

**Міністерство освіти і науки України
Одеський національний технологічний університет**

ННІ готельно-ресторанного і туристичного бізнесу та енології
ім. О.О. Преображенського

Кафедра готельно-ресторанного бізнесу

Ступінь вищої освіти «Бакалавр»

Спеціальність 241 «Готельно-ресторанна справа»

Освітня програма «Готельно-ресторанна справа»



КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА БАКАЛАВРА

на тему Розробка концепції апарт-готелю на 30 номерів з довгостроковим
проживанням в м. Одеса

(назва кваліфікаційної роботи згідно наказу ОНТУ)

Здобувачки Смирнової В. С.
(прізвище, ініціали)

Керівник доц. Коваленко Н. О.
(посада, прізвище та ініціали)

Кваліфікаційна робота допускається до захисту

Рішення кафедри від 05.06.2026 р., протокол № 10

Завідувачка кафедри

ГРБ

(назва кафедри)

(підпис)

Тетяна ЛЕБЕДЕНКО

(Ім'я ПРІЗВИЩЕ)

Одеса – 2026 рік

ОДЕСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ ТЕХНОЛОГІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

ННІ готельно-ресторанного і туристичного бізнесу та енології
ім. О.О. Преображенського

Кафедра готельно-ресторанного бізнесу

Ступінь вищої освіти «Бакалавр»

Спеціальність 241 «Готельно-ресторанна справа»

Освітня програма «Готельно-ресторанна справа»

ЗАТВЕРДЖУЮ

Зав. кафедри

д.т.н., проф. Лебеденко Т. Є.

«23» березня 2026 року

ЗАВДАННЯ НА КВАЛІФІКАЦІЙНУ РОБОТУ ЗДОБУВАЧА

Смирнові Валерії Сергіївни

1. Тема роботи Розробка концепції апарт-готелю на 30 номерів з довгостроковим проживанням в м. Одеса

Затверджена наказом ОНТУ від 31 грудня 2025 р. №737-03, наказом ОНТУ від 11 травня 2026 р. № 177-03

2. Термін здачі здобувачем закінченої роботи 05 червня 2026 року

3. Вихідні дані роботи Апарт-готель на 30 номерів з довгостроковим проживанням в м. Одеса

4. Перелік питань, які потрібно розробити:

Обґрунтувати концепцію на основі наукових досліджень; провести технологічні розрахунки; розробити організаційну структуру; організувати роботу та розробити фінансову модель підприємства; надати висновки та рекомендації; навести список літератури

5. Консультанти з роботи, із зазначенням розділів роботи, що стосуються їх

Розділ	Консультант	Підпис, дата	
		Завдання видав	Завдання прийняв
<i>Обґрунтування концепції на основі наукових досліджень</i>	Коваленко Н. О., доцент	24.03.2026	22.04.2026
<i>Технологічний розділ</i>	Коваленко Н. О., доцент	23.04.2026	20.05.2026
<i>Організаційний розділ</i>	Коваленко Н. О., доцент	22.05.2026	01.06.2026

6. Дата видачі завдання «23» березня 2026 року

Керівник _____ Коваленко Н. О.
 Завдання прийняв до виконання _____ Смирнова В. С.

КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

№ з/п	Назва етапів кваліфікаційної роботи	Термін виконання етапів роботи	Примітка
1.	1 <i>Обґрунтування концепції на основі наукових досліджень</i>	24.03.2026–22.04.2026	<i>Виконано</i>
2.	2 <i>Технологічний розділ</i>	23.04.2026–20.05.2026	<i>Виконано</i>
3.	3 <i>Атестація 1-го строку виконання</i>	21.05.2026	<i>Виконано</i>
4.	4 <i>Організаційний розділ</i>	22.05.2026–01.06.2026	<i>Виконано</i>
5.	5 <i>Атестація 2-го строку виконання</i>	02.06.2026	<i>Виконано</i>
6.	6 <i>Оформлення роботи</i>	03.06.2026–04.06.2026	<i>Виконано</i>
7.	7 <i>Рецензування кваліфікаційної роботи</i>	05.06.2026–06.06.2026	<i>Виконано</i>
8.	8 <i>Захист кваліфікаційної роботи в ЕК</i>	25.06.2026	

Здобувач-дипломник _____ Смирнова В. С.
 (підпис) (прізвище та ініціали)

Керівник роботи _____ Коваленко Н. О.
 (підпис) (прізвище та ініціали)

Несу відповідальність за ідентичність електронного та друкованого варіантів кваліфікаційної роботи, даю згоду на обробку персональних даних.

Підтверджую, що в кваліфікаційній роботі відсутні порушення норм академічної доброчесності.

Здобувач-дипломник _____ Смирнова В. С.
 (підпис) (прізвище та ініціали)

АНОТАЦІЯ

до кваліфікаційної роботи на тему:

«Розробка концепції апарт-готелю на 30 номерів з довгостроковим проживанням в м. Одеса»

Робота містить текстову частину та графічні додатки. Текстова частина складається з трьох розділів: обґрунтування концепції на основі наукових досліджень; технологічного розділу; організаційного розділу. Обов'язкові додатки включають концепцію закладу готельного господарства, план готелю, експлікацію приміщень, специфікацію обладнання, схему послуг і структуру управління закладом готельного господарства.

На початку роботи наведено характеристику й аналіз регіонального ринку готельних послуг та аналогічних закладів у світі, результати дослідження попиту й аналізу конкурентів. На основі отриманих результатів розроблено концепцію та сформовано унікальну торгову пропозицію апарт-готелю на 30 номерів із довгостроковим проживанням у м. Одесі.

«Code & Coast Odesa» - перший в Одесі апарт-готель для ІТ-спеціалістів, що поєднує комфортне тривале проживання з професійною ІТ-інфраструктурою та атмосферою технологічної спільноти. Основна ідея проєкту - запропонувати в Одесі формат workation, який дає змогу поєднати продуктивну віддалену роботу з тривалим перебуванням у курортному місті.

У технологічному розділі спроектовано інфраструктуру закладу та обґрунтовано технологію обслуговування гостей. Також у роботі представлено організаційну структуру, розраховано необхідну чисельність персоналу й графіки його роботи. Описано принципи охорони праці на підприємстві та розроблено фінансову модель.

Кваліфікаційна робота бакалавра містить:

Текстової частини - 68 сторінок;

Таблиць – 27;

Рисунків – 3;

Додатків - 6, з них графічних аркушів – 4;

Літературних джерел - 30 найменувань.

ANNOTATION
to qualification work on the topic:
«Concept development for a long-term stay apart-hotel with 30 guest rooms
in Odesa»

The qualification work consists of a text section and graphical appendices. The text section includes three chapters: concept substantiation based on research, technological design, and organizational planning. The mandatory appendices include the hotel concept, floor plan, room schedule, equipment specification, service model, and management structure.

The study presents an overview and analysis of the regional hotel services market and comparable international properties, as well as demand research and competitor analysis. Based on the findings, a concept and unique selling proposition were developed for a 30-room long-stay aparthotel in Odesa.

Code & Coast Odesa is the first aparthotel in Odesa designed for IT professionals. It combines comfortable long-term accommodation with professional IT infrastructure and a tech-community environment. The concept introduces a workation format that enables guests to combine productive remote work with an extended stay in a seaside city.

The technological chapter develops the hotel infrastructure and guest service processes. The work also presents the organizational structure, calculates staffing requirements and work schedules, outlines occupational safety principles, and develops the enterprise's financial model.

ЗМІСТ

Вступ.....	6
Розділ 1. Обґрунтування концепції на основі наукових досліджень.....	9
1.1. Аналіз конкурентоспроможності підприємства, що проектується.....	9
1.2. Розробка концепції та формування унікальної торгової пропозиції.....	14
Розділ 2. Технологічний розділ.....	19
2.1. Моделювання інфраструктурної складової проекту.....	19
2.2. Проектування окремих функціональних елементів готелю.....	21
2.2.1. Проектування житлової групи приміщень.....	21
2.2.2. Проектування приймально-вестибюльної групи приміщень.....	26
2.2.3. Проектування поверху готелю.....	27
2.2.4. Проектування приміщень закладу ресторанного господарства готелю.....	27
2.2.5. Проектування адміністративно-побутових приміщень.....	28
2.2.6. Проектування приміщень культурно-дозвільного та спортивно-рекреаційного призначення.....	32
2.2.7. Пропозиції щодо дизайну закладу.....	33
2.2.8. Розрахунок загальної площі об'єкта та поверховості будівлі.....	35
2.3. Розрахунок інвестиційних витрат.....	38
2.4. Технологія та організація обслуговування на готельних підприємствах.....	42
2.4.1. Технологія та організація обслуговування гостей службою СПіР та бронювання.....	42
2.4.2. Технологія та організація функціонування служби номерного фонду.....	43
2.4.3. Організація та функції фінансово-комерційної й інженерно-експлуатаційної служб у готелі.....	43
2.5. Показники експлуатаційної програми підприємства.....	44
Розділ 3. Організаційний розділ	48
3.1. Розробка та характеристика раціональної організаційної структури управління підприємства готельного господарства.....	48
3.2. Штатний розпис та розрахунок оплати праці.....	48
3.3. Моделювання основних і додаткових послуг підприємства.....	51
3.4. Організація охорони праці персоналу, пожежної безпеки та цивільного захисту.....	54
3.5. Організація охорони навколишнього середовища.....	55
3.6. Організація роботи та розробка фінансової моделі підприємства.....	56
Висновки і рекомендації	62
Список літератури.....	65
Додатки.....	69

					<i>КРБ.ГРБ.1.177-03.1.5</i>		
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата			
Студент.		Смирнова В.С.			Розробка концепції апарт-готелю на 30 номерів з довгостроковим проживанням в м. Одеса	Літ.	Аркуш
Консульт.							5
Керівник		Коваленко Н.О.				ОНТУ-2026	
Н. Контр.		Коваленко Н.О.				Каф. ГРБ	
Зав. Каф.		Лебеденко Т. Є.				Група ГРС-401	
						Аркушів	74

ВСТУП

Актуальність теми кваліфікаційної роботи обумовлена структурною трансформацією готельного ринку України в умовах воєнного часу та поступовим формуванням нових форматів розміщення. За даними Державного агентства розвитку туризму, кількість платників податків у туристичній галузі у 2024 році зросла на 7 % порівняно з попереднім роком, а туристичний збір по Україні збільшився на 23 %, досягнувши 273 млн грн [2]. Одночасно у світі стрімко зростає сегмент цифрових номадів (digital nomads) — фахівців, що працюють дистанційно та обирають місто для тривалого перебування: за оцінками MBO Partners, у 2025 році їх налічувалося понад 50 млн, причому дві третини надають перевагу перебуванню в одному місці від 3 до 6 місяців [5, 21]. Україна з потужним ІТ-сектором, що генерує понад 7 млрд дол. США експортної виручки [9], формує значну внутрішню аудиторію таких спеціалістів. Проте аналіз ринку Одеси показує, що жоден з наявних апарт-готелів не пропонує інтегрованої ІТ-інфраструктури для тривалого перебування фахівців ІТ-сектору, що визначає актуальність розробки відповідної концепції.

Об'єктом дослідження обрано процес проектування та формування концепції апарт-готелю з довгостроковим проживанням у м. Одеса.

Предметом дослідження були сукупність технологічних, організаційних та економічних рішень, що забезпечують конкурентоспроможність апарт-готелю, орієнтованого на сегмент ІТ-спеціалістів і цифрових номадів

Мета кваліфікаційної роботи полягає в розробці науково обґрунтованої концепції апарт-готелю на 30 номерів з довгостроковим проживанням у м. Одеса, її технологічному та організаційному обґрунтуванні й оцінці економічної доцільності.

Для реалізації поставленої мети необхідно вирішити наступні **завдання**:
– проаналізувати ринок готельних послуг м. Одеса та сегмент апарт-готелів, дослідити конкурентоспроможність закладів-конкурентів;

- розробити концепцію закладу та сформувати унікальну торгову позицію, провести SWOT-аналіз;
- змодельовати інфраструктурну складову проекту та спроектувати функціональні групи приміщень, розрахувати площі й поверховість будівлі;
- розрахувати інвестиційні витрати на реалізацію концепції;
- обґрунтувати технологію та організацію обслуговування гостей і показники експлуатаційної програми;
- розробити організаційну структуру управління, штатний розпис і фонд оплати праці;
- сформувати фінансову модель підприємства та оцінити термін окупності інвестицій;
- надати висновки та рекомендації щодо впровадження концепції.

Методи дослідження використовувались для комплексного обґрунтування концепції та проектних рішень закладу готельного господарства. У роботі застосовано методи системного і порівняльного аналізу, маркетингових досліджень на основі вторинних даних платформ Booking.com і TripAdvisor, SWOT-аналіз, методику смислового проектування Я. Трофимова, нормативний метод технологічного проектування закладів готельного господарства, а також методи техніко-економічних розрахунків і фінансового моделювання.

Наукова новизна отриманих результатів полягає в адаптації методики проектування готельних підприємств до формату IT-орієнтованого апарт-готелю з коворкінгом та розробленні моделі довгострокового проживання «Dev Residency» для цифрових номадів.

Практична значимість кваліфікаційної роботи полягає в можливості використання розробленої концепції, технологічних рішень і фінансової моделі для реалізації інвестиційного проекту апарт-готелю в Одесі та інших містах України.

Структура та обсяг роботи. Кваліфікаційна робота на здобуття освітнього ступеня бакалавра складається зі вступу, трьох розділів, висновків та списку літератури. Загальний зміст викладено на 68 друкованих аркушах. Ро-

бота містить 27 таблиць, 3 рисунки та 6 додатків. Список літературних джерел складає 30 найменувань.

Ключові слова: апарт-готель, коворкінг, довгострокове проживання, готельно-ресторанна справа.

РОЗДІЛ 1. ОБҐРУНТУВАННЯ КОНЦЕПЦІЇ НА ОСНОВІ НАУКОВИХ ДОСЛІДЖЕНЬ

1.1. Аналіз конкурентоспроможності підприємства, що проєктується

Готельний ринок України в умовах воєнного часу демонструє поступове відновлення та структурну трансформацію. За даними Державного агентства розвитку туризму, кількість платників податків у туристичній галузі у 2024 році зросла на 7 % порівняно з попереднім роком, проте цей показник усе ще на 20 % нижчий за рівень 2021 року [1]. Одеса залишається привабливим напрямом внутрішнього туризму; у 2024 році туристичний збір в Україні зріс на 23 %, досягнувши 273 млн грн [2].

Серед ключових тенденцій - зростаючий попит на альтернативні формати розміщення: апарт-готелі, кондо-готелі, котеджні містечка [3]. На середину 2024 року в Україні функціонувало 2017 готелів, однак кількість номерів значно відстає від прогнозованого попиту після закінчення війни (до 14,5 млн туристів на рік) [4]. Глобальний ринок коворкінгів у 2024 році оцінювався у 15 млрд доларів з прогнозом до 40–46 млрд до кінця десятиліття [5]. Ринок колівінгу оцінено у 8 млрд доларів з очікуваним подвоєнням до 2030 року [6].

Ринок готельної нерухомості Одеси характеризується дефіцитом нових об'єктів, що підвищує прибутковість у літній сезон [7]. Сегмент малих засобів розміщення є найбільш динамічним та дозволяє реалізувати унікальні концепції [8]. ІТ-сектор України генерує понад 7 млрд доларів експортної виручки, а значна частина спеціалістів працює дистанційно [9]. За оцінками MBO Partners, у 2025 році у світі налічується понад 50 млн цифрових номадів, 66 % з них надають перевагу перебуванню в одному місці від 3 до 6 місяців, а середня тривалість зросла до 5,7 тижнів на одну локацію [21].

Одеса як приморське місто характеризується вираженою сезонністю попиту. У першому кварталі 2025 року завантаженість одеських готелів потребувала додаткового стимулювання у зимово-весняний період [10]. Водночас

Україну у 2024 році відвідали понад 2,5 млн іноземців, що на 4,1 % більше, ніж попереднього року [2]. Сегмент апарт-готелів представлений закладами з номерним фондом від 6 до 40 номерів, розташованими як у центральній частині міста, так і в курортних районах (Аркадія, Фонтани). Жоден із наявних апарт-готелів не пропонує інтегрованої ІТ-інфраструктури для тривалого перебування фахівців технологічного сектору [11].

Для аналізу конкурентного середовища було обрано п'ять апарт-готелів Одеси з різним номерним фондом (від 6 до 30 номерів), що функціонують у сегменті 3–4 зірки та представлені на платформі Booking.com. Різний масштаб закладів дозволяє дослідити конкурентоспроможність як мікро-форматів (6 номерів), так і більших об'єктів (30 номерів) [12].

Таблиця 1.1

Характеристика готелів-конкурентів

Назва	Розташування	Кат.	К-ть ном.	Ціна, грн/доба	Додаткові послуги	Сайт / соц. мережі
Apart Hotel Rishelye	вул. Рішельєвська, 64 (центр)	3*	6	від 800	Wi-Fi, кухня, паркінг, трансфер, сад, тераса	Booking; Hotels24; Instagram
Soprano Apart Hotel	вул. Катерининська, 1 (центр)	3*	10	від 1000	Wi-Fi, кухня, трансфер, прибирання, пральна машина	Booking; TripAdvisor; Instagram
Rent Apartments	вул. Приморська, 15/17 (центр)	3*	14	від 1200	Wi-Fi, бар, трансфер, пральня, ресторан у будівлі	Booking; Hotels24; Facebook
Corona Hotel & Apartments	вул. Генуезька, 36 (Аркадія)	3*	20	від 1400	Wi-Fi, сніданок, басейн, сауна, джакузі, паркінг, кафе	Booking; Instagram

Deribas Hotel	вул. Дерибасівська, 27 (центр)	3*	30	від 990	Wi-Fi, сніданок, салон краси, конференц-сервіс, велопрокат	Booking; Instagram; Facebook
---------------	--------------------------------	----	----	---------	--	------------------------------

Детальна характеристика закладів-конкурентів

Характеристика закладу Apart Hotel Rishelye (6 номерів).

Апарт-готель розташований за адресою: вул. Рішельєвська, 64, за 800 м від залізничного вокзалу та 2,2 км від пляжу Ланжерон. Номерний фонд налічує 6 номерів. У кожному номері є кондиціонер, телевізор і повноцінна кухня. На території передбачено паркувальну зону, магазин, терасу та сад. Оцінка розташування на Booking.com становить 9,6/10. Серед недоліків - малий масштаб закладу, обмежений спектр послуг і відсутність робочої інфраструктури [13].

Характеристика закладу Soprano Apart Hotel (10 номерів).

Апарт-готель розташований на вул. Катерининській, 1, за три хвилини ходьби від Потьомкінських сходів. Номерний фонд складається з 10 номерів двох типів: студію та дворівневих апартаментів. На TripAdvisor заклад має 14 відгуків і рейтинг 4/5; оцінка розташування на Booking.com становить 9,5/10. Серед недоліків - оплата лише готівкою, стандартний Wi-Fi без гарантованої швидкості для відеодзвінків і відсутність робочого столу належного розміру [14].

Характеристика закладу Rent Apartments (14 номерів).

Розташований на вул. Приморській, 15/17, у самому серці історичного центру. На першому поверсі будівлі - ресторан «Underpub». Серед переваг: найкраща локація, наявність власного ресторану. Серед недоліків: Wi-Fi побутового рівня, відсутність робочих зон та програм для тривалого перебування [15].

Характеристика закладу Corona Hotel & Apartments (20 номерів).

Розташований у курортному районі Аркадія, за 600 м від пляжу. Має найрозвиненішу інфраструктуру серед конкурентів: критий басейн, сауна, джакузі, кафе, паркінг. Рейтинг 8,8/10. Серед недоліків: віддаленість від історичного центру, побутовий Wi-Fi, відсутність коворкінгу та програм для тривалого проживання [16].

Характеристика закладу Deribas Hotel (30 номерів).

Розташований на головній пішохідній вул. Дерибасівській. Будівля має історичне значення, реконструйована у 2018 році. Найширший асортимент послуг: сніданок, салон краси, конференц-сервіс, велопрокат. Рейтинг 8,5/10. Серед недоліків: позиціонується як класичний, а не апартamentний готель (немає кухні в номерах), побутовий Wi-Fi, відсутність коворкінгу та програм для IT-спеціалістів [17].

Таблиця 1.2

Бальна оцінка конкурентоспроможності підприємства

Критерії	Rish. (6)	Sopr. (10)	Rent (14)	Cor. (20)	Der. (30)	Code & Coast (30)
Розташування	9	10	10	7	10	9
Якість номерного фонду	8	8	7	9	8	10
Цінова доступність	9	8	7	6	7	7
Спектр додаткових послуг	6	7	7	9	8	10
Наявність кухні в номерах	9	9	8	7	3	10
Якість обслуговування	9	9	8	8	8	9
IT-інфраструктура (Wi-Fi, робочі місця)	3	3	3	3	3	10
Придатність для тривалого проживання	4	5	4	5	4	10
Дизайн та атмосфера	7	8	7	8	9	9
Наявність харчування	3	3	6	8	8	9
Загальна кількість балів	67	70	67	70	68	93

Результати бальної оцінки (табл. 1.2) демонструють, що конкуренти з різним номерним фондом мають подібні загальні бали (67–70), проте структура їхніх сильних і слабких сторін суттєво відрізняється. Малі заклади (Rishelye, Soprano) відзначаються вищою якістю обслуговування та камерною атмосферою, проте мають обмежений спектр послуг. Більші заклади (Corona, Deribas) пропонують ширший набір послуг, проте не мають кухні в номерах (Deribas) або віддалені від центру (Corona) [11].

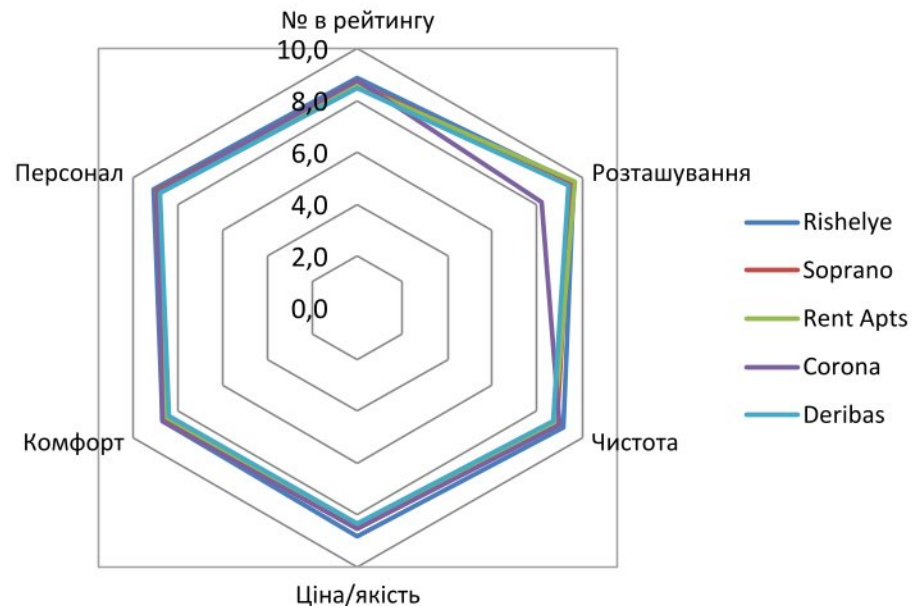


Рис. 1.1. Оцінювання готелів-конкурентів за критеріями

Ключовою конкурентною прогалиною всіх п'яти закладів, незалежно від їхнього розміру, є критично низький рівень ІТ-інфраструктури (3 бали з 10) та недостатня придатність для тривалого перебування (4–5 балів). Жоден конкурент не пропонує гарантованого високошвидкісного інтернету (від 300 Мбіт/с), ергономічних робочих місць із моніторами, окремих зон для відеодзвінків, коворкінгу чи програм тривалого проживання зі знижками [11]. Проєктований заклад на 30 номерів може заповнити цю нішу та досягти 93 балів завдяки цілеспрямованій ІТ-орієнтації й збалансованому поєднанню камерності малих закладів з інфраструктурою більших готелів.

1.2. Розробка концепції та формування унікальної торгової пропозиції

Розробка концепції є ключовим етапом створення успішного бізнесу у сфері гостинності [18]. Аналіз п'яти апарт-готелів різного масштабу дозволив виявити системну прогалину: Одесі бракує апарт-готелю, спроектованого «від розетки» для IT-спеціалістів, які працюють дистанційно та обирають місто для тривалого перебування з поєднанням роботи та відпочинку біля моря. Для пошуку унікальної бізнес-ідеї використано методику «Смислового проєкування» Я. Трофимова [18], адаптовану під IT-аудиторію (табл. 1.3).

Таблиця 1.3

Приклад смислового проєкування для розробки концепції IT-апарт-готелю

Питання	Відповіді
Що таке IT-апарт-готель?	тимчасове житло з домашнім комфортом та офісною інфраструктурою; коворкінг-хаб з ліжками, а не готель з Wi-Fi; колівінг-простір з IT-community; місце, де Zoom-call не перерветься; середовище для deep work; точка збору IT-спільноти біля моря; хаб для хакатонів і tech-talks
Навіщо мені як IT-спеціалісту?	змінити обстановку без втрати продуктивності; отримати гарантований інтернет 500+ Мбіт/с; працювати з ергономічного робочого місця; познайомитися з IT-спільнотою; провести ретрит для команди; поєднати спринт та море; тестувати режим workation перед релокацією
Що я отримую?	номер з повноцінним робочим місцем (монітор 27", ергономічне крісло); коворкінг з phone booths та Zoom-кімнатами; інтернет 500 Мбіт/с з резервним каналом; UPS та генератор; харчування за підпискою; tech-community; спортзал, йога, велопрокат; знижки на тривале перебування до 40 %
Чим відрізняється?	єдиний в Одесі апарт-готель з IT-grade інфраструктурою; концепція «Code & Coast»: продуктивність + море; мітап-зона на 40 осіб; програма «Dev Residency» для перебування від 14 діб; Slack-спільнота резидентів; партнерство з IT-компаніями
Чому я не оберу?	занадто дорого для студентів; не потребую нетворкінгу; обираю оренду квартири на 6+ місяців; безпекові ризики; вже маю власний офіс в Одесі

На основі смислового проектування сформульовано концепцію нового закладу.

«Code & Coast Odesa» - перший в Одесі апарт-готель для IT-спеціалістів, який поєднує комфортне тривале проживання апарт-апартаментного типу з професійним коворкінгом enterprise-рівня, оптоволоконним інтернетом із резервуванням, tech-community простором для мітапів і хакатонів та програмою «Dev Residency» зі знижками до 40 % при перебуванні від 14 діб - для розробників, дизайнерів, продакт-менеджерів та інших технологічних професіоналів, що обирають workation біля Чорного моря.

Обраний масштаб - 30 номерів - є оптимальним балансом: суттєво більший за мікро-формати конкурентів (6–14 номерів), що дозволяє досягти операційної ефективності та розмістити повноцінний коворкінг, кафе й мітап-зону, але водночас зберігає камерність та дух IT-спільноти [18]. Концепція відповідає глобальному тренду workation (зростання 15–20 % щорічно) [19] та потребам понад 50 млн цифрових номадів [5].

Таблиця 1.4

Структура концепції

Розділ	Характеристика
Тип закладу	Апарт-готель із IT-коворкінгом, tech-community простором та кафе
Категорія і тематика	3 зірки superior; тематика - «технологічний хаб біля моря»
Форми та методи обслуговування	Самообслуговування у номерах (кухня); кафе з підпискою на харчування; self check-in через мобільний застосунок; цифровий консьєрж у Telegram-боті; smart-замки з доступом зі смартфона
Відмінні особливості	IT-grade інтернет 500 Мбіт/с із дублюванням каналів; UPS + генератор; ергономічні робочі місця з моніторами 27" у кожному номері; коворкінг з phone booths та Zoom-rooms; мітап-зона на 40 осіб; програма «Dev Residency» (знижка до 40 % від 14 діб); Slack-спільнота резидентів
Основні групи споживачів	IT-спеціалісти 25–40 р. (розробники, DevOps, QA, дизайнери, PM); фрілансери технологічного сектору; remote-команди; іноземні digital nomads; учасники IT-конференцій

Спектр послуг	Основний: проживання в апартаментах з кухнею та робочим місцем. Додатковий: коворкінг 24/7, підписка на сніданки/обіди, прання, спортзал, йога, велопрокат, трансфер. Супутній: оренда Zoom-rooms, мітапи, хакатони, екскурсії
Програма просування	Таргетована реклама на DOU.ua, LinkedIn, Telegram IT-каналах; Booking.com та NomadList; колаборації з IT-блогерами; PR через хакатони; реферальна програма; SEO під 'coliving Odesa', 'workation Ukraine'
Номерний фонд (30 ном.)	12 студіо-dev (28 м², монітор + крісло); 10 апартаментів Standard (38 м², кухня + робоча зона); 6 апартаментів Team (50 м², 2 робочих місця); 2 люкс-апартаменти (65 м², кабінет з 2 моніторами)

Основною цільовою аудиторією проєктованого апарт-готелю є IT-спеціалісти віком 25–40 років: full-stack-розробники, DevOps-інженери, UI/UX-дизайнери, продакт-менеджери та QA-інженери із середньомісячним доходом 2000–7000 USD [9]. Типовий клієнт - 29-річний розробник, який працює в міжнародній компанії, подорожує один або з партнером, проводить в одному місці від двох тижнів до трьох місяців і обирає помешкання за швидкістю інтернету, наявністю монітора та якістю кави [20]. Оскільки 45 % цифрових номадів відчують самотність [5], технологічна спільнота є важливою складовою концепції. Другорядні сегменти - віддалені команди по 3–8 осіб, іноземні цифрові номади та учасники IT-конференцій [21].

УТП закладу формують вісім груп послуг: 1) «Незламний інтернет» - оптоволоконний інтернет 500 Мбіт/с від двох незалежних провайдерів із автоматичним перемиканням, Wi-Fi 6E з mesh-системою [22]; 2) «Офіс у номері» - ергономічне крісло, стіл sit-stand і монітор 27" 4K з USB-C-хабом [22]; 3) «Energy uptime 99,9 %» - ДБЖ на всіх поверхах і дизельний генератор з автозапуском [23]; 4) «Cowork Hub» - коворкінг 24/7 на 20 місць із phone booths, Zoom-rooms та мітап-зоною на 40 осіб [22]; 5) «Dev Residency» - знижки 20–40 % за умови перебування від 14 діб з оформленням онлайн-договору для ФОП [20]; 6) «Tech Community» - щотижневі мітапи та щомісячні хакатони [21]; 7) «Work-Life Balance» - йога-тераса, велопрокат, спортзал і кафе «Byte

& Bite» [24]; 8) «Smart Hotel» - self check-in, smart-замки, Telegram-бот та автоматизована оплата [23].

Після розробки концепції проведено SWOT-аналіз майбутнього закладу (табл. 1.5) [25].

Таблиця 1.5

SWOT-аналіз проєктованого апарт-готелю «Code & Coast Odesa»

Сильні сторони (Strengths):	Слабкі сторони (Weaknesses):
– унікальна IT-орієнтована концепція, відсутня у конкурентів; – enterprise-grade інтернет 500 Мбіт/с із резервуванням; – ергономічні робочі місця з моніторами у кожному номері; – коворкінг з phone booths, Zoom-rooms, мітап-зоною; – UPS + генератор; програма Dev Residency зі знижками до 40 %; tech-community; – кафе з підпискою; – оптимальний масштаб (30 номерів)	– новий бренд без репутації та бази клієнтів; – підвищені інвестиції в IT-інфраструктуру; – сезонність (зниження завантаженості взимку); – вузька спеціалізація може відлякати не-IT гостей; – високі операційні витрати на обслуговування техніки; – потреба у tech-savvy персоналі; – конкуренція з дешевою орендою квартир
Можливості (Opportunities):	Загрози (Threats):
– 50+ млн digital nomads у світі; – розвиток Diiia.City та зростання IT-ФОПів в Україні; – включення Одеси до Списку Всесвітньої спадщини ЮНЕСКО; – партнерство з DOU, Djinni, IT-компаніями; – корпоративні тимбілдинги; – масштабування формату (франчайзинг у Львові та Києві); – залучення іноземних номадів після стабілізації безпеки	– тривання воєнних дій та обстріли Одеси; – перебої з електроенергією (попри генератор); – зростання інфляції та будівельних витрат; – конкуренція з боку Airbnb та оренди квартир; – поява аналогічних концепцій; – відтік IT-спеціалістів за кордон; – зміни податкового регулювання IT-сектору

SWOT-аналіз підтверджує, що проєктований апарт-готель «Code & Coast Odesa» має вагомі конкурентні переваги, пов'язані з унікальною IT-орієнтацією та збалансованим масштабом (30 номерів). Для мінімізації слаб-

ких сторін рекомендується: агресивний digital-маркетинг на ІТ-платформах для швидкого формування бренду; зимові пакети «Winter Dev Sprint»; гнучка цінова модель «pay-per-week»; диверсифікація аудиторії за рахунок фрілансерів суміжних галузей (маркетинг, аналітика, копірайтинг) [25].

Таким чином, концепція апарт-готелю «Code & Coast Odesa» є обґрунтованою з погляду аналізу конкурентного середовища, відповідає потребам ІТ-спеціалістів як основної цільової аудиторії та має достатній потенціал для успішної реалізації, що детально розкривається в подальших розділах.

РОЗДІЛ 2. ТЕХНОЛОГІЧНИЙ РОЗДІЛ

2.1. Моделювання інфраструктурної складової проєкту

Апарт-готель «Code & Coast Odesa» проєктується як новозбудований об'єкт готельного господарства категорії «три зірки» з елементами сервісу рівня «чотири зірки» в частині цифрової та робочої інфраструктури [28]. Концепція орієнтована на довгострокове проживання (від 14 діб до кількох місяців) ІТ-спеціалістів, цифрових номадів, релокованих фахівців та проєктних команд. Це визначає підвищені вимоги до інженерних мереж, безперебійності електро- та інтернет-забезпечення, а також до наявності спільних робочих просторів [22].

Для розміщення підприємства обрано земельну ділянку площею близько 0,32 га у Приморському районі м. Одеси, за адресою: вул. Пастера, 1, у зоні пішої доступності до історичного центру та набережної. Ділянка під'єднана до централізованих мереж водопостачання, водовідведення, електро- та газопостачання, що відповідає вимогам ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій» [27]. Орієнтація будівлі забезпечує інсоляцію житлових приміщень відповідно до ДБН В.2.2-20:2008 «Готелі» [26]. Транспортна доступність зумовлена близькістю до основних магістралей і зупинок громадського транспорту; передбачено майданчик для тимчасової стоянки на 8 машиномісць та зону для велосипедів і засобів індивідуальної мобільності. Перевагою локації є поєднання ділової функції (центр міста як місце зустрічей і нетворкінгу) та рекреаційної (море й набережна для тривалого комфортного перебування).

Будівля проєктується чотириповерховою з технічним підвалом. Перший поверх відводиться під громадські приміщення (вестибюльна група, кафе, коворкінг-хаб, мітап-зона), а 2–4-й поверхи - під житлову групу, по 10 апартаментів на кожному поверсі. Конструктивна схема - каркасно-монолітна: залізобетонний каркас із заповненням газоблоками, що забезпечує вільне планування громадських просторів і гнучке зонування [12]. Зовнішнє оздоблення - вентильований фасад із поєднанням природних матеріалів (теплі тони, дерево,

камінь), що відповідає смислового коду концепції «Code & Coast» - поєднанню цифрового («Code») і морського («Coast») середовища.

Передбачено системи: централізованого опалення з індивідуальним тепловим пунктом; припливно-витяжної вентиляції з рекуперацією; кондиціювання приміщень; гарячого та холодного водопостачання; протипожежного водопроводу та автоматичної пожежної сигналізації [29]. Особливістю об'єкта є дубльоване електропостачання: основний ввід, джерело безперебійного живлення (ДБЖ) для критичних споживачів (сервери, мережеве обладнання, освітлення евакуаційних шляхів) та дизель-генератор із автоматичним вводом резерву (АВР), що забезпечує показник безперебійності на рівні 99,9 % [23]. Інтернет-доступ забезпечується двома незалежними оптоволоконними провайдерами (500 Мбіт/с) з резервуванням каналу та Wi-Fi 6E mesh-системою, що гарантує безперебійну роботу клієнтів у режимі віддаленої зайнятості [22].

До складу апарт-готелю входить кафе «Byte & Bite» загальною площею 110 м² на першому поверсі. Тип закладу - кафе з елементами спеціалізованої кав'ярні, орієнтоване переважно на мешканців готелю та гостей коворкінгу. Зал розрахований на 50 посадкових місць, з яких 25 розміщено біля барної стійки з кавовою станцією. Заклад працює у форматі повного дня (сніданки, легкі обіди, кава-брейки, вечірнє меню), що відповідає графіку дистанційної роботи мешканців [24]. Передбачено цілодобову зону самообслуговування з кавовою станцією, мікрохвильовими печами та питною водою. Кухня кафе працює за доготувальною схемою з частковим використанням напівфабрикатів високого ступеня готовності, що зменшує потребу у виробничих площах і персоналі. Склад інфраструктури проєкту наведено в таблиці 2.1.

Таблиця 2.1

Склад інфраструктури готельного підприємства

Об'єкт інфраструктури	Опис об'єкта інфраструктури	Площа, м ²
Вестибюльна група	Прийом і розміщення гостей, зона очікування та lounge, камера схову, консьєрж-сервіс, self check-in	110

Кафе «Byte & Bite»	Харчування мешканців і гостей коворкінгу; зал на 50 місць, бар на 25 місць, доготувальна кухня	110
Коворкінг-хаб	Робочі місця (hot desks та фіксовані станції), переговорні, phone booths, Zoom-rooms	110
Мітап-зона	Заходи, нетворкінг, презентації, мітапи та хака-тони на 40 осіб	54
Спортивно-рекреаційна зона	Тренажерна зала, йога-простір	64
Адміністративно-побутові приміщення	Управління, служба бронювання та маркетингу, бухгалтерія, серверна, побутові приміщення персоналу	70
Господарські приміщення	Пральня, склади, комори, інвентарні	56
Приміщення поверхового обслуговування	Білизняні (чиста і брудна білизна), кімнати покоївок (по 14 м ² на поверхах 2–4)	42
Житлова група (30 апартаментів)	Тимчасове (довгострокове) проживання, 66 місць	1146
Разом	-	1762

2.2. Проектування окремих функціональних елементів готелю

2.2.1. Проектування житлової групи приміщень

Об'ємно-планувальне рішення апарт-готелю розроблено відповідно до функціонально-технологічної схеми, що передбачає чітке зонування на такі групи приміщень: приймально-вестибюльну, житлову, харчування, культурно-ділову (коворкінг, мітап-зона), адміністративно-побутову та господарську. Взаємне розташування груп забезпечує раціональні технологічні зв'язки й розмежування потоків мешканців, персоналу та матеріальних ресурсів згідно з [12, 26].

Житлова група є основою об'ємно-планувальної структури та розміщується на 2–4-му поверхах. Номерний фонд формується з урахуванням специфіки тривалого проживання: збільшених площ апартаментів, наявності повноцінної кухонної зони та виокремленого робочого місця в кожному номері [22]. Склад номерного фонду наведено в таблиці 2.2.

Склад номерного фонду готелю

Тип номера	Оснащення номера	Кількість номерів
Студіо-dev, 28 м ²	Спальня зона (двоспальне ліжко), кухня-ніша (холодильник, індукційна плита, НВЧ, мийка), санвузол із душовою кабіною, ергономічне робоче місце (стіл sit-stand, крісло, монітор 27"), шафа, Smart-TV, кондиціонер, розумний замок, сейф	12
Апартамент Standard, 38 м ²	Окрема спальня, об'єднана зона вітальні-кухні, санвузол із душовою, розширене робоче місце з монітором 27", зона відпочинку, шафа, Smart-TV, кондиціонер, розумний замок, сейф	10
Апартамент Team, 50 м ²	Дві спальні зони (2–3 місця), повноцінна кухня з посудомийною машиною, два ергономічні робочі місця з моніторами, зона спільної роботи, санвузол, Smart-TV, кондиціонер, розумний замок, сейф	6
Люкс-апартамент, 65 м ²	Спальня, вітальня, окремий кабінет із двома моніторами, повноцінна кухня з посудомийною машиною, санвузол із ванною, панорамне застелення, Smart-TV, кондиціонер, розумний замок, сейф	2
Разом	-	30

Розрахунок одноразової місткості апарт-готелю виконано за кількістю постійних (інвентарних) місць у номерах кожного типу (табл. 2.3).

Таблиця 2.3

Розрахунок місткості для готелю на 30 номерів

Тип апартаменту	Кількість місць в 1 номері	% номерів кожного типу	Кількість номерів	Загальна кількість місць
Студіо-dev	2	40,0	12	24
Апартамент Standard	2	33,3	10	20
Апартамент Team	3	20,0	6	18
Люкс-апартамент	2	6,7	2	4
Разом	-	100,0	30	66

Студіо-dev (12 номерів, 28 м²) - базовий тип апартаменту для одного-двох мешканців. Включає спальну зону, компактну кухню-нішу, санвузол із душовою кабіною та ергономічне робоче місце зі столом sit-stand і професійним кріслом. Орієнтований на індивідуальних спеціалістів, що працюють дистанційно.

Апартамент Standard (10 номерів, 38 м²) - апартамент із виокремленою спальнею та об'єднаною зоною вітальні-кухні. Має розширене робоче місце та зону відпочинку. Підходить для пар або фахівців, що залишаються на тривалий термін.

Апартамент Team (6 номерів, 50 м²) - двокімнатний апартамент для проєктних команд із 2–3 осіб. Містить два робочі місця, повноцінну кухню з посудомийною машиною та збільшену зону для спільної роботи. Реалізує концепцію «жити та працювати разом» для невеликих ІТ-команд у форматі workation [19].

Люкс-апартамент (2 номери, 65 м²) - апартамент підвищеної комфортності з панорамним заскленням, окремою спальнею, вітальнею, кабінетом і кухнею. Орієнтований на керівників, тимлідів та вимогливих клієнтів тривалого проживання.

Загальна житлова площа номерного фонду становить:

$$F_{\text{житл}} = 12 \times 28 + 10 \times 38 + 6 \times 50 + 2 \times 65 = 336 + 380 + 300 + 130 = 1146 \text{ м}^2.$$

Технологічне оснащення апартаментів передбачає підвищені вимоги до робочого та цифрового середовища, що відрізняє концепцію від класичних готелів [22]. Розрахунок обладнання та меблів за нормативом на один номер і загалом на 30 номерів наведено в таблиці 2.4.

Таблиця 2.4

Розрахунок обладнання і меблів номерів

Найменування	Кількість у номері (норматив)	Кількість на 30 номерів
Ліжко двоспальне (160×200) з ортопедичним матрацом	1	30

Ліжко односпальне / диван-ліжко додаткове	0–1	8
Тумба приліжкова	2	60
Шафа для одягу (шафа-купе)	1	30
Стіл робочий sit-stand	1–2	38
Крісло робоче ергономічне	1–2	38
Монітор 27" 4K з USB-C хабом	1–2	38
Світильник локальний (робоча зона)	1–2	38
Крісло (стілець) для відпочинку	1–2	44
Стіл обідній	1	30
Кухонний гарнітур (ніша) з мийкою	1	30
Холодильник	1	30
Плита індукційна (2 конфорки)	1	30
Мікрохвильова піч	1	30
Посудомийна машина	0–1	8
Електрочайник	1	30
Smart-TV 43"	1	30
Кондиціонер (спліт-система)	1	30
Розумний замок (smart lock)	1	30
Сейф електронний	1	30
Дзеркало	1–2	38
Комплект сантехніки (душова кабіна/ванна, унітаз, умивальник)	1	30

Узагальнені дані щодо кількості нових меблів та інвентарю за типами номерів наведено в таблиці 2.5.

Таблиця 2.5

Кількість меблів та інвентарю за типами номерів

Тип номера	Найменування меблів та інвентарю	Загальна кількість
Студіо-dev (12 ном.)	Ліжко двоспальне - 12; тумба приліжкова - 24; шафа-купе - 12; стіл sit-stand - 12; крісло ергономічне - 12; монітор 27" - 12; крісло для відпочинку - 12; стіл обідній - 12; кухонний гарнітур - 12; холодильник - 12; плита індукційна - 12; НВЧ - 12; чайник - 12; Smart-TV - 12; кондиціонер - 12; сейф - 12; розумний замок - 12	204

Апартамент Standard (10 ном.)	Ліжко двоспальне - 10; тумба приліжкова - 20; шафа-купе - 10; стіл sit-stand - 10; крісло ергономічне - 10; монітор 27" - 10; диван - 10; крісло для відпочинку - 10; стіл обідній - 10; кухонний гарнітур - 10; холодильник - 10; плита індукційна - 10; НВЧ - 10; чайник - 10; Smart-TV - 10; кондиціонер - 10; сейф - 10; розумний замок - 10	180
Апартамент Team (6 ном.)	Ліжко двоспальне - 6; ліжко односпальне - 6; тумба приліжкова - 12; шафа-купе - 6; стіл sit-stand - 12; крісло ергономічне - 12; монітор 27" - 12; крісло для відпочинку - 12; стіл обідній - 6; кухонний гарнітур - 6; холодильник - 6; плита індукційна - 6; НВЧ - 6; посудомийна машина - 6; чайник - 6; Smart-TV - 6; кондиціонер - 6; сейф - 6; розумний замок - 6	144
Люкс-апартамент (2 ном.)	Ліжко двоспальне - 2; диван-ліжко - 2; тумба приліжкова - 4; шафа-купе - 2; стіл sit-stand - 4; крісло ергономічне - 4; монітор 27" - 4; крісло для відпочинку - 4; стіл обідній - 2; кухонний гарнітур - 2; холодильник - 2; плита індукційна - 2; НВЧ - 2; посудомийна машина - 2; чайник - 2; Smart-TV - 2; кондиціонер - 2; сейф - 2; розумний замок - 2	48
Разом по номерному фонду	-	576

2.2.2. Проектування приймально-вестибюльної групи приміщень

Вестибюльна група площею 110 м² розташована на першому поверсі та є комунікаційним ядром будівлі. До її складу входять зона рецепції, зона очікування та lounge, гардероб, зона консьєрж-сервісу, камера схову, кімната охорони, а також цифровий термінал для самостійної реєстрації (self check-in kiosk). Планування забезпечує візуальний контроль входу та зручний зв'язок із коворкінгом і кафе [24]. Інтер'єр витримано у стилістиці поєднання природних матеріалів і технологічних акцентів, що формує впізнаваний образ бренду. Розрахункова площа вестибюльної групи відповідає нормативу 0,74 м² на одне місце [12, 26] та з урахуванням lounge-функції й зони самообслуговування прийнята на рівні 110 м². Склад і площу приміщень вестибюльної групи наведено в таблиці 2.6.

Склад і площа вестибюльної групи приміщень і побутового
обслуговування споживачів при готелі

№ з/п	Приміщення прийому гостей готелю	Площа, м ²	Перелік меблів та їх кількість
1	Коридор (вхідний тамбур)	10	Брудозахисне покриття - 1; інформаційний стенд - 1; урна - 1
2	Вестибюль (зона реєстрації)	34	Стійка реєстрації - 1; робоче місце адміністратора - 2; крісло офісне - 2; термінал self check-in - 1; сейф - 1; шафа для ключ-карт - 1
3	Хол (зона очікування, lounge)	32	Диван - 3; крісло - 6; журнальний столик - 4; стелаж - 1; торшер - 3
4	Камера схову	8	Стелаж багажний - 4; візок багажний - 1
5	Кімната для охорони	8	Стіл - 1; крісло - 1; монітор відеоспостереження - 2; шафа - 1; пульт сигналізації - 1
6	Гардероб	6	Вішало - 2; стійка видачі - 1; дзеркало - 1
7	Торговельні кіоски (вендинг, сувенірна вітрина)	6	Вендинг-апарат - 2; вітрина - 1
8	Сервіс-центр (бюро обслуговування, консьерж)	6	Стіл - 1; крісло - 2; шафа - 1; оргтехніка - 1
	Корисна площа приміщень $S_k =$	110	-

2.2.3. Проектування поверху готелю

Типовий житловий поверх (2–4-й поверхи) має площу 522 м² і включає 10 апартаментів, згрупованих уздовж центрального коридору площею 61 м² навколо ліфтового вузла площею 12 м². По торцях будівлі розташовано дві евакуаційні сходові клітки загальною площею 24 м². Така схема забезпечує нормативну довжину шляхів евакуації та рівномірне обслуговування номерів [29].

На житлових поверхах передбачено блоки поверхового обслуговування загальною площею 42 м² - по 14 м² на кожному поверсі. До складу кожного

блока входять кімната покоївки, окремі білизняні для чистої та використаної білизни, а також приміщення для зберігання прибирального інвентарю й витратних матеріалів. Розташування блоків у серединній частині поверхів скорочує шляхи обслуговування та забезпечує розділення потоків чистої й використаної білизни [23].

2.2.4. Проектування приміщень закладу ресторанного господарства готелю

Групу приміщень харчування представлено кафе «Byte & Bite» (110 м²) на першому поверсі. Планувальна структура включає: зал на 50 посадкових місць (у т. ч. барна стійка з кавовою станцією на 25 місць), роздавальну, доготувальну кухню, мийну, складські приміщення та кімнату персоналу. Технологічна схема побудована за принципом доготувального виробництва, що зменшує площу виробничих цехів [24]. Передбачено окрему зону самообслуговування для мешканців (вільний доступ до кави, питної води, мікрохвильових печей), доступну цілодобово. Розрахункову кількість місць у залі визначено з розрахунку обслуговування мешканців готелю (66 місць) та гостей коворкінгу (20 місць) з коефіцієнтом одночасного відвідування 0,58. Площі приміщень закладу ресторанного господарства наведено в таблиці 2.7.

Таблиця 2.7

Площі приміщень закладу ресторанного господарства

№ з/п	Найменування приміщень	Площа, м ²
1	Зал кафе на 50 посадкових місць (у т. ч. барна стійка з кавовою станцією на 25 місць)	65,0
2	Роздавальна	6,0
3	Доготувальна кухня (гарячий і холодний цехи)	18,0
4	Мийна кухонного та столового посуду	8,0
5	Складські приміщення (комора сухих продуктів, охолоджувані камери)	8,0
6	Кімната персоналу кафе	5,0
	Всього	110,0

2.2.5. Проектування адміністративно-побутових приміщень

Адміністративно-побутова група загальною площею 70 м² включає: кабінет керуючого, приміщення служби бронювання та маркетингу, бухгалтерію, кімнату відпочинку та прийому їжі персоналу, гардеробні та санітарно-побутові приміщення для працівників (роздільні за статтю), а також серверну кімнату. Серверна виділена в окреме приміщення з автономним кондиціонуванням та підключенням до ДБЖ, що є критичним для функціонування цифрової інфраструктури об'єкта [22]. Нормативні площі адміністративно-побутових приміщень прийнято згідно з ДБН В.2.2-20:2008 «Готелі» [26] та методикою [12]. Склад і площу приміщень наведено в таблиці 2.8.

Таблиця 2.8

Склад і площа адміністративно-побутових приміщень у готелі

№ з/п	Приміщення	Площа, м ²	Перелік меблів та їх кількість
1	Кабінет керуючого (дирекція)	12	Стіл письмовий - 1; крісло - 1; стілець - 3; шафа для документів - 1; сейф - 1
2	Приміщення служби бронювання та маркетингу	10	Стіл - 2; крісло офісне - 2; шафа - 1; комплект оргтехніки - 1
3	Бухгалтерія	8	Стіл - 1; крісло - 1; шафа для документів - 1; сейф - 1
4	Серверна кімната	8	Серверна шафа - 1; ДБЖ - 2; кондиціонер - 1; стелаж - 1
5	Кімната відпочинку та прийому їжі персоналу	14	Стіл обідній - 1; стілець - 6; кухонні меблі - 1; холодильник - 1; НВЧ - 1; чайник - 1
6	Гардеробні персоналу (роздільні за статтю)	10	Шафа гардеробна - 18; лава - 2; дзеркало - 2
7	Санітарно-побутові приміщення персоналу (душові, санвузли)	8	Душова кабіна - 2; унітаз - 2; умивальник - 2
	Корисна площа приміщень $S_k =$	70	-

Відповідно до технологічного процесу приміщення пральні розділяються на зони з відповідним устаткуванням [12]:

- зона сортування (умивальник, ваги, стіл для сортування, візки для брудної білизни - за кількістю пральних машин);
- пральний цех (шафа для зберігання хімії, ванна для замочування, стіл для виведення плям, пральні машини, візки для вологої білизни);
- сушильно-прасувальний цех (сушильні машини, візки для сухої чистої білизни, прасувальне устаткування, столи для складання, вішало);
- ділянка ремонту (стіл і швацька машина);
- приміщення зберігання (стелажі).

Під час розміщення устаткування необхідно дотримуватися таких відстаней, см: між пральними машинами - 30...50; між сушильними машинами - 10; від стіни до задньої стінки пральної або сушильної машини - 50...100; між прасувальними машинами - 30...100; від стіни до задньої стінки прасувальної машини - 30...50 [12].

Підбір комплекту устаткування виконано з урахуванням таких показників: пральня обслуговує потреби мешканців і самого готелю; категорія закладу - три зірки; кількість мешканців - 66 осіб у 30 номерах; інфраструктура включає кафе та спортивно-рекреаційну зону; плановий коефіцієнт завантаження - 0,75; режим роботи пральні - 6 днів на тиждень в одну зміну тривалістю 8 годин.

Необхідна продуктивність пральні за зміну визначається за формулою:

$$П = Пх/б + 1,25 \cdot Пм + Пс + Пу, \quad (2.1)$$

де $Пх/б$ - продуктивність у зміну бавовняної білизни, кг; $Пм$ - продуктивність у зміну махрової білизни, кг; $Пс$ - продуктивність у зміну серветок і скатертин, кг; $Пу$ - продуктивність у зміну уніформи співробітників, кг.

Продуктивність за постільною білизною у зміну:

$$Пп = Р \cdot N \cdot Ч \cdot К \cdot 7 / РД, \quad (2.2)$$

де $Р$ - кількість осіб, що проживають у готелі ($Р = 66$); N - норма білизни на людину (для готелю категорії 3* $N = 2,5$ кг); $Ч$ - частота зміни білизни (для 3* - 1 раз на 3 доби, $Ч = 0,33$); $К$ - заповненість готелю ($К = 0,75$); $РД$ - кількість робочих днів пральні на тиждень ($РД = 6$).

$$Пн = 66 \cdot 2,5 \cdot 0,33 \cdot 0,75 \cdot 7 / 6 = 47,6 \text{ кг за зміну.}$$

Продуктивність за бавовняною білизною:

$$Пх/б = Пн \cdot М / 100, \quad (2.3)$$

де М - відсоткова частка бавовняної білизни (для готелю категорії 3* М = 60 %).

$$Пх/б = 47,6 \cdot 60 / 100 = 28,6 \text{ кг.}$$

Продуктивність за махровою білизною:

$$Пм = (Пн - Пх/б) + 1,2 \cdot Рх, \quad (2.4)$$

де Рх - кількість осіб, що користуються послугами спортивно-рекреаційної зони (прийнято Рх = 20 осіб).

$$Пм = (47,6 - 28,6) + 1,2 \cdot 20 = 19,0 + 24,0 = 43,0 \text{ кг.}$$

Продуктивність за столовою білизною:

$$Пс = С \cdot Nс, \quad (2.5)$$

де С - кількість столів у кафе (С = 16); Nс - норма столової білизни на один стіл (Nс = 0,6 кг).

$$Пс = 16 \cdot 0,6 = 9,6 \text{ кг.}$$

Продуктивність за уніформною персоналу:

$$Пу = А \cdot Ну, \quad (2.6)$$

де А - кількість працівників (А = 18); Ну - норма на одного працівника (Ну = 0,5 кг).

$$Пу = 18 \cdot 0,5 = 9,0 \text{ кг.}$$

Загальна необхідна продуктивність пральні за зміну за формулою (2.1):

$$П = 28,6 + 1,25 \cdot 43,0 + 9,6 + 9,0 = 28,6 + 53,8 + 9,6 + 9,0 = 101,0 \text{ кг за зміну.}$$

За 8-годинну зміну виконують 6 повних циклів прання, тому продуктивність пральні за один цикл становить:

$$Пч = П / Ц, \quad (2.7)$$

де Ц - кількість циклів (Ц = 6).

$$Пч = 101,0 / 6 = 16,8 \text{ кг за цикл.}$$

Розрахунковий об'єм барабана пральної машини, л:

$$V = Пч \cdot 3 \cdot p, \quad (2.8)$$

де $З$ - коефіцієнт неповного завантаження (для бавовняної білизни $З = 1,3$); $р$ - щільність білизни (для бавовняної білизни $р = 10$).

$$V = 16,8 \cdot 1,3 \cdot 10 = 218,4 \text{ л.}$$

Продуктивність пральної машини за кількістю оброблюваної білизни:

$$G = Пч \cdot З. \quad (2.9)$$

$$G = 16,8 \cdot 1,3 = 21,8 \text{ кг за цикл.}$$

Отже, до встановлення прийнято дві пральні машини з об'ємом барабана 110 л і завантаженням 11 кг кожна (сумарний розрахунковий об'єм - 220 л, що приблизно дорівнює V), дві сушильні машини завантаженням 11 кг, один прасувальний коток (каландр), а також ваги, стіл для сортування, стіл для складання, шафу для мийних засобів, візки для брудної, вологої та чистої білизни (по 2 од.), вішало, стіл зі швацькою машиною та стелажі для зберігання.

Площу приміщень пральні визначають за сумарною площею прийнятого устаткування з урахуванням коефіцієнта використання площі $K_v = 0,20 \dots 0,25$:

$$S_{np} = S_{уст} / K_v, \quad (2.10)$$

де $S_{уст}$ - сумарна площа, зайнята устаткуванням, m^2 ($S_{уст} = 8,06 m^2$); K_v - коефіцієнт використання площі ($K_v = 0,24$).

$$S_{np} = 8,06 / 0,24 = 33,6 \approx 34 m^2.$$

Прийнята площа пральні - $34 m^2$, приміщення розміщується у технічному підвалі будівлі у складі господарської групи приміщень ($56 m^2$ разом зі складами, коморами та інвентарними).

2.2.6. Проектування приміщень культурно-дозвільного та спортивно-рекреаційного призначення

Унікальною складовою концепції є культурно-ділова група, що складається з коворкінг-хабу ($110 m^2$) та мітап-зони ($54 m^2$). Коворкінг-хаб обладнано відкритими робочими місцями (hot desks), фіксованими робочими станціями, ізольованими телефонними кабінами (phone booths), переговорними кімнатами з обладнанням для відеоконференцій (Zoom-rooms) та зоною неформального спілкування. Мітап-зона є трансформованим простором для проведення

заходів, презентацій, воркшопів і нетворкінг-подій з мультимедійним обладнанням та можливістю стримінгу [22]. Коворкінг доступний як мешканцям (його відвідування включено до пакета тривалого проживання), так і зовнішнім резидентам за абонементом, що формує додаткове джерело доходу й сприяє розвитку спільноти [21].

Спортивно-рекреаційна зона (64 м²) включає тренажерну залу з базовим набором кардіо- та силового обладнання (40 м²) та йога-простір (24 м²) для групових і самостійних занять. Наявність рекреаційної зони є важливою для підтримання добробуту (well-being) мешканців за умов тривалого проживання та сидячого характеру роботи [24]. Склад і площу приміщень культурно-оздоровчого призначення наведено в таблиці 2.9.

Таблиця 2.9

Склад і площа приміщень культурно-оздоровчого призначення в готелі

№ з/п	Приміщення	Площа, м ²	Перелік меблів і обладнання та їх кількість
1	Коворкінг-хаб	110	Hot desk - 12; фіксована робоча станція - 8; крісло ергономічне - 20; монітор - 8; phone booth - 3; Zoom-room (переговорна) - 2; стіл переговорний - 2; стелаж - 2; кавова станція - 1
2	Мітап-зона (на 40 осіб)	54	Стілець-трансформер - 40; мобільна сцена - 1; проектор - 1; екран - 1; звукове обладнання - 1 компл.; стрімінг-камера - 1; фліпчарт - 2
3	Тренажерна зала	40	Кардіотренажер - 5; силова станція - 4; комплект вільних ваг - 1; лава - 2; дзеркало - 3
4	Йога-простір	24	Килимок - 12; дзеркало - 2; аудіосистема - 1; стелаж для інвентарю - 1
	Корисна площа приміщень S _к =	228	-

2.2.7. Пропозиції щодо дизайну закладу

Дизайн-концепція «Code & Coast» базується на поєднанні двох смислових кодів: цифрового технологічного середовища та морської естетики Одеси. Стилiстику інтер'єру витримано в напрямі Japandi з елементами organic

modern. Колірна палітра побудована на природних відтінках (пісочний, теракотовий, глибокий синій, приглушений зелений) із технологічними акцентами (графіт, мідь). В оздобленні застосовуються натуральні та екологічні матеріали - дерево, ротанг, льон, камінь, акустичні панелі [18].

Навігація та брендинг приміщень обіграють ІТ-тематику (назви переговорних, маркування зон). Освітлення проектується багаторівневим із переважанням теплого спектра та можливістю регулювання, що відповідає вимогам комфортної тривалої роботи [24]. Загальна стилістика формує відчуття «третього місця» - простору, що поєднує дім, офіс та готель.

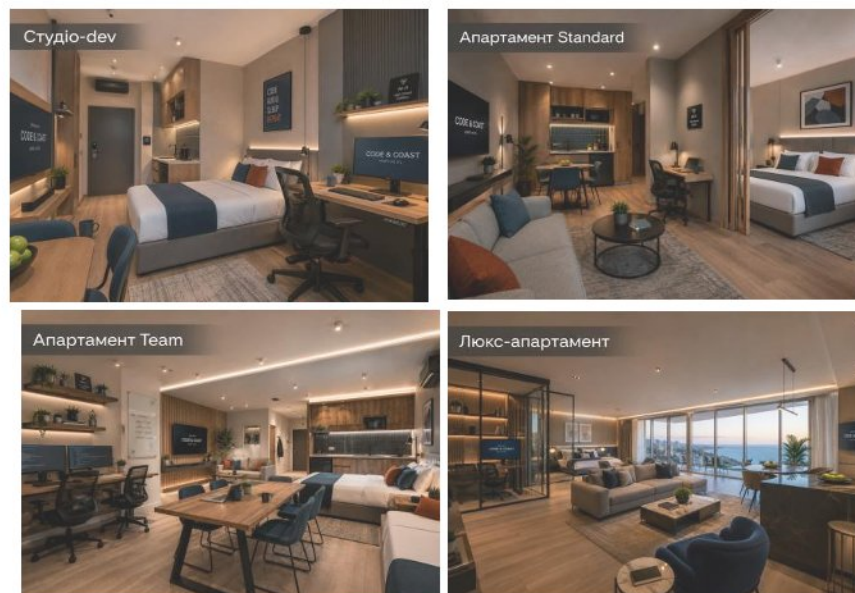


Рис.2.1. Дизайн номерів апарт-готелю



Рис.2.2. Дизайн інтер'єру ресепшн апарт-готелю

Дизайн приміщень апарт-готелю «Code & Coast Odesa» розроблено відповідно до загальної концепції закладу, що поєднує цифрове робоче середовище, комфорт тривалого проживання та атмосферу приморського міста. Назва «Code & Coast» відображає дві основні складові інтер'єру: «Code» — технологічність, функціональність і сучасна IT-інфраструктура; «Coast» — природність, спокій, теплі відтінки й асоціації з відпочинком біля моря. Основною стилістичною ідеєю є сучасний технологічний мінімалізм із використанням елементів еко-дизайну. Простір не перевантажений декоративними деталями, а кожен предмет меблів і обладнання має чітке функціональне призначення.

У кольоровій гамі переважають теплі природні відтінки: бежевий, пісочний, світло-коричневий, графітовий і чорний. Така палітра створює спокійне середовище, придатне як для роботи, так і для відпочинку. Для акцентів використано темно-синій, теракотовий та приглушений зелений кольори, які представлені у текстилі, декоративних подушках, кріслах і живих рослинах. Темні графітові поверхні підкреслюють технологічну спрямованість закладу, а дерев'яні елементи пом'якшують інтер'єр і формують відчуття домашнього затишку. Основними оздоблювальними матеріалами є дерево та його якісні імітації, декоративна штукатурка, керамограніт, скло, метал і зносостійкі текстильні матеріали. В окремих декоративних елементах можуть використовуватися ротанг, льон і природний камінь.

Зона прийому та розміщення гостей виконується як головний презентаційний простір апарт-готелю. Центральним елементом є лаконічна стійка рецепції з графітовим облицюванням, дерев'яною стільницею та підсвіченим логотипом «Code & Coast Apart-Hotel». За стійкою розміщується акцентна стіна з вертикальних дерев'яних рейок, на якій встановлено об'ємний логотип закладу. Поєднання дерева, темного металу та теплого локального освітлення формує сучасний і професійний образ підприємства.

Стеля зони рецепції оформлюється дерев'яними рейковими конструкціями та контурним світлодіодним освітленням. Такий прийом візуально виділяє зону обслуговування і водночас підтримує технологічний характер інтер'єру.

Окрім традиційної рецепції, передбачено термінал самостійної реєстрації, використання цифрових ключів і розумних замків, керованих через мобільний застосунок. Поряд розташовуються зона очікування та lounge-простір із м'якими меблями, журнальними столиками, живими рослинами та інформаційним цифровим стендом. Навігаційні покажчики виконуються в єдиному фірмовому стилі та допомагають гостям швидко знайти коворкінг, кафе, мітап-зону, житлові поверхи й інші приміщення.

У всіх типах номерів застосовується багаторівнева система освітлення: загальне стельове, приховане контурне, локальне робоче та декоративне підсвічування. Освітлення має регулюватися залежно від потреб гостя та часу доби. Особлива увага приділяється акустичному комфорту, ергономіці робочих місць, якості меблів і можливості тривалого зберігання особистих речей. У результаті дизайн апарт-готелю формує цілісне середовище «третього місця», де поєднуються дім, офіс і простір для відпочинку. Це забезпечує комфортне довгострокове проживання, підтримує продуктивність гостей і підкреслює унікальне позиціонування «Code & Coast Odesa» на ринку готельних послуг.

2.2.8. Розрахунок загальної площі об'єкта та поверховості будівлі

Розрахунок площ виконано за методикою проєктування підприємств готельного господарства [12]. Вихідною величиною є житлова площа номерного фонду $F_{житл} = 1146 \text{ м}^2$. Загальну площу будівлі попередньо визначають через коефіцієнт використання житлової площі k , який для апарт-готелів із розвинутою громадською зоною становить 0,54...0,70:

$$F_{заг} = F_{житл} / k = 1146 / 0,55 = 2084 \text{ м}^2 \quad (2.11)$$

Для уточнення площ застосовано послідовний розрахунок через корисну площу. Корисну площу S_k визначають як суму площ житлових і громадських приміщень:

$$S_k = F_{житл} + F_{гром} = 1146 + 616 = 1762 \text{ м}^2 \quad (2.12)$$

де $F_{\text{гром}} = 616 \text{ м}^2$ - сумарна площа громадських приміщень (вестибюльна група - 110 м^2 , кафе - 110 м^2 , коворкінг-хаб - 110 м^2 , мітап-зона - 54 м^2 , спортивно-рекреаційна зона - 64 м^2 , адміністративно-побутові приміщення - 70 м^2 , господарські приміщення - 56 м^2 , приміщення поверхового обслуговування - 42 м^2).

Робочу площу будівлі S_p визначають із урахуванням коефіцієнта $K_1 = 1,15$, що враховує площу допоміжних приміщень для готелів малої місткості:

$$S_p = S_k \cdot K_1 = 1762 \cdot 1,15 = 2026 \text{ м}^2 \quad (2.13)$$

Загальну площу будівлі $S_{\text{заг}}$ визначають через коефіцієнт $k_2 = 1,03$, що враховує площу конструктивних елементів та комунікацій:

$$S_{\text{заг}} = S_p \cdot k_2 = 2026 \cdot 1,03 = 2087 \text{ м}^2 \quad (2.14)$$

Площу одного поверху визначають діленням загальної площі на кількість поверхів $n = 4$:

$$S_{\text{пов}} = S_{\text{заг}} / n = 2087 / 4 = 522 \text{ м}^2 \quad (2.15)$$

Виходячи з прямокутної конфігурації будівлі та співвідношення сторін, що забезпечує раціональне планування, габаритні розміри будівлі в плані прийнято орієнтовно $28,5 \times 18,3 \text{ м}$: $a \cdot b = S_{\text{пов}}$; $28,5 \cdot 18,3 \approx 522 \text{ м}^2$ (2.16)

Розподіл приміщень готелю за поверхами наведено в таблиці 2.10. Кожен надземний поверх має прийняту площу 522 м^2 , тому відхилення між площами поверхів становить 0 %. Сумарна площа за округленими показниками дорівнює 2088 м^2 ; різниця в 1 м^2 порівняно з розрахунковою загальною площею 2087 м^2 зумовлена округленням.

Таблиця 2.10

Розподіл приміщень готелю по поверхах

№ з/п	Найменування приміщень	Площа, м^2
	Технічний підвал	
1	Спортивно-рекреаційна зона (тренажерна зала, йога-простір)	64,0
2	Пральня (зони сортування, прання, сушіння-прасування, ремонту, зберігання)	34,0
3	Господарські склади, комори, інвентарні	22,0

4	Технічні приміщення (ІТП, електрощитова, генераторна, насосна)	45,0
5	Захисна споруда (укриття)	75,0
	Всього у технічному підвалі	240,0
	1 поверх	
6	Вестибюльна група (рецепція, хол, lounge, камера схову, охорона, гардероб, сервіс-центр)	110,0
7	Кафе «Byte & Bite» (зал, бар, доготувальна кухня, мийна, склади)	110,0
8	Коворкінг-хаб	110,0
9	Мітап-зона	54,0
10	Адміністративно-побутові приміщення (у т. ч. серверна)	70,0
11	Комунікації, сходові клітки, ліфтовий вузол, конструкції	68,0
	Всього на 1 поверсі	522,0
	2 поверх	
12	Апартаменти (10 од.: 4 студіо-dev, 4 Standard, 2 Team)	364,0
13	Блок поверхового обслуговування (білизняні, кімната покоївки)	14,0
14	Коридор	61,0
15	Сходові клітки	24,0
16	Ліфтовий хол, ліфт	12,0
17	Конструкції та комунікації	47,0
	Всього на 2 поверсі	522,0
	3 поверх	
18	Апартаменти (10 од.: 4 студіо-dev, 3 Standard, 2 Team, 1 Люкс)	391,0
19	Блок поверхового обслуговування (білизняні, кімната покоївки)	14,0
20	Коридор	61,0
21	Сходові клітки	24,0
22	Ліфтовий хол, ліфт	12,0
23	Конструкції та комунікації	20,0
	Всього на 3 поверсі	522,0
	4 поверх	
24	Апартаменти (10 од.: 4 студіо-dev, 3 Standard, 2 Team, 1 Люкс)	391,0
25	Блок поверхового обслуговування (білизняні, кімната покоївки)	14,0
26	Коридор	61,0

27	Сходові клітки	24,0
28	Ліфтовий хол, ліфт	12,0
29	Конструкції та комунікації	20,0
	Всього на 4 поверсі	522,0
	Разом (надземна частина; за округленими площами поверхів)	2088,0

2.3. Розрахунок інвестиційних витрат

Загальний обсяг інвестицій у створення апарт-готелю включає чотири складові: інвестиції у придбання земельної ділянки (ІЗД), інвестиції в будівництво (ІБ), інвестиції в обладнання та оснащення (ІОЗ) і маркетингові інвестиції на етапі запуску (ІМ). Розрахунок виконано за методикою [12] із застосуванням розрахункового обмінного курсу 1 USD = 45 грн.

Вартість земельної ділянки площею 0,32 га у Приморському районі м. Одеси прийнято на рівні 300 тис. USD, що за розрахунковим курсом становить $ІЗД = 13\,500$ тис. грн.

Визначаються як добуток загальної площі будівлі на питому вартість будівництва:

$$ІБ = S_{заг} \cdot B = 2087 \cdot 400 \cdot 45 = 37\,566 \text{ тис. грн} \quad (2.17)$$

де B - питома вартість будівництва, USD/м². Для каркасно-монолітної будівлі готельного призначення прийнято помірну питому вартість $B = 400$ USD/м² (повний цикл «під ключ» із базовим оздобленням, меблями та інвентарем, без урахування спеціалізованого ІТ- та технологічного обладнання, що враховується окремо) [12].

Інвестиції в обладнання та оснащення визначають як суму покупної вартості устаткування (ВУ), вартості монтажу (ВМ - 10 % вартості устаткування) та транспортних витрат (ВТ - 5 % вартості устаткування):

$$ІОЗ = ВУ + ВМ + ВТ = 4812,0 + 481,2 + 240,6 = 5533,8 \text{ тис. грн} \quad (2.18)$$

Структуру покупної вартості устаткування з акцентом на цифрову та робочу інфраструктуру, що формує конкурентну перевагу концепції, наведено в таблиці 2.11.

Розрахунок покупної вартості устаткування

Найменування	Кількість	Вартість одиниці, тис. грн	Вартість всього, тис. грн
Робоче місце в номері (стіл sit-stand, ергономічне крісло, монітор 27" 4K, USB-C хаб)	38 компл.	25,0	950,0
Кухонне обладнання номерів (холодильник, індукційна плита, НВЧ, чайник, посудомийна машина)	30 компл.	17,0	510,0
Цифрове оснащення номерів (Smart-TV, розумний замок, датчики клімату, сейф)	30 компл.	8,5	255,0
Мережеве обладнання (Wi-Fi 6E mesh, комутатори, СКС, два оптоволоконні вводи з failover)	1 компл.	400,0	400,0
Серверне обладнання та джерела безперебійного живлення (ДБЖ)	1 компл.	360,0	360,0
Дизель-генератор з автоматичним вводом резерву (АВР)	1 од.	560,0	560,0
Обладнання коворкінг-хабу (hot desks, фіксовані станції, phone booths, Zoom-rooms)	1 компл.	420,0	420,0
Мультимедійне обладнання мітап-зони (проектор, екран, звук, стрімінг)	1 компл.	230,0	230,0
Технологічне обладнання кафе «Byte & Bite» (доготовальна кухня, кавова станція, бар, мийна)	1 компл.	470,0	470,0
Обладнання пральні (пральні машини - 2, сушильні - 2, каландр, візки, сте-лажі)	1 компл.	197,0	197,0
Обладнання тренажерної зали та йога-простору	1 компл.	140,0	140,0
Обладнання рецепції (термінал self check-in, PMS, POS, стійка)	1 компл.	120,0	120,0
Системи безпеки (пожежна сигналізація, відеоспостереження, СКУД)	1 компл.	200,0	200,0
Всього	-	-	4812,0

Маркетингові інвестиції. Суму інвестицій у рекламу та маркетинг прийнято з урахуванням стратегії просування закладу й орієнтовних ринкових цін на рекламні інструменти (табл. 2.12) [12, 25].

Таблиця 2.12

Вартість інвестицій у маркетинг та рекламу

Перелік витрат	Сума, грн
1. Брендбук та айдентика	5 000 – 20 000
2. Дизайн інтер'єру	200 грн/м ² (2087 м ² → 417 400)
3. Розробка промо-сайту	10 000 – 20 000
4. SEO-оптимізація сайту	5 000 – 10 000
5. Контекстна реклама	5 000 – 10 000
6. Реклама в соціальних мережах	12 000 – 20 000
7. Дизайн поліграфії	5 000 – 10 000
8. Друк поліграфії	5 000 – 10 000
9. Удосконалення сайту	5 000 – 10 000
Всього	469 400 – 527 400

Окрім стандартних інструментів, у програмі просування апарт-готелю передбачено нестандартні підходи, притаманні IT-аудиторії: PR-кампанія через запуск відкритого хакатону та серії мітапів, колаборації з IT-блогерами та інфлюенсерами, сувенірна продукція й welcome-паки резидентів [21]. Кошторис інвестицій у рекламу та маркетинг наведено в таблиці 2.13.

Таблиця 2.13

Інвестиції в рекламу та маркетинг

Найменування заходу	Вартість заходу, тис. грн
Брендбук та айдентика	20,0
Дизайн інтер'єру (200 грн/м ² × 2087 м ²)	417,4
Розробка промо-сайту із системою прямого бронювання	20,0
SEO-оптимізація сайту («coliving Odesa», «workation Ukraine»)	10,0
Контекстна реклама (Google Ads)	10,0
Реклама в соціальних мережах та IT-медіа (DOU, Djinni, LinkedIn, Telegram)	20,0
Дизайн поліграфії	10,0

Найменування заходу	Вартість заходу, тис. грн
Друк поліграфії та навігації	10,0
Удосконалення сайту	10,0
PR-кампанія: запуск відкритого хакатону та серії мітапів	250,0
Колаборації з IT-блогерами та інфлюенсерами	150,0
Сувенірна продукція та welcome-паки резидентів	72,6
Всього	1000,0

Сумарні інвестиції в проєкт становлять:

$$I = IЗД + ІБ + ІОЗ + ІМ = 13\,500 + 37\,566 + 5534 + 1000 = 57\,600 \text{ тис. грн} \\ (2.19)$$

Таким чином, загальний обсяг інвестицій у створення апарт-готелю «Code & Coast Odesa» становить 57,6 млн грн. Структуру загальних інвестицій для реалізації концепції наведено в таблиці 2.14.

Таблиця 2.14

Загальні інвестиції для реалізації концепції

Показник	Сума, тис. грн	Питома вага, %
1. Витрати на придбання земельної ділянки (0,32 га)	13 500,0	23,4
2. Витрати на будівництво	37 566,0	65,2
3. Витрати на устаткування	4 812,0	8,4
4. Витрати на монтаж (10 % від вартості устаткування)	481,2	0,8
5. Витрати на транспортування (5 % від вартості устаткування)	240,6	0,4
6. Витрати на рекламу та маркетинг	1 000,0	1,8
Всього	57 599,8	100,0

У структурі інвестицій переважають витрати на будівництво (65,2 %) та придбання земельної ділянки (23,4 %), що є типовим для проєктів нового будівництва об'єктів готельного господарства [8]. Водночас у структурі устаткування пріоритет надано цифровій та робочій інфраструктурі (мережеве й серверне обладнання, ДБЖ і генератор, оснащення коворкінгу та робочих місць у

номерах), сумарна частка якої перевищує 60 % вартості обладнання, що безпосередньо формує ключову конкурентну перевагу концепції.

2.4. Технологія та організація обслуговування на готельних підприємствах

2.4.1. Технологія та організація обслуговування гостей службою СПіР та бронювання

Технологічний процес обслуговування в апарт-готелі побудовано з урахуванням специфіки тривалого проживання та орієнтації на самостійність гостя за збереження сервісної підтримки [23]. Основними технологічними циклами є: приймання та розміщення, поточне обслуговування номерного фонду, надання додаткових (зокрема цифрових та ділових) послуг.

Служба приймання та розміщення (СПіР) забезпечує бронювання, реєстрацію, поселення, проведення розрахунків і виселення гостей. З урахуванням тривалого характеру проживання впроваджується гібридна модель: класична стійка рецепції поєднується із системою самостійної реєстрації (self check-in) через термінал і мобільний застосунок із цифровими ключами (розумні замки). Це знижує навантаження на персонал у нічний час і підвищує зручність для IT-аудиторії [22]. Послідовність оформлення технологічної документації під час реєстрації гостя включає перевірку бронювання в системі PMS, ідентифікацію гостя, оформлення анкети та договору (для тривалого проживання - онлайн-договору, зокрема для ФОП), реєстрацію в базі даних і видачу цифрового ключа [24]. Бронювання здійснюється через канали прямого продажу (власний сайт, застосунок), глобальні системи (Booking.com) та корпоративні договори з IT-компаніями. Передбачено гнучку тарифну політику зі знижками залежно від тривалості проживання: тижневий і місячний тарифи, а також програму «Dev Residency» зі знижкою до 40 % за умови перебування від 14 діб [20].

2.4.2. Технологія і організація функціонування служби номерного фонду

Обслуговування номерного фонду здійснює служба housekeeping. Для тривалого проживання застосовано адаптований графік прибирання: повне прибирання - двічі на тиждень, заміна білизни - раз на три доби згідно з нормативами для готелів категорії «три зірки», поточне підтримання чистоти - за запитом гостя [12]. Така модель відповідає очікуванням мешканців тривалого перебування та оптимізує трудовитрати. Норму обслуговування однією покоївкою прийнято на рівні 11–13 апартаментів за зміну з урахуванням збільшеної площі апартаментів і зниженої частоти прибирання. Явочну чисельність покоївок визначають за нормою обслуговування, а облікову - з урахуванням коефіцієнта невиходів K_n :

$$Ч_{об} = Ч_{я} \cdot K_n \quad (2.20)$$

де $Ч_{я}$ - нормативна явочна чисельність покоївок, осіб; K_n - коефіцієнт, що враховує заплановані невиходи покоївок під час відпустки та хвороби ($K_n = 1,15$).

За розрахункової норми обслуговування 12 апартаментів явочна чисельність становить $Ч_{я} = 30 / 12 = 2,5 \approx 3$ особи за зміну. Облікова чисельність дорівнює $Ч_{об} = 3 \cdot 1,15 = 3,45 \approx 4$ особи, з них 3 покоївки та 1 старша покоївка, що враховано у штатному розписі (розділ 3). Прання й хімчистка за замовленням гостя, а також позачергове прибирання номерів надаються як платні додаткові послуги.

2.4.3. Організація та функції фінансово-комерційної й інженерно-експлуатаційної служб у готелі

Фінансово-комерційна служба відповідає за бронювання, маркетинг, роботу з каналами продажу, управління тарифами (revenue management), бухгалтерський облік і розвиток спільноти (community management) [22]. Інженерно-технічна та цифрова служба забезпечує безперебійну роботу інженерних систем, приділяючи особливу увагу критичній цифровій інфраструктурі: сер-

верам, мережі та системам резервного живлення. До складу служби входить системний адміністратор - нетипова, але ключова для цієї концепції штатна одиниця, відповідальна за роботу інтернет-каналів, мережевого обладнання коворкінгу та цифрових сервісів готелю [23].

2.5. Показники експлуатаційної програми підприємства

Експлуатаційна програма характеризує пропускну спроможність номерного фонду та плановий обсяг його використання. Розрахунок семи основних показників експлуатаційної програми виконано за методикою [12] на основі одноразової місткості готелю та планових коефіцієнтів завантаження.

1. Одноразова місткість характеризує кількість інвентарних місць готелю:

$$Мод = \Sigma (Кн \cdot Чм) \quad (2.21)$$

де $Кн$ - кількість номерів кожної категорії, од.; $Чм$ - число постійних (інвентарних) місць у кожному номері.

$$Мод = 12 \cdot 2 + 10 \cdot 2 + 6 \cdot 3 + 2 \cdot 2 = 24 + 20 + 18 + 4 = 66 \text{ місць.}$$

2. Можлива пропускну спроможність характеризує чисельність гостей, що можуть бути обслуговані в готелі з урахуванням кількості інвентарних місць за певний період за відсутності простоїв:

$$ПСм = Мод \cdot Дк \quad (2.22)$$

де $Дк$ - кількість календарних днів роботи готелю (для готелів, що працюють цілий рік, $Дк = 365$ днів).

$$ПСм = 66 \cdot 365 = 24\,090 \text{ ліжко-днів.}$$

3. Пропускна спроможність характеризує чисельність гостей, що можуть бути обслуговані в готелі з урахуванням простоїв, пов'язаних із капітальним ремонтом і реконструкцією:

$$ПС = ПСм - Кк.р \quad (2.23)$$

де $Кк.р$ - кількість ліжко-днів простою номерного фонду через капітальний ремонт і реконструкцію (14 днів на рік у розрахунку на одне інвентарне місце): $Кк.р = 14 \cdot 66 = 924$ ліжко-добы.

$$ПС = 24\,090 - 924 = 23\,166 \text{ ліжко-діб.}$$

4. Планова пропускна спроможність характеризує чисельність гостей, що можуть бути обслуговані в готелі з урахуванням планових простоїв з об'єктивних причин:

$$ПС_{пл} = ПС - K_{п.р} - K_{с.о} - K_{ін} \quad (2.24)$$

де $K_{п.р}$ - кількість ліжко-діб простою номерів через плановий ремонт (3 доби на одне місце): $K_{п.р} = 3 \cdot 66 = 198$ ліжко-діб; $K_{с.о}$ - кількість ліжко-діб простою через санітарну обробку номерів і підготовку їх до заселення (25 діб на одне місце): $K_{с.о} = 25 \cdot 66 = 1650$ ліжко-діб; $K_{ін}$ - кількість ліжко-діб простою з інших об'єктивних причин (5 діб на одне місце): $K_{ін} = 5 \cdot 66 = 330$ ліжко-діб.

$$ПС_{пл} = 23\,166 - 198 - 1650 - 330 = 20\,988 \text{ ліжко-діб.}$$

5. Середня місткість характеризує середню кількість інвентарних місць у готелі за певний період (рік):

$$M_c = (M_1 \cdot t_1 + M_2 \cdot t_2) / T \quad (2.25)$$

де M_1, M_2 - кількість місць в експлуатації відповідно на початок і кінець періоду; t_1, t_2 - термін перебування номерів (місць) в експлуатації, днів; T - загальний календарний термін експлуатації номерного фонду, днів ($T = 365$).

$$M_c = (66 \cdot 365) / 365 = 66 \text{ місць.}$$

Оскільки протягом розрахункового періоду зміни у номерному фонді не передбачаються, середня місткість дорівнює одноразовій.

6. Плановий коефіцієнт завантаження номерного фонду (коефіцієнт використання пропускної спроможності) характеризує ступінь використання номерного фонду готелю за планом:

$$K_{зав.пл} = ПС_{пл} / ПС \cdot 100 \% \quad (2.26)$$

$$K_{зав.пл} = 20\,988 / 23\,166 \cdot 100 \% = 90,6 \%$$

7. Звітний коефіцієнт завантаження номерного фонду характеризує ступінь використання номерного фонду готелю за певний період:

$$K_{зав.зв} = Лф / ПС \cdot 100 \% \quad (2.27)$$

де Лф - фактично надана кількість ліжко-діб (загальний час перебування приїжджих).

Для третього року експлуатації, за фактично наданих 17 375 ліжко-діб:

$$K_{зав.зв} = 17\,375 / 23\,166 \cdot 100 \% = 75,0 \%$$

Плановий рівень завантаження прийнято з поетапним зростанням: 55 % у перший рік експлуатації (період виходу на ринок і формування бази резидентів), 65 % - у другий та 75 % - у третій рік, що є реалістичним для сегмента тривалого проживання з високою часткою повторних і довгострокових бронювань [7, 21]. Середній тариф за ліжко-добу збільшується щороку з урахуванням інфляційних процесів та зростання впізнаваності бренду. Експлуатаційну програму за роками наведено в таблиці 2.15.

Таблиця 2.15

Аналіз показників виробничої програми готелю

№ з/п	Показники	1 рік	2 рік	3 рік
1.	Одноразова місткість, місць	66	66	66
2.	Кількість ліжко-діб в інвентарі ¹ , л-д.	24 090	24 090	24 090
3.	Кількість простоїв, л-д.	924	924	924
4.	Кількість ліжко-діб в експлуатації, л-д.	23 166	23 166	23 166
5.	Коефіцієнт завантаження ² , %	55	65	75
6.	Кількість наданих ліжко-діб, л-д.	12 741	15 058	17 375
7.	Середній тариф ³ , грн	820	905	995

Примітки: 1 - Кількість ліжко-діб в інвентарі, л-д. = Мод · 365; 2 - Коефіцієнт завантаженості, % - прийнято з поетапним зростанням (у перший рік - невелика завантаженість); 3 - Середній тариф, грн - збільшується з кожним роком.

Крім семи основних показників, для оцінювання ефективності використання номерного фонду доцільно розрахувати оперативні показники експлуатаційної програми [12]. Середній термін перебування гостя у готелі становить $T_c = Лф / Г = 17\,375 / 620 = 28,0$ діб, де Г - загальна кількість гостей за рік (620 осіб), що відповідає позиціонуванню закладу у сегменті довгострокового проживання (від 14 діб) та суттєво перевищує середній показник для класичних

готелів Одеси (2–3 доби). Обіговість одного місця за рік у днях становить $Об = Лф / Мс = 17\,375 / 66 = 263$ дні, а в разях - $Ор = Об / Тс = 263 / 28 = 9,4$ разів, тобто одне інвентарне місце протягом року реалізується в середньому 9–10 разів. Середня кількість гостей на одне місце дорівнює $Гм = Г / Мс = 620 / 66 = 9,4$ особи. Низька обіговість за високої зайнятості є характерною ознакою моделі довгострокового проживання і забезпечує суттєву економію операційних витрат: зменшується кількість заселень і виселень, обсяг робіт із санітарної обробки номерів, а також витрати на залучення нових гостей і комісії систем бронювання [20, 21].

Чистий дохід від реалізації ліжко-діб у третій рік експлуатації становитиме: $17\,375 \cdot 995 = 17\,288$ тис. грн, що є основою для подальшого розрахунку фінансової моделі підприємства (підрозділ 3.6).

РОЗДІЛ 3. ОРГАНІЗАЦІЙНИЙ РОЗДІЛ

3.1. Розробка та характеристика раціональної організаційної структури управління підприємства готельного господарства

Організаційна структура управління апарт-готелем «Code & Coast Odesa» побудована за лінійно-функціональним принципом з урахуванням малої місткості об'єкта (30 апартаментів, 66 місць) та специфіки концепції тривалого проживання [22]. Структура передбачає мінімізацію рівнів управління та поєднання функцій, що є доцільним для підприємств малого готельного бізнесу [8]. Очолює підприємство керуючий, підпорядкований власнику, якому, у свою чергу, безпосередньо підпорядковані керівники функціональних напрямів.

У структурі виділено п'ять функціональних блоків: службу приймання та розміщення (front office); службу номерного фонду (housekeeping); службу харчування (кафе «Byte & Bite»); фінансово-комерційну службу та маркетинг; інженерно-технічну й цифрову службу, до якої також віднесено функції безпеки та господарського забезпечення [23]. Особливістю структури, що безпосередньо впливає з ІТ-орієнтованої концепції, є виокремлення двох нетипових для готелю посад: системного адміністратора та community- й івент-менеджера, відповідального за роботу коворкінгу, проведення мітапів і хакатонів, партнерства та формування спільноти мешканців [21]. Бухгалтерський облік передано на аутсорсинг, а технологізація сервісу (self check-in, розумні замки, цифровий конс'єрж) дає змогу утримувати компактний штат із гнучким змінним графіком, що оптимізує постійні витрати. Схему організаційної структури управління наведено в графічній частині роботи (додаток Д).

3.2. Штатний розпис та розрахунок оплати праці

Чисельність персоналу визначено на основі функціонально-технологічних потреб підприємства, режиму роботи окремих служб та норм обслуговування (розрахунок чисельності покоївок наведено у підрозділі 2.4.2). Загальна

чисельність персоналу становить 18 осіб. Структуру персоналу за категоріями сформовано відповідно до рекомендованих співвідношень для готельних підприємств: адміністративно-управлінський персонал - 10...15 %, виробничий (операційний) - 60...65 %, допоміжний - 25...30 % [12]. Штатний розпис підприємства наведено в таблиці 3.1.

Таблиця 3.1

Штатний розпис працівників закладу готельного господарства

Посада	Кількість посадових одиниць	Зайнятість (постійно / тимчасово)
Адміністративно-управлінський персонал:		
Керуючий	1	постійно
Менеджер з маркетингу та бронювання	1	постійно
Разом	2	11,1 %
Виробничий (операційний) персонал:		
Адміністратор ресепшн	3	постійно
Community- та івент-менеджер	1	постійно
Старша покоївка	1	постійно
Покоївка	3	постійно
Кухар	2	постійно
Бариста-офіціант	1	постійно
Разом	11	61,1 %
Допоміжний персонал:		
Системний адміністратор (ІТ)	1	постійно
Інженер з експлуатації	1	постійно
Бухгалтер	1	тимчасово (аутсорсинг)
Прибиральниця	1	постійно
Охоронець	1	постійно
Разом	5	27,8 %
РАЗОМ по закладу	18	100,0 %

Розподіл персоналу за категоріями: адміністративно-управлінський - 2 особи (11,1 %), виробничий (операційний) - 11 осіб (61,1 %), допоміжний - 5 осіб (27,8 %), що повністю відповідає рекомендованим співвідношенням [12].

На основі штатного розпису розраховано фонд оплати праці за день та за місяць. Рівень заробітної плати визначено з урахуванням актуальних ринкових ставок для працівників готельного бізнесу м. Одеси. Для обслуговуючого персоналу застосовано змінні графіки роботи (2/2, 3/3), для адміністративного - 5/2. Бухгалтерські послуги надаються на умовах аутсорсингу. Фонд оплати праці зведено в таблицю 3.2.

Таблиця 3.2

Фонд оплати праці

№	Посада	Графік роботи	Осіб усього	Осіб за зміну	Зарплата за день, грн	Зарплата за місяць, грн
1.	Керуючий	5/2	1	1	2 050	45 100
2.	Менеджер з маркетингу та бронювання	5/2	1	1	1 400	30 800
3.	Адміністратор ресепшн	2/2	3	1	1 250	56 250
4.	Community- та івент-менеджер	5/2	1	1	1 300	28 600
5.	Старша покоївка	5/2	1	1	1 200	26 400
6.	Покоївка	2/2	3	2	1 050	47 250
7.	Кухар	3/3	2	1	1 400	42 000
8.	Бариста-офіціант	3/3	1	1	1 150	17 250
9.	Системний адміністратор (ІТ)	5/2	1	1	2 100	46 200
10	Інженер з експлуатації	5/2	1	1	1 400	30 800
11	Бухгалтер (аутсорсинг)	договір	1	-	-	15 000
12	Прибиральниця	5/2	1	1	900	19 800
13	Охоронець	2/2	1	1	1 150	17 250
	Всього працівників, осіб	-	18	-	-	-
	Усього заробітна плата за день, грн	-	-	-	13 863	-
	Усього заробітна плата за місяць, грн	-	-	-	-	422 700

Місячний фонд оплати праці (ФОП) становить 422,7 тис. грн, річний - 5 072,4 тис. грн.

Для підприємства застосовується погодинно-преміальна система оплати праці. Базовий посадовий оклад доповнюється преміальною частиною, що залежить від показників завантаження, рейтингів задоволеності гостей (відгуки на Booking.com, Google) та виконання індивідуальних завдань. Для community-менеджера та менеджера з маркетингу передбачено бонуси за залучення резидентів коворкінгу та зростання частки прямих бронювань. Така система мотивує персонал до підвищення якості обслуговування та лояльності гостей тривалого проживання [23]. Нарахування на ФОП включають єдиний соціальний внесок (ЄСВ) роботодавця у розмірі 22 %, а утримання із заробітної плати - податок на доходи фізичних осіб (ПДФО 18 %) та військовий збір (5 %).

3.3. Моделювання основних і додаткових послуг підприємства

Процес надання послуг в апарт-готелі моделюється як сукупність основної послуги (тимчасове проживання) та комплексу додаткових послуг, що формують ціннісну пропозицію концепції [24]. Модель обслуговування орієнтована на життєвий цикл гостя тривалого проживання: від бронювання та поселення через щоденне проживання й роботу до продовження перебування або виїзду з подальшим утриманням у спільноті [20].

Основна послуга - надання апартаменту в тимчасове користування з повним сервісним супроводом (прибирання, заміна білизни, технічна підтримка).

Послуги харчування надає кафе «Byte & Bite» із залом на 50 посадкових місць, з яких 25 розташовано біля барної стійки. Асортимент включає сніданки у форматі підписки, легкі обіди, кава-брейки та вечірнє меню, а також цілодобову зону самообслуговування.

Цифрові послуги - гарантований швидкісний інтернет із резервуванням, доступ до коворкінгу, переговорних та мітап-зони, технічна підтримка робочого місця.

Додаткові послуги - спортивно-рекреаційна зона, пральня, консьєрж-сервіс, трансфер, велопрокат, оренда обладнання.

Послуги спільноти (community) - мітапи, воркшопи, хакатони, нетворкінг-події, Slack-спільнота резидентів, що формують лояльність та сприяють подовженню перебування [21].

Класифікацію основних і додаткових послуг за характером включення у тариф, часом дії, можливістю бронювання та відповідальним персоналом наведено в таблиці 3.3.

Таблиця 3.3

Перелік основних та додаткових послуг готелю

Назва послуги	Оплата	Час дії	Бронь	Місце надання	Опис послуги	Персонал
Основні послуги						
Проживання в апартаменті	платна	24/7	так	номери	30 номерів 4 типів, 66 місць, кухня і робоче місце	рецепція
Прибирання, зміна білизни	у тарифі	двічі на тиждень	ні	номери	адаптоване прибирання для тривалого проживання	покоївки
Інтернет 500 Мбіт/с	у тарифі	24/7	ні	будівля	2 канали з failover, Wi-Fi 6E, ДБЖ і генератор	ІТ-служба
Робоче місце з монітором	у тарифі	24/7	ні	номери	стіл sit-stand, крісло, монітор 27", хаб	ІТ-служба
Коворкінг для резидентів	у тарифі	24/7	так	коворкінг	20 місць, phone booths, зона спілкування	івент-менеджер

Продовження табл.3.3

Харчування, кафе «Byte & Bite»	платна	07:00–22:00	так	кафе	зал на 50 місць, з них 25 - біля барної стійки; сніданки	кухар, бариста
Додаткові послуги						
Коворкінг для зовнішніх	платна	24/7	так	коворкінг	day pass, місячні та квартальні абонементи	івент-менеджер
Оренда Zoom-rooms	платна	08:00–22:00	так	коворкінг	переговорні з відеозв'язком	івент-менеджер
Оренда мітап-зони	платна	за планом	так	мітап-зона	простір на 40 осіб, мультимедіа, стрімінг	івент-менеджер
Прання, хімчистка	платна	09:00–18:00	так	пральня	обробка білизни і речей гостей	покоївки
Спортивно-рекреаційна зона	у тарифі	24/7	ні	спортзал	кардіо- та силове обладнання, йога	інженер
Трансфер, велопрокат	платна	за запитом	так	рецепція	мобільність гостей у місті	рецепція
ІТ-підтримка, оренда техніки	платна	09:00–20:00	так	будівля	технічна підтримка робочого місця, оренда моніторів	ІТ-служба
«Dev Residency»	у тарифі	постійно	так	номери	знижка до 40 % від 14 діб, онлайн-договір	менеджер з маркетингу та бронювання
Self check-in, консьєрж-бот	у тарифі	24/7	ні	смартфон	цифрові ключі, Telegram-бот	рецепція

Збалансована модель послуг із поєднанням включених у тариф і платних сервісів забезпечує, з одного боку, привабливу базову ціну, а з іншого - формує додаткові джерела доходу (ancillary revenue). Їхня частка у структурі товарообігу становить близько 45 %, що підвищує стійкість фінансової моделі до се-

зонності [25]. Схему основних і додаткових послуг наведено у відповідному додатку до роботи.

3.4. Організація охорони праці персоналу, пожежної безпеки та цивільного захисту

Організація охорони праці на підприємстві здійснюється відповідно до Закону України «Про охорону праці» [30] та чинних нормативно-правових актів. Загальне керівництво роботою з охорони праці здійснює керуючий готелем, який наказом призначає відповідальну особу та відповідальних за стан охорони праці в кожному підрозділі. Передбачено проведення вступного, первинного, повторного, позапланового та цільового інструктажів, навчання й перевірку знань працівників з питань охорони праці. Робочі місця персоналу облаштовуються згідно із санітарно-гігієнічними вимогами щодо освітлення, мікроклімату та рівня шуму: у приміщеннях рецепції й адміністративної групи підтримуються оптимальні температура повітря 22...24 °С, відносна вологість 40...60 % та швидкість руху повітря не більш як 0,1 м/с. Для працівників служби housekeeping передбачено засоби індивідуального захисту та безпечні методи роботи з мийними засобами. Робочі місця з відеотерміналами обладнуються відповідно до вимог щодо роботи з екранними пристроями. Усі працівники не рідше одного разу на рік проходять медичний огляд.

Будівля проектується відповідно до вимог ДБН В.1.1-7:2016 «Пожежна безпека об'єктів будівництва» [29]. Ступінь вогнестійкості будівлі - II, що для чотириповерхового будинку відповідає нормативним вимогам щодо граничної поверховості та максимальної площі протипожежного відсіку. Передбачено автоматичну систему пожежної сигналізації та оповіщення, систему димовидалення, первинні засоби пожежогасіння (не менше двох переносних вогнегасників на кожному поверсі), пожежні крани на висоті 1,35 м над підлогою, евакуаційні шляхи й виходи нормативної ширини, а також аварійне освітлення евакуаційних шляхів із живленням від ДБЖ. Кухонне обладнання та системи вентиляції кафе оснащуються установками локального пожежогасіння. Для

кожного поверху розроблено плани евакуації із зазначенням місць установлення вогнегасників. На шляхах евакуації передбачено використання негорючих і важкозаймистих оздоблювальних матеріалів. Персонал проходить регулярні інструктажі та тренування з пожежної безпеки.

З урахуванням безпекової ситуації в структурі готелю передбачено службу цивільного захисту на чолі з керуючим. У підвальному поверсі будівлі облаштовано захисну споруду (укриття) площею 75 м², розраховану на одночасне перебування мешканців і персоналу. Укриття обладнане автономним освітленням від ДБЖ та генератора, запасом питної води, засобами зв'язку й інформування, місцями для сидіння. Заходи щодо захисту передбачають оповіщення та інформування, укриття в захисних спорудах, евакуацію, інженерний захист території та навчання персоналу діям у надзвичайних ситуаціях. Наявність надійного укриття та системи резервного живлення є важливою конкурентною та безпековою перевагою об'єкта в умовах тривалого проживання, що враховано в концепції на етапі проєктування [26].

3.5. Організація охорони навколишнього середовища

Готель функціонує відповідно до вимог охорони навколишнього середовища щодо утримання території, технічного стану приміщень, вентиляції, водопостачання та каналізації згідно з чинними нормативними документами [27, 28]. Концепція апарт-готелю передбачає впровадження принципів сталого розвитку й екологічної відповідальності, що відповідає цінностям цільової аудиторії [7]. Заходи з охорони довкілля включають енергоефективне інженерне обладнання (LED-освітлення, рекуперацію тепла в системі вентиляції, енергоощадні режими роботи кліматичних систем); роздільний збір твердих побутових відходів із подальшою утилізацією; використання водоощадної сантехніки; застосування екологічних і натуральних оздоблювальних матеріалів; цифровізацію процесів (електронний документообіг, цифрові ключі, безпаперову реєстрацію), що знижує споживання паперу. Господарські та підсобні будівлі й сміттєзбірники розміщено з дотриманням санітарних вимог. Викорис-

товуються лише дозволені до застосування мийні засоби, що мають сертифікати відповідності. Передбачено озеленення прибудинкової території та економні режими освітлення місць загального користування з датчиками руху. Реалізація екологічних заходів не лише знижує експлуатаційні витрати, а й посилює позиціонування бренду як соціально відповідального.

3.6. Організація роботи та розробка фінансової моделі підприємства

Для правильної організації роботи підприємства складено перелік необхідної інформації для роботи закладу [12]. Організаційно-правовий статус закладу готельного господарства - товариство з обмеженою відповідальністю (ТОВ) на загальній системі оподаткування; тип готельного підприємства - апарт-готель категорії «три зірки» з коворкінгом і закладом ресторанного господарства (згідно з класифікацією ДСТУ 4269:2003 [28]); організаційна структура - лінійно-функціональна; кількість номерів - 30 (66 місць); кількість персоналу - 18 осіб; відмінні особливості бізнес-ідеї проєкту - перший в Одесі IT-орієнтований апарт-готель з enterprise-інфраструктурою, програмою «Dev Residency» та tech-community.

Для створення фінансового плану підприємства розраховано товарообіг закладу та його операційні витрати. Розрахунок доходу від продажу номерів за 100 % завантаження виконано на основі базових тарифів (табл. 3.4). Розрахункову кількість днів реалізації номерного фонду на рік прийнято на рівні 351 дня (365 днів мінус 14 днів технічного простою), а середню кількість календарних днів у місяці - 30,5.

Таблиця 3.4

Розрахунок доходу від продажу номерів при 100 % завантаженні

Назва номера	Кількість номерів за день, шт.	Ціна номера за добу (24 год), грн	За умовний місяць (30,5 календарного дня), грн	За рік (351 день), грн
Студіо-dev	12	1 900	695 400	8 002 800
Апартамент Standard	10	2 300	701 500	8 073 000

Апартамент Team	6	3 150	576 450	6 633 900
Люкс-апартамент	2	4 150	253 150	2 913 300
Разом	30	-	2 226 500	25 623 000

Тарифна політика підприємства є гнучкою і має три рівні: базовий, тижневий (знижка 15 %) та місячний (знижка 30 %), що стимулює тривале проживання. Для номера студіо-деу тариф становить 1 900 грн/добу за базовим, 1 620 грн/добу за тижневим і 1 330 грн/добу за місячним тарифом; для люкс-апартаменту - відповідно 4 150, 3 530 та 2 900 грн/добу. З урахуванням структури продажів, у якій переважають тижневі й місячні тарифи, середній коефіцієнт реалізації базового тарифу прийнято на рівні 0,90.

З урахуванням планового коефіцієнта завантаження третього року експлуатації (0,75) та коефіцієнта знижок за тривале проживання (0,90) дохід від продажу номерів становитиме:

$$25\,623\,000 \cdot 0,75 \cdot 0,90 = 17\,296 \text{ тис. грн},$$

що узгоджується з розрахунком за експлуатаційною програмою (табл. 2.15): $17\,375 \text{ ліжок-днів} \cdot 995 \text{ грн} = 17\,288 \text{ тис. грн}$. Для подальших розрахунків приймаємо дохід від проживання на рівні 17 288 тис. грн на рік.

Розрахунок доходу від продажу додаткових послуг наведено в таблиці 3.5.

Таблиця 3.5

Розрахунок доходу від продажу додаткових послуг

Назва послуги	Кількість покупок за добу, шт.	Ціна послуги за одиницю, грн	Середньомісячний дохід, грн	Дохід за рік (351 день), грн
Кафе «Byte & Bite» (сніданки, обіди, вечірнє меню, бар)	79	26 070	762 547,5	9 150 570
Коворкінг для зовнішніх резидентів (day pass)	8	2 800	81 900,0	982 800

Оренда Zoom-rooms та phone booths, год	6	2 400	70 200,0	842 400
Пральня, прасування, хімчистка	12	3 000	87 750,0	1 053 000
Трансфер, велопрокат, е-самокати	4	1 200	35 100,0	421 200
Технічна підтримка та оренда обладнання	3	750	21 937,5	263 250
Разом за щоденними послугами	112	36 220	1 059 435,0	12 713 220
Абонемент на коворкінг на 1 місяць	96	-	36 000,0	432 000
Абонемент на коворкінг на 3 місяці	24	-	24 000,0	288 000
Оренда мітап-зони під заходи (мітапи, хака-тони)	96	-	48 000,0	576 000
Абонемент до тренажерної зали для зовнішніх відвідувачів	180	-	16 350,0	196 200
Разом за абонемен-тами та заходами	396	-	124 350,0	1 492 200
Всього дохід від додаткових послуг	-	-	1 183 785,0	14 205 420

Загальний плановий товарообіг підприємства у третій рік експлуатації становить:

$$T = 17\,288 + 14\,205 = 31\,493 \text{ тис. грн} \approx 31,5 \text{ млн грн},$$

у тому числі дохід від проживання - 54,9 %, дохід від додаткових послуг (кафе, коворкінг, мітап-зона, сервіс) - 45,1 %. Така диверсифікація структури доходу є ключовою перевагою концепції, оскільки знижує залежність фінансового результату від сезонних коливань завантаження номерного фонду [3, 4].

Далі розраховано операційні витрати та мінімально необхідний обсяг товарообігу для їх покриття. У спрощеній фінансовій моделі цей показник прийнято на рівні суми місячних операційних витрат. Розрахунок наведено в таблиці 3.6; середньомісячний товарообіг становить $31\,493 / 12 = 2624,4$ тис. грн.

Розрахунок операційних витрат за місяць

№	Види витрат	Сума за місяць, грн	Розрахунок
1	Заробітна плата персоналу	422 700	табл. 3.2
2	Нарахування на фонд оплати праці (ЄСВ)	92 994	22 % від ФОП
3	Продукти та сировина для кафе	266 892	35 % від виручки кафе
4	Комунальні витрати (електроенергія, вода, теплопостачання)	210 000	8,0 % від товарообігу
5	Інтернет-канали, ІТ-сервіси, ліцензії PMS/CRM	52 500	2,0 % від товарообігу
6	Господарські товари, білизна, канцтовари, витратні матеріали	39 375	1,5 % від товарообігу
7	Поточний ремонт, обслуговування обладнання, амортизація	223 125	8,5 % від товарообігу
8	Реклама та просування (операційні витрати щомісяця)	65 625	2,5 % від товарообігу
9	Комісія за бронювання (Booking.com та інші сервіси)	64 859	15 % від 30 % виручки за проживання
10	Охорона, страхування, банківські та інші послуги	52 500	2,0 % від товарообігу
11	Різне та непередбачені витрати	7 875	0,3 % від товарообігу
	Всього за місяць	1 498 445	-
	ВСЬОГО за рік	17 981 340	× 12 місяців

Таким чином, мінімально необхідний товарообіг для покриття операційних витрат становить 1498,4 тис. грн на місяць, або 17 981 тис. грн (приблизно 18,0 млн грн) на рік. Щорічне зростання витрат через інфляцію прогнозується на рівні 10 %, що компенсується відповідним підвищенням середнього тарифу та завантаження.

Завершальним етапом є розрахунок фінансових показників проекту, які зведено в таблицю 3.7.

Фінансові показники проєкту

№	Показник	День, грн	Місяць, грн	Рік, тис. грн
1	Товарообіг від продажу номерів (з урахуванням середнього завантаження та знижок)	49 253	1 440 667	17 288,0
2	Товарообіг від продажу додаткових послуг	40 471	1 183 785	14 205,4
3	Виручка від реалізації (рядок 1 + рядок 2)	89 724	2 624 452	31 493,4
4	Точка беззбитковості (сума операційних витрат) - табл. 3.6	51 229	1 498 445	17 981,3
5	Прибуток до оподаткування (рядок 3 – рядок 4)	38 495	1 126 007	13 512,1
6	Податок на прибуток (18 %)	6 929	202 681	2 432,2
7	Чистий прибуток (рядок 5 – рядок 6)	31 566	923 326	11 079,9
8	Капітальні інвестиції (табл. 2.14)	-	-	57 599,8
9	Термін окупності, років	-	-	5,2

Термін окупності проєкту розраховано за формулою:

$$Ток = I_z / (Чп \cdot 12) \quad (3.1)$$

де I_z - загальні інвестиції для реалізації концепції, тис. грн (табл. 2.14);
 $Чп$ - чистий прибуток за місяць, тис. грн (табл. 3.7); 12 - кількість місяців у році.

$$Ток = 57\,599,8 / (923,3 \cdot 12) = 57\,599,8 / 11\,079,9 = 5,2 \text{ року.}$$

Отже, за обсягу капітальних інвестицій 57,6 млн грн, у тому числі вартості земельної ділянки близько 13,5 млн грн, підприємство виходить на річний товарообіг 31,5 млн грн і чистий прибуток 11,07 млн грн, а термін окупності становить 5,2 року. Рентабельність продажів за чистим прибутком становить $11\,080 / 31\,493 \cdot 100 \% = 35,2 \%$, а рентабельність інвестицій (ROI) - $11\,080 / 57\,600 \cdot 100 \% = 19,2 \%$. Такі показники є прийнятними для проєктів нового будівництва у готельному господарстві та підтверджують інвестиційну привабливість концепції [4, 8]. Стійкість фінансової моделі забезпечується ди-

версифікацією джерел доходу: проживання формує трохи більше половини виручки, тоді як решту забезпечують кафе, коворкінг, мітап-зона та сервісні послуги, що суттєво знижує вплив сезонності [25].

ВИСНОВКИ І РЕКОМЕНДАЦІЇ

У кваліфікаційній роботі розроблено концепцію апарт-готелю на 30 номерів із довгостроковим проживанням у м. Одесі під брендом «Code & Coast Odesa», орієнтованого на IT-спеціалістів, цифрових номадів і проєктні команди. За результатами проведеного дослідження сформульовано такі висновки.

1. Аналіз готельного ринку України та Одеси засвідчив поступове відновлення галузі в умовах воєнного часу та структурну трансформацію попиту в бік альтернативних форматів розміщення. Виявлено зростання сегментів коворкінгу та колівінгу, а також глобальне поширення тривалого віддаленого проживання (понад 50 млн цифрових номадів у світі, 66 % з яких надають перевагу перебуванню від 3 до 6 місяців в одній локації). Це обґрунтовує актуальність концепції апарт-готелю з інтегрованою робочою інфраструктурою.

2. Конкурентний аналіз п'яти апарт-готелів Одеси показав, що жоден із них не пропонує комплексної цифрової та робочої інфраструктури для тривалого перебування фахівців технологічного сектору. За інтегральною бальною оцінкою концепція «Code & Coast Odesa» отримала 93 бали, випередивши наявних конкурентів (67–70 балів) за рахунок унікального поєднання гарантованого швидкісного інтернету, коворкінгу, ергономічних робочих місць та програм спільноти. SWOT-аналіз підтвердив наявність стійких конкурентних переваг за помірних ризиків.

3. Розроблено технологічне рішення підприємства: обґрунтовано вибір земельної ділянки площею 0,32 га у Приморському районі м. Одеси (вул. Пастера, 1) та спроектовано чотириповерхову каркасно-монолітну будівлю з технічним підвалом загальною площею 2087 м² (габарити в плані 28,5 × 18,3 м, площа поверху 522 м²) з раціональним функціональним зонуванням. Номерний фонд сформовано з 30 апартаментів чотирьох типів (студіо-dev - 12, Standard - 10, Team - 6, Люкс - 2) загальною житловою площею 1146 м² та одноразовою місткістю 66 місць. Обґрунтовано склад громадських приміщень

(616 м²) з акцентом на коворкінг-хаб (110 м²), мітап-зону (54 м²) та підприємство харчування - кафе «Byte & Bite» (110 м², зал на 50 місць).

4. Виконано технологічний розрахунок пральні готелю: необхідна продуктивність становить 101,0 кг білизни за зміну (16,8 кг за цикл), що відповідає розрахунковому об'єму барабана 218,4 л. До встановлення прийнято дві пральні та дві сушильні машини завантаженням 11 кг, прасувальний коток та допоміжне устаткування; розрахункова площа пральні становить 34 м².

5. Обґрунтовано сім основних показників експлуатаційної програми підприємства: одноразова місткість - 66 місць; можлива пропускна спроможність - 24 090 ліжко-діб; пропускна спроможність - 23 166 ліжко-діб; планова пропускна спроможність - 20 988 ліжко-діб; середня місткість - 66 місць; плановий коефіцієнт завантаження - 90,6 %; звітний коефіцієнт завантаження у третій рік - 75,0 %. Прийнято поетапне зростання завантаження від 55 % у перший рік до 75 % у третій рік експлуатації, що є реалістичним для сегмента тривалого проживання з високою часткою повторних і довгострокових бронювань.

6. Розраховано загальний обсяг інвестицій у проєкт на рівні 57,6 млн грн, у тому числі придбання земельної ділянки - 13,5 млн грн (23,4 %), будівництво - 37,6 млн грн (65,2 %), устаткування з монтажем і транспортуванням - 5,5 млн грн (9,6 %), маркетинг запуску - 1,0 млн грн (1,8 %). У структурі обладнання пріоритет надано цифровій та робочій інфраструктурі (ІТ-мережі, серверне обладнання, системи безперебійного живлення, оснащення коворкінгу та робочих місць), що формує ключову конкурентну перевагу концепції.

7. Розроблено організаційно-економічну модель підприємства: запропоновано лінійно-функціональну структуру управління з виокремленням ключових для концепції посад (системний адміністратор, community-/івент-менеджер); сформовано штатний розпис на 18 осіб із місячним фондом оплати праці 422,7 тис. грн та обґрунтованим співвідношенням категорій персоналу (11,1 % / 61,1 % / 27,8 %). Обґрунтовано заходи з охорони праці, пожежної безпеки, цивільного захисту (укриття на 75 м² у підвалі) та охорони навколишнього середовища.

8. Фінансово-економічне обґрунтування підтвердило інвестиційну привабливість проєкту: за обсягу інвестицій 57,6 млн грн підприємство виходить на річний товарообіг 31,5 млн грн (у т. ч. проживання - 54,9 %, додаткові послуги - 45,1 %) за операційних витрат 18,0 млн грн та чистого прибутку 11,07 млн грн. Рентабельність продажів становить 35,2 %, рентабельність інвестицій (ROI) - 19,2 %, термін окупності - 5,2 року.

Отримані результати свідчать про економічну доцільність і практичну реалізованість розробленої концепції. Запропонований апарт-готель «Code & Coast Odesa» здатен зайняти незаповнену нішу на ринку засобів розміщення Одеси, поєднавши тривале комфортне проживання з повноцінним робочим середовищем для представників цифрової економіки. Рекомендується на етапі запуску зосередити просування на IT-медіа та партнерствах із резидентами Diia.City, упровадити зимові пакети «Winter Dev Sprint» для згладжування сезонності й передбачити можливість масштабування формату у Львові та Києві за моделлю франчайзингу. Концепція може бути рекомендована до практичного впровадження, а методичні підходи роботи - використані для проєкування аналогічних об'єктів в інших містах України.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Огляд готельного ринку України 2025 / Ribas Hotels Group. 2025. URL: <https://ribashotelsgroup.ua/analytics/oglyad-gotel'nogo-rynku-ukrayiny-2025/> (дата звернення: 15.03.2026).
2. До бюджету громад у 2024 році надійшло майже 273 млн грн туристичного збору / Державне агентство розвитку туризму України. 2025. URL: <https://www.tourism.gov.ua/blog/do-byudzhetu-gromad-u-2024-roci-nadiyshlo-mayzhe-273-mln-grn-turistichnogo-zboru> (дата звернення: 16.03.2026).
3. Галасюк С. С. Кондо-готель як новий формат провадження готельного бізнесу в Україні. Економіка та суспільство. 2024. Вип. 60. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2024-60-14>.
4. The Importance of Client Experience in Choosing Hotel Investments / InVenture. 2024. URL: <https://inventure.com.ua/en/analytics/articles/the-importance-of-client-experience-in-choosing-hotel-investments> (дата звернення: 20.03.2026).
5. Digital Nomad Trends 2025: Shaping the Future of Remote Work and Travel / TravelScrape. 2025. URL: <https://www.travelscape.com/digital-nomad-trends-2025.php> (дата звернення: 22.03.2026).
6. Co-living Market Size and Share, Industry Report, 2030 / Grand View Research. 2025. 110 p. URL: <https://www.grandviewresearch.com/industry-analysis/co-living-market-report> (дата звернення: 22.03.2026).
7. Холодницька А., Пшенна І. Інвестиційні пріоритети для сталого розвитку сфери гостинності в Україні. Економіка та суспільство. 2025. Вип. 75. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2025-75-75>.
8. Галасюк С. С., Шикіна О. В. Організаційно-економічні засади функціонування малих готелів : монографія. Одеса : Атлант, 2015. 279 с. URL: <https://dspace.oneu.edu.ua/items/303cff3f-85f0-4366-be37-d6c83069e5d4> (дата звернення: 23.03.2026).

9. Підсумки року на IT-ринку праці: +31 % вакансій, продуктове IT зростає, але не без скорочень / редакція DOU. 2024. URL: <https://dou.ua/lenta/articles/jobs-and-trends-2024/> (дата звернення: 18.03.2026).
10. Okhrimenko A., Boiko M., Bosovska M., Vedmid N., Kulyk M. Changes in hotel activities in Ukraine and Poland due to the war: migration aspect. Problems and Perspectives in Management. 2024. Vol. 22, Iss. 4. P. 352–367. DOI: [https://doi.org/10.21511/ppm.22\(4\).2024.27](https://doi.org/10.21511/ppm.22(4).2024.27).
11. Global Digital Nomad Report 2025 / Global Citizen Solutions. 2025. URL: <https://www.globalcitizensolutions.com/report/global-digital-nomad-report-2025-full-report/> (дата звернення: 22.03.2026).
12. Методичні вказівки до виконання кваліфікаційної роботи (готелі) для студентів СВО «Бакалавр» спеціальності 241 «Готельно-ресторанна справа» денної та заочної форм навчання / уклад.: Г. М. Ряшко, К. С. Федосова, О. М. Москвічова. Одеса : ОНТУ, 2024. 113 с. URL: <https://elc.library.ontu.edu.ua/library-w/DocumentDescription?docid=OdONAHТ.2238188> (дата звернення: 24.03.2026).
13. Apart Hotel Rishelye, Одеса. Booking.com. URL: <https://www.booking.com/hotel/ua/apart-kholl-rishiel-ie.html> (дата звернення: 25.03.2026).
14. Soprano Apart Hotel, Одеса. Booking.com. URL: <https://www.booking.com/hotel/ua/city-apartments-on-ekaterininskoy.html> (дата звернення: 25.03.2026).
15. RENT Apartments Arcadia Odessa, Одеса. Booking.com. URL: <https://www.booking.com/hotel/ua/rent-apartments-arcadia.html> (дата звернення: 25.03.2026).
16. Corona Hotel & Apartments, Одеса. Booking.com. URL: <https://www.booking.com/hotel/ua/corona-apart.html> (дата звернення: 25.03.2026).

17. Deribas Hotel, Одеса. Booking.com. URL: <https://www.booking.com/hotel/ua/deribas.html> (дата звернення: 25.03.2026).
18. Арпуль О. В., Абрамова А. Г., Мирошник Ю. А., Собін О. В. Готельна справа : навч. посіб. Київ : Кондор, 2021. 300 с.
19. Bassyiouny M., Wilkesmann M. Going on workation - is tourism research ready to take off? Exploring an emerging phenomenon of hybrid tourism. Tourism Management Perspectives. 2023. Vol. 46. Article 101096. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.tmp.2023.101096>.
20. Cook D. The freedom trap: digital nomads and the use of disciplining practices to manage work/leisure boundaries. Information Technology & Tourism. 2020. Vol. 22. P. 355–390. DOI: <https://doi.org/10.1007/s40558-020-00172-4>.
21. 2024 Digital Nomads Trends Report: Nomads Are Here to Stay / MBO Partners. 2024. URL: <https://www.mbopartners.com/state-of-independence/digital-nomads-2024/> (дата звернення: 26.03.2026).
22. Мальська М. П., Пандяк І. Г. Готельний бізнес: теорія та практика : підручник. Київ : Центр учбової літератури, 2021. 472 с.
23. Бойко М. Г., Гопкало Л. М. Організація готельного господарства : підручник. Київ : Київський національний торговельно-економічний університет, 2006. 448 с.
24. Ковешніков В. С., Матвієнко А. Т., Разметова О. Г. Організація готельно-ресторанного господарства : навч. посіб. Київ : Ліра-К, 2018. 564 с.
25. Kotler P., Bowen J. T., Baloglu S. Marketing for Hospitality and Tourism. 8th ed. Harlow : Pearson, 2021.
26. ДБН В.2.2-20:2008. Будинки і споруди. Готелі. Зі Зміною № 1. Київ : Мінрегіонбуд України, 2009. URL: https://e-construction.gov.ua/laws_detail/3199654438578947875?doc_type=2 (дата звернення: 28.03.2026).
27. ДБН Б.2.2-12:2019. Планування та забудова територій. Зі Зміною № 1. Київ : Мінрегіон України, 2019. URL: <https://e->

construction.gov.ua/laws_detail/3719055419235108718 (дата звернення: 28.03.2026).

28. ДСТУ 4269:2003. Послуги туристичні. Класифікація готелів. З Поправкою, опублікованою в ІПС № 8-2004. Київ : Держспоживстандарт України, 2004. URL: https://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=25994 (дата звернення: 28.03.2026).

29. ДБН В.1.1-7:2016. Пожежна безпека об'єктів будівництва. Загальні вимоги. Київ : Мінрегіон України, 2017. URL: https://e-construction.gov.ua/laws_detail/3080743763845318619 (дата звернення: 28.03.2026).

30. Про охорону праці : Закон України від 14.10.1992 № 2694-XII, редакція від 12.09.2025. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2694-12#Text> (дата звернення: 28.03.2026).

«Code & Coast Odesa» – перший в Одесі апарт-готель для IT-спеціалістів, який поєднує комфортне тривале проживання апартamentного типу з професійним коворкінгом enterprise-рівня, оптоволоконним інтернетом із резервуванням, tech-community простором для мітапів і хакатонів та програмою «Dev Residency» зі знижками до 40 % при перебуванні від 14 діб – для розробників, дизайнерів, продакт-менеджерів та інших технологічних професіоналів, що обирають workation біля Чорного моря.

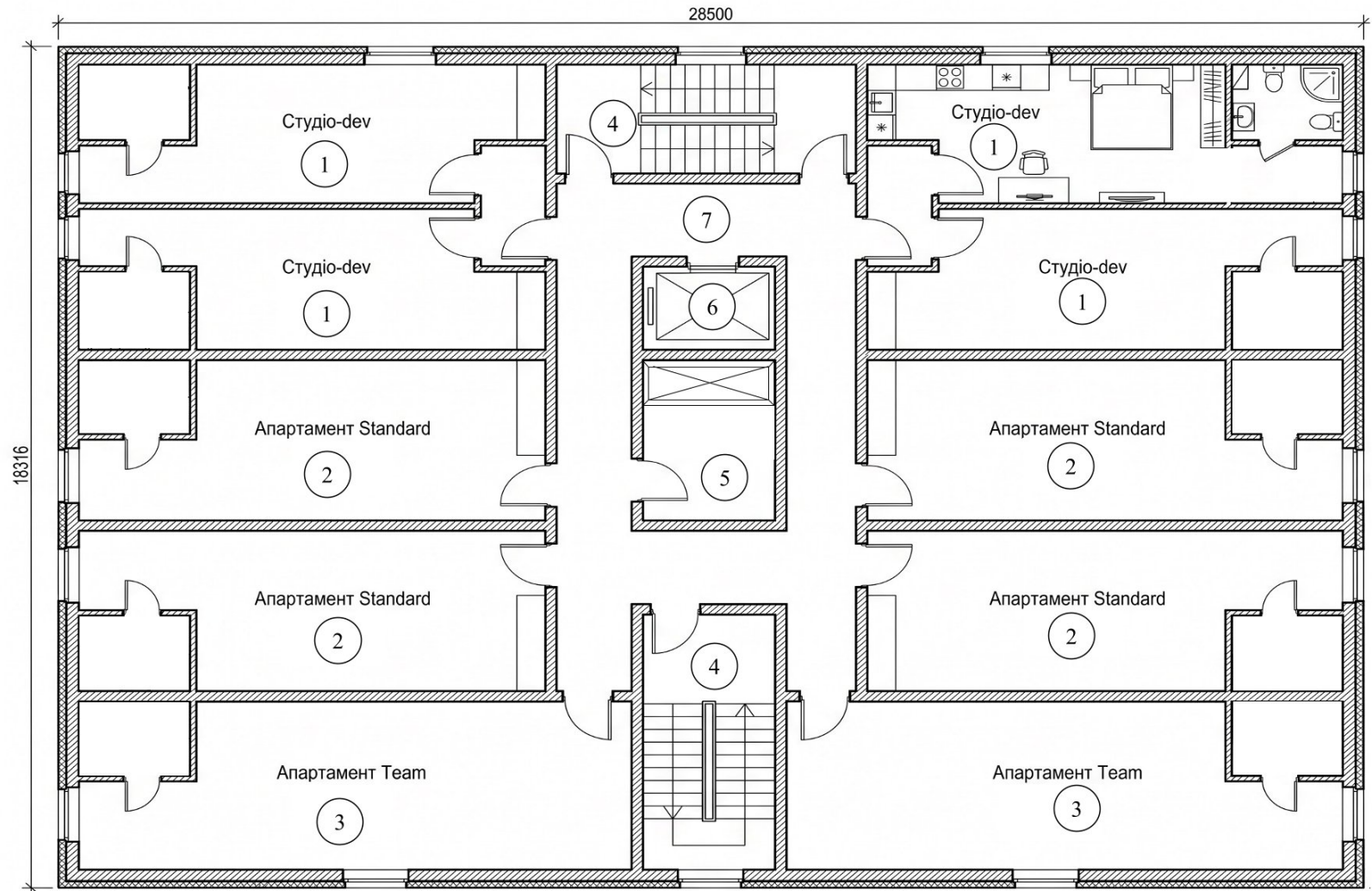
ОСНОВНІ КОНКУРЕНТНІ ПЕРЕВАГИ

- Апарт-готель із IT-коворкінгом, tech-community простором та кафе
- Зручне розташування готелю
- IT-grade інтернет 500 Мбіт/с із дублюванням каналів;
- UPS + генератор (99,9 % uptime);
- ергономічні робочі місця з моніторами 27" у кожному номері;
- коворкінг з phone booths та Zoom-rooms;
- мітап-зона на 40 осіб;
- програма «Dev Residency» (знижка до 40 % від 14 діб);
- Slack-спільнота резидентів; партнерства з Diia.City, DOU, IT-компаніями

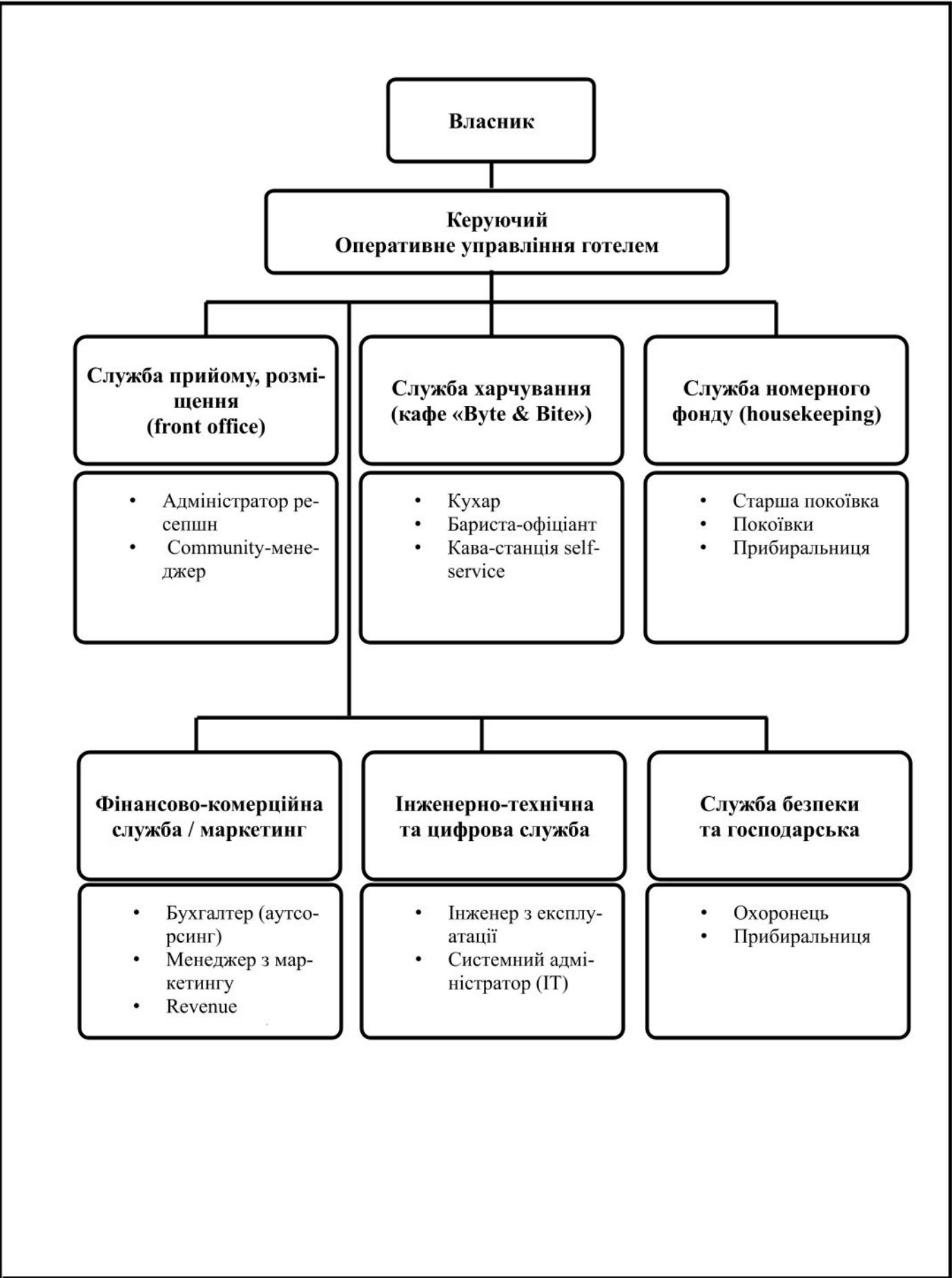
ЕТАПИ БУДІВНИЦТВА

- Передпроектні дослідження та вибір земельної ділянки.
- Розроблення і погодження проектної документації.
- Підготовка будівельного майданчика та земляні роботи.
- Улаштування фундаменту і зведення конструкцій будівлі.
- Монтаж покрівлі, фасаду, вікон і дверей.
- Прокладання інженерних мереж та внутрішнє оздоблення.
- Благоустрій території, оснащення та введення готелю в експлуатацію.

					КРБ.ГРБ.1.177-03.1.5		
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата			
Студент.		Смирнова В.С.			Додаток А. Концепція апарт-готелю на 30 номерів з довгостроковим проживанням в м. Одеса	Літ.	Аркуш
Консульт.							Аркушів
Керівник		Коваленко Н.О.					69
Н. Контр.		Коваленко Н.О.				ОНТУ-2026	
Зав. Каф.		Лебеденко Т.Є.				Каф. ГРБ Група ГРС-401	
							74



						КРБ.ГРБ.1.177-03.1.5			
						Розробка концепції апарт-готелю на 30 номерів з довгостроковим проживанням в м. Одеса			
Зм	Кіл	Арк	Лісток	Підпис	Дата	Додаток Б. План приміщень закладу готельного господарства	Стад.	Аркуш	Аркушів
Студент		Смирнова В.С.						70	74
Консульт.									
Н. контр.		Коваленко Н.О.							
Керівник		Коваленко Н.О.							
Завід.						План 2 поверху готелю М 1:100	ОНТУ-2026 Каф. ГРБ Група ГРС-401		
кафедри		Лебеденко Т.С.							



					КРБ.ГРБ.1.177-03.1.5				
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата	Додаток Д. Структура управ- ління апарт-готелю на 30 номе- рів	Лім.	Аркуш	Аркушів	
Студент.		Смирнова В.С.							
Консульт.							73	74	
Керівник		Коваленко Н.О				ОНТУ-2026 Каф. ГРБ Група ГРС-401			
Н. Контр.		Коваленко Н.О.							
Зав. Каф.		Лебеденко Т.Є.							

ПОСЛУГИ АПАРТ-ГОТЕЛЮ «CODE & COAST ODESA»

ОСНОВНІ ПОСЛУГИ

ДОДАТКОВІ ПОСЛУГИ

ПРОЖИВАННЯ	ХАРЧУВАННЯ	БЕЗКОШТОВНІ	ПЛАТНІ
<i>Номерний фонд — 30 номерів</i>	<i>Кафе-ресторан «Byte & Bite»</i>	<i>Включені у вартість проживання</i>	<i>За окрему оплату / абонемент</i>
12 студіо-dev — 28 м² (монітор + крісло) 10 апартаментів standard — 38 м² (кухня + робоча зона) 6 апартаментів team — 50 м² (2 робочих місця) 2 люкс-апартаменти — 65 м² (кабінет, 2 монітори) - Повний санвузол у 100% номерів - Кухонна ніша у кожному номері - Self check-in 24/7, smart-замки	- Зал на 50 посадкових місць - Сніданки, обіди, кава-брейки (формат повного дня) - Зона самообслуговування 24/7 (кава, вода, НВЧ) - Доготовальна кухня (напівфабрикати високого ступеня готовності) - Самостійне приготування у кухні номера - Бар на 25 місць (додатково)	- Гарантований інтернет 500 Мбіт/с (ДБЖ + генератор з АВР) - Цифровий консьєрж (Telegram-бот) - Робоче місце з монітором 27" у номері - Коворкінг для резидентів (hot desks) - Тренажерна зала та йога-простір - Щоденне прибирання, зберігання багажу - Tech-community та Slack-спільнота - Туристична інформація, виклик таксі	- Коворкінг для зовнішніх (абонемент) - Оренда Zoom-rooms, phone booths - Мітап-зона на 40 осіб (мітапи, хакатони) - Підписка на сніданки / обіди - Прання, прасування, хімчистка - Адаптований housekeeping - Трансфер, велопрокат, е-самокати - Масаж, гастротури, екскурсії «Dev Residency» (–40 %); тижневий / місячний

КРБ.ГРБ.1.177-03.1.5

					КРБ.ГРБ.1.177-03.1.5			
Зм.	Арк.	№ докум.	Підпис	Дата				
Студент.		Смирнова В.С.			Додаток Е. Послуги апарт-готелю на 30 номерів	Літ.	Аркуш	Аркушів
Консульт.								
Керівник		Коваленко Н.О.					74	74
Н. Контр.		Коваленко Н.О.				ОНТУ-2026 Каф. ГРБ		
Зав. Каф.		Лебеденко Т.Є.				Група ГРС-401		