Праворуч від рецепції заходяться основні вертикальні комунікації – сходи та ліфти. Сходи та ліфти ведуть до верхніх житлових поверхів готелю.

Площі приміщень приймально-вестибюльної групи наведено у таблиці 1.5.

Таблиця 1.5

Приймально-вестибюльна група приміщень хостелу «Простір»

Вестибюль	50	
Бюро прийому і реєстрації	8	При вестибюлі
Пункт оперативного та факсимільного зв'язку	6	
Кімнати чергового персоналу	8	1 кімната
Службовий санітарно-технічний блок	4	Санвузол, душова
Камера схову	4	
Комора прибирального інвентарю	4	
Санвузол для відвідувачів чоловічий	6	
Санвузол для відвідувачів жіночий	6	
<b>Разом</b>	<b>96</b>	

Площа приймально-вестибюльної групи приміщень хостелу «Простір» склала 96 м<sup>2</sup>. Вестибюль виконаний у стилі поп-арт, у білих тонах з яскравими червоно-оранжевих вставками, поєднання яскравих незвичних картин з простим білим кольором. Вестибюль облаштований біло-червоним шпалерним покриттям на стінах, глянцевою білою кахельною підлогою, картинами та незвичними скульптурами, м'якими меблями, журнальними столиками. Зона рецепції у вестибюлі виконана у формі прямокутника.

До складу приміщень житлової групи готелю входять:

- житлові номери;
- коридори;
- холи житлового поверху;
- приміщення поповерхового обслуговування.

Призначення житлової зони – забезпечення умов для помешкання: надання житла, обслуговування номеру та прийом білизни для прання.

У гостелі, що проектується всі номери поділяються на наступні категорії: номер п'ятимісний, номер чотирьохмісний, номер двомісний стандарт. Номерний фонд гостелю представлений у таблиці 1.6.

Таблиця 1.6

## Розрахунок номерного фонду гостелю «Простір»

Категорія номера	Характеристика номерів		Загальна кількість місць, шт.
	Кількість кімнат даної категорії, шт.	Кількість місць у одному номері, шт.	
Номер п'ятимісний	4	5	20
Номер чотирьохмісний	24	4	96
Номер двомісний стандарт	4	2	8
<b>Разом</b>	<b>32</b>		<b>124</b>

Номери виконано у стилі поп-арт, облаштовані високоякісними гарнітурними меблями, в окремих санвузлах – сучасне, кольорове сантехнічне обладнання. Кольорове рішення – червоні, помаранчеві, зелені та білі тони з елементами сучасних мультиплікаційних малюнків. В кожному номері – централізована система управління кондиціонуванням, вентиляцією та освітленням, центральна система пиловидалення.

Багатомісні номери, пяти- та чотирьохмісні, мають окремі санвузли, котрі знаходяться на кожному житловому поверсі окремо від номерів. Санвузли оснащені всім необхідним для гостей, туалет, душова кабіна та рукомийник.

Загальна площа номерів гостелю «Простір» наведена у таблиці 1.7.

Таблиця 1.7

## Загальна площа номерів в гостелі «Простір»

Категорія номера	Площа, м <sup>2</sup>						Кількість номерів	Загал. площа м <sup>2</sup>
	Житлова	Санвузлів		Передпокій	Вітальня	Загальна		
		Основного	Додатков.					
Номер п'ятимісн.	18	-	-	3	-	21	24	432
Номер чотр.місний	15	-	-	3	-	18	4	84

## Продовження таблиці 1.7

Номер Двомісн. Стандарт	8	4	-	4	-	16	4	64
Санвузли окремі	-	4	-	-	-	4	16	64
<b>Разом</b>							<b>32</b>	<b>644</b>

Усі номери хостелу мають природне освітлення у житлових приміщеннях, згідно ДБН В.2.5-28. Житлова площа номерів у проектуваному готелі складає не менше 10 м<sup>2</sup>, що відповідає сучасним стандартам дотримання мінімальної площі номерів для комфортного перебування гостя. Висота житлових поверхів хостелу від підлоги до підлоги 3,3 м. Висота житлових приміщень від підлоги до стелі - не менше 2,7 м.

Проектування приміщень житлової групи, що включають коридори на поверххах та холи, виконано відповідно до встановлених стандартів. Так, особливістю коридорів в проектуваному хостелі є відсутність меблів, денне та штучне освітлення, що сприяє швидкому орієнтуванню у них споживачів хостелу. Ширина коридору розраховувалась так, щоб у ньому легко могли розминутися двоє людей з валізами у руках (не менше як 1,3 м і не більше як 2,4 м). Підлогу коридорів покрито матеріалами, що поглинають шум і не є слизькими, а стіни і стеля виготовлені із вогнестійких матеріалів.

Склад приміщень поверхового обслуговування хостелу «Простір» наведено у таблиці 1.8.

Таблиця 1.8

Типи приміщень	Площі, м <sup>2</sup>
Хол житлового поверху	2x40
Кімната чергового персоналу з вбудованими шафами для чистої білизни	2x6
Комора брудної білизни	2x6
Комора прибирального інвентарю	3x4
Площадка для розбирання брудної білизни при білизно-проводі	2x6
Кімната побутового обслуговування	2x3
Приміщення для зберігання візків покоївок	2x8
Санвузол для персоналу (унітаз, умивальник, душ)	2x4
<b>Разом</b>	<b>154</b>

У хостелі «Простір» планується два житлових поверхи, на кожному поверсі будуть розміщені холи для відпочинку гостей та приміщення поповерхового обслуговування. Загальна площа приміщень поповерхового обслуговування склала 154 м<sup>2</sup>.

Приміщення для обслуговуючого персоналу знаходяться неподалік від холу для відпочинку та вертикальних комунікацій. Обладнуються робочим столом, стільцями, вбудованою або окремою шафою, системою зв'язку з номерами і вестибюлем.

У планувальній структурі проектного хостелу адміністративні приміщення розташовані на першому поверсі, що допомагає швидкому доступу та контролю за роботою основних служб хостелу та взаємодії з гостями.

Адміністративні приміщення хостелу «Простір» виходячи з нормативу 6 м<sup>2</sup> на 1 працівника, для робочого місця, обладнаного комп'ютером, та 4 м<sup>2</sup> – для робочого місця, неоснащеного комп'ютером, з обов'язковим природним освітленням.

Склад приміщень адміністрації та їх площі представлено у таблиці 1.9.

Таблиця 1.9

Склад і площі групи адміністративних приміщень хостелу «Простір»

Типи приміщень	Площа, м <sup>2</sup>
Приймальня	8
Кімната завгоспа	12
Архів	12
Бухгалтерія, у тому числі:	
Робочі приміщення бухгалтерії;	16
Каса.	6
Планово-виробничий або аналогічні відділи оперативного планування, у тому числі:	
б) робочі приміщення планово-виробничого відділу	12
Санвузол з умивальником у шлюзах планово-виробничого відділу	6
<b>Разом</b>	<b>74</b>

Площа адміністративних приміщень хостелу «Простір» склала 74 м<sup>2</sup>. Адміністративні приміщення оформлені в стилі мінімалізму та мають

окремий вихід з готелю, щоб уникнути перетину з гостями.

До групи господарсько-виробничих приміщень проектного хостелу належать складські приміщення зі збереження білизни, інвентарю, меблів, продовольчих товарів, специфічного обладнання з необхідними характеристиками температури та вологості повітря, приміщення завідувача складських приміщень, пральня.

Складські приміщення хостелу «Простір» спроектовано з метою забезпечення зберігання товарів і сировини з дотриманням температурного режиму та товарного сусідства. Тому вони розташовуються поблизу з виробничими приміщеннями, розвантажувальну площадку – з боку господарського подвір'я та обладнуються навісом і рампою.

Склад і площі господарських та виробничих приміщень готелю наведено в таблиці 1.10.

Таблиця 1.10

Склад і площі господарсько-виробничих приміщень хостелу «Простір»

Типи приміщень	Площа, м <sup>2</sup>
Центральний диспетчерський пост, у тому числі:	
Приміщення чергової ремонтної зміни.	8
Радіовузол	8
Ремонтна майстерня	6
Центральна білизняна, у тому числі:	
Відділення чистої білизни;	16
Відділення брудної білизни;	8
Приміщення розбирання брудної білизни;	8
Майстерня лагодження білизни.	4
Служба прибирання території (двірницька), у тому числі:	
Побутові приміщення.	6
Майстерні, у тому числі:	
Електротехнічна майстерня;	8
Слюсарна майстерня.	8
Складські приміщення, у тому числі:	
Резервний склад білизни;	8
Склад драпірування;	6
Матеріально-технічні склади.	30
Побутові приміщення виробничого персоналу, санвузли та душові:	
Пральня;	30
Господарські.	8
<b>Разом</b>	<b>162</b>



Виробничі приміщення розміщено на першому поверсі готелю, таким чином щоб гості не перетиналися з робочим персоналом.

### 1.3 Організаційний дизайн

У хостелі «Простір» процес бронювання ліжка-місяця або номеру буде здійснюватися відділом служби прийому та розміщення. Служба прийому та розміщення включатиме в себе таких працівників:

- черговий адміністратор;
- агент з бронювання місць онлайн.

У проектованому хостелі «Прості» бронювання місць відбуватиметься телефоном, поштою, засобами інтернет-бронювання та централізованого бронювання. Бронювання апартаментів по телефону проходить за наступною схемою:

- черговим адміністратором заповнюється бланк-заявка на бронювання по телефону, де вказується П.І.Б. гостя, країна, терміни розміщення, кількість місць, категорія номеру, контактний телефон, дата прийому заявки, ставиться підпис адміністратора, що прийняв дане замовлення;
- далі ці дані вводяться в електронну систему бронювання хостелу, де даному замовленню привласнюється номер броні; замовникові називається прізвище адміністратора, що прийняв це замовлення.

У хостелі, у випадку прийняття замовлення на номери по телефону, розроблені спеціальні бланки. У них необхідно лише робити відмітки в потрібних графах, а не записувати цілком заявку. Такі самі бланки є й у спеціальному розділі комп'ютера відділу бронювання.

У проектованого хостелу «Простір» буде власний веб-сайт, на якому окрім інформації про хостел можна буде забронювати ліжко-місце або номер. Варто також відзначити, що проектований хостел буде підключений до глобальних каналів дистрибуції за допомогою «безшовного» з'єднання, що дозволяє здійснювати продаж номерного фонду в системах Amadeus та Galileo.

Порядок роботи під час інтернет-бронювання наступний:

- клієнт заходить на веб-сайт системи інтернет-бронювання (чи власний веб-сайт готелю) і знайомиться з правилами бронювання;
- переконавшись в наявності вільних ліжко-місць чи номеру, заповнює необхідні інформаційні поля, які включають паспортні дані, точну дату і час заселення, тривалість розміщення, координати для зворотного зв'язку і інші дані;
- після цього інтернет-користувач відправляє замовлення в систему електронною поштою;
- система автоматично обробляє замовлення і відправляє попереднє підтвердження з умовами внесення передоплати, а клієнт заноситься до листа очікування;
- після одержання відповідних гарантій (передоплати, гарантійного листа тощо) від клієнта останній одержує від агента остаточне підтвердження броні. Копія остаточного підтвердження відправляється в хостел.

Заявки, розміщені на сайті готелю знімаються службою агентом онлайн бронювань щогодини і мають першочерговий пріоритет при бронюванні.

Розміщення у хостелі «Простір» складається з зустрічі, реєстрації, вручення ключа і супроводу до номеру.

При заїзді гість підходить до стійки служби прийому і розміщення, де його вітає адміністратор. У готелі буде встановлено автоматизовану систему управління, що робить реєстрацію швидкою та простою.

Розрізняють два типи клієнтів, що прибувають для реєстрації. Одні з них заздалегідь забронювали місця в хостелі, інші - ні. Поселення в хостел клієнтів по броні займатиме кілька хвилин. Процес реєстрації гостей без попереднього бронювання займає більше часу, (до 5 хв.). Крім того, у процесі спілкування з гостем потрібно обговорити такі питання, як вартість ліжко-місця або номера, терміни розміщення, порядок оплати. При цьому хостел зобов'язаний укласти з гостем договір на надання послуг. Договір на надання

послуг укладається при пред'явленні гостем паспорта, або іншого документа, що підтверджує його особу. Якщо підтвердження на розміщення отримано, гість заповнює реєстраційну картку (анкету), що є договором між виконавцем і споживачем. Заповнивши картку, гість підписує її, тим самим укладаючи з хостелом договір, що підтверджує вид розміщення, тривалість проживання і вартість ліжка-місця або номера.

Після того як гість заповнив анкету, адміністратор звіряє дані анкети і паспорти гостя, вписує в анкету номер кімнати, у якому буде жити гість, дату і час прибуття і підписує її. Далі адміністратор виписує дозвіл на поселення.

Після оплати гість одержує 2-й екземпляр рахунку. При реєстрації гостеві виписується рахунок за проживання. Він містить у собі тариф ліжка-місця або номеру, помножений на число днів, оплату бронювання, оплату додаткових послуг, що гість замовляє при реєстрації і різні готельні збори.

Адміністратор заповнює візитну картку (картку гостя) - документ на право входу в хостел і одержання ключа від номера.

У хостелі використовуватимуть два види розрахунків - готівковий і безготівковий (переведення грошей на рахунок, кредитна картка). Для оплати за безготівковим розрахунком можуть використатися дорожні та іменні чеки.

Процес оплати рахунків залежить від ефективності системи обліку і проінформованості клієнтів, починаючи зі стадії бронювання і закінчуючи оформленням виїзду. Важливу роль у цьому грає аудит.

За стадією перебування гостя йде оформлення розрахунків і виїзд із хостелу. У день від'їзду гість одержує повний розрахунок, його просять оплатити заборгованість і повернути ключі від номера, перш ніж залишити хостел.

Адміністратор після виписки гостя переводить апартамент у статус вільного і повідомляє відділ покоївок про від'їзд клієнта.

В хостелі «Простір» передбачена адміністративно-господарська служба – хауспкінг. Основна задача служби - чистота і порядок, згідно з очікуваннями гостя, забезпечення необхідного санітарно-гігієнічного стану

та комфорту номерів, приміщень загального користування, контролю за станом обладнання номерів, постільною білизною.

Очолює службу хаускіпінг адміністратор, якому підпорядковані старша покоївка, покоївки та прибиральниці.

У клінінговий комплекс проєктованого хостелу «Простір» включено миття підлоги, вікон, хімчистка килимів, догляд за кімнатними рослинами, забезпечення чистого повітря у приміщеннях, догляд за меблями.

Клінінг у проєктованому хостелі будуть забезпечувати покоївки та прибиральниці. У хостелі «Простір» розрізняють такі види прибирання:

- поточне щоденне прибирання;
- проміжне прибирання;
- прибирання номерів після виїзду гостя;
- генеральне прибирання приміщень.

Усі види прибиральних робіт, що проводяться у номерах хостелу здійснюються з обов'язковим застосуванням прибирального інвентарю і прибиральних матеріалів. Правильне використання прибирального інвентарю і матеріалів, а також збереження і догляд за ними є важливим заходом у дотриманні норм санітарно-епідеміологічного режиму.

При проведенні прибиральних робіт покоївка забезпечується різними прибиральними матеріалами: для підтримки блиску полірованих поверхонь меблів; для чищення килимів і килимових покритті; для миття підлог мармурових, мозаїчних, паркетних, глазурованих плиток; для миття дощатих, забарвлених масляної фарбою підлог і лінолеуму; для чищення мідних, латунних, бронзових виробів; для миття скла; для миття санвузлів; для видалення пилу пирососами або шлангами централізованої системи пиловидалення.

Організація харчування мешканців хостелу «Простір» буде відбуватись у кафе та на кухні самообслуговування.

Організація харчування гостей хостелу в кафе протягом дня здійснюватиметься з 07:00 до 23:00 за меню вільного вибору «a la carte».

Кулінарне спрямування кафе - європейська кухня. За окрему фіксовану плату гість може отримати сніданок за типом «шведського столу», який проводитимуть з 7.00 до 10.00 у приміщенні кафе. Організація відпочинку та обслуговування гостей напоями та закусками здійснюватиметься також у приміщенні кафе.

Кухня самообслуговування відчинена цілодобово для всіх гостей хостелу. Відокремлене приміщення кухні оснащено усім необхідним для самостійного приготування їжі: електроплита, мікрохвильова піч, електро чайники, холодильник та посуд. Також на кухні є спеціально відведене місце, обідня зона, де можна присісти для вживання їжі: стіл та стільці.

Структура підприємства харчування хостелу «Простір» представлена в таблиці 1.11.

*Таблиця 1.11*

Структура підприємства харчування у хостелі «Простір»

Підприємство ресторанного господарства	Кількість місць	Режим роботи
Кафе	60	07:00-10:00-організація сніданків за типом «шведський стіл»; 10:00-23:00-організація обслуговування гостей за меню вільного вибору європейської кухні.
Кухня само-обслуговування	20	24:00-00:00 – самостійне приготування їжі

*Організація обслуговування сніданків за типом «шведського столу».*

Сніданок в хостелі організовано по типу «шведська лінія», час проведення 7:00 - 10:00. Сніданок у хостелі оплачується окремо, вартість є фіксованою, а вибір страв необмежений. Відвідувачі кафе, в тому числі гості хостелу, платять фіксовану вартість сніданку і при цьому отримують необмежений доступ до кількості страв.

Для організації шведського столу в торговельному залі кафе спеціально виділено частину залу з необхідним обладнанням: охолоджуючі столи та марніти для подавання гарячих страв. Окремо передбачено стіл для подавання сухих сніданків, фруктів, десертів та напоїв. На приставних столах обладнання для приготування тостів та грінок.

Відстань між шведською лінією та зоною приймання їжі в залі кафе не менше 1,5 м.

Пропонований в меню асортимент страв на сніданок є дуже широкий включає в себе холодні закуски, гарячі страви, сухі сніданки (мюслі, пластівці), кисломолочні продукти (йогурти, ряжанку, сир), каші, овочі (свіжі і в тепловій обробці), фрукти, свіжу випічку, десерти, холодні та гарячі напої.

Форма обслуговування в торговельному залі – з частковим обслуговуванням офіціантами, оскільки офіціанти беруть участь в прибиранні використаного посуду, підносять необхідні столові прибори, обслуговують гарячими напоями.

Після завершення сніданку гостями, прибирають стіл та сервірують для наступних гостей згідно з правилами сервіровки.

#### *Обслуговування гостей в кафе за меню вільного вибору.*

Починаючи з 10.00 години, в торговельному залі кафе проводиться обслуговування за меню вільного вибору. У кафе обслуговування проводитиметься офіціантами.

При обслуговуванні за меню вільного вибору процес обслуговування включає в себе такі етапи:

- адміністратор зустрічає гостя, перевіряє чи було попереднє бронювання, проводить гостя до столика, вручає меню. Повідомляє про діючі акції та спеціальні пропозиції, якщо такі є;
- офіціант приймає замовлення гостей, консультує, відповідає на запитання гостей, дає поради щодо замовлення страв чи напоїв, інформує про тривалість приготування страви;
- офіціант оформляє заяву на замовлення, відправляє замовлення на кухню;
- за необхідності досервірує стіл додатковими кувертами чи прибирає зайві, доставляє необхідні столові прибори чи скло;
- в першу чергу офіціант приносить напої.

Обслуговування проводить відповідно до встановлених стандартів подачі конкретного типу напою. Спочатку обслуговує жінок, потім чоловіків. Після обслуговування напоями приносить страви в порядку подачі з дотриманням всіх вимог щодо подачі груп страв.

- по завершенню обіду чи вечері приносить чек та проводить розрахунок гостей;

- після того, як гості пішли офіціант прибирає та сервірує стіл.

Роботу по управлінню обслуговуючим персоналом буде здійснювати адміністратор.

Визначення окремих приміщень підприємства ресторанного господарства у хостелі «Простір» та розрахунок їх загальної площі наведено в таблиці табл. 1.12.

Таблиця 1.12

Приміщення та площі кафе та кухні самообслугов. у хостелі «Простір»

Типи приміщень кафе на 60 місць	Площа, м <sup>2</sup>
Основні приміщення кафе:	
Вестибюль;	15
Обідня зала;	89
Гардероб;	10
Жіноча туалетна кімната;	6
Чоловіча туалетна кімната.	6
Виробничі приміщення:	
Гарячий цех;	15
Холодний цех;	15
Приміщення для різання хліба;	6
М'ясний цех;	8
Рибний цех;	15
Приміщення завідуючого виробництвом;	10
Мийна столового посуду;	10
Сервізна;	10
Мийна кухонного посуду;	15
Роздавальна;	11
Приміщення приймання і зберігання продуктів	30
Адміністративні приміщення кафе:	
Кабінет завідуючого кафе;	8
Бухгалтерія кафе;	8
Приміщення персоналу кафе;	7
Санвузол персоналу;	5
Білизняна ресторану;	5
Слюсарна ресторану;	5
Комора прибирального інвентаря.	4
<b>Разом</b>	<b>313</b>

## Продовження таблиці 1.12

Кухня для самообслуговування	
Кухня	17
Обідня зона	20
<b>Разом</b>	<b>37</b>

Площа ресторанного господарства, включаючи кухню для самообслуговування у готелі «Простір» склала 350 м<sup>2</sup>.

Отже, у даному розділі обрано чітке концептуальне рішення проекту, а саме обрано нейрінг «Простір», що відповідає локації підприємства, визначено місце розташування проєктованого готелю «Простір» - район Оболонь, вул. Маршала Малиновського 8; описано функціональні характеристики готелю з роз'ясненням які саме приміщення проєктуються в готелі та їх площі; та визначено організаційний дизайн та структуру проєктованого підприємства.



## РОЗДІЛ 2. АРХІТЕКТУРА ГОТЕЛЮ

### 2.1 Екстер'єр та інтер'єр

Для проектованого закладу готельного господарства – хостелу «Простір» на 124 місця, відповідно до проведених розрахунків та компоувального рішення буде спроектовано триповерхову будівлю, де перший поверх буде квадратної форми, а житлові поверхи (починаючи з другого по третій) будуть формою перевернутої букви «п», загальною площею 1849 м<sup>2</sup>.

Відповідно з переліку приміщень проектованого костелу на 124 місця, визначено основні групи приміщень для обслуговування споживачів: приймально-вестибюльна група, господарсько-виробнича група, адміністративна, технічна, приміщення поповерхового обслуговування, житлова група приміщень, приміщення закладу ресторанного господарства та кухня для самообслуговування.

Загальна площа будівлі проектованого хостелу «Простір», з урахуванням збільшення площі на коридори та сходи, розраховується за формулою:

(2.1)

$$S_{\text{заг}} = S_{\text{кор}} * 1.1 * 1.15$$

$$S_{\text{заг}} = 1461 * 1.1 * 1.15 = 1849 \text{ м}^2$$

$K_1$  – коефіцієнт збільшення площі,  $K_1=1,1 * 1,15$ .

$S_{\text{кор}}$  - корисна площа приміщень.

Загальна площа хостелу «Простір» становитиме 1849 м<sup>2</sup>.

На першому поверсі розміщено: приймально-вестибюльну групу приміщень, заклад ресторанного господарства, кухня самообслуговування, адміністративні та господарсько-виробничі приміщення та технічні приміщення.

Площа першого поверху становить:

(2.2)

$$(96+74+162+45+313+37)*1,1*1,15= 920 \text{ м}^2.$$

Площа одного житлового поверху, (з другого по третій) становить:

(2.3)

$$(1849-920)/2= 465 \text{ м}^2.$$

Просторова структура хостелу «Простір»: забезпечує чіткий поділ потоків гостей, обслуговуючого персоналу і відвідувачів блоків громадського призначення, що працюють на поселення; виключає суміщення і перетинання господарських і виробничих маршрутів із маршрутами проживаючих та відвідувачів; забезпечує умови доступу і проживання інвалідів, що пересуваються на кріслах-колясках.

Рішення житлових поверхів з двостороннім використанням коридору, яке використовується при плануванні туристичного комплексу є зручним та економічним. Безпосередньо до коридору прилягає смуга санітарно-ванних вузлів і холів. Номери у хостелі будуть розміщені на другому та третьому поверхах.

Блок групи приміщень адміністрації розміщується на першому поверсі будівлі готелю. Адміністрація керує роботою готелю, підтримує контакт з персоналом, а також із зовнішніми зацікавленими особами.

У хостелі «Простір» розвинена система зв'язку по вертикалі, головну роль в якій виконує комплекс ліфтів. Ліфтів всього 2, один з яких має прямий вихід у кафе, а другий розташований в вестибюльній групі. Ліфти призначені для гостей готелю, їх розміщення планується в центральному прямокутнику основи будівлі, для того, щоб їх було легко знайти та вони мали зручний зв'язок із номерним фондом. Сходові клітки знаходяться поруч із ліфтовими шахтами та використовується при аварії, непередбачених ситуаціях, або тими, хто просто не любить чекати, а також дві сходові клітки розташовані по діагоналі будівлі, призначені також для надзвичайних ситуацій.

З технічних приміщень в хостелі «Простір» на 124 місця передбачено проектування тепlopункту, який проектується на задній частині готелю.

Проектований хостел є будівлею, яка відповідає таким вимогам:

- за призначенням: громадська споруда;

- за ступенем довговічності: не менше 50 років, 2 ступінь;
- за містобудівним значенням: місцевого значення;
- за ступенем вогнестійкості: відноситься до першого ступеню;
- за поверховістю: триповерховий;
- за конструктивною схемою: будівля з повним каркасом.

Головною задачею в розробці екстер'єру є створення хостелу таким чином, щоб він відповідав стилістиці будівель, котрі знаходяться поруч, тобто не порушував цілісну картинку архітектурного ансамблю вулиці.

Проаналізувавши екстер'єр будівель розташованих на вулиці Маршала Малиновського, слід зазначити, що будівлі є досить однотипними. В основному на вулиці присутні панельні житлові будинки та торгові центри. Будівлі вулиці притаманні плоскі форми радянських будівель.

Отже, основним стильовим напрямом у дизайнерській рішеннях будівлі проєктованого хостелу «Простір» є стиль сучасний модерн в поєднанні з мінімалізмом.

Будівля виконана в нейтральних тонах – коричневий, світло-сірий; також будівля буде мати плоский дах, покритий метало-черепицею з навісом над головним входом, над яким встановлено вивіску з назвою хостелу. В облицюванні будівля хостелу «Простір» використано фактурну штукатурку, фасадна цегла, а вікна та двері встановлено із високоякісного метало-профілю білого кольору.

Територію навколо хостелу на 124 місць планується огородити невисоким забором з кованого металу, а на прилеглий території висадити велику кількість рослин: самшити, туї, ялівець, кипариси. Пішохідні доріжки на прилеглий території хостелу вимощено фактурною плиткою та встановлено дерев'яні лавочки. Основний підхід до будівлі 15 метрів, допоміжні пішохідні доріжки 2 метри. Для освітлення території хостелу планується використовувати світильники на дерев'яних висотою 2,5 метри.

Площа ділянки під будівництво хостелу на 124 місць визначено за формулою:

(2.4)

$$S_d = n_3 * N,$$

де  $S_d$  – площа ділянки під будівництво,  $m^2$ ;

$n_3$  – норматив площі земної ділянки,  $m^2/$  на місце;

$N$  – кількість місць у готелі.

$$S_d = 35 * 124 = 4340 m^2$$

Інтер'єр хостелу «Простір» створено єдиною композицією як у громадських приміщеннях так і в житлових.

Вестибюль хостелу «Простір» виконаний у стилі поп-арт, у яскравих теплих, червоних та зелених тонах. Колони оброблені фарбами червоних та збілих кольорів, на кожній стороні колон – яскраві малюнки. Вестибюль облаштований фотошпалерами в поєднанні зі звичайними білими шпалерами, м'якими меблями, журнальними столиками. Зона рецепції у вестибюлі виконана у формі прямокутника, котрий виконаний з чорного пластику (додаток Б).

Стіни громадських приміщень оформлені в стилі поп-арт. Сходи обкладені дерев'яними плитами, поручні металеві прикрашені тонкою стрічкою освітлення, які виконані в загальній стилістиці.

Прилегла зона гардероба обладнана дзеркалами, по всій стелі – неонове світло у теплих тонах.

Стіни у номерах виконані із гладких поверхонь, підлога вистелена ламінарною дошкою. В якості аксесуарів використовуються: дзеркала в рамах з пофарбованої деревини в яскраві кольори, картини, настінні малюнки та настільні лампи. Стелі оброблені натяжною плівкою білого матового кольору.

Меблі виконані із глянцевого матеріалу яскравих кольорів, в номерах двомісних стандартних розміщені односпальні ліжка, високі узголів'я яких оббито фіолетовою тканиною.

Номери хостелу облаштовані високоякісними гарнітурними меблями, в санвузлах – сучасне сантехнічне обладнання. В кожному номері – централізована система управління кондиціонуванням, вентиляцією та освітленням, центральна система пиловидалення.

Санвузли оздоблені різнокольоровою плиткою. В індивідуальних номерах двомісний стандарт душові кабінки, в санвузлах загального користування для багатолюдних номерів також встановлені душові кабінки.

Витрати на виконання загальнобудівельних робіт для створення хостелу «Простір» розраховано за укрупненими показниками вартості загальнобудівельних робіт:

$$V_{ЗБР} = Y * S_{заг} * K_T * I_K \quad (2.5)$$

де  $V_{ЗБР}$  – вартість загальнобудівельних робіт, тис. грн.;

$S_{заг}$  – загальна площа готелю, м<sup>2</sup>;

$Y$  – норматив питомої вартості загальнобудівельних робіт на одиницю потужності, у.о.;

$K_T$  – територіальний поправковий коефіцієнт;

$I_K$  – офіційний валютний курс гривні (до USD), грн./дол.США.

$$V_{ЗБР} = 1849 * 1000 * 1,00 * 28,2 = 52141800 \text{ грн.}$$

Вартість загальнобудівельних робіт є витратами за статтею 2.1. зведеного кошторису. Значення вартості хостелу «Простір» розраховуємо у таблиці 2.1.

Таблиця 2.1

Зведений кошторис

№ глави	Витрати	Орієнтоване співвідношення	Сума, грн
<i>Розділ А. Базисна вартість будівництва</i>			
1	Підготовка території будівництва.	1% по гл. 2	521418
2	Основні об'єкти будівництва, у т.ч.	дані розрахунки з них:	
2.1	Загальнобудівельні роботи.	57%	29720826
2.2	Електротехнічні	8%	4171344
2.3	Сантехнічні	6%	3128508
2.4	Зв'язок та сигналізація.	2%	1042836
2.5	Устаткування, меблі та інвентар.	27%	14078286
	<i>Разом за підрозділом 2.</i>		<i>52141800</i>

## Продовження таблиці 2.1

3	Об'єкти підсобного та обслуговуючого призначення.	2% гл.2	1042836
4	Об'єкти енергетичного господарства.	0,6% гл.2	312850,8
5	Об'єкти транспортного господарства та зв'язку.	0,2% гл. 2	104283,6
6	Зовнішні мережі та споруди водопостачання, каналізації, тепlopостачання та газопостачання.	2% гл. 2	1042836
7	Благоустрій і озеленення території.	1% гл. 2	521418
	<i>Разом за підрозділами 1-7.</i>		<i>55687442,4</i>
8	Тимчасові будівлі та споруди.	0,7% гл.1-7	389812,1
9	Інші роботи та витрати.	4% гл.1-7	2227497,7
	<i>Разом за підрозділами 1-9</i>		<i>58304752,2</i>
10	Утримання дирекції (технічний нагляд) об'єкта, що будується, та авторський нагляд.	2% за гл. 1-7	1113748,8
11	Підготовка експлуатаційних кадрів.	0,5% гл.1-7	278437,2
12	Проектні та вишукувальні роботи.	2,5% гл.1-7	1392186,06
	<i>Усього. Базисна вартість будівництва.</i>		<i>61089124,3</i>
Розділ Б. Кошти на компенсацію витрат, пов'язаних із ринковими умовами проведення будівництва			
1	Обов'язкові платежі (податки та збори).	38% гл.1-9	22155805,8
2	Резервний компенсаційний фонд Замовника.	2% від суми базисної вартості	1221782,5
	<i>Всього по розділу Б</i>		<i>23377588,3</i>
	<i>Разом вартість будівництва</i>		<i>84466712,6</i>

Загальна вартість будівництва хостелу «Простір» становить вісімдесят чотири мільйона чотириста шістьдесят шість тисяч сімсот дванадцять і шість гривень.

## 2.2 Дизайнерське рішення номеру готелю

Інтер'єр номерів в хостелі продуманий з урахуванням ергономічності: розстановка багатофункціональних меблів, здатність меблів трансформуватися задля економії простору і при цьому забезпечувати споживачів всіма необхідними побутовими предметами.

Хостел «Простір» с стилі поп-арт – це функціональність та просторова відкритість. В інтер'єрі номерів важлива атмосфера незвичайного мистецтва, яскраві картинки, малюнки, які надають гостям позитивний драйвовий

настрій і також виділяє хостел поміж інших своєю незвичністю та оригінальністю.

При оформленні спільного чотиримісного номеру використовується кольорова гама – білий, зелений, коричневий, рожевий кольори, котрі займають основний простір. Номер розрахований на чотири особи, має одну кімнату з урахуванням передпокою площею 18 м<sup>2</sup>, з яких передпокій 2 м<sup>2</sup>, загальною площею 18 м<sup>2</sup>.

Стіни ідеально рівні, облаштовані вініловими шпалерами – біло-зеленого, біло-рожевого кольорів. В якості декору будуть слугувати настінні картини та килими з яскравими малюнками. Всі приміщення номерів – просторі і наповнені повітрям.

У дизайні поп-арт переважають натуральні матеріали, але перефарбовані чи перероблені з яскравим акцентом, особлива роль відводиться кольору. Тому всі меблі номеру, а саме шафа, ліжка, стільці та стіл виконані з різнокольорового дерева, металу та пластику. Підлога облаштована ламінатом коричневого кольору.

Стелі оброблені натяжним тягнучим матеріалом - плівкою. Плівка на стелі використовується високоякісна – білого кольору.

Вікна з якісного білого метало-профілю, прикрашатиме прозорий легкий тюль та щільні коричневі портьєри. Самі віконні прорізи стандартного розміру 1500 міліметрів шириною та 1800 міліметрів висотою.

Для оббивки стільців використовується тканини з рогожки зеленого кольору.

В номері на підлозі, поруч з ліжками, постелений килим коричневого кольору. Ліжка двоярусні з металевих каркасів на ніжках зі сходами та невисокими бортами. Заправлена постіль білого кольору, вкрита зверху коричневим простирадлом. По праву сторону від ліжок розташована велика шафа, з дерева пофарбована в зелений колір, шафа має чотири відсіки, кожен з яких закривається ключем, розрахований на кожну людину в номері. Освітлення дає велика тонка люстра білого кольору, колір світла можна

переключати пультом та управління може здійснюватися пультом з будь-якої точки кімнати та стандартними вимикачами. Ліжка прикрашають декоративні подушки з яскравими малюнками (додаток В).

Передпокій облаштований дерев'яною шафою для верхнього одягу та взуття, дзеркалом в повний зріст та вхідним килимком з яскравим орнаментом. Освітлення здійснюють непомітні лампи в стелі. На підлозі коричневий ламінат.

Всі санвузли загального користування, котрі знаходяться на кожному житловому поверсі оформлені однаково. Стіни ванної кімнати виконані в білій та зеленій глянцевої кераміці, котра покладена рядами по черзі біла-зелена-біла. Стіни, які наближаються до раковини викладені зелено-білою мозаїкою. Стеля оброблена білою матовою плівкою, яка не боїться вологості. Меблі ламіновані під біле дерево, розташовані під раковиною. Кутова душова кабіна білого кольору з матеріалу акрил, унітаз та рукомийник керамічні, також білого кольору. Сушарка для рушників білого кольору та дзеркало над рукомийником. На стіні поруч з душовою кабіною розташовані керамічні малюки з трьох мавп. Підлога виконана із зеленої плитки (додаток Г).

Інші номери хостелу «Простір» виконані в аналогічному стилі, з використанням таких самих настінних та підлогових матеріалів, меблів та аксесуарів (додаток Д).



## РОЗДІЛ 3. ІНВЕСТИЦІЙНА ПРОПОЗИЦІЯ ПРОЕКТУ

### 3.1 Фінансові результати проекту

Хостел «Простір» за своєю організаційно-правовою формою є товариством з обмеженою відповідальністю.

Повне найменування підприємства – товариство з обмеженою відповідальністю «Простір», скорочено ТОВ «Простір».

Згідно Цивільного кодексу України товариство з обмеженою, відповідальністю - це засноване одним або кількома особами товариство, статутний капітал якого розділений на частки, розмір яких встановлюється статутом.

Для державної реєстрації товариства з обмеженою відповідальністю необхідні такі документи:

- установчі документи в трьох екземплярах (установчий договір і устав);
- реєстраційна картка встановленого зразка, що одночасно є заявою про державну реєстрацію;
- документ, що засвідчує внесення плати за державну реєстрацію;
- документ, що засвідчує сплату засновниками внеску в Статутний фонд Підприємства (такими документами є довідка з банку або акт про приймання у випадку внесення вкладу майном);
- свідчення про державну реєстрацію засновників (нотаріально засвідчена копія);
- договір оренди приміщення (юридична адреса).

Товариство з обмеженою відповідальністю може здійснювати діяльність за умови і після державної реєстрації в порядку, передбаченому ГКУ та Законом України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців».

Реєстр погоджувальних процедур діяльності хостелу «Простір», що відповідають чинному законодавству і обумовлені конкретними

специфічними умовами функціонування підприємства зводимо у таблицю в додатку Е.

Для ТОВ «Простір» можна виокремити такі особливості формування статутного капіталу:

Установчі документи – установчий договір/статут;

Виконавчі органи – одноосібний директор.

Порядок формування капіталу - сума часток учасників, яка повинна становити не менше суми, еквівалентної 100 мінімальним заробітним платам (тобто станом на 20.10.2020 року – не менше 50000 грн, з яких не менше 25000 грн. мають бути внесені до реєстрації товариства).

Внутрішньо-організаційні документи, що регламентують роботу персоналу хостелу та закладу ресторанного господарства, складають відповідно до чинної нормативно-правової бази.

Вихідною інформацією для побудови організаційної структури управління проектного хостелу є загальна чисельність персоналу та його структура, яка затверджується власником підприємства, якщо інше не буде передбачено установчими документами при визначенні його організаційно-правового статусу, і закріплюється в організаційних схемах та розроблених посадових інструкціях, положеннях про структурні служби.

Для проектного хостелу «Простір» на 124 місця обрано лінійно-функціональну структуру управління підприємством.

Лінійно-функціональну (комбіновану структуру управління хостелом) створюють із спеціалізованих ланок (змін, бригад) при кожному лінійному керівникові. Ця модель дає керівникам змогу вивчати і приймати рішення стосовно проблем, які виникають, концентрувати увагу на поточній діяльності. Комбінований тип управління усуває недоліки лінійного та функціонального типів.

При обґрунтуванні середньооблікової чисельності персоналу, що визначається за нормами обслуговування ( $Ч_{сп}$ ), використовують формулу 3.1:

(3.1)

$$Ч_{сп} = Q_p / H_{обс} * K_{зам}$$

де  $Q_p$  - об'ємні параметри об'єкта обслуговування;

$H_{обс}$  - норма обслуговування;

$K_{зам}$  – коефіцієнт заміщення.

Чисельність працівників розраховується методом техніко-економічних розрахунків. Порядок розрахунку передбачає визначення ( $Ч_H$ ) та середньооблікової чисельності працівників ( $Ч_{с.п}$ ) за формулами:

(3.2)

$$Ч_H = P_m * (\Gamma_T + \Gamma_{пзо}) / KФЧ_H$$

де  $P_m$  – кількість робочих місць певної професії;

$\Gamma_T$  – час роботи закладу упродовж тижня відповідно до встановленого графіка роботи, год;

$\Gamma_{пзо}$  – час, необхідний для підготовчих та завершальних операцій на тиждень, год;

$KФЧ_H$  – нормативний фонд робочого часу одного працівника на тиждень, год.

Розрахунок чисельності покоївок у гостелі «Простір» на 32 номери, наведено у таблиці 3.1.

Таблиця 3.1

## Чисельність покоївок у гостелі «Простір»

Категорія і місткість номерів	Одночасна місткість номерів	Норма обслуговування номерів у першу зміну	Явочна чисельність покоївок			Середньооблікова чисельність покоївок
			у першу зміну	у другу та третю зміни	на добу	
А	1	2	3 = 1:2	4	5 = 3+4	6 = 5* $K_{зам}$
<i>Вища категорія:</i>						
Номер двомісний стандарт	8	4	2	1	3	3,3
<i>Перша категорія:</i>						
Номер чотиримісний	96	16	6	5	11	12,1
Номер п'ятимісний	20	4	5	1	6	6,6
<b>Разом</b>	<b>124</b>		<b>13</b>	<b>7</b>		<b>22</b>

Середня чисельність покоївок у готелі «Простір» склала 22 особи, з них 13 покоївок працює у першу зміну, а 7 – у другу та третю зміни.

За результатами розрахунку планової чисельності персоналу підприємства складено штатний розпис готелю відповідно до посадової структури закладу у додатку Є.

Штатний розпис готелю – основа для розроблення планового фонду оплати праці працівників.

Систему матеріального стимулювання праці персоналу готелю встановлюють за таким алгоритмом:

- вибір форм та систем оплати праці для кожної категорії працівників;
- обґрунтування планового фонду основної заробітної плати;
- формування системи додаткового стимулювання праці.

Розроблення плану з праці в готелі здійснюється з урахуванням кваліфікації працівника та характеру робіт, що виконується, розміру мінімальної заробітної плати, станом на 01.09.2020 - 5000 грн та тарифного коефіцієнта, за яким встановлюється посадовий оклад.

Планування фонду заробітної плати працівників готелю «Простір» наводимо у додатку Ж. Отже, фонд заробітної плати готелю у розрахунку на місяць складає 283950 грн.

Преміальне заохочення для працівників – це перш за все грошове заохочення за високу якість виконаного завдання, однак за показниками та умовами оцінки цих результатів, визначених установою.

За для нарахування та виплат премій установа самостійно розробляє положення про преміювання з конкретними умовами, які враховують специфіку даної установи.

Для розрахунку планового обсягу преміального фонду оплати праці визначається розмір премій для окремих категорій працівників та база їх нарахування, відповідно до обраної системи оплати праці. Розрахунок преміальної частини фонду оплати праці наводимо у таблиці 3.2.

Таблиця 3.2

Планування преміальної частини фонду оплати праці хостелу  
«Простір» на плановий рік

Групи працівників	Плановий розмір основної заробітної плати, грн.	Плановий розмір премій на рік у розрахунку до основної заробітної плати	
		%	грн.
Адміністративно-управлінський персонал	29800	20	5960
Основний персонал	244150	30	73245
Допоміжний персонал	10000	10	1000
<b>Разом</b>	<b>283950</b>		<b>80205</b>

Розрахунок планового фонду оплати праці хостелу «Простір» представлено у таблиці 3.3, де зведено місячний та річний фонди основної та додаткової заробітної плати.

Таблиця 3.3

Розрахунок фонду оплати праці у хостелі «Простір»

Показники	Фонд заробітної плати, тис.грн.
Місячний фонд основної заробітної плати	283,9
Місячний фонд додаткової заробітної плати	80,2
Разом місячний фонд оплати праці	364,1
Річний фонд основної заробітної плати	3407,4
Річний фонд додаткової заробітної плати	962,4
Разом річний фонд оплати праці	4369,8

Річний фонд оплати праці у хостелі «Простір» становить 4369,8 тис. грн.

В основу проектування доходу (виручки) від реалізації номерів та койко-місць в перший рік експлуатації готельного підприємства слід покласти планові показники сезонності та структури попиту, рівня використання номерного фонду за категоріями номерів по місяцям року та в середньому за рік, орієнтуючись на результати аналізу аналогічних показників конкуруючих підприємств.

Проведені обстеження на орієнтовні ціни номерного фонду засобу розміщення на плановий рік узагальнено у таблиці 3.4.

Таблиця 3.4

Орієнтовні ціни номерного фонду хостелу «Простір» на плановий рік

Категорії і місткість номерів	Ціна за місце у номері (за добу), грн		
	міжсезоння	високий сезон	сезон
Вища категорія, у тому числі:			
Номер двомісний	1000	1500	1200
Перша категорія, у тому числі			
Номер чотиримісний	500	700	600
Номер п'ятимісний	400	600	500

Проектування доходів від експлуатації номерного фонду хостелу здійснюється методом прямих техніко-економічних розрахунків, з врахуванням планової кількості туристів та інших відвідувачів, які будуть обслуговані, тривалості їх перебування, структури попиту на окремі категорії номерів, відпускнуої вартості послуг, взаємовідносин з партнерами по бізнесу та надання комерційних знижок.

Основним джерелом отримання доходів хостелу є доходи від реалізації послуг з тимчасового розміщення, які розраховують за формулою:

(3.3)

$$D_{нф} = \sum_{i=0}^n N_i M_i D K z_i$$

де  $C_i$  – ціна за номер (місце)  $i$ -ї категорії за добу, грн;

$N_i$  – кількість номерів  $i$ -го типу і категорії в експлуатації у плановому році;

$M_i$  – кількість місць у номері  $i$ -го типу і категорії в експлуатації у плановому році;

$D$  – кількість днів роботи засобу розміщення у плановому році;

$K z_i$  – коефіцієнт завантаження номерів  $i$ -ї категорії.

Плановий дохід від реалізації послуг з тимчасового розміщення гостей у хостелі «Простір» розраховано у таблиці 3.5. При складанні цінової політики проектованого хостелу орієнтувались на середню ціну на послуги з тимчасового проживання хостелі «А&S Мінський».

Таблиця 3.5

## Дохід від реалізації послуг з тимчасового розміщення гостей у готелі

Категорія і місткість номерів	Плановий обсяг реалізації послуг ( <i>Q<sub>пл</sub></i> ), людина/днів				Ціна за місце (номер) за добу, грн			Дохід (виручка) від реалізації послуг, тис. грн			
	міжсезоння	високий сезон	сезон	разом	міжсезоння	високий сезон	сезон	міжсезоння	високий сезон	сезон	разом
A	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11=8+9+10
<i>Вища категорія:</i>											
Номер двомісний, 4 шт.	400	648	720	1768	1000	1500	1200	400,0	972,0	864,0	2236,0
<i>Перша категорія:</i>											
Номер чотириміс., 24 шт.	4800	7776	8640	21216	500	700	600	2400,0	5443,2	5184,0	13027,2
Номер п'ятимісний 4 шт.	1000	1620	1800	4420	400	600	500	400,0	972,0	900,0	2272,0
<b>Разом</b>	<b>6200</b>	<b>10044</b>	<b>11160</b>	<b>27404</b>				<b>3200,0</b>	<b>7387,2</b>	<b>6948,0</b>	<b>17535,2</b>

Процес реалізації товарів (товарообігом) буде здійснюватися усіма можливими операціями: згідно з договорами купівлі-продажу, міни, поставки та іншими цивільно-правовими договорами, які передбачають передачу права власності на такі товари за плату або компенсацію, незалежно від строків їх надання, а також операції з безоплатним наданням товарів.

Товарообіг кафе на 60 місць при проектованому готелі «Простір» як планується буде складається з двох основних складових:

- реалізація продукції власного виробництва;
- продаж закупних (купівельних) товарів.

Планування доходів від реалізації послуг ЗРГ у розрахунку на рік здійснюється виходячи з добових витрат на харчування та планової чисельності гостей готелю залежно від рівня завантаженості номерного фонду. Розрахунок обсягу доходів від реалізації продукції та послуг закладу ресторанного господарства на плановий рік приведений у таблиці 3.6.

Таблиця 3.6

## Обсяг доходів від реалізації продукції та послуг кафе на плановий рік

Показники	Міжсезоння	Високий сезон	Сезон	Разом
1. Планова кількість замовлених послуг харчування ЗРГ, од.:				
1.1. Сніданки	6200	10044	11160	27404
1.2. Меню вільного вибору	3000	4860	5400	13260
2. Планова ціна послуг харчування ЗРГ, грн:				
2.1. Сніданки (фіксована вартість)	130	180	150	
2.2. Меню вільного вибору	220	260	240	
3. Доходи від реалізації продукції та послуг харчування ЗРГ, тис. грн:				
3.1. Сніданки (фіксована вартість)	806,0	1807,9	1674,0	4287,9
3.2. Меню вільного вибору	660,0	1263,6	1296,0	3219,6
<b>Разом доходи від реалізації послуг харчування ЗРГ, тис. грн.</b>	<b>1466,0</b>	<b>3071,5</b>	<b>2970,0</b>	<b>7507,5</b>

Заключний етап обґрунтування операційних доходів хостелу «Простір» це узагальнення отриманих результатів розрахунку в таблиці 3.7.

Таблиця 3.7

## Обсяг операційних доходів проєктованого хостелу «Простір» на плановий рік

Види доходів	Міжсезоння	Високий сезон	Сезон	Разом
1. Дохід від реалізації послуг з тимчасового розміщення, тис. грн	3200,0	7387,2	6948,0	17535,2
2. Дохід від реалізації послуг харчування ЗРГ, тис. грн	1466,0	3071,5	2970,0	7507,5
<b>Разом: операційні доходи хостелу, тис. грн</b>	<b>4666,0</b>	<b>10458,7</b>	<b>9918,0</b>	<b>25042,7</b>

Поточні витрати – найважливіший якісний показник, що відображає результати господарської діяльності закладу, а також інструмент оцінювання техніко-економічного рівня виробництва та праці, якості управління виробництвом. Витрати діяльності становлять вихідну базу при формуванні ціни продукції (товарів, послуг), безпосередньо впливають на прибуток закладу, рентабельність, формування фондів фінансових ресурсів.



В план операційних витрат готельного підприємства включають всі види витрат, спрямованих на створення умов для тимчасового проживання гостей та надання їм усіх складових основних і додаткових послуг. Зведений план операційних витрат готелю та його структурних підрозділів розраховується за наступними операційними статтями витрат:

**Стаття 1:** Витрати на закупівлю сировини, напівфабрикатів, витрачених на виробництво продукції, покупних товарів, що були реалізовані закладом ресторанного господарства. Розраховано за середнім показником фудкосту 25%, для закладу ЗРГ у проектованому хостелу «Простір» - 1876,8 тис. грн.

**Стаття 2. Витрати на оплату праці:** розраховані у таблиці 3.4 та склали 4369,8 тис. грн.

**Стаття 3. Єдиний соціальний внесок (ЄСВ)** - для готельних підприємств встановлено ставку ЄСВ в розмірі 22% загального фонду оплати праці, тобто 961,4 тис. грн.

**Стаття 4. Витрати на амортизацію основних засобів і нематеріальних активів** – розраховані у таблиці 3.8 та складають 3789,3 тис. грн.

Таблиця 3.8

Річна сума амортизації основних фондів хостелу «Простір»

Групи	Первісна вартість, тис. грн.	Термін корисного використання, роки	Річна сума амортизації основних засобів, тис. грн.
1. Будівлі	84466,7	50	1689,3
2. Машини, обладнання, транспортні засоби, меблі	8000,0	5	1600,0
3. Інші	2000,0	4	500,0
<b>Разом</b>	<b>94466,7</b>		<b>3789,3</b>

**Стаття 5. Витрати на ресурсне забезпечення,** в тому числі на опалення приміщень, на електроенергію, на водопостачання та каналізацію плануються відповідно до Закону України «Про житлово-комунальні послуги». Розрахунок витрат на ресурсне забезпечення наведено у таблиці 3.9.

Таблиця 3.9

## Розрахунок витрат на ресурсне забезпечення хостелу «Простір»

Види витрат	Обсяг витрат у натуральних показниках	Тарифи за умовну одиницю, грн.	Поточні витрати за рік, тис. грн.
Електроенергії	2500	1,68	4,2
Опалення	250	1654,4	413,6
Вода, у тому числі			
- холодна	9000	21,75	195,7
- гаряча	3000	97,89	293,7
<b>Разом</b>			<b>907,2</b>

**Стаття 6. Вартість використаних малоцінних, швидкозношуваних предметів.** За цією статтею розраховується знос спецодягу, форменого одягу, столової білизни, посуду, приборів, виробничо-торговельного інвентарю. За чинним законодавством на ЗРГ покладено обов'язки по забезпеченню робітників санітарним та спеціальним одягом. Спеціальний одяг забезпечує захист робітників від негативного впливу зовнішнього середовища. Санітарний одяг застосовується для попередження потрапляння на страви і товари бруду та пилу. Для підприємств ресторанного господарства встановлені Типові галузеві норми безоплатної видачі санітарного та спеціального одягу (Порядок здійснення торговельної діяльності та правила торговельного обслуговування населення: Постанова Кабінету Міністрів України від 08.02.95 р. № 108).

Розрахунок суми зносу спеціального одягу готелю на рік здійснюється у таблиці 3.10.

Таблиця 3.10

## Сума зносу спеціального одягу хостелу «Простір» на рік

Група робітників	Кількість робітників за штатним розкладом, осіб	Норма видачі одиниці санітарного та спеціального одягу на 1 людину на рік	Вартість одиниці комплекту одягу, грн.	Сума зносу, тис.грн.
Адміністративно-управлінський персонал	4	1	1600	6,4
Оперативно-виробничий персонал	49	2	1000	98,0
<b>Разом</b>				<b>104,4</b>

Для спрощення розрахунків у дипломному проекті приймемо, що норми безоплатної видачі санітарного та спеціального одягу для адміністративно-управлінського персоналу складають 1 стандартний комплект, для оперативно-виробничого персоналу – 2 комплекти у розрахунку на рік.

Розрахунок суми зносу малоцінних швидкозношуваних предметів, вартість яких у повному обсязі включається до поточних витрат, визначається у таблиці 3.11.

Таблиця 3.11

Сума зносу інвентаря, що належить до малоцінних та швидкозношуваних предметів хостелу «Простір» на рік

Предмети столової білизни, посуду, наборів	Кількість місць у закладі	Норма оснащення на одне місце	Об'ємний показник, од.	Вартість одиниці, грн.	Сума зносу, тис.грн.
Постільний набір 1-спальний	116	2	232	1000	232,0
Постільний набір 2-спальний	8	2	16	1300	20,8
Рушники великі	124	2	248	250	62,0
Рушники маленькі	124	2	248	100	24,8
<b>Заклади ресторанного господарства</b>					
Порцеляновий та фарфоровий посуд	60	3	180	50	9,0
Столові набори	60	3	180	30	5,4
Скляний посуд	60	3	180	35	6,3
Металеві набори	60	2	120	60	7,2
Столова білизна	30	2	60	200	12,0
<b>Разом</b>					<b>379,5</b>

Витрати за статтею 6 становлять 483,9 тис. грн.

**Стаття 7. Витрати на оренду,** витрати за цією статтею розраховувати не будемо, оскільки хостел «Простір» буде новим капітальним будівництвом.

**Стаття 8. Податки, збори та інші обов'язкові платежі,** що входять до собівартості послуг, в тому числі:

- витрати на придбання ліцензії на право здійснення торговельної діяльності – 15,0 тис. грн.
- плата за землю – 30,0 тис. грн.

- збір за провадження торговельної діяльності та діяльності з надання платних послуг – 1,5 тис. грн..

Разом по статті – 46,5 тис. грн.

**Стаття 9. Витрати на транспортування** розраховувати не будемо, так як хостел не надає послуги трансферу гостей.

**Стаття 10. Витрати на охорону хостелу** визначаємо в обсязі 0,05% від реалізації послуг готелю, тобто 12,5 тис. грн.

**Стаття 11. Витрати матеріалів підрозділів рекреаційних послуг,** приймають 100 грн на кожного гостя, тобто 12,4 тис. грн.

**Стаття 12. Інші поточні витрати:** витрати на рекламу та маркетингові дослідження; витрати на страхування майна; витрати від знецінення запасів (у межах норм природного убитку); поштово-телефонні витрати, витрати на тару умовно визначаємо у обсязі 10% від поточних витрат готелю: 1245,9 тис. грн.

Отже, зведені кошториси та розрахунки покладають в основу поточних витрат діяльності хостелу «Простір» (табл. 3.12). Поточні витрати діяльності поділено на умовно-постійні та умовно-змінні.

*Таблиця 3.12*

Зведений кошторис операційних витрат хостелу «Простір» на плановий рік

Номер статті	Калькуляційна статті витрат	Поточні витрати, тис. грн.	Витрати умовно-змінні (ЗВ) та умовно-постійні (ПВ)
1.	Собівартість продукції власного виробництва та покупних товарів ЗРГ готелю	1876,8	ЗВ
2.	Витрати на оплату праці	4369,8	ЗВ
3.	Відрахування на соціальні заходи та медичне страхування	961,4	ЗВ
4.	Амортизаційні відрахування	3789,3	ПВ
5.	Витрати на утримання основних засобів, інших необоротних активів, малоцінних необоротних матеріальних активів	907,2	ЗВ
6.	Вартість витрачених малоцінних, швидкозношуваних предметів	483,9	ПВ
7.	Витрати на оренду основних засобів, інших необоротних активів	-	ПВ
8.	Податки, збори, інші передбачені законодавством обов'язкові платежі	46,5	ПВ
9.	Витрати на транспортування	-	ЗВ

## Продовження таблиці 3.12

10.	Витрати на охорону	12,5	ПВ
11.	Витрати матеріалів об'єктів рекреаційного призначення	12,4	ЗВ
12.	Інші адміністративно-управлінські витрати	1245,9	ЗВ
	Разом поточні витрати	13705,7	
	• умовно-змінні	9373,5	
	• умовно-постійні	4332,2	

Поточні витрати проєктованого хостелу «Простір» на 124 місця склали 13705,7 тис. грн., при цьому умовно-змінні витрати становлять 9373,5 тис. грн., а умовно-постійні – 4332,2 тис. грн.

Прибуток закладу - це різниця між сукупними (валовими) доходами та сукупними витратами закладу за певний період.

Маржинальний запас стійкості готелю – це процентне співвідношення планового річного обсягу доходів до доходу в точці безбитковості діяльності. Для аналізу безбитковості діяльності проєктованого хостелу необхідною умовою є поділ витрат підприємства на умовно-постійні та умовно-змінні.

Розрахунки планового маржинального прибутку хостелу «Простір» узагальнюють у таблиці 3.13.

Таблиця 3.13

## Маржинальний прибуток хостелу «Простір» на плановий рік

Показник	Значення, тис. грн
1. Доходи операційної діяльності, у тому числі:	25042,7
1.1. Дохід від реалізації послуг з тимчасового розміщення	17535,2
1.2. Дохід від реалізації послуг харчування ЗРГ	7507,5
2. Податок на додану вартість	5008,5
3. Чистий дохід	20034,1
4. Умовно-змінні витрати, у тому числі:	9373,5
4.1. Собівартість продукції ЗРГ	1876,8
4.2. Інші змінні витрати	7496,7
5. Маржинальний прибуток	10660,6
6. Постійні витрати	4332,2
7. Прибуток (збиток)	6328,4

Цільовий прибуток характеризує, що відповідає цільовим параметрам діяльності хостелу. При розробленні дипломного проекту потрібно закласти певні цільові параметри прибутку. Для спрощення розрахунків як цільовий визначають прибуток, що відповідає середньогалузевим характеристикам (табл. 3.14).

Таблиця 3.14

Планування цільового прибутку проектного хостелу «Простір»  
на плановий рік

№п/п	Показник	Значення на 2018 р.	Розрахунок
1	Операційні доходи готелю, тис. грн		25042,7
2	Середньогалузевий рівень рентабельності операційної діяльності, %	15	
3	Цільовий необхідний прибуток, тис. грн		3756,4

Операційний прибуток хостелу – це різниця між сукупним чистим доходом та сукупними витратами від операційної діяльності підприємства за певний період. Для готельного підприємства, що створюється, головним джерелом отримання прибутку є операційна діяльність, тому у подальшому планування буде здійснене лише для цього виду прибутку.

Алгоритм прямого розрахунку результативних показників операційної діяльності хостелу «Простір» на перший рік його функціонування наданий у таблиці 3.15.

З таблиці бачимо, що необхідний прибуток менший за можливий, що свідчить про високі можливості проектного готельного підприємства на перший рік створення. Можливий прибуток приймаємо як остаточний плановий показник.

Таблиця 3.15

Основні результати діяльності хостелу на плановий рік, тис. грн

№ пор.	Стаття	Розрахунок, тис. грн
1	Доходи від операційної діяльності	25042,7
2	Умовно-змінні витрати	9373,5

## Продовження таблиці 3.15

3	Умовно-постійні витрати	4332,2
4	Фінансові результати від звичайної діяльності до оподаткування	6328,4
5	Податок на прибуток (18%)	1139,1
6	<b>Чистий прибуток можливий</b>	<b>5189,3</b>
7	Рентабельність операційної діяльності, %	20,7
8	<b>Чистий прибуток цільовий</b>	3756,4
9	<b>Чистий прибуток плановий</b>	<b>5189,3</b>

## 3.2 Термін окупності проекту. Ризики проекту

Розрахунок основні показники діяльності хостелу «Простір» на подальші одинадцять років. Планування на цей період проводимо за спрощеною методикою оцінки тільки трьох показників, які необхідні для подальших обґрунтувань, а саме - дохід від операційної діяльності, чистого прибутку, амортизаційних відрахувань.

Для проєктованого готелю темп росту товарообігу прогнозується у обсязі 8% річних.

Планові змінні витрати розраховуються через їх рівень у доходах від операційної діяльності (приймаємо на весь плановий період рівень змінних витрат першого року створення – 30%). Планові постійні витрати – 4332,2 тис. грн. визначаємо як стали величину, що сформувалась у перший рік створення закладу.

Розмір амортизаційних відрахувань на плановий період приймається (умовно) як величина, що дорівнює розміру амортизації у попередній рік експлуатації об'єкта – 3789,3 тис. грн.

Планові показники діяльності хостелу «Простір» на перші одинадцять років подано у таблиці 3.16.

Рішення інвестиційного характеру власники капіталу приймають на підставі розрахункових критеріїв. Оскільки порівнювані показники належать до різних моментів часу, основним завданням є їх порівнянність. Планування обсягу інвестицій, ймовірність і терміни їх повернення, майбутні

надходження можуть сприйматися інвестором лише відповідно до об'єктивних і суб'єктивних умов реалізації: прогнозовані темпи інфляції, можливість отримання необхідного інвестору прибутку, ризиків, термінів прогнозу і т. п.

Таблиця 3.16

Основні результати діяльності хостелу «Простір» на перші одинадцять років

Роки	Чистий дохід від реалізації продукції		Змінні витрати		Постійні витрати, тис. грн	Фінансовий результат до оподаткування, тис. грн	Чистий прибуток, тис. грн
	Тис. грн.	Середньо-річні темпи зростання, %	Тис. грн	Рівень змінних витрат, %			
1-й	20034,1	8	9373,5	30	4332,2	6328,4	5189,3
2-й	21636,8	8	10123,3	30	4332,2	7181,3	5888,6
3-й	23367,7	8	10933,1	30	4332,2	8102,4	6643,9
4-й	25237,1	8	11807,7	30	4332,2	9097,2	7459,7
5-й	27256,0	8	12752,3	30	4332,2	10171,5	8340,6
6-й	29436,4	8	13772,4	30	4332,2	11331,8	9292,1
7-й	31791,3	8	14874,2	30	4332,2	12584,9	10319,6
8-й	34334,6	8	16064,1	30	4332,2	13938,3	11429,4
9-й	37081,3	8	17349,2	30	4332,2	15399,9	12627,9
10-й	40047,8	8	18737,1	30	4332,2	16978,5	13922,3
11-й	43251,6	8	20236,0	30	4332,2	18683,4	15320,4
<b>Разом</b>	<b>333474,7</b>		<b>156022,9</b>		<b>47654,2</b>	<b>129797,6</b>	<b>106433,8</b>

Основні показники оцінки ефективності реальних інвестиційних проектів: чистий приведений дохід, індекс дохідності, індекс рентабельності, період окупності.

Чистий приведений дохід розраховують за формулою:

(3.4)

$$ЧПД = \sum_{t=1}^n \frac{ЧГП_t}{(1+i)^t} - IB,$$

де ЧПД - чистий приведений дохід (інвестиційний дохід);

ЧГП - чистий грошовий потік за окремі інтервали загального періоду експлуатації інвестиційного проекту;

IB - інвестиційні витрати за реальним інвестиційним проектом;



$i$  - дисконтна ставка, що характеризує середній рівень інфляції, визначена як десятковий дріб, пропустимо рівень інфляції на рік становить 105%, ( $i - 1,05$ );

$t$  - тривалість розрахункового періоду;

$n$  - кількість років загального розрахункового періоду  $t$ .

Розрахунок чистого приведеного доходу по розробленому інвестиційному проекту представлено в таблиці 3.17.

Таблиця 3.17

Оцінка чистого приведеного доходу за інвестиційним проектом хостелу «Простір», тис. грн.

Роки	Капітальні інвестиційні витрати за проектом	Чистий прибуток по проекту по роках, та амортизаційні відрахування	Кумулятивний грошовий потік за проектом	Дисконтований грошовий потік за проектом	Чистий приведений дохід
1-й	94466,7	8978,6	8978,6		
2-й		9677,9	18656,5		
3-й		10433,2	29089,7		
4-й		11249,0	40338,7		
5-й		12129,9	52468,6		
6-й		13081,4	65550,0		
7-й		14108,9	79658,9		
8-й		15218,7	94877,6		
9-й		16417,2	111294,8		
10-й		17711,6	129006,4		
11-й		19109,7	148116,1		
<b>Разом</b>	<b>94466,7</b>	<b>148116,1</b>		<b>106433,8</b>	<b>11967,1</b>

Дисконтований грошовий потік за 11 років експлуатації проекту становитиме 148116,1 тис. грн. Таким чином, капітальні витрати за проектом будівництва та оснащення хостелу «Простір» можуть бути окуплені за 11 років експлуатації. Через одинадцять років заклад отримає чистий приведений дохід обсягом 11967,1 тис. грн, який визначається як різниця між капітальними витратами та дисконтованим кумулятивним грошовим потоком.

Індекс дохідності дозволяє зіставити обсяги інвестиційних витрат з майбутнім дисконтованим грошовим потоком за проектом:

(3.5)

$$ID = \sum_{t=1}^n \frac{KGP_t}{(1+i)^t} / IB$$

де ID – індекс дохідності за інвестиційним проектом;

KGP – кумулятивний грошовий потік.

Якщо значення індексу дохідності менше чи дорівнює одиниці, незалежний інвестиційний проект не повинен реалізовуватися, у зв'язку з тим, що не може принести додаткових інвестиційних доходів. Тобто для реалізації може бути прийнятим лише той інвестиційний проект, який має індекс дохідності якомога більший за одиницю. Індекс дохідності дорівнює:

$$ID = \frac{106433,8}{94466,7} = 1,1$$

Індекс дохідності дорівнює 1, що свідчить про можливість реалізації розробленого інвестиційного проекту.

Індекс рентабельності у процесі оцінки ефективності інвестиційного проекту відіграє допоміжну роль. Він не дає можливість повною мірою оцінити увесь зворотний грошовий потік, який складається не лише з прибутку, а й амортизаційних відрахувань з основних фондів, що нарощуються у процесі реалізації інвестиційного проекту (формула 3.6):

(3.6)

$$IP = \frac{ЧП}{IB} \times 100\%$$

де IP - індекс рентабельності інвестиційного проекту;

ЧП - середньорічний чистий прибуток за період експлуатації інвестиційного проекту;

IB - інвестиційні витрати за реальним інвестиційним проектом

Середньорічний прибуток без амортизації: 106433,8 тис. грн. за період експлуатації проекту розраховується таким чином:

$$ЧП = 106433,8 / 11 = 9675,8 \text{ тис. грн.}$$

Індекс рентабельності інвестиційного проекту:

$$IP = 9675,8 / 94466,7 * 100 = 10,2 \%$$

Рівень рентабельності інвестиційного проекту дорівнює 10,2 %.

Період окупності є один з найбільш розповсюджених показників оцінки ефективності інвестиційного проекту. Показник періоду окупності розраховується за формулою 3.7:

$$ПО = \frac{IB}{ЧГП \cdot p}. \quad (3.7)$$

де ПО - період окупності інвестиційних витрат за проектом, роки;

ЧГП<sub>р</sub>. - середньорічна сума чистого грошового потоку за період експлуатації проекту.

Дисконтований показник періоду окупності проекту визначається за формулою 3.8:

$$ПО = IB / \sum_{t=1}^n \frac{ЧГП_t}{(1+i)^n \cdot t}. \quad (3.8)$$

Показник періоду окупності проекту складає: 94466,7/11=8587,9 тис. грн.

$$ПО = \frac{94466,7}{8587,9} = 10,9$$

Період окупності інвестиційного проекту, тобто час, що необхідний для отримання такої суми дисконтованого чистого грошового потоку, який дозволить окупити всі капітальні витрати, становить 10,9 років.

Отже, у розробленому проекті хостелу «Простір» на 124 місця закладено зважені обсяги доходів та обсяги капітальних і поточних витрат. Ціна на

послуги відповідає рівню їх якості, що дозволяє успішно розвиватись на ринку готельних послуг.

Рівень рентабельності діяльності та термін окупності проекту відповідає середньогалузевим показникам по Україні та Європі в цілому.

Розроблений проект дозволяє створити конкурентоспроможний заклад та може бути прийнятий до впровадження.

## ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ

Під час написання випускного кваліфікаційного проекту хостелу на 124 місця у місті Київ, розроблено ряд заходів щодо проектування хостелів:

- 1) Аналіз конкурентного середовища показав доцільним проектування хостелу у місті Київ.
- 2) Для відображення концепції та відповідності до дизайнерських рішень майбутньому хостелу запропоновано неймінг «Простір».
- 3) На основі аналізу контингенту потенційних відвідувачів визначено, що відвідувачами хостелу будуть люди від 17 до 25 років, з доходом від 5000 до 10000 грн., які приїзять до міста Київ з туристичною метою, в середньому на 1-3 дні.
- 4) Визначено концепцію проектованого хостелу та спектр додаткових послуг, до складу яких входить: кафе та кухня самообслуговування.
- 5) Для харчування гостей хостелу передбачено кафе на 60 місць. Для кафе розроблено меню європейської кухні та сніданок за типом «шведського столу».
- 6) Визначено загальну площу проектованого хостелу «Простір», яка склала 1849 м<sup>2</sup>, поверховість – 3 поверхи. Охарактеризовано конструктивну схему будівлі.
- 7) Розраховано загальні будівельні витрати, які склали 84466,7 тис. гривень. Розроблено заходи з охорони праці, техніки безпеки, пожежної безпеки, охорони навколишнього середовища та цивільного захисту.
- 8) Визначено організаційну структуру проектованого хостелу «Простір», яку вирішено робити за лінійно-функціональною структурою. Розроблено штатний розпис та визначено, що для кваліфікованого обслуговування необхідно 53 осіб персоналу.
- 9) Обґрунтовано операційні доходи готелю – 25042,7 тис. грн. Сплановано поточні витрати – 13705,7 тис. грн. та чистий прибуток за перший рік створення та функціонування готелю: 5189,3 тис. грн.

10) Період окупності інвестиційного проекту, тобто час, що необхідний для отримання такої суми дисконтованого чистого грошового потоку, який дозволить окупити всі капітальні витрати, становить 10,9 років.

Отже, у розробленому проекті хостелу «Простір» на 124 місця закладено зважені обсяги доходів та обсяги капітальних і поточних витрат. Ціна на послуги відповідає рівню їх якості, що дозволяє успішно розвиватись на ринку готельних послуг. Розроблений проект дозволяє створити конкурентоспроможний заклад та може бути прийнятий до впровадження.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Законодавство України про охорону праці: зб. норм. док.: у 3 т. – К.: Основа, 2006.
2. Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення: Закон України від 24.02.94 № 4004-ХІІ.
3. Про затвердження Рекомендованих норм технічного оснащення закладів громадського харчування наказ Міністерства економіки та з питань європейської інтеграції України від 03.01.2003 № 2.
4. Про збір та облік єдиного внеску на загальнообов'язкове державне соціальне страхування: Закон України від 08.07.2010 № 2464-VI.
5. Про оплату праці: Закон України від 24.03.95 № 108/95-ВР.
6. Про ціни та ціноутворення: Закон України від 03.12.90 № 507-ХІІ.
7. Податковий кодекс України від 02.12.2010 № 2755-VI.
8. ВБН В.2.5-78.11.01-2003. «Інженерне обладнання будинків і споруд. Системи сигналізації охоронного призначення».
9. ГОСТ 12.1.004-91. «Пожежна безпека. Основні положення».
10. ДБН А.2.2-3-2003. «Проектування. Склад, порядок розроблення, погодження та затвердження проектної документації для будівництва».
11. ДБН А.3.1-3-94. «Прийняття в експлуатацію завершених будівництвом об'єктів. Основні положення».
12. ДБН В.2.2.-11-99. «Громадські будинки та споруди».
13. ДБН В.2.2-15-2005. «Житлові будинки. Основні положення».
14. ДБН В.2.2-20:2008. «Будинки і споруди. Готелі».
15. ДБН В.2.2-25:2009. «Будинки і споруди. Підприємства харчування. Заклади ресторанного господарства».
16. ДБН В.2.2-9-99. «Громадські будинки і споруди. Основні положення».
17. ДСН 3.3.6.037-99. «Державні санітарні норми виробничого шуму, ультразвуку та інфразвуку».

18. ДСН 3.3.6.042-99. «Санітарні норми мікроклімату виробничих приміщень».
19. ДСТУ 30523-97. «Послуги громадського харчування».
20. ДСТУ 4268:2003. «Послуги туристичні. Засоби розміщення. Загальні вимоги».
21. ДСТУ 4269:2003. «Послуги туристичні. Класифікація готелів».
22. ДСТУ 4269:2003. «Вимоги до готелів усіх категорій».
23. ДСТУ 4281:2004. «Заклади ресторанного господарства. Класифікація».
24. СНиП 2.01.02-85. «Протипожежні норми».
25. СНиП 2.04.05-91 «Опалення, вентиляція та кондиціонування».
26. Агафонова Л.Г. Туризм, готельний та ресторанний бізнес: ціноутворення, конкуренція, державне регулювання: навч. посіб. / Л.Г. Агафонова, О.Є. Агафонова. – К.: Знання України, 2002. – 358 с.
27. Архіпов В.В. Організація ресторанного господарства. 3-тє видання. Навч.посіб.-2016.
28. Завідна Л.Д. Готельний бізнес : стратегії розвитку : монографія / Л.Д. Завідна. – К. : Київ. нац. торг.-екон. ун-т, 2017. – 600 с.
29. Інновінг в туризмі: монографія / Мельниченко С.В., Бойко М.Г., Ведмідь Н.І., Ткаченко Т.І., Михайліченко Г.І., Босовська М.В, та ін. – К. : КНТЕУ, 2016.
30. Кожухівська Р. Б. Туризм в Україні: стан, фактори та перспектива розвитку / Р. Б. Кожухівська // Всеукраїнський науково-виробничий журнал «Інноваційна економіка».– 2012.– №3(29). – С. 43-49.
31. Коцупатрий М.М. Облік і звітність в оподаткуванні у схемах і таблицях: навч. посіб. для студ. напряму підготовки 6.030509 "Облік і аудит" / М.М.Коцупатрий, С. І. Ковач, К. В. Безверхий. – К.: КНЕУ, 2015. – 196 с.
32. Круль Г.Я. Основи готельної справи: навч. посіб. / Г.Я. Круль. – К.: Центр учб. л-ри, 2011. – 368 с.



33. Крушинська А.В. Оцінка інвестиційної привабливості готельного господарства / А.В. Крушинська / [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [www.nbuv.gov.ua/portal](http://www.nbuv.gov.ua/portal).
34. Лук'янов В.О. Організація готельно-ресторанного обслуговування: навч. посіб. / В.О. Лук'янов, Г.Б. Мунін. – К.: Кондор, 2012. – 346 с.
35. Мальська М.П. Готельний бізнес: теорія та практика: підручник / М.П. Мальська, І.Г. Пандяк. – 2-ге вид., перероб. та доп. – К.: Центр учб. л-ри, 2012. – 472 с.
36. Михайліченко Г.І. Інноваційний розвиток туризму: монографія/ Г.І.Михайліченко. –К.: Київ. нац. торг.-екон. ун-т, 2012. –608 с
37. Мостова Л.М., Новікова О.В. Організація обслуговування на підприємствах ресторанного господарства. Навч.посіб.-К.: В-во Ліра-К, 2016.
38. Моргулець О.Б. Менеджмент у сфері послуг: навч. посіб. / О.Б. Моргулець. – К.: Центр учб. л-ри, 2012. – 384 с.
39. Організація обслуговування в закладах ресторанного господарства: підручник / за ред. Н.О. П'ятницької. – 2-ге вид., перероб. та доп. – К.: Центр учб. л-ри, 2011. – 584 с.
40. Проектування готелів/ А.А. Мазаракі, С.Л. Шаповал, Т.І.Ткаченко, І.Ю. Антонюк та ін./ за ред. А.А. Мазаракі/ навчальний посібник для студентів ВНЗ. - К.: Київ. нац. торг.- екон. ун-т, 2012. - 385 с.
41. Розметова О.Г. Організація готельного господарства: підручник / О.Г. Розметова, Т.Л. Мостенська, Т.В. Влодарчик. – Кам'янець-Подільський: Абетка, 2014. – 432 с.
42. Сало Я.М. Технологія ресторанної справи: навч.-практ. посіб. / Я.М. Сало. – Львів: Афіша, 2013. – 560 с.: іл.
43. Сучасні концепції, передумови та перспективи розвитку підприємств України (управлінський аспект) : монографія; за заг. ред. К.Ф. Ковальчука. –Донецьк : ЛАНДОН-XXI, 2012. – 342 с.
44. Ткаченко Т.І., Мельниченко С.В., Босовська М.В., Полтавська О.В. Управління якістю послуг готелів: методологія та практика : монографія / Т.І.

Ткаченко, С.В. Мельниченко, М.В. Босовська М.В., О.В. Полтавська. – К. : Київ. нац. торг.-екон. ун-т, 2012. – 798 с

45. Ткаченко Т.И., Мельниченко С.В., Босовская М.В. Фундаментальные и прикладные основы эффективности государственного управления : Коллективная моногр. – Тула: Тульский филиал РАНХиГС, 2013. – 445 с.

46. Туристські дестинації (теорія управління, бренд) : монографія / Т.І. Ткаченко, С.В.Мельниченко, М.Г. Бойко, Г.І. Михайліченко, Н.І. Ведмідь [та ін. ] ; за заг. ред. А.А. Мазаракі. – К.: Київ. нац. торг.-екон. ун-т, 2013. – 347 с.

47. Управління бізнес-процесами в туризмі. Монографія / С.В. Мельниченко, К.А. Шесенкова. – К.: - КНТЕУ – 256 с

48. Шаповал С.Л. Громадське будівництво : практикум / С.Л. Шаповал, Н.М. Плешкань ; за ред. д-ра екон. наук, проф. А.А. Мазаракі. – К. : Київ. нац. торг.-екон. ун-т, 2012. – 264 с.

49. HoReCa. Готелі: навч. посіб./А.А. Мазаракі, С.Л. Шаповал, С.В. Мельниченко; за ред. А.А. Мазаракі. – К. : Київ. нац. торг.-екон. ун-т, 2016. – 348 с

50. Організація туристичних подорожей: електронний підручник – К.: ЦІТ КНТЕУ, 2015. – 392с.

51. Особливості та перспективи розвитку готельного бізнесу в Україні [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://molodyvcheny.in.ua/files/journal/2016/1/2.pdf>

52. Офіційний сайт Державної служби статистики України. – Режим доступу: <http://www.ukrstat.gov.ua>.

53. Томаля Т.С. Управління якістю в готельно-ресторанному бізнесі /Т.С. Томаля, Я. І. Щипанова. // Економіка. Управління. Інновації. – 2014. – № 2. – С. 32 – 38.

54. Пам'ятки Оболоні [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://obolondom.com/dostoprimechatelnosti-oboloni/>

55. Парк «Наталка» в Оболонському районі [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://kyivmaps.com/places/park-natalka>

56. Вивчення конкурентів. Готель «OBOLON SKY» [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <https://obolon-sky-kiev.nochi.com.ua/>

57. Вивчення конкурентів. Готель «Оболонь» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://obolon-hotel.com.ua/about-hotel/>

58. Вивчення конкурентів. Готель «Вісак» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://visak-hotel.com.ua/ru/page/about>

59. Вивчення конкурентів. Готель «Persian Palace» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://persian-palace-kiev.nochi.com.ua/>

60. Аналіз діяльності хостелу «ВестаХостел» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [https://knowledge.allbest.ru/sport/3c0b65625a3ac69a5d43b89521316c26\\_0.html](https://knowledge.allbest.ru/sport/3c0b65625a3ac69a5d43b89521316c26_0.html)

61. Поп-арт як масове мистецтво. Авдеев Р. Ф., Зиммель Г., Козловський П [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [https://pidru4niki.com/18291021/kulturologiya/pop-art\\_masove\\_mistetstvo](https://pidru4niki.com/18291021/kulturologiya/pop-art_masove_mistetstvo)

62. Дизайн інтер'єрів готелів, хостелів, апартаментів. Дизайнерська студія «Антінтеріор» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://artinterior.ua/dizayn-gostinitsyi/>

63. Google maps [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.google.com.ua/maps/preview>

## ДОДАТКИ

## Додаток Б

## Вестибюль хостелу «Простір»



## Чотиримісний номер хостелу «Простір»



## Додаток Г

Загальний санвузол хостелу «Простір»



## Додаток Д

Номер двомісний у хостелі «Простір»



## Додаток Е

## Реєстр погоджувальних процедур діяльності хостелу «Простір»

Назва процедур	Назва державного органу, що має надати дозвіл
Отримання свідоцтва про державну реєстрацію в районній державній адміністрації	Київська районна адміністрація
Взяття на облік в ДПА і отримання довідки по формі 4-ОПП	Державна фіскальна служба м. Київ
Взяття на облік в Фонді обов'язкового соціального страхування від тимчасової втрати працездатності	Київський відділ Управління виконавчої дирекції Фонду соціального страхування від нещасних випадків на виробництві та професійних захворювань у м. Київ
Взяття на облік в Пенсійному фонді	Управління Пенсійного фонду України у м.Київ
Взяття на облік в Фонді обов'язкового соціального страхування від нещасних випадків на виробництві і професійних захворювань	Київська виконавча дирекція Фонду соціального страхування з тимчасової втрати працездатності
Взяття на облік в Центрі зайнятості	Центр зайнятості
Реєстрація в органах статистики	Управління статистикою м. Київ
Отримання довідки статистики про присвоєння кодів КВЕД	55.10.0 Діяльність готелів 55.30.1 Діяльність ресторанів
Одержання дозволу на оформлення замовлення для виготовлення печаток і штампів, а також їхнє виготовлення	Управління МВС України у м. Київ
Відкриття підприємству поточного банківського рахунку	«Райфайзер Банк Аваль» у м. Київ

## Додаток Є

## Посадова структура зі штатного розпису хостелу «Простір»

Посада	Код професії за ДК 003:2010	Кількість, осіб
<b>Адміністративно-управлінська служба</b>		
Директор	1210.1	1
Секретар директора	3431	1
Головний інженер	1221.2	1
Бухгалтер	1231	1
<b>Служба організації приймання та розміщення</b>		
Черговий адміністратор	4222	2
<b>Служба хаускіпінг</b>		
Старша покоївка	5142	1
Покоївка	5142	20
Прибиральник службових приміщень	9132	1
<b>Ремонтна служба</b>		
Майстер	2149.2	1
Технік-механік з ремонту устаткування	3141	1
<b>Служба постачання</b>		
Завідувач складу	1226.2	1
Комірник	9411	1
<b>Ресторанне господарство</b>		
<b>Виробничий персонал</b>		
Завідувач виробництвом	1225	1
Кухар	5122	5
Мийник посуду	8221	2
<b>Обслуговуючий персонал</b>		
Адміністратор	4222	1
Офіціант	5123	10
<b>Допоміжний персонал</b>		
Прибиральник території	9132	1
Працівник пральні	9132	1
<b>Разом</b>		<b>53</b>



## Додаток Ж

Планування фонду заробітної плати працівників хостелу «Простір» на  
плановий рік

Посада	Кількість штат- них одиниць	Посадовий оклад, грн.	Доплати та надбавки, грн.			Заробітна плата, грн.	Місячний фонд заробітної плати, грн.
			категорія	звання	інше		
<b>Адміністративно- управлінська служба</b>							
Директор	1	10000	500			10500	10500
Секретар директора	1	6000			400	6400	6400
Головний інженер	1	6000		400		6400	6400
Бухгалтер	1	6500	500			6500	6500
<b>Служба організації приймання та розміщення</b>							
Черговий адміністратор	2	5500			200	5700	11400
<b>Служба хаускіпінг</b>							
Старша покоївка	1	5600			250	5850	5850
Покоївка	20	5000				5000	100000
Прибиральник службових приміщень	1	5000				5000	5000
<b>Ремонтна служба</b>							
Майстер	1	5100				5100	5100
Технік-механік з ремонту устаткування	1	5200				5200	5200
<b>Служба постачання</b>							
Завідувач складу	1	5300			200	5700	5700
Комірник	1	5000				5000	5000
<b>Ресторанне господарство</b>							
<b>Виробничий персонал</b>							
Завідувач виробництвом	1	5500	500	500		6500	6500
Кухар	5	5800				5800	29000
Мийник посуду	2	5000				5000	10000
<b>Обслуговуючий персонал</b>							
Адміністратор	1	5200			200	5400	5400
Офіціант	10	5000				5000	50000
<b>Допоміжний персонал</b>							
Прибиральник території	1	5000				5000	5000
Працівник пральні	1	5000				5000	5000
<b>Разом</b>	<b>53</b>	<b>106400</b>	<b>1500</b>	<b>900</b>	<b>1250</b>	<b>110050</b>	<b>283950</b>