

**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 для апарт-готелю «Клумба 2» в м. Одеса шляхом створення Smart-апартаментів  
(назва кваліфікаційної роботи згідно наказу ОНТУ)

Здобувача (ки) Смолянська А. В.  
(прізвище, ініціали)

Керівник доц. Новічкова Т. П.  
(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**

Смолянської Анастасії В'ячеславівни

1. Тема роботи Розробка концепції для апарт-готелю «Клумба 2» в м. Одеса шляхом створення Smart-апартаментів

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 18 номерів в місті 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 по роботі, із зазначенням розділів роботи, що стосуються їх

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

6. Дата видачі завдання «23» березня 2026 року

Керівник \_\_\_\_\_ Новічкова Т. П.  
 Завдання прийняв до виконання \_\_\_\_\_ Смолянська А. В.

**КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН**

№ з/п	Назва етапів кваліфікаційної роботи	Термін виконання етапів роботи	Примітка
1.	<i>Обґрунтування концепції на основі наукових досліджень</i>	24.03.2026-22.04.2026	
2.	<i>Технологічний розділ</i>	23.04.2026-20.05.2026	
3.	<i>Атестація 1 строк виконання</i>	21.05.2026	
4.	<i>Організаційний розділ</i>	22.05.2026-01.06.2026	
5.	<i>Атестація 2 строк виконання</i>	02.06.2026	
6.	<i>Оформлення роботи</i>	03.06.2026-04.06.2026	
7.	<i>Рецензування кваліфікаційної роботи</i>	05.06.2026-06.06.2026	
8.	<i>Захист кваліфікаційної роботи в ЕК</i>	10.06.2026	

Здобувач-дипломник \_\_\_\_\_ Смолянська А. В.  
 (підпис) (прізвище та ініціали)

Керівник роботи \_\_\_\_\_ Новічкова Т. П.  
 (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 \_\_\_\_\_ Смолянська А. В.  
 (підпис) (прізвище та ініціали)

## АНОТАЦІЯ

### до кваліфікаційної роботи на тему:

### «Розробка концепція для апарт - готелю «Клумба 2» в м. Одеса шляхом створення Smart – апартаментів»

Робота містить текстову частину з графічними додатками. Текстова частина складається з трьох розділів: обґрунтування концепції на основі наукових досліджень; технологічний розділ; організаційний розділ. Обов'язкові додатки включають: концепцію закладу готельного господарства, план закладу готельного господарства, експлікацію приміщень підприємства, специфікацію обладнання, послуги закладу готельного господарства, структуру управління закладу готельного господарства.

На початку роботи проведений аналіз стану ринку в місті Одеса, ніша апарт – готелів, розглянуті приклади розумних готелів, наукові дослідження щодо технологій, ставлення до них туристів, вигода для підприємств їх використання. Також були розглянуті готельні підприємства та апартаменти з розумними технологіями, з них обрані потенційні конкуренти, представлений ситуаційний план, проведена порівняльна характеристика, розглянутий рейтинг на платформі Booking.com. На основі цих досліджень розроблено концепцію та сформовано унікальну торгову пропозицію – створення Smart – апартаментів на базі апарт – готелю в місті Одеса.

Модернізація малого бізнесу є важливою складовою розвитку. Час минає, запити туристів зростають, технології не стоять на місці і щоб підтримувати конкурентоспроможність треба йти з часом в одному ритмі.

В роботі, для апарт – готелю «Клумба 2» буде запропоновано концепція створення Smart - апартаментів в центрі міста, де будь – який гість зможе отримати комфорт та технологічність в одному.

В технологічному розділі описані ремонтні роботи, технологія організації роботи служб, представлені обов'язки працівників, проведені розрахунки інвестиційних витрат, експлуатаційної програми. Також в роботі представлена організаційна структура, штатний розпис, основні та додаткові послуги, описані заходи щодо охорони праці, пожежної безпеки, захисту навколишнього середовища, розроблена фінансова модель підприємства.

Кваліфікаційна робота бакалавра містить:

Текстової частини – 76 стор.

Таблиць – 29,

Рисунків – 17,

Додатків – 17, з них графічних аркушів – 6.

Літературних джерел – 70 найменування.

## **ANNOTATION**

**to qualification work on the topic:**

**«Concept development for "Klumba 2" apart-hotel in Odesa by creating Smart apartments»**

The work contains a text part with graphic appendices. The text part consists of three sections: justification of the concept based on scientific research; technological section; organizational section. Mandatory appendices include: the concept of the hotel enterprise, the floor plan of the hotel, floor plan explication, equipment specification, hotel services, hotel management structure.

At the beginning of the work, an analysis of the market situation in Odesa, the niche of apart-hotels, examples of smart hotels, scientific research on technologies, the attitude of tourists to them, the benefits for enterprises of their use were considered. Hotel enterprises and apartments with smart technologies were also considered, potential competitors were selected from them, a situational plan was presented, a comparative analysis was made, and a rating on the Booking.com platform was considered. Based on these studies, a concept was developed and a unique sales offer was formed: the creation of Smart apartments based on an apart-hotel in Odesa.

Modernization of small business is an important component of development. Time passes, tourist demands are growing, technologies do not stand still and in order to maintain competitiveness, one must keep up with the times in one rhythm.

In this work, for the apart-hotel "Klumba 2", a concept of creating Smart -apartments in the city center was proposed, where any guest will be able to get comfort and technological sophistication in one.

In the technological part, the hotel infrastructure is designed and guest service technology is provided. Also, the organizational structure is presented in the work, the number of necessary staff and the schedule of their work are calculated. The principles of labor protection at the enterprise are described and financial model of the enterprise is developed.

## ЗМІСТ

<b>Вступ.....</b>	<b>6</b>
<b>Розділ 1. Обґрунтування концепції на основі наукових досліджень.....</b>	<b>8</b>
1.1. Характеристика та детальний аналіз об'єкту готельно – ресторанного господарства та його послуг.....	8
1.2. Аналіз конкурентів готельного господарства обраного сегменту.....	12
1.3. Розробка концепції та формування унікальної торгової пропозиції.....	24
<b>Розділ 2. Технологічний розділ.....</b>	<b>33</b>
2.1. Моделювання інфраструктурної складової проекту.....	34
2.2. Проектування окремих функціональних елементів готельного підприємства.....	35
2.2.1. Проектування житлової групи приміщень .....	35
2.2.2. Проектування приймально - вестибюльної групи приміщень.....	41
2.2.3. Пропозиції щодо дизайну закладу.....	41
2.2.4. Етапи ремонту приміщень та кошторис ремонтних робіт.....	46
2.3. Розрахунок інвестиційних витрат.....	47
2.4. Технологія і організація обслуговування на готельних підприємствах..	52
2.4.1. Технологія і організація обслуговування гостей службою СПіР і бронювання.....	53
2.4.2. Технологія і організація функціонування служби номерного фонду...	54
2.4.3. Організація і функції фінансово-комерційної та інженерно-експлуатаційної служб у готельному підприємстві .....	54
2.5. Показники експлуатаційної програми підприємства.....	55
2.5.1. Оперативні показники експлуатаційної програми підприємства.....	58
<b>Розділ 3. Організаційний розділ .....</b>	<b>62</b>
3.1. Розробка та характеристика раціональної організаційної структури управління підприємства готельного господарства.....	62
3.2. Штатний розпис та розрахунок оплати праці.....	62
3.3. Моделювання основних і додаткових послуг підприємства.....	62
3.4. Організація охорони праці персоналу, протипожежної системи безпеки, цивільної оборони.....	62
3.5. Організація охорони навколишнього середовища.....	64
3.6. Організація роботи та розробка фінансової моделі підприємства.....	64
<b>Висновки і рекомендації .....</b>	<b>68</b>
<b>Список літератури.....</b>	<b>70</b>
<b>Додатки.....</b>	<b>77</b>

					<i>КРБ.ГРБ.1.177-03.1.35</i>			
<i>Зм.</i>	<i>Арк.</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Підпис</i>	<i>Дата</i>				
Студент.		Смолянська А. В.			<i>«Розробка концепції для апарт-готелю «Клумба 2» в м. Одеса шляхом створення Smart-апартаментів»</i>	<i>Літ.</i>	<i>Аркуш</i>	<i>Аркушів</i>
Консульт.							5	102
Керівник		Новічкова Т. П.				ОНТУ-2026 Каф. ГРБ Група ГРС-4026		
Н. Контр.		Новічкова Т. П.						
Зав. Каф.		Лебеденко Т. Є.						

## ВСТУП

Розумні технології все частіше зустрічаються в бізнесі і це не випадковість. Завдяки сучасним можливостям бізнес, у тому числі і готельний може підвищити комфорт і рівень якості послуг та й ще надати можливість підприємству зменшити витрати, закриваючи питання як надавати якісний сервіс і при цьому мати економічно вигідне положення.

Для сучасного туриста (особливо в апарт-готелях Одеси, де важлива автономія) розумні технології — це насамперед контроль. Можливість бачити споживання енергії, керувати безпекою номера через смартфон та не чекати на персонал — це те, за що гість готовий переплачувати у 2026 році. Сьогодні Smart-технології — це вже не «фішка» для іміджу, а базова потреба для виживання бізнесу в умовах дорогої енергії та дефіциту кадрів.

Модернізація малого бізнесу є важливою складовою розвитку. Час минає, запити туристів зростають, технології не стоять на місці і щоб підтримувати конкурентоспроможність треба йти з часом в одному ритмі.

В роботі, для апарт – готелю «Клумба 2» буде запропоновано концепція створення Smart - апартаментів в центрі міста, де будь – який гість зможе отримати комфорт та технологічність в одному.

**Актуальність теми кваліфікаційної роботи** обумовлена в модернізації та розвитку малих та середніх апарт – готелів в місті Одеса шляхом Smart технологій.

**Об'єктом дослідження** обрано апарт – готель «Клумба 2», вул. Мала Арнаутська,12, Приморський район, м. Одеса.

**Предметом дослідження** було впровадження Smart технологій в апартаменти.

**Мета кваліфікованої роботи** полягає у розробці нової концепції для апарт – готелю шляхом впровадження Smart технологій до апартаментів, модернізація підприємства.

Для реалізації поставленої мети необхідно вирішити наступні **завдання**: проведення досліджень; розробка концепції; проведення технологічних розрахунків; розрахунки та проектування першого поверху підприємства та номерного фонду; надання пропозицій щодо дизайну; технологія і організація обслуговування служб; розробка та характеристика ефективної структури управління; моделювання основних і додаткових послуг; пропозиції щодо заходів з охорони праці персоналу; організація роботи та розробка фінансової моделі підприємства.

**Методи дослідження** використовувалися емпіричний метод: SWOT – аналіз, порівняльна характеристика, аналіз наукових статей, дослідження; економіко – математичний: розрахунок інвестицій, розробка фінансової моделі підприємства.

**Наукова новизна** отриманих результатів полягає в розробці концепції апарт – готелю зі Smart - апартаментами в місті Одеса на основі проведених досліджень, наукових статей.

**Практична значимість** кваліфікаційної роботи полягає у створенні Smart - апартаментів на базі апарт – готелі, підвищення якості послуг та сервісу, створення економічних переваг підприємству, завдяки цим інноваціям.

**Структура та обсяг роботи.** Кваліфікаційна робота на здобуття освітнього ступеня бакалавра складається зі вступу, трьох розділів, висновків та списку літератури. Загальний зміст викладено на 76 друкованих аркушах. Робота містить 29 таблиць, 17 рисунків та 17 додатків. Список літературних джерел складає 70 найменувань.

**Ключові слова:** Smart - апартаменти, розумні технології, апарт – готель.

# РОЗДІЛ 1. ОБҐРУНТУВАННЯ КОНЦЕПЦІЇ НА ОСНОВІ НАУКОВИХ ДОСЛІДЖЕНЬ

## 1.1. Характеристика та детальний аналіз об'єкту готельного господарства та його послуг

Апарт – готель «Клумба 2» розташований на вулиці Мала Арнаутська, 12, в Приморському районі міста Одеса. (Рис.1.1)

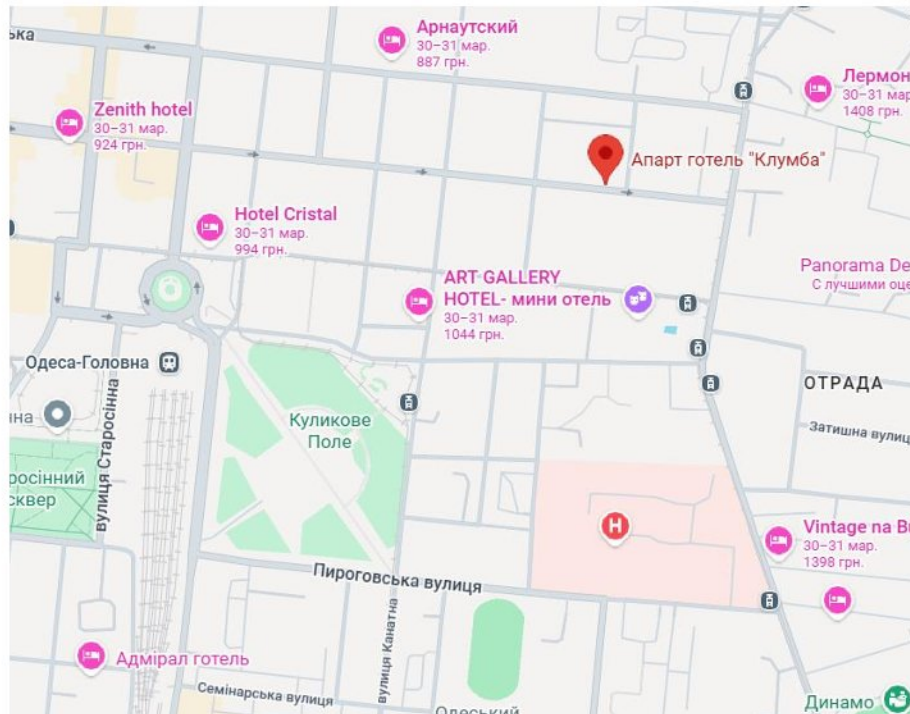


Рис.1.1. Місце розташування апарт – готелю «Клумба 2»

Апарт – готель має сторінки в соціальних мережах Instagram, Facebook.

В Instagram 157 публікацій, 468 підписників та 1105 підписки. На початку сторінки коротка інформація про підприємство, контактні телефони. Остання публікація була зроблена у 2019 році, що свідчить про відсутність маркетингової та соціальної активності. Публікації з Instagram дублювалися у Facebook [1-2].

Власний сайт, на даний момент, не активний.

Підприємство розміщено на туристичних сайтах та платформах онлайн бронювання: Booking.com, Hotels24, HotelsofUkraine, Agoda, Ua Hotels, Planeta of Hotels, Сільпо Вояж, Bestodessahotels, Odessahotels та інші [3-11].

Контакти апарт – готелю «Клумба 2» представлені у таблиці 1.1.

Таблиця 1.1

Контакти апарт – готелю «Клумба 2»

Найменування	Контакти
1	2
Рецепція	+380487777117
Поштова адреса	<a href="mailto:arnautskaya@hotel-clumba.com">arnautskaya@hotel-clumba.com</a>

При апарт – готелі надаються послуги прання, прасування, речі можна посушити на сушці в приміщенні, або на вулиці. Також є мангал для барбекю. Є власний дворик для відпочинку на свіжому повітрі.

Приміщення в апарт – готелі «Клумба 2» мають такі групи приміщень: адміністративна, господарсько - побутова, інженерно - технічна, вестибюльна група, житлова. Площа представлена у таблиці 1.2.

Таблиця 1.2

Склад і площа адміністративно-побутових, інженерно- технічних приміщень та приміщень побутового обслуговування при апарт - готелі «Клумба 2»

№	Назва приміщення	Площа приміщення, м2
1	2	3
	Адміністративна:	
1	Кабінет директора	7
	Господарсько - побутова:	
1	Пральня зі складом білизни	35
2	Службово – побутове приміщення	40
	Інженерно - технічна:	
1	Серверна	5
	Всього	87

Номерний фонд складається з 18 номерів. (табл.1.3)

Таблиця 1.3

Характеристика номерного фонду та площа

Категорія номеру	Кількість, номерів	Площа, м2
1	2	3
Стандарт двомісний	9	25
Покращений двомісний Стандарт	5	35
Апартаменти тримісні	4	40

Номерний фонд в апарт готелі виконаний у класичному стилі. Замки механічні, відкриваються фізичним ключем, всюди встановлені кондиціонери і мають вихід на загальну терасу.

Стандарт двомісний. Облаштування: двоспальне ліжко, дві приліжкові тумби, диван, журнальний стіл, міні – кухня з раковиною стаціонарний телефон, плазмовий телевізор, електричний чайник, посуд, електрична плита, міні – холодильник, шафа, сейф. Ванна кімната: душова кабінка, унітаз, умивальник, бойлер, дзеркало, мильниця, смітник, йоржик, тримач туалетного паперу, полиця для рушників, набір рушників, халат, збільшувальне дзеркало, фен, стакан для щіток.

Покращений двомісний Стандарт. Облаштування: двоспальне ліжко, дві приліжкові тумби, стаціонарний телефон, журнальний стіл, диван, шафа, шафа – пенал, міні – кухня з раковиною, посуд, електричний чайник, електрична плита, міні – холодильник, шафа, сейф, плазмовий телевізор. Ванна кімната: душова кабінка, унітаз, умивальник, бойлер, дзеркало, мильниця, смітник, йоржик, тримач туалетного паперу, полиця для рушників, набір рушників, халат, збільшувальне дзеркало, фен, стакан для щіток.

Апартаменти тримісні. Облаштування: двоспальне ліжко, дві приліжкові тумби, стаціонарний телефон, сейф, шафа, диван, журнальний стіл, міні – кухня

з раковиною, електричний чайник, електрична плита, міні – холодильник, посуд, плазмовий телевізор, пральна машина, мікрохвильова піч. Ванна кімната: душова кабінка, унітаз, умивальник, бойлер, дзеркало, мильниця, смітник, йоржик, тримач туалетного паперу, полиця для рушників, набір рушників, халат, збільшувальне дзеркало, фен, стакан для щіток.

Був проведений SWOT – аналіз для того щоб визначити сильні та слабкі сторони апарт – готелі, його можливості та загрози на даний момент. (Рис.1.2)

	<b>Позитивний вплив</b>	<b>Негативний вплив</b>
	<b>Сильні сторони (S)</b>	<b>Слабкі сторони (W)</b>
<b>Внутрішнє середовище</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Розташування поблизу центра міста;</li> <li>2. Гарна транспортна розв'язка;</li> <li>3. Загншне та тихе розташування в одному із одеських дворів;</li> <li>4. Доступна цінова політика;</li> <li>5. Власний невеликий двір;</li> <li>6. Кухонна зона в кожному апартаменті.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Нерозвинена інфраструктура;</li> <li>2. Малий номерний фонд;</li> <li>3. Малий перелік основних та додаткових послуг;</li> <li>4. Нестача персоналу з досвідом;</li> <li>5. Мала обізнаність підприємство через відсутність маркетингу, або тільки перші кроки в даній сфері;</li> <li>6. Нерозвинені соціальні мережі;</li> <li>7. Немає власного сайту.</li> </ol>
	<b>Можливості (O)</b>	<b>Загрози (T)</b>
<b>Зовнішнє середовище</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Отримання не стабільного прибутку, по мінімуму.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Нестабільне економічне становище в країні;</li> <li>2. Повітряні загрози;</li> <li>3. Нестача персоналу для роботи;</li> <li>4. Малий потік туристів;</li> <li>5. Підвищення комунальних витрат;</li> <li>6. Закриття;</li> <li>7. Тимчасова заморозка підприємства.</li> </ol>

Рис.1.2. SWOT – аналіз апарт - готелю «Клумба 2»

## 1.2. Аналіз конкурентів готельного господарства обраного сегменту

Аналіз готельного ринку Одеси станом на 2026 рік демонструє адаптивність бізнесу до складних умов. Місто залишається ключовим хабом на півдні України, де попит змістився з чистого відпочинку в бік ділового туризму, внутрішньої міграції та короткострокових «вікендів для перезавантаження».

Завантаженість: У 2026 році середня завантаженість готелів у місті коливається на рівні 45–65%. Це вище, ніж у попередні два роки, завдяки стабілізації ділової активності [12].

Готельний фонд Одеси у 2026 році становить приблизно 315 діючих об'єктів. Ринок стабілізувався після турбулентності минулих років. Середня завантаженість (Осцирансу) у низький сезон (січень–березень) становить 45%, у пікові періоди очікується до 65–70% [12]. (Рис.1.3)

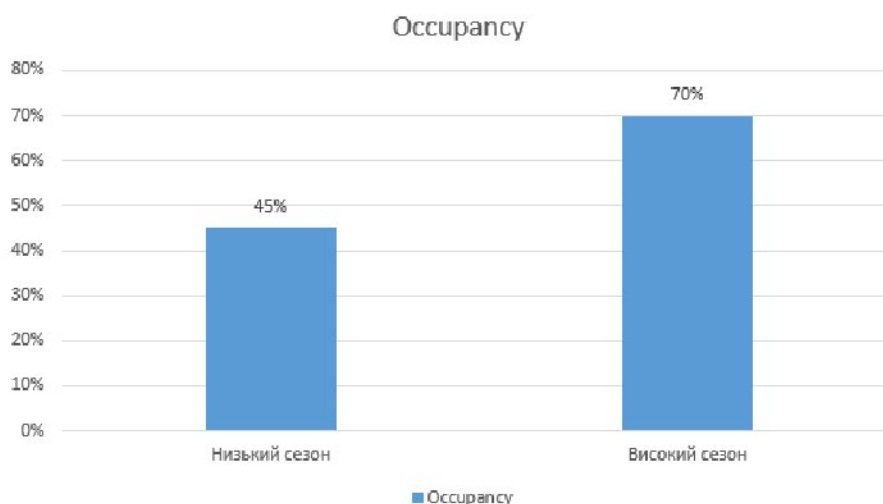


Рис.1.3. Осцирансу, 2025 рік

Розподіл за категоріями: 3\* (40%), 4\* (35%), 5\* (10%), інші — хостели та міні-готелі [12]. (Рис.1.4)

Готельні підприємства в м. Одеса. Розподіл за категоріями

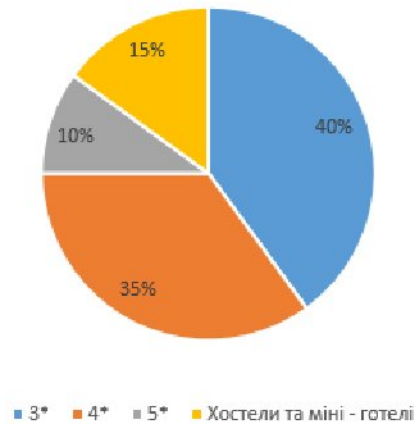


Рис.1.4. Готельні підприємства в м. Одеса. Розподіл за категоріями

Локалізація: Найбільша концентрація готелів зосереджена в Історичному центрі (діловий попит) та в районі Аркадії (курортно-апартаментний фонд).

Цінова політика (середні ціни за добу). Ціни суттєво залежать від сезону та наявності облаштованого укриття (що зараз є ключовим фактором вибору). (табл. 1.4) Середній чек на проживання в Одесі зріс приблизно на 30% порівняно з 2024 роком. Найбільш затребуваним залишається середній сегмент (3\*) та бізнес-готелі з конференц-сервісом [13].

Таблиця 1.4

Цінова політика

Категорія	Орієнтовна ціна (грн/доба)	Особливості
1	2	3
Економ / Хостели	400 – 800	Переважно в центрі або біля вокзалу.
Середній сегмент (3*)	1 200 – 2 200	Найпопулярніший сегмент для відряджень.
Бізнес та Преміум (4-5*)	3 000 – 6 500+	Готелі з басейнами, SPA та конференц-сервісом.

Проведемо аналіз туристичного потоку в місті Одеса за 2025 і на 2026 роки, з перспективою. Дані представлено у таблиці 1.5 [12-18].

Таблиця 1.5

Аналіз структури та характеристик туристичного потоку в Одесі (2025–2026 рр.)

Категорія гостей	Частка ринку (орієнтовно)	Пріоритети та вимоги до житла	Середня тривалість перебування
1	2	3	4
<b>Внутрішні туристи (Київ, Центр України)</b>	65%	Безпека (наявність укриття), стабільний інтернет, близькість до моря/парків.	3–5 днів
<b>Жителі прифронтових областей (Миколаїв, Херсон)</b>	20%	Психологічне розвантаження, доступ до працюючої міської інфраструктури (ТЦ, кіно).	1–2 дні (вікенд)
<b>Іноземні гості (переважно Молдова)</b>	10%	Звичні локації (Аркадія), сімейні номери, паркінг.	4–7 днів
<b>Цифрові кочівники (ІТ, фріланс)</b>	5%	<b>Критично:</b> Енергонезалежність (генератор), Starlink, робоче місце в номері.	14–30 днів
<b>Міжнародні місії (Волонтери, медіа)</b>	< 5%	Центр міста, високий рівень безпеки (4-5*), конференц-зали.	7–14 днів

Згідно отриманим даним основна частина туристів з центру України – 65%, 20 % складають внутрішні туристи прифронтових міст (Херсон, Миколаїв), інша частка це іноземні гості, які скоротилися значно, до 10 % та волонтери, медіа, фрілансери, ІТ.

Так як в роботі розглядається апарт – готель проведемо аналіз даної ніші готельного бізнесу. Аналіз сегмента апарт-готелів в Одесі станом на 2025–2026 роки свідчить про те, що цей формат став найбільш стійким та інвестиційно привабливим на ринку гостинності. У період воєнного стану попит змістився від короткострокового відпочинку до тривалого автономного проживання.

Апарт-готелі в Одесі зараз становлять близько 15-20% від загального номерного фонду міста, проте їхня частка в нових проектах (що будуються або введені в експлуатацію у 2024–2026 рр.) перевищує 70% [12].

Локалізація: Основна концентрація — Аркадія, Французький бульвар та 10–16 станції Великого Фонтану. Менша частка представлена в історичному центрі у форматі реновації старих будівель [12].

Ключова перевага: Наявність кухонної зони та побутової техніки в номері, що дозволяє гостям жити автономно, отримуючи при цьому готельний сервіс (ресепшн, клінінг, охорона) [12].

Ціни на проживання в апарт-готелях Одеси зазвичай на 15–20% вищі, ніж оренда звичайних квартир аналогічного класу, через наявність генераторів, професійної охорони та укриттів. Дані наведено у таблиці 1.6.

Таблиця 1.6

Цінова політика на апарт – готелі, апартаменти в місті Одеса

Тип юніта	Добова оренда (березень 2026)	Тривала оренда (від 1 міс.)
1	2	3
Studio (25–35 м <sup>2</sup> )	1 300 – 1 900 грн.	15 000 – 22 000 грн/міс.
One-bedroom (45–60 м <sup>2</sup> )	2 100 – 3 500 грн.	25 000 – 40 000 грн/міс.
Penthouse / Sea View	4 500 – 8 000+ грн.	60 000 – 100 000+ грн/міс.

Середня завантаженість (Оскупансу): У 2026 році в апарт-готелях вона тримається на рівні 55–60% (що вище за класичні готелі на 10–15% завдяки сегменту Long Stay) [19].

Загальна кількість об'єктів, що функціонують у форматі апарт-готелю в Одесі, становить приблизно 65–70 одиниць. Це включає як окремі будівлі, спроектовані як апарт-готелі, так і окремі поверхи або пули номерів у великих житлових комплексах, що знаходяться під управлінням одного оператора.

Протягом 2025 року готельний фонд міста поповнився приблизно на 300 професійних номерів, переважна більшість яких — це саме апартаменти.

Аркадія залишається лідером (близько 45% пропозиції), на другому місці — Історичний центр (30%), на третьому — район 10-16 станцій Великого Фонтану (25%). Всі вище представлені дані зведено у таблицю 1.7 [20-23].

Таблиця 1.7

Ринок апарт-готелів Одеси (2025–2026 рр.)

Показник	Значення	Коментар
1	2	3
Кількість професійних об'єктів	~65–70 готелів	Об'єкти з ресепшн та готельним сервісом.
Кількість нових номерів (2025 р.)	~300 одиниць	Дані згідно з експертними оцінками EY Ukraine.
Середня завантаженість (Occupancy)	52% – 60%	Вища за класичні готелі на 10-15% за рахунок довгострокових гостей.
Туристичний збір (місто, 2025 р.)	14,8 млн грн	Рекордний показник (зріс на 41% у регіоні).
Середній тариф (ADR) за добу	1 450 – 3 500 грн	Залежить від класу (Standard/Luxe) та енергонезалежності.
Частка в орендному бізнесі	+50% за рік	Ріст пропозицій апартаментів у професійному управлінні.

В роботі заплановано впровадити розумні технології до апартаментів. Розумні готельні технології надають гостям контроль та зручність. Вони можуть дистанційно реєструватися, відмикати номери за допомогою цифрових ключів та налаштовувати параметри номерів без допомоги персоналу. Така автономність особливо подобається діловим мандрівникам та технічно підкованим гостям, які цінують ефективність [24].

Персоналізація робить перебування комфортнішим. Розумні системи запам'ятовують уподобання щодо освітлення, температури та розваг, створюючи звичне середовище, яке заохочує до повторних відвідувань [24].

Швидше обслуговування та коротший час очікування підвищують задоволеність. Мобільні додатки та автоматизовані системи гарантують, що гості отримуватимуть оперативні відповіді будь-коли, навіть коли персонал зайнятий [24].

Розумні датчики та енергозберігаючі системи можуть скоротити споживання енергії в готелях до 30%. Датчики присутності регулюють опалення, освітлення та вентиляцію, коли номери порожні, зменшуючи втрати енергії без шкоди для комфорту [24].

Системи управління водними ресурсами виявляють витoki на ранній стадії та контролюють використання для сприяння збереженню води. Розумні системи зрошення та прання ще більше зменшують споживання води [24].

Наприклад, Hilton скоротив споживання води на 43% з 2008 року завдяки впровадженню інтелектуальних технологій у всіх своїх готелях [24].

Цифрові зручності зменшують кількість паперових відходів, замінюючи друковані матеріали електронними варіантами, такими як мобільні довідники та квитанції, що відповідає зростаючій екологічній стурбованості гостей [24].

Початкові витрати можуть бути високими, але довгострокова економія та підвищення

Провідні приклади розумних готелів у всьому світі.

Готель Hennna, Японія: відомий як перший у світі готель із робототехнічним персоналом, він використовує людиноподібних роботів для реєстрації та планування технічного обслуговування за допомогою штучного інтелекту. Це знижує експлуатаційні витрати, створюючи водночас унікальний досвід для гостей [24].

Готелі CitizenM: Кіоски швидкої реєстрації та кероване за допомогою додатку освітлення з функцією настрою забезпечують зручне перебування. Гості керують налаштуваннями номера та отримують доступ до інформації про готель через планшети, що робить процес простим та приємним.

YOTEL Singapore: пропонує кіоски самообслуговування для реєстрації, роботизоване сховище для багажу та ліжка SmartBeds™, розроблені для невеликих приміщень. Це демонструє, як автоматизація може максимізувати комфорт у міських готелях [24].

Готель Milano Scala: готель з нульовими викидами, що використовує освітлення з голосовим керуванням та віртуальні консьєрж-послуги для підтримки сталого розвитку без шкоди для зручності.

Готелі Aloft: перша велика мережа, яка запровадила голосове керування Siri, що дозволяє гостям налаштовувати функції номера та замовляти послуги голосом [24].

Готель Westin Boston Seaport: поєднує голосове керування з планшетами в номері для керування освітленням, температурою, розвагами та доступу до інформації про готель [24].

Дослідження 2024–2026 років показують, що ставлення туристів до «розумних» готелів (Smart Hotels) еволюціонувало від сприйняття їх як розваги до вимоги базового комфорту та безпеки. Особливо це стосується поколінь міленіалів та зумерів, які складають основний сегмент платоспроможних мандрівників.

Нижче наведено аналіз ключових наукових праць та результатів соціологічних опитувань щодо впровадження IoT (інтернету речей) та AI (штучного інтелекту) у готельних номерах.

Дослідження: «The impact of smart tourism technologies on tourists' happiness and loyalty» (2024) [25].

Методологія: Опитування понад 1 200 туристів.

Результат: Встановлено, що інформативність (доступ до сервісів готелю через планшет/ТВ) та персоналізація (автоматичне налаштування температури та світла під профіль гостя) мають найвищий позитивний кореляційний зв'язок із лояльністю. Туристи схильні повертатися в готелі, де технології "розумного номера" економлять їхній час.

#### Б. Енергоефективність як соціальний запит (Taylor & Francis)

Дослідження: «Can smart hotels promote guests' sustainable behaviours?» (2025) [26].

Результат: Опитування показало, що 68% туристів позитивно ставляться до розумних систем енергозбереження (датчики руху, що вимикають світло), якщо вони не обмежують комфорт. Гості відчують себе частиною екологічної ініціативи, що підвищує імідж готелю в їхніх очах.

Важливість конкретних технологій для туристів (Рейтинг 2025-2026). За даними опитувань галузевих ресурсів (Oracle Hospitality, Statista 2025), пріоритети туристів розподілилися наступним чином, дані наведено у таблиці 1.8 [27-28](Рис.1.5)

Таблиця 1.8

#### Важливість конкретних технологій для туристів (Рейтинг 2025-2026)

Технологія	Важливість для гостя (%)	Основна цінність
1	2	3
Mobile Key (цифровий ключ)	82%	Відсутність черг на ресепшн, безпека.
Voice Control (Alexa/Google Home)	45%	Зручність керування номером без пошуку вимикачів.
Smart Climate Control	76%	Підтримка ідеальної температури під час сну.
AI Concierge (Чат-боти)	58%	Можливість замовити послугу 24/7 без дзвінків.

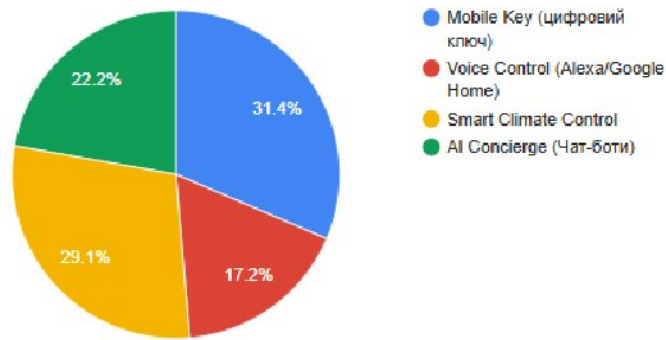


Рис.1.5. Важливість конкретних технологій для туристів (Рейтинг 2025-2026)

Для сучасного туриста (особливо в апарт-готелях Одеси, де важлива автономія) розумні технології — це насамперед контроль. Можливість бачити споживання енергії, керувати безпекою номера через смартфон та не чекати на персонал — це те, за що гість готовий переплачувати у 2026 році.

З іншого боку варто розглянути вплив розумних технологій для підприємства, у таблиці 1.9 представлені показники та ефект від них [28-33].

Таблиця 1.9

Порівняльна таблиця вигод для підприємства (за матеріалами 2025-2026 рр.)

Показник	Ефект від впровадження Smart Tech	Джерело даних
1	2	3
Витрати на електроенергію	Зниження на 20-30%	Taylor & Francis (2025)
Ефективність персоналу	Зростання на 15-20%	Oracle & Skift (2025)
Середній чек (RevPAR)	Зростання на 7-12%	Hotel Tech Report (2026)
Лояльність (повторні візити)	Зростання на 15-18%	ResearchGate (2026)

У підсумку можна зазначити, що у 2026 році Smart-технології — це вже не «фішка» для іміджу, а базова потреба для виживання бізнесу в умовах дорогої енергії та дефіциту кадрів.

В місті Одеса широкий вибір типів готельних підприємств, на цьому фоні конкуренція тримається на високому рівні.

В роботі, в якості потенційних конкурентів для апарт – готелю зі Smart - апартаментами, будуть обрані, в першу чергу ті, що мають у своїй інфраструктурі та номерах/апартаментах розумні технології. Розглядатимуться не тільки готелі, а й апартаменти, квартири. У таблиці 1.10 представлені потенційні конкуренти та технології, що використовуються.

Таблиця 1.10

Порівняльний аналіз технологічних апарт-готелів Одеси

Назва об'єкту / Мережа	Розумні технології (IoT)	Система доступу	Автономність (Енергонезалежність)	Робоча зона (Workspace)	Кухонна зона (Kitchenette)
1	2	3	4	5	6
<b>WOL.121</b> (Ribas Hotels)	Датчики присутності, клімат-контроль через додаток.	<b>NFC-картка</b> або мобільний додаток.	<b>Висока:</b> Дизель-генератори, Starlink, запас води.	Робочий стіл у номері + <b>власний коворкінг</b> .	Повноцінна вбудована кухня з технікою та посудом.
<b>ITOWN</b> (Пространство)	<b>Smart Home:</b> розумні розетки, вимикачі, датчики відкриття вікон/дверей.	<b>Пін-код</b> (цифрова генерація для кожного гостя).	<b>Максимальна:</b> Промислові системи безперебійного живлення.	Ергономічне місце + <b>3 автономні коворкінги</b> в комплексі.	Студійна кухня з індукційною плитою та витяжкою.
<b>ARCHotel</b> (вул. Дачна)	Датчики протікання, розумне освітлення, сценарії "Smart Room".	<b>NFC</b> та мобільний ключ.	<b>Висока:</b> Автономне світло та опалення.	Відокремлений робочий блок з посиленням Wi-Fi.	Компактна кухня, інтегрована в нішу.

1	2	3	4	5	6
<b>Kandinsky</b> (Premium Units)	Повний цикл <b>Aqara/Apple HomeKit</b> (штори, світло, термоголовки).	<b>Розумний замок</b> (дистанційне керування).	<b>Висока:</b> Резервне живлення всього комплексу.	Великі столи, часто окремі кабінети або лаунж-тераси.	Преміум-кухні з духовкою, кавомашиною та посудомийкою.
<b>Smart Apartments</b> (ЖК Родос/Елегія)	Базовий Smart: розумні розетки для бойлера/кондиціонера.	<b>Розумний замок TTLock</b> (код у месенджері).	<b>Середня/Висока:</b> Залежить від конкретного юніта (інвертори).	Компактна консоль-трансформер.	Міні-кухня (мікрохвильовка, плита на 2 конфорки).

Ситуаційний план представлених вище підприємств представлено на Рис.1.6.

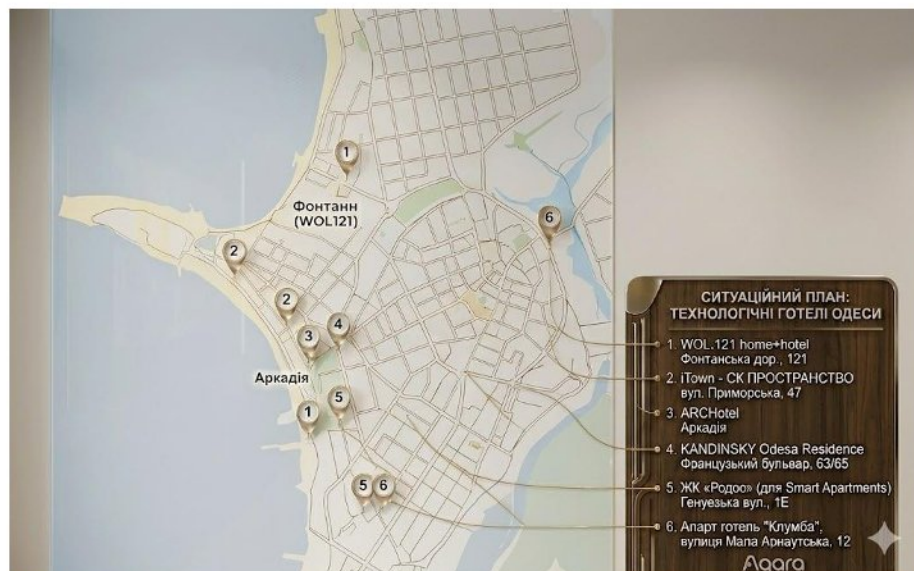


Рис.1.6. Ситуаційний план підприємств з розумними технологіями та апарт – готель «Клумба 2»

Потенційними конкурентами були обрані: 1. Апарт – готель «WOL.121», Фонтанська дорога, 121, 10-та ст. Великого Фонтану, Приморський район; 2. Апартаменти ЖК «ITOWN» (Пространство), вул. Приморська, 47, Приморський

район, Центр (біля Морвокзалу); 3. Готель «ARCHotel», вул. Дачна, 28, Приморський район (Аркадія).

В додатку А представлена порівняльна характеристика потенційних конкурентів.

Дані були зібрані з наступних джерел [3], [33-36].

Висновки. Цінова політика потенційних конкурентів схожа. У апарт – готелі «WOL.121» вартість від 1534 грн. – 3500 грн., апартаменти в готелі «ARCHotel» від 1700 грн. до 5300 грн. і апартаменти в ЖК «ITOWN» - від 2200 грн. до 5500 грн.

Місце розташування центр та район Аркадії.

Зрозуміло, що більше послуг пропонується при готельних підприємствах, а саме при готелі «ARCHotel» та «WOL.121». При ЖК, де здаються апартаменти є також додаткові послуги, але більшість з них за додаткову оплату і окремо від житла.

Варто зауважити, що частина представлених додаткових послуг при готелі «ARCHotel» ще знаходяться в розробці.

Розумні технології в апартаментах. У всіх конкурентів є ті чи інші технологічні можливості, повний комплект не пропонує жоден. Доступ в номери за допомогою NFC-карт, пін – коду, або мобільного.

Рейтинг підприємств гостинності був проаналізований за допомогою платформи онлайн бронювання Booking.com. [Додаток А] Найвищий рейтинг має «WOL.121» - 9,6, середній у готелі «ARCHotel» - 9,2, найнижчий у апартаментів «ITOWN» - 8,8.

З представлених вище даних можемо зробити висновки, що три представники готельного бізнесу можуть бути сильними конкурентами для апарт – готелю зі Smart - апартаментами.

### 1.3. Розробка концепції та формування унікальної торгової пропозиції

Модернізація малого бізнесу є важливою складовою розвитку. Час минає, запити туристів зростають, технології не стоять на місці і щоб підтримувати конкурентоспроможність треба йти з часом в одному ритмі.

В роботі, для апарт – готелю «Клумба 2» буде запропоновано концепція створення Smart - апартаментів в центрі міста, де будь – який гість зможе отримати комфорт та технологічність в одному.

Для розробки більш конкретної концепції проводимо смислове проектування. Концепція підприємства подається у таблиці 1.11[37].

Таблиця 1.11

Смислове проектування для розробки концепції апарт – готелю зі Smart - апартаментами в центрі міста Одеса

<b>Питання</b>	<b>Сенси</b>
<b>1</b>	<b>2</b>
<b>Що таке апарт – готель зі Smart - апартаментами?</b>	Місце для ночівлі; Місце для відпочинку та проведення відпустки; Місце з вдалим розташуванням, в тихому одеському дворі; Місце з сучасними розумними апартаментами; Місце для зупинки із сім'єю, або друзями; Місце, де Smart - апартаменти з власною кухонною зоною; Місце з можливістю орендувати апартаменти довгостроково.
<b>Для чого мені апарт – готель зі Smart - апартаментами?</b>	Для ночівлі; Для проживання під час відродження; Для проживання під час відпустки; Для відпочинку; Для зняття апартаментів на довгий період.
<b>Що я отримую від апарт – готелю зі Smart - апартаментами?</b>	Smart - апартаментами для проживання; Розташування у тихому одеському дворі; Доступну цінову політику; Місце, де є довгострокова оренда апартаментів. Smart - апартаментами з власною кухонною зоною.

1	2
<b>Чим відрізняється апарт – готель зі Smart - апартаментами?</b>	Smart - апартаментами; У кожного апартаменту власна кухонна зона; Доступна цінова політика; Розташуванні в тихому одеському дворі в центрі міста.
<b>Чому я не поїду до апарт – готелю зі Smart - апартаментами?</b>	Мало додаткових послуг; Можливі повітряні атаки; Не можна з тваринами.

Сформуємо цільову аудиторію для нової концепції, дані наведені у таблиці 1.12.

Таблиця 1.12

Цільова аудиторія для апарт – готелю зі Smart - апартаментами

Сегмент	Характеристика
1	2
<b>Digital Nomads та IT-релоканти (24–38 років)</b>	Потреба: Робота з дому, швидкісний інтернет, можливість керувати кліматом та світлом зі смартфона. Цінність: Естетика мінімалізму, функціональність кожного м <sup>2</sup> , відсутність зайвих контактів з персоналом.
<b>Бізнес-мандрівники (Short-term stay)</b>	Потреба: Швидке самостійне заселення (Self check-in) у будь-який час доби, безпека (Smart Lock). Цінність: Локація в центрі, наявність робочої зони, автоматизація рутинних процесів (замовлення сніданку через планшет).
<b>Еко-свідомі туристи (Gen Z)</b>	Потреба: Розумне споживання ресурсів. Цінність: Датчики руху для економії електроенергії, відмова від паперових носіїв, еко-системи очищення повітря.

Провівши смислове проектування та сформулювавши цільову аудиторію можна заключити, що в Smart – апартаментах важливо продумано організувати простір та обрати технології для комфорту, що враховуватимуть потреби

обраного контингенту, що зможуть перекрити мінімальну інфраструктуру та потенційну загрозу через місце розташування.

Всього в апарт – готелі 18 номерів, в них заплановано змінити дизайн, назву, переоблаштувати та впровадити сучасні технології.

Технології. 1. Комбіновані датчики (PIR + Ultrasonic/mmWave) з протоколом Thread. Дані датчики вмикають світло миттєво по інфрачервоному сигналу (рух), а підтримують його увімкненим за допомогою мікрохвильового аналізу (присутність).

Датчики з протоколом Matter (Thread). Це найсучасніший стандарт. Датчики на Thread споживають критично мало енергії. Вони створюють "сітку". Якщо один датчик "бачить" шлюз, заживлений від акумулятора, він передасть сигнал по ланцюжку. Вони працюють від батарейок, але швидші за Zigbee.

Eve Motion (Matter over Thread): Один із найкращих автономних датчиків. Працює на протоколі Thread, миттєво реагує на рух. Якщо хаб заживлений від павербанка, Eve Motion продовжуватиме керувати сценаріями. (Рис.1.7)



Рис.1.7. Автономний датчик Eve Motion (Matter over Thread)

Необхідне обладнання, інвентар для монтажу та правильного функціонування системи розумний будинок та датчиків представлено у таблиці 1.12 [38-42].

## Необхідне обладнання та інвентар

Найменування	Кількість	Призначення
1	2	3
Eve Motion (Matter over Thread)	1	Контроль присутності, автоматичне ввімкнення/вимкнення світла та клімату.
Eve Door & Window (Matter over Thread)	1	Датчик на входні двері. Для сценарію «Welcome» та вимкнення кондиціонера при відкритому вікні.
Розумний вимикач (Matter-сумісний)	1-2	Керує звичайними люстрами через додаток.
Розумна розетка (Matter)	1	Для торшера або чайника. Дозволяє повністю знеструмити номер (крім холодильника) при виїзді гостя.
Термостат для радіатора (Eve Thermo)	1	Знижує температуру, коли гостя немає в номері. Працює автономно, на батарейках.
Шлюз для розумного будинку Aqara HUB M3 Gateway шлюз	1	Виступає як Thread Border Router (маршрутизатор). З'єднує всі датчики в одну мережу.
Інвертор	1	Живлення центрального вузла (Apple TV/HomePod) та Wi-Fi роутера. По можливості опалення. Час дії до доби, півтори.
Батарейки AAA (Lithium)	100	Запас якісних літєвих батарейок для датчиків Eve (працюють до 2 років).
<b>Допоміжні матеріали та сервіс</b>		
Matter QR-коди (архів)	1	Папка або цифровий реєстр (Excel/Notion) із наклейками кодів для кожного апартаменту.
Планшет для персоналу та номерів	1	Для первинного налаштування та моніторингу стану батарейок у датчиках. Для гостей можливість налаштування розумного будинку в апартаментах.



Рис.1.8. Датчики відкриття дверей і вікон «Elgato Eve» Door and Window (Matter) Thread



Рис.1.9. Розумний вимикач «Elgato Eve» Light Switch



Рис.1.10. Розумна Bluetooth-розетка Elgato Eve Energy (Matter)



Рис.1.11. Розумний терморегулятор «Elgato Eve Thermo» радіаторний термостат



Рис.1.12. Шлюз для розумного будинку «Aqara HUB M3» Gateway шлюз хаб Apple HomeKit Thread ZigBee Matter ZHWG24LM

Додатково встановляться розумні замки «Aqara Smart Lock U200 (Matter/Thread)». (Рис.1.13) В апартаменті – готелі відкриття буде за допомогою NFC карти, коду [43].



Рис.1.13. Розумний замок «Aqara Smart Lock U200 (Matter/Thread)» та «Aqara» NFC карта

Має декілька варіантів розблокування: відбитком пальців, PIN-кодом, NFC-картою та фізичним ключем [41].

Зручне керування з будь-якого місця: за допомогою програми «Aqara Home» можна блокувати та розблоковувати двері, перевіряти журнал активності та отримувати сповіщення про те, хто заходив і виходив [41].

Високий рівень безпеки: «U200» оснащений надійними функціями безпеки, включаючи шифрування даних, захист від злому та аварійне живлення. U200 оснащено режимом тихого розблокування, який дозволяє повільно відмикати двері, ефективно знижуючи рівень шуму. Крім того, завдяки вбудованому гіроскопу U200 може нагадати, якщо двері залишилися відкритими, і навіть автоматично заблокувати їх після закриття [41].

Замок «U200» живиться від перезаряджуваних літій-іонних батарей із терміном служби батареї до 6 місяців (продуктивність базується на до 8 щоденних діях розблокування та блокування через відбиток пальця/NFC), що забезпечує розширену продуктивність, а клавіатура вміщує батареї 1,5 В ААА та пропонує можливості проводового живлення\*. Вона бездоганно працює за екстремальних температур від -15 °С до 66 °С, а клавіатура має клас IPX5 для використання поза приміщеннями. (Акумулятори типу ААА не можна перезаряджати, а для провідної установки потрібен джерело живлення змінного або постійного струму 12–24 В.) [41].

Для даного типу замку не потрібен окремий кодувальник. Адміністратор відкриває додаток «Aqara Home», обирає замок і переходить в розділ «Керування користувачами», або «NFC Cards», обирає існуючого, або створює нового гостя з № апартаментів, береться оригінальна карта і кодується через замок двері. Для створення пін – коду необхідно також створити користувача (тимчасового), встановити час початку та час завершення дії пін – коду, далі ввести свій пін – код. Для гостя, який зайде один раз можна зробити одноразовий код.

В номерному фонді буде проведений ремонт, виконуватиме його фірма «Строй Майстер Одеса». В основному сучасний мінімалізм, з достатньою кількістю освітлення та функціональне використання простору [44].

Також дизайн буде змінений у вестибюлі апарт – готелю. Для нього буде обраний сучасний Modern Luxury. сновна ідея полягає у використанні благородних матеріалів у поєднанні зі стриманими геометричними лініями.

Новий номерний фонд та вестибюль будуть перефотографовані, зніміться континент для соціальних мереж Instagram, Facebook та платформ онлайн бронювання, туристичний сайтів. Виконуватиме це директор апарт – готелю. Рекомендується активне ведення сторінок в Instagram, Facebook. Рекламу запускатись на 1 рік, з можливим подовженням.

У таблиці 1.14 представлена структура концепції.

## Структура концепції апарт – готелю зі Smart - апартаментами «Клумба 2»

Розділ	Характеристика
1	2
Тип закладу, що проектується	Апарт – готелі зі Smart - апартаментами
Категорія і тематика закладу	3*, Smart - апартаменти
Форми і методи обслуговування	Повне та часткове обслуговування
Відмінні особливості бізнес-ідеї проекту	Апартаменти з розумними технологіями
Основні групи споживачів (диференціювання потенційних споживачів за різними критеріями)	Digital Nomads та IT-релоканти (24–38 років); Бізнес-мандрівники; Еко-свідомі туристи.
Спектр послуг, що пропонуються (основний, додатковий і супутній готельний продукт)	1. Загальна тераса; 2. Безкоштовний WI – FI; 3. Проживання; 4. Ранній заїзд/пізній виїзд; 5. Система розумний будинок «Aqara Home»; 6. Розумний терморегулятор «Elgato Eve Thermo» радіаторний термостат; 7. Розумна Bluetooth-розетка Elgato Eve Energy (Matter); 8. Розумний вимикач «Elgato Eve» Light Switch; 9. Датчики відкриття дверей і вікон «Elgato Eve» Door and Window (Matter) Thread; 10. Розумний замок «Aqara Smart Lock U200 (Matter/Thread)»; 11. Прання, прасування; 12. Послуги друку, копіювання.
Програма просування і виходу на ринок (з використанням маркетингових каналів комунікацій та PR-акцій);	Реклама у соціальних мережах Facebook, Instagram.
Етапи впровадження	1. Заключення договору з будівельною фірмою; 2. Початок ремонтних робіт в номерному фонді та вестибюлі; 3. Закупівля меблів, обладнання, техніки для номерного фонду та служб апарт - готелю; 4. Монтажні роботи розумних технологій, системи розумний будинок; 5. Завершення ремонту в номерному фонді; 6. Проведення генерального прибирання та облаштування апартаментів; 7. Розробка та

1	2
	впровадження сценаріїв для системи розумного будинку; 8. Налаштування програми в планшетах та навчання персоналу; 9. Оновлення фото номерного фонду, вестибюлю у соціальних мережах, туристичних сайтах, платформах онлайн бронювання; 10. Запуск реклами.

Концепція представлена у додатку Р, SWOT –аналіз у додатку С.

## РОЗДІЛ 2. ТЕХНОЛОГІЧНИЙ РОЗДІЛ

### 2.1. Моделювання інфраструктурної складової проекту

Апарт - готель зі Smart - апартаментами «Клумба 2» з новою концепцією матиме сучасні, технологічні номери.

Інфраструктура апарт – готелю за концепцією не розширюється, представлена у таблиці 2.1.

Таблиця 2.1

Інфраструктура апарт – готелю зі Smart - апартаментами «Клумба 2»

Об'єкт інфраструктури	Опис об'єкта інфраструктури
1	2
Номерний фонд	18 номерів: Стандарт – 9; Стандарт Покращений – 5; Апартаменти – 4.
Парковка	Вулична, поблизу входу до двору апарт – готелю.
Прання/прасування	Організація послуг у службових приміщеннях та доставлення до апартаменту гостя.
Тераса	Загальні тераси на кожному поверсі.
Система розумний будинок «Aqara Home»	В кожному апартаменті встановлена дана система для легкого керування гостем та можливість керування адміністрацією через планшет. Автономна робота.
Розумний терморегулятор «Elgato Eve Thermo» радіаторний термостат	Встановлено у кожному апартаменті. Контролює температуру. Автономна робота.
Розумна Bluetooth-розетка Elgato Eve Energy (Matter)	Встановлено у кожному апартаменті. Дозволяє повністю знеструмити номер (крім холодильника) при виїзді гостя. Автономна робота.
Розумний вимикач «Elgato Eve» Light Switch	Встановлено у кожному апартаменті. Керує освітленням. Автономна робота.

1	2
Датчики відкриття дверей і вікон «Elgato Eve» Door and Window (Matter) Thread	Встановлено у кожному апартаменті. Датчик на вхідні двері. Для сценарію «Welcome» та вимкнення кондиціонера при відкритому вікні. Автономна робота.
Розумний замок «Aqara Smart Lock U200 (Matter/Thread)»	Встановлено у кожному апартаменті. Замок має два варіанти відкриття – пін – код та NFC-картка. Повністю автономний (працює на батарейках). Автономна робота.

Номерний фонд з апартаментів повністю переоблаштовані та оснащені сучасними технологіями, що позитивно впливають на економічність підприємства та на комфорт гостей. Інформація представлена у додатку Б.

## **2.2. Проектування окремих функціональних елементів готельного підприємства**

### **2.2.1. Проектування житлової групи приміщень**

В номерному фонді проведуть ремонтні роботи фірма «Строй Майстер Одеса» [44].

Етапи проведення ремонтних робіт: 1. Планування і підготовка (Створення дизайн проекту, складання кошторису, закупівля чорнових матеріалів, демонтаж старих покриттів, вивіз сміття); 2. Інженерні мережі (чорнові) (Розведення електропроводки, монтаж сантехнічних труб, встановлення підрозетників, трас для кондиціонерів); 3. Чорнове оздоблення (штукатурка стін, гідроізоляція та стяжка підлоги, монтаж гіпсокартонних конструкцій); 4. Плиткові роботи та підготовка (укладання плитки, ґрунтування та шпаклювання стін і стель під фарбування/шпалери); 5. Чистове оздоблення; 6. Встановлення міжкімнатних дверей, плінтусів, розеток, вимикачів, світильників та сантехніки; 7 . Генеральне прибирання, встановлення меблів, декорування [45].

Таблиця 2.2

## Номерний фонд апартаментів – готелі зі Smart – номерами «Клумба 2»

№	Найменування	Площа, м2	Кількість
1	2	3	4
1	Апартамент Класік	9	25
2	Апартаменти Покращені	5	35
3	Апартаменти Делюкс	4	40

В таблиці 2.3 представлений розрахунок обладнання та меблів для номерів [46-63].

Таблиця 2.3

## Розрахунок обладнання і меблів номерів

Найменування	Кількість у номері (норматив)	Необхідна закупка на n- номерів
1	2	3
<b>Всі номери</b>		
Матрац двоспальний	1	18
Комплект двоспального комплекту білизни	1	54
Комплект односпального комплекту білизни	1	18
Подушка	2	54
Ковдра односпальна	1	18
Ковдра двоспальна	1	54
Простирадло	2	54
Комплект із трьох рушників	2	108
Халат	2	108
Посуд для номерів	2	-
Міні - холодильник «Snooru Eco»	1	18
<b>Апартаменти Класік</b>		
Ліжко «LOFT»	1	9
Тумба приліжкова навісна "GT-0102"	2	9
Смарт-кухня "Санні Lion"	1	9
Шафа «3Д2Ш Фріда»	1	9

## Продовження таблиці 2.3

1	2	3
Стійка вішалка для суконь, верхнього одягу	1	9
Диван «Еір»	1	9
Робочий стіл «Yanloft LR20»	1	9
Стілець «ЛОФТ 2»	1	18
Настільні світильники акумуляторна лампа «Stylish light D84»	1	1
Бра в стилі лофт «Gaff Design»	2	27
Телевізор Samsung QLED 50" «QE50Q7FAAUXUA»	1	9
Душова кабіна «AquaStream Premium 90 LB»	1	9
Тумба «Aqua Rodos Loft-Scandi» зі стільницею, з умивальником «Zero»	1	9
Полиця дерев'яна	1	9
Дзеркало с підсвічуванням led у ванну кімнату прямокутне сенсор	1	9
Полиця для ванної кімнати «Kroner KRP Edelstahl Klassisch ESG3707»	1	9
Унітаз-компакт «Helmken 35900001»	1	9
Система інсталяції для унітазу	1	9
Набір аксесуарів для ванної 5 шт чорний «Chomik OKY4782» круглий	1	9
Мийка кухонна «Valetti 35» зі змішувачем	1	9
Мікрохвильова піч "SAMSUNG MS20A3010AH/OL"	1	9
Електрочайник «GORENJE K 15 DWBK»	1	9
Стіл-трансформер «Art In Head Бі-флай»	1	9
		9
<b>Апартаменти Покращені</b>		
Ліжко двоспальне «Єва»	1	5
Шафа Світ Меблів "Фріда" дводверна з 2 шухлядами	1	5
Тумба приліжкова навісна "GT-0102"	2	5
Письмовий стіл підвісний «Moreli FT-222»	1	5
Офісний стілець «CLP Mitch»	1	5

1	2	3
Телевізор Samsung QLED 50" «QE50Q7FAAUXUA»	1	5
Шафа-пенал відкритий "Еверест Бриз-14"	1	5
Смарт-кухня "Санні Lion"	1	5
Стілець «ЛОФТ 2»	2	10
Душова кабіна «AquaStream Premium 90 LB»	1	5
Тумба «Aqua Rodos Loft-Scandi» зі стільницею, з умивальником «Zero»	1	5
Дзеркало с підсвічуванням led у ванну кімнату прямокутне сенсор	1	5
Полиця для ванної кімнати «Kroner KRP Edelstahl Klassisch ESG3707»	1	5
Унітаз-компакт «Helmken 35900001»	1	5
Система інсталяції для унітазу	1	5
Набір аксесуарів для ванної 5 шт чорний «Chomik OKY4782» круглий	1	5
Мийка кухонна «Valetti 35» зі змішувачем	1	5
Мікрохвильова піч "SAMSUNG MS20A3010AH/OL"	1	5
Електрочайник «GORENJE K 15 DWBK»	1	5
Стіл-трансформер «Art In Head Бі-флай»	1	5
Настільні світильники акумуляторна лампа «Stylish light D84»	1	5
Бра «Sensio Glimmer 40 Вт E27»	2	10
<b>Апартаменти Делюкс</b>		
Ліжко з тумбами «LOZ/160/A KASSEL BRW»	1	4
Шафа для одягу з пеналом та антресоллю «Тіна Orange-Line 115»	1	4
Тумба приліжкова навісна "GT-0102"	2	8
Письмовий стіл підвісний «Moreli FT-222»	1	4
Офісний стілець «CLP Mitch»	1	4
Телевізор Samsung QLED 50" «QE50Q7FAAUXUA»	1	4

1	2	3
Смарт кухня «Сенс Sense»	1	4
Пральна машина «SAMSUNG WW60A3120BE/LE»	1	4
Мікрохвильова піч "SAMSUNG MS20A3010AH/OL"	1	4
Електрочайник «GORENJE K 15 DWBK»	1	4
Мийка кухонна «Valetti 35» зі змішувачем	1	4
Диван прямий «Елегант Епісофт Діжон»	1	4
Стіл-трансформер «Art In Head Бі-флай»	1	4
Настільні світильники акумуляторна лампа «Stylish light D84»	1	4
Душевая кабина без поддона «MIXXUS Premium DIVERSE SC03»	1	4
Полиця дерев'яна настінна	1	4
Сантехніка у ванну	1	4
Унітаз-компакт «Helmken 35900001»	1	4
Система інсталяції для унітазу	1	4
Набір аксесуарів для ванної 5 шт чорний «Chomik OKY4782» круглий	1	4
Тумба «Аqua Rodos Loft-Scandi» зі стільницею, з умивальником «Zero»	1	4
Дзеркало с підсвічуванням led у ванну кімнату прямокутне сенсор	1	4

Доступ в номери відбуватиметься по пін – коду, або карті NFC.

Так як в роботі заплановано оснащати апартаменти розумними технологіями, а саме встановити систему розумний будинок з додатковими технологічними можливостями і частина яких що будуть працювати автономно, під час проведення ремонту поведуться монтажні роботи.

Встановлення системи «Aqara Home» на базі хаба М3 для апарт-готелю «Клумба 2» — це процес, який ділиться на фізичний монтаж («залізо») та програмне налаштування («софт»). Оскільки ви використовуєте пристрої Eve (Matter), хаб М3 виступає головним містком.

Етапи монтажу: 1. Вибір місця (кріпитиметься у вітальні/спальні, у кутку); 2. Підключення кабелю LAN від PoE-комутатора; 3. Завантаження додатку «Aqara Home» та реєстрація; 3. Додавання хабів; 4. Додавання приладів до хабу; 5. Створення та збереження сценаріїв; 6. Встановити «Eve Thermo» на радіатор та провести калібрування; 7. Через додаток налаштування ІЧ – пульт для кондиціонера; 8. Додавання «Eve Motion» та «Eve Door & Window» та автоматичне підключення.

Датчики руху, та інші обладнання встановлюватимуться після ремонту.

Сценарії. Головна мета — мінімізувати витрати, коли гостя немає в номері або коли умови навколишнього середовища не потребують активного клімат-контролю. Сценарії представлено у таблиці 2.4.

Таблиця 2.4

### Сценарії

Сегмент	Характеристика
1	2
Сценарій А: «Гість вийшов з номера» (Основна економія)	Датчик: Eve Motion (немає руху > 15 хв) + Eve Door & Window (двері зачинялися останній раз).  Дія: 1. Eve Energy: Вимикає живлення другорядних приладів. 2. Eve Light Switch: Гасить все світло в номері. 3. Eve Thermo: Переходить в режим "Еко" (наприклад, знижує температуру до 18°C взимку). 4. Кондиціонер: Через ІЧ-порт хаба надсилається команда "Вимкнути" або встановити +25°C влітку.
Сценарій Б: "Провітрювання" (Захист від втрат)	Датчик: Eve Door & Window на вікні (статус "Відкрито"). Дія: 1. Eve Thermo: Миттєво перекриває клапан радіатора (щоб не гріти вулицю). 2. Кондиціонер: Хаб М3 вимикає охолодження. 3. Повернення: Як тільки вікно зачиняється — система повертається до попередніх налаштувань.
Сценарій В: "Комфортний сон"	Датчик: Eve Motion (немає руху в зоні вітальні, але ніч).

Сегмент	Характеристика
1	2
	Дія: Система плавно знижує яскравість світла (через Eve Light Switch) та переводить кондиціонер у безшумний режим.

В додатках Е, И, К, Л, М представлені креслення номерів.

### 2.2.2. Проектування приймально - вестибюльної групи приміщень

У вестибюлі заплановано провести ремонт. Етапи такі самі, як і для номерного фонду. Креслення представлені у додатках Ж, Н, П.

### 2.2.3. Пропозиції щодо дизайну закладу

В апарт – готелі зі Smart - апартаментами заплановано змінити дизайн вестибюлю. Для нього буде обраний сучасний Modern Luxury. сновна ідея полягає у використанні благородних матеріалів у поєднанні зі стриманими геометричними лініями. (Рис.2.1) Характеристика представлена у таблиці 2.5.



Рис.2.1. Приклад дизайну вестибюлю апарт - готелю

## Опис дизайну вестибюля

№	Найменування	Характеристика
1	2	3
1.	Стіни	Замість яскравих шпалер з візерунком використано вертикальні шпоновані панелі з темного дерева (горіх). Це додає приміщенню візуальної висоти та текстурної глибини. Впроваджено приховане вертикальне LED-підсвічування в нішах, що створює м'яке контурне світло
2.	Стеля	Масивну золоту ліпнину замінено на чисту, білу багаторівневу конструкцію з інтегрованими світловими лініями та точковими світильниками. Центральним акцентом стала сучасна люстра з прозорими скляними плафонами, що виглядає легко та вишукано.
3.	Стійка рецепції	Збережена напівкругла форма, але матеріал оновлено на якісну деревину з горизонтальним малюнком волокон, що гармоніює зі стінами. Вона виглядає монолітно та лаконічно.
4.	Меблі та декор	Диван: Класичний шкіряний диван типу «Честерфілд» тепер виглядає доречно завдяки темному оточенню, підкреслюючи статус апарт - готелю. Мистецтво: На місці класичної картини в масивній рамі з'явилося абстрактне полотно, яке додає простору сучасності. Озеленення: Додано більше живих рослин у мінімалістичних кашпо, що освіжає інтер'єр.
5.	Підлога	Збережена оригінальна плитка з орнаментом, але завдяки спокійним стінам та сучасному килиму в зоні рецепції вона більше не «перевантажує» погляд, а виглядає як цікавий ретро-акцент.
	Колірна палітра	Переважають природні відтінки: глибокий коричневий, графітовий, бежевий та теплий білий. Акценти зроблені на текстурах (дерево, шкіра, камінь), а не на яскравих кольорах.

В номерному фонді буде втриманий класичний сучасний стиль, в мінімалізмі. (Рис.2.2, Рис.2.3, Рис.2.4)

Таблиця 2.6

Дизайн номерів

№	Найменування	Характеристика
1	2	3
1.	Апартаменти Класік	<p>Смарт-студію у стилі сучасного мінімалізму. Основна ідея — максимальне використання кожного метра завдяки зонуванню та «розумній» начинці.</p> <p>Стіни: Використано комбінацію світло-сірої декоративної штукатурки та акцентної стіни ніжно-рожевого (пудрового) кольору в зоні кухні. Це візуально відокремлює зону приготування їжі від зони відпочинку.</p> <p>Підлога: Світлий ламінат із текстурою натурального дуба, покладений єдиним контуром, що додає простору цілісності.</p> <p>Стеля: Глянцева натяжна стеля з інтегрованими світловими лініями. Глянець віддзеркалює інтер'єр, створюючи ілюзію високих стель.</p> <p>Ванна кімната виконана у стилі техно-мінімалізму.</p> <p>Текстурний контраст: Використано поєднання матової декоративної штукатурки світло-бежевого відтінку та акцентної рожевої стіни в зоні умивальника. Це додає інтер'єру м'якості, не перевантажуючи його.</p> <p>Мокра зона: Душова кабіна виділена темно-сірим керамогранітом під натуральний камінь, що візуально відокремлює її від решти простору.</p> <p>Підлога: Водостійке покриття з текстурою темного дерева переходить із житлової зони, створюючи безбар'єрний простір і додаючи затишку.</p>
2.	Апартаменти Покращений	<p>Стиль Tech-Luxury Minimalism. Стіни: Комбінація шпонованих панелей темного горіха та світлої матової штукатурки. Стіна з</p>

1	2	3
		<p>телевізором інтегрована в загальну дерев'яну конструкцію, стіна акрилова.</p> <p>Підлога: Світла інженерна дошка або вініл з акцентним подіумом, що зонує робоче місце.</p> <p>Використання прихованого плінтуса підкреслює мінімалізм.</p> <p>Стеля: Багаторівнева матова поверхня з нішами для прихованої LED-підсвітки, інтегрованої в систему Smart Home. Це створює м'яке контурне світло та візуально полегшує масивні дерев'яні елементи.</p>
3.	Апартаменти Делюкс	<p>Стіни: Оздоблені вертикальними панелями з темного горіха. Усі комунікації та смарт-пристрої (Aqara HUB M3, замок U200) інтегровані в площину стін. Під телевізором встановлено підвісний робочий стіл, що візуально "парить" у просторі.</p> <p>Стеля: Складна багаторівнева конструкція з нішами для прихованої LED-підсвітки (керується через Aqara/Apple HomeKit). Створює м'яке контурне світло, що зонує простір без перегородок.</p> <p>Підлога: Світла інженерна дошка або кварц-вініл у пісочних тонах. Відсутність поріжків і використання прихованого плінтуса підкреслюють єдиний архітектурний об'єм приміщення.</p> <p>Ванна кімната. Стіни. Оздоблення: Вертикальні стінові панелі з темного горіха (або дуба) з вираженою текстурою дерева.</p> <p>Акцентна зона: У душовій — великоформатний керамограніт із фактурою сірого натурального каменю або сланцю.</p> <p>Підлога та стеля. Підлога: Матовий керамограніт у теплих пісочно-бежевих тонах, що створює м'який контраст із темними стінами.</p> <p>Стеля: Багаторівнева гіпсокартонна конструкція з прихованою нішею для LED-</p>

1	2	3
		<p>підсвічування по периметру та вбудованими точковими світильниками.</p> <p>Колірна гама. Домінантні кольори: Глибокий шоколадний (дерево) та графітово-сірий (камінь).</p> <p>Акцентні кольори: Теплий білий (світлові лінії) та нейтральний беж (підлога).</p> <p>Метали: Матова чорна сантехніка (змішувач, душова лійка), що підкреслює сучасний стиль.</p>



Рис.2.2. Апартаменти Класік



Рис.2.3. Апартаменти Покращені

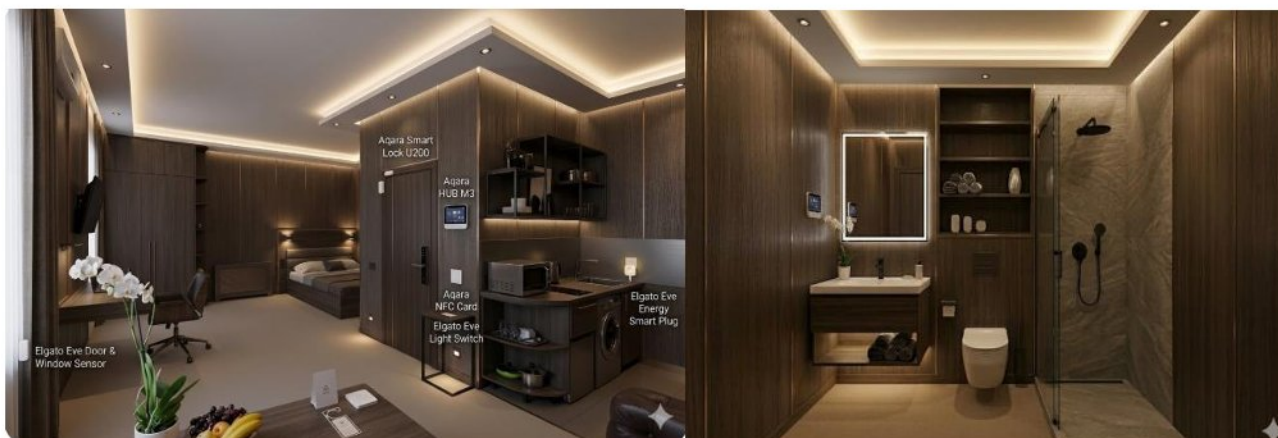


Рис.2.4. Апартаменти Делюкс

### 2.2.4. Етапи ремонту приміщень та кошторис ремонтних робіт

Елементи витрат на ремонт та модернізацію номерного фонду апартаментів готелю «Клумба 2» представлено у таблиці 2.7.

Таблиця 2.7

Елементи витрат на ремонт та модернізацію апартаментів готелю «Клумба 2»

№	Елементи витрат
1	2
1.	Створення дизайн проекту
2.	Складання кошторису
3.	Закупівля чорнових матеріалів
4.	демонтаж старих покриттів та вивіз сміття
5.	Розведення електропроводки, монтаж сантехнічних труб, встановлення підрозетників, трас для кондиціонерів, інноваційних технологій, системи розумний будинок
6.	Штукатурка стін
7.	Гідроізоляція та стяжка підлоги
8.	Монтаж гіпсокартонних конструкцій
9.	Укладання плитки
10.	Ґрунтування та шпаклювання стін і стель під фарбування
11.	Чистове оздоблення

1	2
12.	Встановлення міжкімнатних дверей, плінтусів, розеток, вимикачів, світильників та сантехніки
13.	Генеральне прибирання, встановлення меблів, декорування

### 2.3. Розрахунок інвестиційних витрат

Розрахуємо суму інвестицій в ремонт:

$$I_p = V * П, \quad (2.1)$$

де  $V$  – вартість  $1\text{ м}^2$  будівництва, грн.;  $П$  – площа об'єкта ремонту,  $\text{м}^2$ [37].

Вартість ремонту можна розрахувати за формулою  $300 \text{ \$ / м}^2$ . У цю суму входить робота, транспортні витрати, матеріали, обладнання. Загальна площа номерного фонду складає  $760 \text{ м}^2$ . Курс долара приймаємо  $42 \text{ грн}$ .  $300 * 42 = 12\,600 \text{ грн}$ .

$$I_p = 12\,600 * 760 = 9\,576\,000 \text{ грн.}$$

Вартість на ремонт вестибюлю, розрахуємо по вартості  $200 \text{ \$ / м}^2$ . У цю суму входить матеріали, робота, обладнання, транспортні витрати. Загальна площа складає  $65 \text{ м}^2$ . Курс долара приймаємо  $42 \text{ грн}$ .  $200 * 42 = 8\,400 \text{ грн}$ .

$$I_p = 8\,400 * 65 = 546\,000 \text{ грн.}$$

Загальні витрати на ремонт в апарт - готелі складають –  $10\,122\,000 \text{ грн}$ .

Розрахунок покупної вартості меблів та устаткування робимо на основі попередніх розрахунків. Результати зводимо в таблицю 2.8 [37].

## Розрахунок покупної вартості устаткування

Найменування	Кількість	Вартість одиниці, тис. грн.	Вартість всього, тис. грн.
<b>Вестибюль</b>			
Люстра «Viokef OSCAR 4253600»	5	4 158	20 790
Картина	1	2500	2500
Озеленення з вазонами	3	3121	9 363
<b>Технології та техніка</b>			
Розумний замок «Aqara Smart Lock U200 (Matter/Thread)»	18	11 999	215 982
«Aqara» NFC карта	501	310	155 310
Інтелектуальний датчик руху «Eve Motion» Sensor (Matter) Thread	36	2990	107 640
Датчики відкриття дверей і вікон «Elgato Eve» Door and Window (Matter) Thread	18	2990	53 820
Розумний вимикач «Elgato Eve» Light Switch	54	2829	152 766
Розумна Bluetooth-розетка Elgato Eve Energy (Matter)	108	2990	322 920
Шлюз для розумного будинку «Aqara HUB M3» Gateway шлюз хаб Apple HomeKit Thread ZigBee Matter ZHWG24LM	18	4899	88 182
Інвертор та акумулятори	1	56 000	56 000
Планшет «SAMSUNG Galaxy Tab A11 Plus 5G 6/128GB Gray (SM-X236BZAREUC)»	20	11 999	239 980
<b>Всього</b>			<b>1 425 253</b>
<b>Номерний фонд</b>			
Матрац двоспальний	18	5812	104 616
Комплект двоспального комплекту білизни	54	1995	107 730
Комплект односпального комплекту білизни	18	1300	23 400
Подушка	54	800	43 200
Ковдра односпальна	18	1200	21 600
Ковдра двоспальна	54	1700	91 800
Простирadlo	54	1200	64 800

1	2	3	4
Комплект із трьох рушників	108	1900	205 200
Халат	108	2300	248 400
Посуд для номерів	-	31 000	31 000
Міні - холодильник «Snoopy Eco»	18	6900	124 200
<b>Всього</b>			<b>1 065 946</b>
<b>Облаштування номерного фонду</b>			
<b>Апартаменти Класік</b>			
Ліжко «LOFT»	9	20 900	188 100
Тумба приліжкова навісна "GT-0102"	9	896	8 064
Смарт-кухня "Санні Lion"	9	10 636	95 724
Шафа «ЗД2Ш Фріда»	9	9375	84 375
Стійка вішалка для суконь, верхнього одягу	9	6100	54 900
Диван «Еір»	9	10 350	93 150
Робочий стіл «Yanloft LR20»	9	7860	70 740
Стілець «ЛЮФТ 2»	18	3976	71 568
Настільні світильники акумуляторна лампа «Stylish light D84»	1	955	955
Бра в стилі лофт «Gaff Design»	27	3000	81 000
Телевізор Samsung QLED 50" «QE50Q7FAAUXUA»	9	21 999	197 991
Душова кабіна «AquaStream Premium 90 LB»	9	17 505	157 545
Тумба «Aqua Rodos Loft-Scandi» зі стільницею, з умивальником «Zero»	9	12 466,70	112 200,3
Полиця дерев'яна	9	750	6 750
Дзеркало с підсвічуванням led у ванну кімнату прямокутне сенсор	9	3250	29 250
Полиця для ванної кімнати «Kroner KRP Edelstahl Klassisch ESG3707»	9	825	7 425
Унітаз-компакт «Helmken 35900001»	9	8124	73 116
Система інсталяції для унітазу	9	9 900	89 100
Набір аксесуарів для ванної 5 шт чорний «Chomik OKY4782» круглий	9	1118	10 062
Мийка кухонна «Valetti 35» зі змішувачем	9	3329	29 961
Мікрохвильова піч "SAMSUNG MS20A3010AH/OL"	9	2999	26 991

1	2	3	4
Електрочайник «GORENJE K 15 DWBK»	9	999	8 991
Стіл-трансформер «Art In Head Бі-флай»	9	4686	42 174
<b>Всього</b>			<b>1 540132,3</b>
<b>Апартаменти Покращені</b>			
Ліжко двоспальне «Єва»	5	20 272	101 360
Шафа Світ Меблів "Фріда" дводверна з 2 шухлядами	5	6 599	32 995
Тумба приліжкова навісна "GT-0102"	5	896	4 480
Письмовий стіл підвісний «Moreli FT-222»	5	2 351	11 755
Офісний стілець «CLP Mitch»	5	13 929	69 645
Телевізор Samsung QLED 50" «QE50Q7FAAUXUA»	5	21 999	109 995
Шафа-пенал відкритий "Еверест Бриз-14"	5	2906	14 530
Смарт-кухня "Санні Lion"	5	10 636	53 180
Стілець «ЛЮФТ 2»	10	3976	39 760
Душова кабіна «AquaStream Premium 90 LB»	5	17 505	87 525
Тумба «Aqua Rodos Loft-Scandi» зі стільницею, з умивальником «Zero»	5	12 466,70	62 333,5
Дзеркало с підсвічуванням led у ванну кімнату прямокутне сенсор	5	3250	16 250
Полиця для ванної кімнати «Kroner KRP Edelstahl Klassisch ESG3707»	5	825	4 125
Унітаз-компакт «Helmken 35900001»	5	8124	40 620
Система інсталяції для унітазу	5	9 900	49 500
Набір аксесуарів для ванної 5 шт чорний «Chomik OKY4782» круглий	5	1118	5 590
Мийка кухонна «Valetti 35» зі змішувачем	5	3329	16 645
Мікрохвильова піч "SAMSUNG MS20A3010AH/OL"	5	2999	14 995
Електрочайник «GORENJE K 15 DWBK»	5	999	4 995
Стіл-трансформер «Art In Head Бі-флай»	5	4686	23 430

1	2	3	4
Настільні світильники акумуляторна лампа «Stylish light D84»	5	955	4 775
Бра «Sensio Glimmer 40 Вт E27»	10	599	5 990
<b>Всього</b>			<b>774 473,5</b>
<b>Апартаменти Делюкс</b>			
Ліжко з тумбами «LOZ/160/A KASSEL BRW»	4	35 000	140 000
Шафа для одягу з пеналом та антресолю «Тіна Orange-Line 115»	4	12 204	48 816
Тумба приліжкова навісна "GT-0102"	8	896	7 168
Письмовий стіл підвісний «Moreli FT-222»	4	2 351	9 404
Офісний стілець «CLP Mitch»	4	13 929	55 716
Телевізор Samsung QLED 50" «QE50Q7FAAUXUA»	4	21 999	87 996
Смарт кухня «Сенс Sense»	4	14 080	56 320
Пральна машина «SAMSUNG WW60A3120BE/LE»	4	14 199	56 796
Мікрохвильова піч "SAMSUNG MS20A3010AH/OL"	4	2999	11 996
Електрочайник «GORENJE K 15 DWBK»	4	999	3 996
Мийка кухонна «Valetti 35» зі змішувачем	4	3329	13 316
Диван прямий «Елегант Епісофт Діжон»	4	19 533	78 132
Настільні світильники акумуляторна лампа «Stylish light D84»	4	955	3 820
Стіл-трансформер «Art In Head Бі-флай»	4	4686	18 744
Настільні світильники акумуляторна лампа «Stylish light D84»	4	955	9 820
Душевая кабина без поддона «MIXXUS Premium DIVERSE SC03»	4	12 765	51 060
Полиця дерев'яна настінна	4	599	2 396
Сантехніка у ванну	4	17 521	70 084
Унітаз-компакт «Helmken 35900001»	4	8124	32 496
Система інсталяції для унітазу	4	9 900	39 600

Продовження таблиці 2.8

<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
Набір аксесуарів для ванної 5 шт чорний «Chomik OKY4782» круглий	4	1118	4 472
Тумба «Aqua Rodos Loft-Scandi» зі стільницею, з умивальником «Zero»	4	12 466,70	49 866,8
Дзеркало с підсвічуванням led у ванну кімнату прямокутне сенсор	4	3250	26 000
<b>Всього</b>			<b>878 017,8</b>
<b>Разом</b>			<b>5 683 819,6</b>

Інвестиції в маркетинг та рекламу оформлюємо у таблицю 2.9.

Таблиця 2.9

Інвестиції в рекламу та маркетинг

<b>Найменування заходу</b>	<b>Вартість, грн.</b>
<b>1</b>	<b>2</b>
1. Реклама в соціальних мережах	17 350
<b>Всього</b>	<b>17 350</b>

Загальні витрати зводимо у таблицю 2.10.

Таблиця 2.10

Загальні інвестиції для реалізації концепції

<b>Показник</b>	<b>Сума, грн.</b>
<b>1</b>	<b>2</b>
1. Витрати на ремонт	10 122 000
2. Витрати на меблі та устаткування	5 683 819,6
3. Витрати на рекламу та маркетинг	17 350
<b>Всього</b>	<b>15 823 169,6</b>

#### **2.4. Технологія і організація обслуговування на готельних підприємствах**

Технологія обслуговування у апарт – готелі «Клумба 2» буде трохи модернізована завдяки інноваційним технологія, що заплановано впровадити. Етапи обслуговування: 1. Консультація; 2. Бронювання; 3. Реєстрація; 4. Надання

пін – коду, або NFC – картки; 5. Розрахунок; 6. Надання загальної інформації про підприємство; 7. Проживання; 8. Виселення.

#### **2.4.1. Технологія і організація обслуговування гостей службою СПіР і бронювання**

Служба СПіР та бронювання складається з адміністратора рецепції, який підпорядковується директору (власнику) апарт – готелю.

Адміністратор консультує гостей, надає загальну інформацію про підприємство, приймає оплату, працює з програмою, дотримується касової дисципліни, здає звіти після закінчення зміни, вирішує конфліктні ситуації тощо.

З новою концепцією та розумними технологіями в номерному фонді адміністратор рецепції додатково програмує пін – код для замку номеру, кодує NFC – картки (які програмуються тільки при контактуванні з потрібним замком). Також на рецепції адміністратор має планшет з додатком для керування системою розумного будинку та додатковими інноваційними технологіями (наприклад розумні розетки, датчики присутності тощо). Все це може контролювати адміністратор.

Робочий день триває з 03:00 до 09:00 наступного дня, графік доба через дві. У разі потреби адміністратор може викликати пультову охорону, кнопка знаходиться на рецепції.

Під час поселення адміністратор обов'язково бере документи всіх гостей, надає реєстраційну картку для ознайомлення з правилами та інформацією про бронювання, отримує оплату (оплатити можна карткою, або готівкою), видає ключ, пін – код та проводить до апартаментів.

Проживання. Поки гості проживають адміністратор допомагає з виниклими проблемами в апартаментах, стягує оплату за додаткові послуги (прання/прасування).

Під час виїзду гості повинні здати картку – ключ на рецепцію, почекати поки приймуть апартаменти. У разі виявлення покоївкою збитків, стягує їх, у разі забутих речей віддає, або відправляє поштою.

Обов'язки служби СПіР та бронювання, дирктора представлено у додатку В [64].

#### **2.4.2. Технологія і організація функціонування служби номерного фонду**

Служба номерного фонду при апарт – готелі «Клумба 2» складається з покоївок, прибиральниць, вони підпорядковуються адміністратору та директору підприємства.

Покоївки прибирають апартаменти, дотримують в чистоті коридори та загальні балкони.

Прибирання відбувається згідно загальноприйнятій технології. Провітрювання, протирання пилу, дзеркал, прибирання кухонної зони, прибирання порохотягом, заміна білизни, миття сантехніки, дзеркал, протирання пилу у ванній, виніс сміття, прибирання порохотягом, миття підлоги, заміна рушників, халатів, завершення провітрювання.

Брудна білизна зноситься на пральню у мішках. Там сортується та завантажується у пральну машину, потім сушиться у сушильній машині і прасується. Чиста, попросована білизна зберігається на складі.

Порядок прибирання. Спочатку прибирають заброньовані апартаменти, потім ті, що проживають і в кінці не заброньовані.

Покоївки також приймають номери під час виїзду, перевіряють на забуті речі, нанесення збитків, всю інформацію надають на рецепцію.

Покоївки в апарт – готелі прибираються та працюють на пральні.

Прибиральниця дотримує в чистоті загальні та службові приміщення.

Обов'язки працівників служби номерного фонду наведено у додатку В.

#### **2.4.3. Організація і функції фінансово-комерційної та інженерно - експлуатаційної служб у готельному підприємстві**

При апарт – готелі є бухгалтер, який працює віддалено і за потребою приїздить на підприємство. Він контролює фінансову діяльність, складає та надає звіти у відповідні державні органи тощо.

З інженерно – технічної групи є тільки інженер, інші спеціалісти викликаються додатково, за потребою. IT – спеціаліст працює віддалено і як і бухгалтер викликається за потребою.

Обов'язки працівників двох служб вище представлено у додатку В [65].

## 2.5. Показники експлуатаційної програми підприємства

Номерний фонд апартаментів - готелю «Клумба 2» складається з 18 номерів.

Характеристика показників експлуатаційної програми готельного підприємства та алгоритм їх розрахунків:

### 1. Одноразова місткість

Характеризує кількість інвентарних місць апартаментів - готелю:

$$O_M = K_{\text{НОМ}} * Ч_{i,M} \quad (2.2)$$

де  $O_M$  – одноразова місткість;  $K_{\text{НОМ}}$  – кількість номерів кожної категорії;  $Ч_{i,M}$  – число постійних (інвентарних) місць у кожному номері [37].

$$O_M = 9 * 3 + 5 * 4 + 4 * 4 = 63$$

### 2. Можлива пропускна спроможність

Характеризує чисельність гостей, що можуть бути обслужені в апартаментів - готелі з урахуванням кількості інвентарних місць за певний період у відсутності простоїв:

$$ПC_M = O_M * Ч_{д,р} \quad (2.3)$$

де  $ПC_M$  – можлива пропускна спроможність;  $O_M$  – одноразова місткість;  $Ч_{д,р}$  – кількість календарних днів роботи апартаментів - готелю [37].

$$ПC_M = 63 * 365 = 22\,995 \text{ місце – днів}$$

### 3. Пропускна спроможність

Характеризує чисельність гостей, що можуть бути обслужені в апартаментів - готелі з урахуванням простоїв, пов'язаних із капремонтном і реконструкцією:

$$ПC = ПC_M - K_{к,р} \quad (2.4)$$

де  $ПC$  – пропускна спроможність;  $ПC_M$  – можлива пропускна спроможність;  $K_{к,р}$  – кількість людино-днів перебування номерного фонду в капітальному

ремонті та реконструкції.

$$ПС = 22\,995 - 0 = 22\,995$$

#### 4. Планова пропускна спроможність

Характеризує чисельність гостей, що можуть бути обслужені в апартамент-готелі з урахуванням планових простоїв з об'єктивних причин (обсяг надання послуг за планом)

$$ПС_{ПЛ} = ПС - K_{п.р} - K_{с.о} - K_{ін} \quad (2.5)$$

де  $ПС_{ПЛ}$  – планова пропускна спроможність;  $ПС$  – пропускна спроможність;  $K_{п.р}$  – кількість людино-днів перебування номерів у простої під плановим ремонтом;  $K_{с.о}$  – кількість людино-днів перебування номерів у простої з причин санітарної обробки номерів та підготовки їх до заселення;  $K_{ін}$  – кількість людино-днів перебування номерів у простої під плановим ремонтом з інших об'єктивних причин [37].

$$K_{с.о} = T_{с.о} * K_{Г} / 24 \quad (2.6)$$

Де  $T_{с.о}$  – час санітарної обробки і підготовки номеру до заселення, год.  $K_{Г}$  – можлива кількість обслужених гостей.

$$K_{Г} = ПС / T_{с.п.}, \quad (2.7)$$

де  $T_{с.п.}$  – середня тривалість перебування гостя.

Середній час проживання гостей влітку 5-7 днів, в низький сезон 1-3 дні, тому приймаємо середній час проживання гостя 3 доби. Тоді можлива кількість обслужених гостей:

$$K_{Г} = 22\,995 / 3 = 7\,665$$

Середній час підготовки номера до розміщення гостей приймаємо 1,5 год., то простій номерного фонду внаслідок підготовки приміщення складе:

$$K_{с.о} = 1,5 * 22\,995 / 24 = 1\,437 \text{ людино - днів}$$

Час простою внаслідок планового ремонту, реконструкції з інших об'єктивних причин визначимо виходячи з того, що циклічність ремонту, реконструкції номерного фонду апартамент-готелю – 5 років, а середня тривалість

планового ремонту з інших причин – 3 днів [37].

Плановий ремонт проводитиметься в усьому номерному фонді, тому,

$$Kn_p = Mp / Ц * t_p, \quad (2.8)$$

де  $Mp$  – кількість місць, що підлягають ремонту місць,

$Ц$ – циклічність проведення поточного ремонту номерного фонду, років,

$t_p$ – середня тривалість ремонту, 1 номеру, днів.

$$Kn_p = 18/5 * 3 = 10,8 = 11$$

$$K_{ін} = (18/5) * 3 = 10,8 = 11 \text{ людино-днів}$$

Тоді планова пропускна спроможність:

$$ПС_{ПЛ} = 22\,995 - 1437 - 11 - 11 = 21\,536 \text{ людино -днів}$$

5. Середня місткість характеризує середню кількість інвентарних місць в апарт – готелі за певний період (як правило, за рік):

$$\bar{M} = \frac{M_n * t_1 + M_k * t_2}{T} \quad (2.9)$$

де  $\bar{M}$ – середня місткість апарт - готелю, інвентарних місць;  $M_n$ – кількість місць в експлуатації на початок періоду;  $M_k$ – кількість місць на кінець періоду з урахуванням змін у номерному фонді;  $t_1, t_2$ – термін перебування номерів (місць) в експлуатації, відповідно на початок і на кінець періоду, днів;  $T$  – загальний календарний термін експлуатації номерного фонду апарт - готелю, днів [37].

$$\bar{M} = (18 * 0 + 18 * 365) / 365 = 18$$

6. Плановий коефіцієнт завантаження номерного фонду (місць) за певний період (коефіцієнт використання пропускної спроможності). Він характеризує ступінь використання номерного фонду апарт - готелю за планом:

$$K_{з(пл)} = \frac{ПС_{пл}}{ПС} \quad (2.10)$$

де  $K_{з(пл)}$ – плановий коефіцієнт завантаження

$$K_{з(пл)} = 21\,536 / 22\,995 = 0,93$$

7. Звітний коефіцієнт завантаження номерного фонду (місць) за певний період (коефіцієнт використання пропускної спроможності). Характеризує ступінь використання номерного фонду за певний період:

$$K_{з(зв)} = \frac{\Phi_{л/д}}{ПС}, \quad (2.11)$$

де  $K_{з(зв)}$  – звітний коефіцієнт завантаження;  $\Phi_{л/д}$  – фактично надана кількість місце-днів/ людино-днів (загальний час перебування приїжджих);

$$P_з = \Phi_{л/д} : ПС * 100, \quad (2.12)$$

Де  $P_з$  – рівень завантаження номерного фонду апарт - готелю, %.

Фактично надана кількість місце-днів/людино-днів (загальний час перебування приїжджих заплануємо 14 002 людино - днів)

$$K_{з(зв)} = 14\,002 / 22\,995 = 0,60$$

$$P_з = 14\,002 / 22\,995 * 100 = 60 \text{ \%}.$$

### 2.5.1. Оперативні показники експлуатаційної програми підприємства

1. Середня кількість гостей на місце характеризує середню кількість гостей, що в середньому обслуговано за рік на одному місці:

$$\bar{\Gamma} = \frac{\Gamma_з}{M}, \quad (2.13)$$

де  $\bar{\Gamma}$  – середня кількість гостей на номер, осіб;

$\Gamma_з$  – загальна кількість гостей, осіб;

$M$  – кількість проданих місць [37].

$$\bar{\Gamma} = 7\,665 / 18 = 426 \text{ особи}$$

2. Середній час перебування гостя характеризує тривалість перебування гостя в апарт - готелі в середньому за рік:

$$\bar{t} = \frac{K_{\phi}}{\Gamma_з}, \quad (2.14)$$

де  $\bar{t}$  – середній термін перебування гостя в апарт - готелі, днів;

$K_{\phi}$  – фактично надана кількість людино-днів;

$\Gamma_з$  – загальна кількість гостей за період, осіб [37].

$$\bar{t} = 21\,536 / 7\,665 = 3 \text{ доби}$$

3. Коефіцієнт завантаження номерного фонду (місць) за день показує ступінь завантаження місць підприємства:

$$K_{зв} = \frac{K_{з.м}}{K_{інв.м}}, \quad (2.15)$$

де  $K_{зв}$  – коефіцієнт завантаження;

$K_{з.м}$  – кількість зайнятих місць;

$K_{інв.м}$  – кількість інвентарних місць [37].

$$K_{зв} = 38 / 63 = 0,6$$

4. Обіговість місця\*: у разгах характеризує кількість разів експлуатації одного місця за період з урахуванням середнього терміну перебування гостя в апартамент - готелі:

$$O_m = \frac{\bar{M}}{\bar{t}}, \quad (2.16)$$

де  $O_m$  – кількість оборотів одного місця, разів;

$\bar{M}$  – середня кількість місць в експлуатації;

$\bar{t}$  – середній термін перебування гостя в апартамент - готелі, днів.

$$O_m = 38 / 3 = 12 \text{ разів}$$

5. Характеризує річну кількість використання місця за певний період з урахуванням середньої тривалості проживання, що склалася:

$$K_{о.м} = \frac{K_{\phi}}{\bar{M}}, \quad (2.17)$$

де  $K_{о.м}$  – оборотність місця в апартамент - готелі, днів;

$K_{\phi}$  – фактична кількість людино-днів.

$$K_{о.м} = 21\,536 / 38 = 567$$

6. Характеризує чисельність гостей, які в середньому обслужені на 1 місці апартамент - готелю за певний період:

$$K_{о.м} = \frac{K_{г}}{\bar{M}}, \quad (2.18)$$

де  $K_{о.м}$  – оборотність місця в апартамент - готелі, осіб;

$K_{г}$  – кількість гостей, обслужених за певний період, осіб.

$$K_{о.м} = 7\,665 / 38 = 202$$

7. Середня кількість номерів, придбаних за день показує середню кількість номерів придбаних за день:

$$\overline{N_{пр}} = \frac{N_з}{K_{зм(п)}}, \quad (2.19)$$

де  $\overline{N_{пр}}$  – середня кількість номерів, придбаних за день;

$N_з$  – кількість зайнятих номерів, од.;

$K_{зм(п)}$  – кількість 8-годинних змін покоївок.

$$\overline{H_{\text{пр}}} = 11 / 2 = 5$$

8. Простій номерного фонду з причин санітарної обробки характеризує кількість людино-днів простою номерного фонду за причин санітарної обробки та підготовки номера до заселення:

$$C_0 = \frac{D}{\bar{t}} * t_0 / 24 * M, \quad (2.20)$$

де  $C_0$  – кількість людино-днів перебування номерів у простої за причин санітарної обробки номерів та підготовки їх до заселення;

$D$  – кількість днів роботи підприємства за рік;

$\bar{t}$  – середній термін перебування гостя в апартаменті - готелі, днів;

$t_0$  – термін простою номерного фонду за причин санітарної обробки та підготовки номера до заселення, год.;

$M$  – кількість місць в апартаменті - готелі [37].

$$C_0 = (365/3) * 1,5 / 24 * 18 = 137$$

9. Простій номерного фонду з причин планово-попереджувального поточного ремонту характеризує кількість людино-днів простою номерного фонду за причин планово-попереджувального поточного ремонту:

$$T_p = \frac{M}{\Psi} * \bar{t}_p, \quad (2.21)$$

де  $T_p$  – термін простою номерного фонду за причин планово-попереджувального поточного ремонту, людино-днів;

$M$  – кількість місць в апартаменті - готелі;

$\Psi$  – циклічність проведення поточного ремонту номерного фонду, років;

$\bar{t}_p$  – середня тривалість ремонту 1 номера, днів [37].

$$T_p = 18 / 5 * 3 = 11 \text{ людино-днів}$$

Таблиця 2.11

Аналіз показників виробничої програми апартаментів - готелю зі Smart - апартаментами «Клумба 2»

№	Показники	1 рік	2 рік	3 рік
1	2	3	4	5
1.	Одноразова місткість, місць	18	18	18

## Продовження таблиці 2.11

1	2	3	4	5
2.	Кількість ліжко-діб в інвентарі, л-д.	63	63	63
3.	Кількість простоїв, л-д.	18	18	18
4.	Кількість л-д в експлуатації, л-д.	22 995	22 995	22 995
5.	Коефіцієнт завантаження, %	60	65	79
6.	Кількість ліжко-діб наданих, л-д.	766	766	766
7.	Середній тариф, грн.	2700	2850	2900
8.	Чистий дохід від реалізації ліжко-діб, тис. грн.	985 000	1 040 250	1 058 500

## **РОЗДІЛ 3. ОРГАНІЗАЦІЙНИЙ РОЗДІЛ**

### **3.1. Розробка та характеристика раціональної організаційної структури управління підприємством готельного господарства**

При апарт – готелі зі Smart - апартаментами «Клумба 2» лінійна організаційна структура.

Лінійна організаційна структура досить проста та практична, зустрічається на малих підприємствах.

Схема структури управління представлено у додатку. Т.

### **3.2. Штатний розпис та розрахунок оплати праці**

В апарт – готелі штатний розклад складає директор, згідно графіку роботи кожного працівника служб.

Штатний розпис персоналу представлений у додатку Г.

### **3.3. Моделювання основних і додаткових послуг підприємства**

Апарт – готель зі Smart - апартаментами «Клумба 2» надає основні та додаткові послуги, їх перелік мінімальний, але ніяк не впливає на якість послуг. Їх перелік був сформований керівництвом згідно вимогам ДСТУ 4269-2003 «Послуги туристичні. Класифікація готелів» [66].

Характеристика послуг та креслення представлено у додатках Д, У.

### **3.4. Організація охорони праці персоналу, протипожежної системи безпеки, цивільної оборони**

В апарт- готелі дотримуються вимог щодо охорони праці та організують потрібні вимоги для здорової та комфортної роботи працівників.

Виділяють ряд критеріїв, що якими оцінюють умови праці: 1. Освітлення; 2. Забруднення повітря; 3. Температуру повітря; 4. Вологість повітря; 5. Швидкість руху повітря; 6. Санітарно – гігієнічні норми; 7. Особиста гігієна працівників; 8. Рівень шуму.

Освітлення. В робочих та загальних приміщеннях комбіноване, або тільки штучне денне освітлення.

Забруднення повітря. У всій будівлі є система вентиляції, що допомагає запобігти брудного повітря в приміщеннях і дає доступ свіжому повітрю.

Температура повітря. Завдяки кондиціонерам температура в усіх приміщеннях регульована.

Вологість повітря. В середньому вологість повітря складає до 55%.

Швидкість руху повітря в приміщеннях до 0.4 м. /с., що є в рамках норми.

Рівень шуму. В номерному фонді немає в коридорах техніки, обладнання, що можуть створювати шум. В робочих приміщеннях відсутні промислові машини, обладнання, що створюють сильні шумові хвилі.

Санітарно – гігієнічні норми. Прибирання проводиться декілька разів на день, як службових так и загальних приміщень, прилегла територія дотримується у чистоті, сміття постійно виноситься. Генеральне прибирання проводиться декілька разів на рік. Весь інвентар після зміни мисться та зберігається на складі, весь промаркований.

Особиста гігієна працівників. Весь персонал має актуальну медичну книжку, дотримується правил гігієни під час роботи, вільного часу.

Пожежна безпека. При апарат - готелі зі Smart - апартаменти встановлені датчики диму, у тому числі в апартаментах, вогнегасники, що закріплені на стіні, з актуальним строком придатності. Встановлена звукова система сповіщення, вивішені плани евакуації з кожного апартаменту, робочих приміщень. Вхід та вихід один, у двір.

Відповідальним за пожежну безпеку є директор (власник) підприємства.

Під час планування та проектування дотримувалися вимоги з ДБН В.2.2-20:2008. Будинки і споруди. Готелі, ДБН В.2.5-56:2014, Правила пожежної безпеки в Україні (НАПБ А.01.001-2014), ДБН В.1.1.7:2016. Пожежна безпека

об'єктів будівництва, ДБН В.2.5-56:2014. Система протипожежного захисту [67-70].

Цивільна оборона. В апарт – готелі зі Smart - апартаментами передбачені засоби індивідуального захисту, як для персоналу так і для гостей. В якості укриття використовується службове приміщення, по правилам двох стін, без вікон.

### 3.5. Організація охорони навколишнього середовища

Для збереження навколишнього середовища апарт - готель використовує розумні технології, систему розумний будинок, що допомагають економити і не витратити електроенергію, воду, використовуються енергозберігаючі лампи, для прибирання закупляються екологічні засоби.

### 3.6. Організація роботи та розробка фінансової моделі підприємства

Таблиця 3.1

Перелік необхідної інформації для організації роботи апарт – готелі зі Smart-апартаментами «Клумба 2»

Тип інформації	Обраний тип	Примітки
1	2	3
1. Тип готельного підприємства	Апарт - готель	Smart - апартаментами
2. Організаційна структура	Лінійна	-
3. Кількість номерів	18	-
4. Відмінні особливості бізнес – ідеї проекту	Smart - апартаментами	-
5. Характеристика послуг	Мінімальний перелік основних та додаткових послуг, але широко представлені технологічні можливості в апартаментах.	1. Загальна тераса; 2. Безкоштовний WI – FI; 3. Проживання; 4.Ранній заїзд/пізній виїзд; 5.Система розумний будинок «Aqara Home»; 6.Розумний терморегулятор «Elgato Eve Thermo» радіаторний термостат; 7.Розумна

Продовження таблиці 3.1

1	2	3
		Bluetooth-розетка Elgato Eve Energy (Matter); 8. Розумний вимикач «Elgato Eve» Light Switch; 9. Датчики відкриття дверей і вікон «Elgato Eve» Door and Window (Matter) Thread; 10. Розумний замок «Aqara Smart Lock U200 (Matter/Thread)»; 11. Прання, прасування; 12. Послуги друку, копіювання.

Для Smart - апартаментів заплануємо нову вартість. Дані зведено у табл. 3.2.

Таблиця 3.2

Розрахунок доходу від продажів апартаментів при 100 % завантаженості

Назва апартаментів	Кількість апартаментів за день, шт.	Кількість днів за рік	Ціна апартаментів, грн.	Виручка від реалізації, грн.
1	2	3	4	5
<b>Апартаменти</b>				
Апартаменти Класік	9	365	1700	5 584 500
Апартаменти Покращені	5	365	2700	4 927 500
Апартаменти Делюкс	4	365	3200	4 672 000
<b>Всього без ПДВ (7%)</b>				<b>15 184 000</b>

Для розрахунку номерів, що продаватимуться через платформи онлайн бронювання заплануємо кількість апартаментів на день на кожну з них: для Booking.com – 3 номери /день; Hotels24 – 1 номер. Розрахунок операційних витрат зводимо в таблицю 3.3.

Таблиця 3.3

Розрахунок операційних витрат за рік

№	Види витрат	Сума за рік, грн.	Розрахунок
1	2	3	4
1	Комунальні витрати / інтернет / охорона /пожежна і т.п.	303 680	2% від товарообігу
2	Господарські товари/білизна/канцтовари/інше	75 920	0,5% від товарообігу
3	Поточний ремонт (обладнання, амортизація, інші витрати)	1 290 640	8,5% від товарообігу
4	Різне	151 840	1% від товарообігу
5	Реклама (операційні витрати щомісяця)	303 680	2% від товарообігу
6	Booking.com	886 950	Середній тариф на апартаменти 2700 грн. * 3 *365 = 2 956 500 грн./рік 4 927 500 – 30% = 886 950 грн.
7	Hotels24	197 100	Середній тариф на апартаменти 2700 грн. * 1 * 365 = 985 500 грн./рік. 1 971 000 – 20% = 197 100 грн.
	<b>ВСЬОГО</b>	<b>3 209 810</b>	

Завершальним етапом роботи є розрахунок фінансових показників проекту. Фінансові показники зводимо в таблицю 3.4 [37].

## Фінансові показники

№	Показник	рік, грн.
1	2	3
1	Товарообіг (виручка)	15 184 000
2	Точка беззбитковості (сума операційних витрат на рік)	3 209 810
3	Податок на прибуток (18%)	2 733 120
4	Чистий прибуток	9 241 070
5	Термін окупності	1,7

Розрахунок для чистого прибутку ведемо на рік.

Термін окупності проекту можна розрахувати за формулою:

$$T_{ок} = I_3 / Чп , \quad (3.1)$$

де  $I_3$  – Загальні інвестиції для реалізації концепції; Чп – чистий прибуток [37].

$$T_{ок} = 15\,823\,169,6 / 9\,241\,070 = 1,7 = 1 \text{ рік та } 7 \text{ місяців}$$

Строк окупності склав 1 рік та 7 місяців, виручка 15 184 000 грн., чистий прибуток - 9 241 070 грн.

В розрахунках була врахована 100% завантаженість номерного фонду на протязі 365 днів. Строк окупності та виручка можуть змінюватися через зміни в попиті та зменшені завантаженості.

## ВИСНОВКИ І РЕКОМЕНДАЦІЇ

Модернізація малого бізнесу є важливою складовою розвитку. Час минає, запити туристів зростають, технології не стоять на місці і щоб підтримувати конкурентоспроможність треба йти з часом в одному ритмі.

В даній кваліфікаційній роботі була запропонована нова концепція для апарт – готелю «Клумба 2» в місті Одеса, шляхом створення Smart - апартаментів в центрі міста, де будь – який гість зможе отримати комфорт та технологічність в одному.

В першому розділі була надана характеристика апарт – готелю, розроблений SWOT – аналіз по стану на момент надання характеристики, проаналізований стан ринку в місті Одеса, ніша апарт – готелів, розглянуті приклади розумних готелів, наукові дослідження щодо технологій, ставлення до них туристів, вигода для підприємств їх використання. Також були розглянуті готельні підприємства та апартаменти з розумними технологіями, з них обрані потенційні конкуренти, представлений ситуаційний план, проведена порівняльна характеристика, розглянутий рейтинг на платформі Booking.com. З представлених вище даних можемо зробити висновки, що три представники готельного бізнесу (апарт – готель «WOL.121», апартаменти ЖК «ITOWN», готель «ARCHotel») можуть бути сильними конкурентами для апарт – готелю зі Smart - апартаментами. Була розроблена та описана нова концепція, проведене смислове проектування, визначена цільова аудиторія, описані етапи впровадження, розроблений новий SWOT – аналіз.

В другому розділі була представлена інфраструктура, описаний номерний фонд, етапи проведення запланованих робіт в номерному фонді, надані пропозиції щодо дизайну вестибюлю та апартаментів, описані елементи витрат на ремонт та модернізацію, проведені розрахунки інвестиційних витрат. Додатково описана робота служб апарт – готелю, обов'язки працівників, розрахована експлуатаційна програма.

В третьому розділі представлена організаційна структура апарт – готелю, штатний розпис, описані основні та додаткові послуги, заходи щодо охорони праці, пожежної безпеки, цивільної оборони, захисту навколишнього середовища, розроблена фінансова модель підприємства, розрахована виручка, строк окупності, чистий прибуток та інше.

Строк окупності склав 1 рік та 7 місяців, виручка 15 184 000 грн., чистий прибуток - 9 241 070 грн.

В розрахунках була врахована 100% завантаженість номерного фонду на протязі 365 днів. Строк окупності та виручка можуть змінюватися через зміни в попиті та зменшені завантаженості.

Рекомендації: 1. Рекомендується активне ведення сторінок в Instagram, Facebook. Рекламу запусти кілька разів на рік, з можливим подовженням. 2. Ремонт та впровадження інноваційних технологій в номерний фонд поступово.

## СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1. Сторінка апартаментів – готелю в Instagram. URL: [https://www.instagram.com/apart\\_hotel\\_clumba/](https://www.instagram.com/apart_hotel_clumba/) (дата звернення 24.03.2026)
2. Сторінка апартаментів – готелю в Facebook. URL: <https://www.facebook.com/hotelclumba> (дата звернення 24.03.2026)
3. Платформа онлайн бронювання Booking.com. URL: <https://www.booking.com/> (дата звернення 24.03.2026)
4. Платформа онлайн бронювання Hotels24. URL: <https://hotels24.ua> (дата звернення 24.03.2026)
5. Туристичний сайт HotelsofUkraine. URL: <https://hotels-of-ukraine.com/> (дата звернення 24.03.2026)
6. Туристичний сайт Agoda. URL: <https://www.agoda.com/> (дата звернення 24.03.2026)
7. Туристичний сайт Ua Hotels. URL: <https://ua-hotel.com> (дата звернення 28.03.2026)
8. Туристичний сайт Planeta of Hotels. URL: <https://planetofhotels.com/> (дата звернення 24.03.2026)
9. Туристична компанія Сільпо Вояж. URL: <https://www.silpovoyage.ua/> (дата звернення 24.03.2026)
10. Туристичний сайт Bestodessahotels. URL: <https://www.bestodessahotels.com/> (дата звернення 24.03.2026)
11. Туристичний сайт Odessahotels. URL: <https://www.odessahotels.org/> (дата звернення 24.03.2026)
12. Ринок готелів України 2025: підсумки року та прогнози на 2026 рік : аналітичний звіт. *Ribas Hotels Group*. URL: <https://ribashotelsgroup.ua> (дата звернення 28.03.2026)
13. Одеса б'є туристичні рекорди: відпочинок знову набирає обертів / Г. Черненко. 2025. *Одеське життя*. URL: <https://odesa-life.od.ua> (дата звернення 28.03.2026)

- 14.В Одесі фіксують рекордну кількість відпочивальників: найбільше туристів – з Молдови. *Інформ. агентство «Сила Громад»*. URL: <https://hromady.com.ua> (дата звернення 28.03.2026)
- 15.Звіт про надходження туристичного збору та стан готельного фонду м. Одеса за 2025 рік. *Департамент культури та туризму Одеської міської ради. Офіційний портал міста Одеси*. URL: <https://omr.gov.ua> (дата звернення 28.03.2026)
- 16.Апарт-готелі як головний інвестиційний тренд 2025–2026 рр. у прибережних регіонах України. *Property Times*. URL: <https://propertytimes.com.ua> (дата звернення 28.03.2026)
- 17.Туристичний збір в Одесі: майже 5 млн грн від внутрішнього туризму за літній сезон. *Ділова Одеса*. URL: <https://dilova.com.ua> (дата звернення 28.03.2026)
- 18.Аналіз ринку комерційної нерухомості Одещини: вплив безпекових факторів на завантаженість номерного фонду. *NV Бізнес*. URL: <https://biz.nv.ua> (дата звернення 28.03.2026)
- 19.Моніторинг середніх тарифів (Daily Rates) на проживання в готелях та апарт-готелях м. Одеса (березень 2026 р.). *Booking.com*. URL: <https://www.booking.com> (дата звернення 28.03.2026)
- 20.У 2025 році в Одесі туристичний збір сягнув 14,8 млн грн : аналіт. звіт / Департамент міжнародного співробітництва, культури та маркетингу Одеської міськради. *UKR.NET*. URL: <https://www.ukr.net/news/details/odesa/115638256.html> (дата звернення 29.03.2026)
- 21.На Одещині надходження з туристичного збору збільшились на 41 відсоток: стат. звіт / Головне управління ДПС в Одеській області. 2025. URL: <https://od.tax.gov.ua> (дата звернення 29.03.2026)

22. У цьому році готельний фонд Одеси збільшиться на 300 номерів: експертна оцінка / EY Ukraine. *Нерухомі*. URL: <https://nerukhomi.ua> (дата звернення 30.03.2026)
23. Ринок нерухомості Одеси у 2025 році: аналіз оренди та пропозицій / DIM.RIA. 2025. URL: <https://stroyobzor.ua> (дата звернення 28.03.2026)
24. Smart Hotel Technology: Transforming the Hospitality Industry. *Prostay*. URL: <https://www.prostay.com/blog/smart-hotel-technology/> (дата звернення 30.03.2026)
25. The impact of smart tourism technologies on tourists' interest and loyalty. *Emerald Insight*. URL: <https://www.emerald.com> (дата звернення 30.03.2026)
26. Thongmun, S., Soonsan, N., & Thai, N. T. The best of both worlds: can smart hotels promote guests' sustainable behaviours? *Anatolia*, 2025, 36(3), 618–633. URL: <https://doi.org/10.1080/13032917.2025.2458837> (дата звернення 30.03.2026)
27. Опитування мандрівників щодо використання AI та IoT у готелях України та світу : аналіт. звіт. *Oracle Hospitality & Skift*. URL: <https://www.oracle.com> (дата звернення 01.04.2026)
28. The impact of smart tourism technologies on tourists' interest and loyalty. *Emerald Insight*. 2024. URL: <https://www.emerald.com> (дата звернення 01.04.2026)
29. The best of both worlds: can smart hotels promote guests' sustainable behaviours? / Akel G., Noyan A. *Taylor & Francis Online*. 2025. Feb 11. URL: <https://www.tandfonline.com> (дата звернення 01.04.2026)
30. Hospitality in 2025: Automated, Intelligent. And More Personal : global survey report / Oracle Hospitality ; Skift. 2025. 48 p.
31. The 2025 State of Hotel Guest Tech Report : annual trend analysis. *Hotel Tech Report*. 2025. URL: <https://hoteltechreport.com> (дата звернення 01.04.2026)
32. Hospitality Industry Trends for 2026: Technology and Sustainability. *EHL Insights*. URL: <https://hospitalityinsights.ehl.edu> (дата звернення 05.04.2026)

- 33.Офіційний сайт готелю «ARCHotel». URL: <https://archotel.com.ua> (дата звернення 17.04.2026)
- 34.Офіційний сайт мережі «Ribas Hotels Group». URL: <https://wollifestyle.co> (дата звернення: 17.04.2026)
- 35.Сайт апарт – готелю «WOL.121». URL: <https://wol121.com> (дата звернення 17.04.2026)
- 36.Офіційний лендінг проекту «ITOWN». URL: <https://itown.od.ua> (дата звернення 17.04.2026)
- 37.Методичні вказівки до виконання кваліфікаційної роботи (готелі) для студентів СВО «Бакалавр» зі спеціальності 241 «Готельно-ресторанна справа» денної та заочної форм навчання / Укл. Г.М. Ряшко, К.С. Федосова, О.М. Москвічова. – Одеса: ОНТУ, 2023. 113 с.
- 38.Інтернет-магазин передового розумного освітлення та аксесуарів «Smarti.com.ua». URL: <https://smarti.com.ua/> (дата звернення 17.04.2026)
- 39.Інтернет-магазин сучасного розумного освітлення та гаджетів Apple HomeKit. URL: <https://geekhouse.com.ua/> (дата звернення 17.04.2026)
- 40.Сайт компанії «Homehub». URL: <https://homehub.com.ua/> (дата звернення 17.04.2026)
- 41.Інтернет-магазин «SELLBOT». URL: <https://sellbot.com.ua/> (дата звернення 17.04.2026)
- 42.Інтернет – магазин техніка та електроніки «Фокстрот». URL: <https://www.foxtrot.com.ua/> (дата звернення 17.04.2026)
- 43.Платформа онлайн магазинів «Prom». URL: <https://prom.ua/> (дата звернення 17.04.2026)
- 44.Офіційний сайт фірми з ремонту «Строй Майстер Одеса». URL: <https://stroy-master.pro/> (дата звернення 18.04.2026)
- 45.Етапи ремонту квартири в новобудівлі і вторинній. Keramis. URL: <https://www.keramis.com.ua/> (дата звернення 23.04.2026)

46. Інтернет – магазин меблів «МебліRoMax». URL: <https://mebliromax.com.ua/>  
(дата звернення 23.04.2026)
47. Платформа інтернет – магазинів «Розетка». URL: <https://rozetka.com.ua/>  
(дата звернення 23.04.2026)
48. Інтернет – магазин меблів «shkaf.biz». URL: <https://shkaf.biz.ua> (дата  
звернення 23.04.2026)
49. Інтернет – магазин меблів «Komod». URL: <https://komod-bc.com/ua/> (дата  
звернення 23.04.2026)
50. Інтернет – магазин меблів «КиївТорг». URL: <https://kievtorg.com.ua/> (дата  
звернення 23.04.2026)
51. Інтернет – магазин меблів «Белеза». URL: <https://beleza.com.ua> (дата  
звернення 23.04.2026)
52. Інтернет – магазин меблів «mebli-shafa». URL: <https://mebli-shafa.com/>  
(дата звернення 23.04.2026)
53. Інтернет – магазин меблів «Територія декору». URL:  
<https://www.dekor.in.ua> (дата звернення 23.03.2026)
54. Інтернет – магазин гіпермаркету «Епіцентр». URL: <https://epicentrk.ua/>  
(дата звернення 25.04.2026)
55. Інтернет – магазин сантехніки «Sanilux». URL: <https://sanilux.com.ua/> (дата  
звернення 25.04.2026)
56. Інтернет – магазин меблів «Дубок». URL: <https://www.dybok.com.ua/> (дата  
звернення 25.04.2026)
57. Інтернет – магазин меблів та товарів для дому «Орфей». URL:  
<https://mebelorfey.com.ua/> (дата звернення 25.04.2026)
58. Інтернет – магазин меблів та товарів для салону краси «Ажур». URL:  
<https://azhur.shop/> (дата звернення 25.04.2026)
59. Інтернет – магазин меблів та товарів для дому «Domopolis». URL:  
<https://domopolis.ua/> (дата звернення 25.04.2026)

60. Інтернет – магазин меблів «brw.kiev.ua». URL: <https://brw.kiev.ua/> (дата звернення 01.05.2026)
61. Інтернет – магазин меблів «Mebelok». URL: <https://www.mebelok.com/> (дата звернення 01.05.2026)
62. Інтернет – магазин меблів «Табуретка». URL: <https://www.taburetka.ua/> (дата звернення 01.05.2026)
63. Інтернет – магазин меблів «ECOMEBLINE». URL: <https://ecomeblines.com.ua/> (дата звернення 01.05.2026)
64. Керуючий готелем. Тренінгова компанія «Академія гри». URL: <https://bizgame.top/enfj-protagonist-lider-dumok/keruyuchyj-gotelem> (дата звернення 27.03.2026)
65. Функції та обов'язки головного бухгалтера на підприємстві. *Онлайн-школа бухгалтерії «AVS»*. URL: <https://avstudy.com.ua/funktsiyi-ta-obov-yazki-golovnogo-buhgaltera-na-pidpriyemstvi/> (дата звернення 27.03.2026)
66. ДСТУ 4269:2003. Послуги туристичні. Класифікація готелів. Чинний від 2004–07–01. К.: Держстандарт України, 2004. 17 с. URL: [https://dnaop.com/html/60071/doc%D0%94%D0%A1%D0%A2%D0%A3\\_42\\_69\\_2003](https://dnaop.com/html/60071/doc%D0%94%D0%A1%D0%A2%D0%A3_42_69_2003) (дата звернення 30.05.2026)
67. Правила пожежної безпеки в Україні : НАПБ А.01.001-2014 : затв. наказом МВС України від 30.12.2014 № 1417. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0252-15#Text> (дата звернення: 30.05.2026)
68. ДБН В.2.2-20:2008. Будинки і споруди. Готелі. Чинний від 2008–07–23. Вид. офіц. Київ: Мінрегіонбуд України, 2009. 58 с. URL: [https://e-construction.gov.ua/laws\\_detail/3199654438578947875?doc\\_type=2](https://e-construction.gov.ua/laws_detail/3199654438578947875?doc_type=2) (дата звернення 30.05.2026)
69. ДБН В.1.1.7:2016. Пожежна безпека об'єктів будівництва. Чинний від 2017–06–01. Вид. офіц. Київ, 2017. 47 с. URL: <https://e->

[construction.gov.ua/laws\\_detail/3080743763845318619?doc\\_type=2](https://e-construction.gov.ua/laws_detail/3080743763845318619?doc_type=2) (дата звернення 30.05.2026)

70.ДБН В.2.5-56:2014. Система протипожежного захисту. Чинний від 2014–11–13. Вид. офіц. Київ: М-во регіон. розвитку, буд-ва та житлово-комун. госп-ва України, 2015. 134 с. URL: [https://e-construction.gov.ua/laws\\_detail/3200383488549193714?doc\\_type=2](https://e-construction.gov.ua/laws_detail/3200383488549193714?doc_type=2) (дата звернення 30.05.2026)

## ДОДАТКИ

Додаток А

### Порівняльна характеристика потенційних конкурентів

№	Вимоги	«WOL.121 (Ribas)»	ЖК «ITOWN»	«ARCHotel»
1	2	3	4	5
<b>Номерний фонд</b>				
	Апартаменти	1534	-	
	Апартаменти з 1 спальнею	1746	-	-
	Апартаменти Делюкс	3500	-	-
	Апартаменти Smart Studio	-	2200	-
	Апартаменти Live & Work Unit	-	2800	-
	Апартаменти Business Suite	-	3900	-
	Апартаменти Two-Level Apt	-	5500	-
	Апартаменти Classic	-	-	1700
	Апартаменти Superior	-	-	2100
	Апартаменти Deluxe Art / Family	-	-	2800
	Апартаменти Suite / Penthouse	-	-	5300
<b>Основні послуги</b>				
1	Харчування	Кав'ярня	Ресторани/ кафе	Ресторани
2	Парковка	Вулична	Підземний паркінг	-
3	Охорона	Пультова	+	+
4	Розташування	Аркадія	Центр	Аркадія
5	Ранній заїзд/Пізній виїзд	+	+	+
6	Тераса	+	-	+
7	Безкоштовний WI - FI	+	+	+
<b>Додаткові послуги</b>				
1	Коворкінг	+	3	+
2	Бібліотека	+	-	-
3	Настільні ігри	+	-	-

## Продовження додатку А

1	2	4	5	6
4	Тренажерний зал	+	+	-
5	Pet-friendly	+	-	-
6	Бар	+	-	+
7	Оплата цифровою валютою	+	-	-
8	Трансфер	+	-	-
9	Автономність	Дизель-генератори, Starlink, запас води	Промислові системи безперебійного живлення	Автономне світло та опалення
10	SPA	-	+	+
11	Піщана кімната	-	-	+
12	Конференц - зал	-	+	+
13	Особистий консьєрж	-	-	+
14	Бювет	-	-	+
15	Медичний центр	-	+	+
<b>Розумні технології в апартаментах</b>				
1	Датчики присутності	+	+	-
2	Клімат - контроль	+	-	-
3	Керування	Через додаток	Через додаток, панель	Через додаток, панель
4	Система доступу	NFC-картка, або моб. додаток	Пін - код	NFC-картка, або відкриття мобільним
5	Розумні розетки	-	+	-
6	Розумні вимикачі	-	+	-
7	Датчики відкриття/закриття вікон/дверей	-	+	-
8	Датчик протікання	-	-	+
9	Розумне освітлення	-	-	+
10	Сценарії «Smart Room»	-	-	+

## Продовження додатку А

1	2	3	4	5
1	Instagram	+	-	+
2	Facebook	+	-	+
3	Власний сайт	+	+	+

Розроблено автором

## Порівняння рейтингу готельних підприємств на Booking.com

НАЗВА ГОТЕЛЬНОГО ПІДПРИЄМСТВА	РЕЙТИНГ	КІЛЬКІСТЬ ВІДГУКІВ	ПЕРСОНАЛ	МІСЦЕ РОЗТАШУ-ВАННЯ	ЧИСТОТА	СПІВІДНОШЕННЯ ЦІНА/ЯКІСТЬ	КОМФОРТ	ЗРУЧНОСТІ	WI - FI
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Апарт – готель «WOL.121»	9,6	560	9,6	9,3	9,6	9,4	9,7	9,6	10
Апартаменти ЖК «TOWN»	8,8	350	8,7	9,1	8,8	8,5	8,6	8,9	9,6
Готель «ARCHotel»	9,2	120	9,3	9,7	9,4	8,8	9,3	9,3	9,2

Розроблено автором

## Додаток Б

## Склад номерного фонду апарт – готелю зі Smart - апартаментами «Клумба 2»

Тип номерів	Наповнення номерів	Кількість номерів
1	2	3
Стандарт	<p>Площа номеру – 25 м<sup>2</sup>. Звукоізоляцію – 40 Дба.</p> <p><b>Технічне оснащення:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Кондиціонер - 1;</li> <li>– Бра – 2;</li> <li>– Телевізор плазмовий – 1;</li> <li>– Світильник на акумуляторі настільний – 1;</li> <li>– Міні – холодильник – 1;</li> <li>– Мікрохвильова піч – 1;</li> <li>– Електричний чайник – 1;</li> <li>– Планшет – 1;</li> <li>– Розумний вимикач -2;</li> <li>– Розумна розетка – 6;</li> <li>– Датчик відкриття дверей і вікон – 1;</li> <li>– Розумний терморегулятор – 1;</li> <li>– Шлюз для розумного будинку – 1;</li> </ul>	9

1	2	3
	<p>– Розумний замок «Aqara Smart Lock U200 (Matter/Thread)» - 1.</p> <p>Стіни: Використано комбінацію світло-сірої декоративної штукатурки та акцентної стіни ніжно-рожевого (пудрового) кольору в зоні кухні. Підлога: Світлий ламінат із текстурою натурального дуба, покладений єдиним контуром, що додає простору цілісності. Стеля: Глянцева натяжна стеля з інтегрованими світловими лініями. Ванна кімната виконана у стилі техно-мінімалізму. Використано поєднання матової декоративної штукатурки світло-бежевого відтінку та акцентної рожевої стіни в зоні умивальника. Підлога: Водостійке покриття з текстурою темного дерева переходить із житлової зони, створюючи безбар'єрний простір і додаючи затишку.</p> <p><i>Комплект постільних речей і білизни:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– матрац з намотрацником (1);</li> <li>– подушка (2);</li> <li>– покривало (1);</li> <li>– ковдра (1).</li> </ul> <p><b>Оснащення меблями та інвентарем:</b> двоспальне ліжко, дві приліжкові тумби, смарт – кухня, шафа, стійка вішалка, диван, робочий стіл, стілець, стіл – трансформер, мийка кухонна.</p>	
	<p><b>Санітарне устаткування:</b> душова кабіна, тумба з умивальником, полиця дерев'яна, дзеркало з підсвічуванням, полиця для ванної, унітаз, смітник, йоржик, дозатор для мила, стакан для щіток, халат, комплект рушників, косметично – гігієнічний набір.</p>	
	<p><b>Освітлення:</b> точкові лампи, вікно.</p>	
Стандарт Покращений	<p>Площа номеру – 35 м<sup>2</sup>. Звукоізоляцію – 40 Дба.</p> <p><b>Технічне оснащення:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Кондиціонер - 1;</li> <li>– Телевізор плазмовий – 1;</li> <li>– Світильник на акумуляторі настільний – 1;</li> <li>– Міні – холодильник – 1;</li> <li>– Мікрохвильова піч – 1;</li> <li>– Електричний чайник – 1;</li> <li>– Планшет – 1;</li> <li>– Розумний вимикач -2;</li> </ul>	5

1	2	3
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Розумна розетка – 6;</li> <li>- Датчик відкриття дверей і вікон – 1;</li> <li>- Розумний терморегулятор – 1;</li> <li>- Шлюз для розумного будинку – 1;</li> <li>- Розумний замок «Aqara Smart Lock U200 (Matter/Thread)» - 1.</li> </ul> <p>Стіни: Комбінація шпонованих панелей темного горіха та світлої матової штукатурки. Стіна з телевизором інтегрована в загальну дерев'яну конструкцію, стіна акрилова.</p> <p>Підлога: Світла інженерна дошка або вініл з акцентним подіумом, що зонує робоче місце. Використання прихованого плінтуса підкреслює мінімалізм.</p> <p>Стеля: Багаторівнева матова поверхня з нішами для прихованої LED-підсвітки, інтегрованої в систему Smart Home.</p> <p><i>Комплект постільних речей і білизни:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- матрац з намотрацником (1);</li> <li>- подушка (2);</li> <li>- покривало (1);</li> <li>- ковдра (1).</li> </ul> <p><b>Оснащення меблями та інвентарем:</b> двоспальне ліжко, дві приліжкові тумби, смарт – кухня, шафа, стійка вішалка, диван, письмовий стіл підвісний, два стільця, стіл – трансформер, мийка кухонна, шафа – пенал, офісний стілець.</p>	
	<p><b>Санітарне устаткування:</b> душова кабіна, тумба з умивальником, дзеркало з підсвічуванням, унітаз, смітник, йоржик, дозатор для мила, стакан для щіток, халат, комплект рушників, косметично – гігієнічний набір.</p>	
	<p><b>Освітлення:</b> точкові лампи, вікно.</p>	
Апартаменти	<p>Площа номеру – 40 м<sup>2</sup>. Звукоізоляцію – 40 Дба.</p> <p><b>Технічне оснащення:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Кондиціонер - 1;</li> <li>- Телевізор плазмовий – 1;</li> <li>- Світильник на акумуляторі настільний – 1;</li> <li>- Міні – холодильник – 1;</li> <li>- Мікрохвильова піч – 1;</li> <li>- Електричний чайник – 1;</li> <li>- Пральна машина – 1;</li> </ul>	4

1	2	3
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Планшет – 1;</li> <li>– Розумний вимикач -2;</li> <li>– Розумна розетка – 6;</li> <li>– Датчик відкриття дверей і вікон – 1;</li> <li>– Розумний терморегулятор – 1;</li> <li>– Шлюз для розумного будинку – 1;</li> <li>– Розумний замок «Aqara Smart Lock U200 (Matter/Thread)» - 1.Стиль – сучасний, середземноморський.</li> </ul> <p>Стіни: Оздоблені вертикальними панелями з темного горіха. Стеля: Складна багаторівнева конструкція з нішами для прихованої LED.</p> <p>Підлога: Світла інженерна дошка або кварц-вініл у пісочних тонах.</p> <p>Ванна кімната. Стіни. Оздоблення: Вертикальні стінові панелі з темного горіха (або дуба) з вираженою текстурою дерева.</p> <p>Акцентна зона: У душовій — великоформатний керамограніт із фактурою сірого натурального каменю або сланцю.</p> <p>Підлога та стеля. Підлога: Матовий керамограніт у теплих пісочно-бежевих тонах, що створює м'який контраст із темними стінами.</p> <p>Стеля: Багаторівнева гіпсокартонна конструкція з прихованою нішею для LED-підсвічування по периметру та вбудованими точковими світильниками.</p> <p>Колірна гама. Домінантні кольори: Глибокий шоколадний (дерево) та графітово-сірий (камінь).</p> <p><i>Комплект постільних речей і білизни:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– матрац з намотрацником (1);</li> <li>– подушка (2);</li> <li>– покривало (1);</li> <li>– ковдра (1).</li> </ul> <p><b>Оснащення меблями та інвентарем:</b> двоспальне ліжко, дві приліжкові тумби, смарт – кухня, шафа, стійка вішалка, диван, робочий стіл, два стільця, стіл – трансформер, мийка кухонна, офісний стілець.</p>	
	<p><b>Санітарне устаткування:</b> душова кабіна, тумба з умивальником, полиця дерев'яна, дзеркало з підсвічуванням, письмовий стіл підвісний, полиця для ванної, унітаз, смітник, йоржик, дозатор для мила, стакан для щіток, халат, комплект рушників, косметично – гігієнічний набір.</p>	
	<p><b>Освітлення:</b> точкові лампи, вікно.</p>	

## Обов'язки працівників в апарт – готелі зі Smart - апартаментами «Клумба 2»

№	Посада	Обов'язки
1	2	3
<b>Керівництво</b>		
1.	Директор	<p>Планування, координація та контроль роботи всіх підрозділів: рецепції, служби розміщення, прибирання, харчування, технічної підтримки, безпеки, маркетингу. Розробка бізнес-стратегії, управління витратами, підвищення прибутковості. Розробка стандартів сервісу відповідно до категорії готелю. Постійний контроль якості надання послуг. Найм, навчання, мотивація та звільнення працівників. Створення ефективної системи внутрішніх комунікацій. Формування згуртованої команди, здатної досягати високих результатів. Бюджетування, контроль витрат, робота з фінансовими звітами. Аналіз прибутковості підрозділів. Оптимізація ресурсів. Контроль роботи служби прийому і розміщення. Робота з VIP-клієнтами, вирішення нестандартних ситуацій. Підтримка зв'язку з постійними клієнтами. Участь у розробці рекламних кампаній. Співпраця з туристичними агентствами, платформами бронювання. Контроль за онлайн-репутацією (відгуки, рейтинги, соціальні мережі). Взаємодія з технічними службами для забезпечення безпеки та комфорту. Планування ремонтів, модернізації номерного фонду[64].</p>
<b>Бухгалтерія</b>		
1.	Бухгалтер	<p>Забезпечує ведення бухгалтерського обліку, дотримуючись єдиних методологічних засад, встановлених Законом про бухоблік, з урахуванням особливостей діяльності підприємства; організовує роботу бухгалтерської служби, контроль за відображенням на рахунках бухгалтерського обліку</p>

1	2	3
		<p>всіх господарських операцій; забезпечує складання на основі даних бухгалтерського обліку фінансової звітності підприємства, підписання її та подання в установлені строки користувачам; за погодженням з власником (керівником) підприємства забезпечує перерахування податків та зборів, передбачених законодавством, проводить розрахунки з іншими кредиторами відповідно до договірних зобов'язань; здійснює контроль за веденням касових операцій, раціональним та ефективним використанням матеріальних, трудових та фінансових ресурсів; бере участь у проведенні інвентаризаційної роботи на підприємстві, оформленні матеріалів, пов'язаних із нестачею та відшкодуванням втрат від нестачі, крадіжки і псування активів підприємства [65]. Організація та контроль охорони праці, пожежної безпеки, проведення інструктажів з персоналом.</p>
<b>Служба СПіР та бронювання</b>		
1.	Адміністратор	<p>Консультація туристів, продаж апартаментів, вміння працювати з програмою, ведення касової дисципліни, зняття звітів, розрахунок гостей, надання рахунків за запитом, вирішення конфліктних ситуацій, виписка номерів, відповіді на телефоні дзвінки, смс, пошту, контроль енергозбереження в номерах за допомогою системи розумний будинок та допоміжних технологій, списання збитків, прийняття замовлень на прання, прасування, внесення даних до програми, надання звітів про завантаження службі номерного фонду.</p>
<b>Служба номерного фонду</b>		
1.	Покоївка	<p>Прибирання апартаментів згідно стандартній технології, прибирання коридорів та загальних балконів, отримання білизни для прання/ прасування від гостей та доставка їх до апартаментів після завершення, прання та прасування, дотримання особистої гігієни, санітарних норм при роботі, зберігання чистої білизни на складі, прийняття апартаментів під час виїзду, перевірка на нанесення збитків та інформування рецепцію</p>

1	2	3
2.	Прибиральниця	Прибирання загальних та службових приміщень, прибирання прилеглої території, виніс сміття, проведення генерального прибирання.
<b>Інженерно – технічна служба</b>		
1.	Інженер	Проведення не складного ремонту приміщень, техніки, обладнання, виклик спеціаліста за потребою, контроль справної роботи комунікацій та комунальних підключень.

Додаток Г

Штатний розпис працівників в апарт – готелі зі Smart - апартаментами «Клумба 2»

№ пор.	Найменування структурних підрозділів і посад, тарифні розряди	Графік роботи	Кількість посадових одиниць
1	2	3	4
<b>Керівництво</b>			
1.	Директор	5/2	1
	Всього		1
<b>Бухгалтерія</b>			
1.	Бухгалтер	5/2	1
	Всього		1
<b>Служба номерного фонду</b>			
1.	Старша покоївка	4/2	2
2.	Покоївки	2/2	9
3.	Прибиральниці	2/2	2
4.	Персонал пральні	2/2	2
	Всього		15
<b>Служба СПІР та бронювання</b>			
1.	Старший адміністратор	5/2	1
2.	Адміністратор	1/3	3
3.	Охоронець	1/3	3
	Всього		7

1	2	3	4
<b>Служба додаткових послуг</b>			
1.	Менеджер додаткових послуг	5/2	1
2.	Масажист	5/2	1
3.	Няня	5/2	1
4.	Адміністратор СПА зони	2/2	2
	Всього		5
<b>Інженерно – технічний служба</b>			
1.	Інженер	5/2	1
2.	Завідувач господарством	4/2	1
3.	Помічник інженера	5/2	1
4.	Двірник	5/2	1
5.	Електрик	5/2	1
6.	Слюсар - сантехнік	5/2	1
	Всього		6
	<b>Разом</b>		<b>35</b>

Додаток Д

Поелементна структурно-технологічна схема надання додаткових послуг в апарт – готелі зі Smart - апартаментами «Клумба 2»

Назва послуги	Наявність сплати за послугу	Час дії послуги	Можливість бронювання	Місце надання послуги	Характеристика послуги	Відповідальний персонал
1	2	3	4	5	6	7
<b>Основні послуги</b>						
Проживання	+	24/7	+	База сімейного відпочинку	Продаж номерів для проживання	Служба СПіР та бронювання. Адміністратор рецепції, старший адміністратор.
Харчування	+	08:00-21:30	+	Кафе	Організація харчування по меню	Персонал кафе

## Продовження додатку Д

1	2	3	4	5	6	7
Тераса	-	08:00-22:00	-	Кафе	Локація для відпочинку на свіжому повітрі	Персонал кафе
Бар	+	08:00 – 23:00	+	Кафе	Продаж напоїв	Персонал бару
Парковка	+	24/7	+	База сімейного відпочинку	Паркомісце на огороженій території	Служба СПіР та бронювання. Охоронець
Охорона	-	24/7	-	База сімейного відпочинку	Охорона території та будівлі	Служба СПіР та бронювання. Охоронець
Ранній заїзд/пізній виїзд	+	За домовленістю	+	База сімейного відпочинку	Можливість заїхати раніше, виїхати пізніше за попереднім запитом та додатковою оплатою	Служба СПіР та бронювання. Адміністратор рецепції, старший адміністратор.
Безкоштовний WI - FI	-	24/7	-	База сімейного відпочинку	Безкоштовне інтернет з'єднання	Електрик, інтернет – провайдер.
Огороджена та озеленена територія	-	24/7	-	База сімейного відпочинку	Огороджена та озеленена територія	Інженерно – технічна служба. Інженер, двірник, завідувач господарством
<b>Додаткові послуги</b>						
Відкритий басейн для дорослих	-	06:00 – 22:00	-	База сімейного відпочинку	Відкритий басейн для дорослих	Інженерно – технічна служба. Менеджер додаткових послуг, помічник інженера, завідувач господарством

## Продовження додатку Д

1	2	3	4	5	6	7
Відкритий басейн для дітей	-	06:00 – 22:00	-	База сімейного відпочинку	Відкритий басейн для дітей	Інженерно – технічна служба. Менеджер додаткових послуг, помічник інженера, завідувач господарством
Дитячий майданчик	-	24/7	-	База сімейного відпочинку	Дитячий майданчик	Інженерно – технічна служба. Менеджер додаткових послуг, помічник інженера, завідувач господарством
Спортивний майданчик	-	24/7	-	База сімейного відпочинку	Спортивний майданчик	Інженерно – технічна служба. Менеджер додаткових послуг, двірник, помічник інженера, завідувач господарством
Альтанки	+	24/7	+	База сімейного відпочинку	Альтанки для відпочинку компанією на свіжому повітрі	Інженерно – технічна служба. Менеджер додаткових послуг, помічник інженера, двірник, завідувач господарством
Зона барбекю	-	24/7	-	База сімейного відпочинку	Облаштоване місце для смаженні м'яса, овочів на відкритому повітрі	Інженерно – технічна служба. Менеджер додаткових послуг,

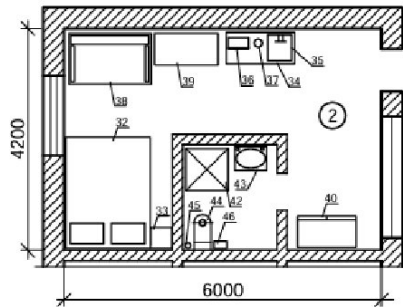
## Продовження додатку Д

1	2	3	4	5	6	7
						помічник інженера, двірник, завідувач господарством
Оренда інвентарю для барбекю та продаж товарів	+	08:00 – 18:00	+	База сімейного відпочинку	Оренда інвентарю для барбекю та продаж товарів	Служба додаткових послуг. Менеджер додаткових послуг, помічник інженера.
Послуга няні	+	За домовленістю	+	База сімейного відпочинку	Няня для догляду за дитиною	Няня, директор бази сімейного відпочинку
Критий басейн	-	08:00 – 21:00	-	База сімейного відпочинку	Критий басейн у СПА зоні, - 1 поверсі адміністративної будівлі	Інженерно – технічна служба. послуг, Помічник інженера, завідувач господарством Служба додаткових послуг. Менеджер додаткових послуг, адміністратор СПА
Сауна	-	08:00 – 21:00	-	База сімейного відпочинку	Суха сауна	Інженерно – технічна служба. послуг, Помічник інженера, завідувач господарством Служба додаткових послуг. Менеджер додаткових послуг, адміністратор

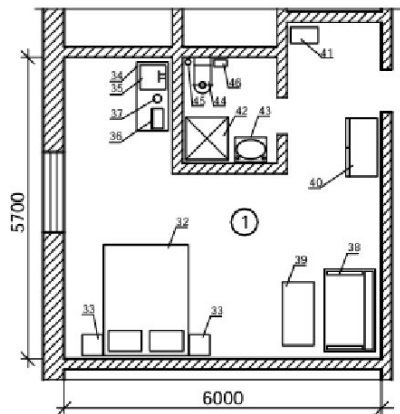
## Продовження додатку Д

1	2	3	4	5	6	7
						СПА
Масаж	+	10:00 - 18:30	+	База сімейного відпочинку	Організація та надання різних видів масажу тіла	Масажист, директор сімейної бази відпочинку
Продаж товарів для басейну	+	08:00 – 18:00	+	База сімейного відпочинку	Продаж товарів для басейну	Служба додаткових послуг. Менеджер додаткових послуг
Відвідування басейну без проживання	+	08:00 – 21:00	+	База сімейного відпочинку	Можливість, за додаткову оплату відвідувати басейн	Служба СПіР та бронювання. Адміністратор рецепції, старший адміністратор.
Оренда матрацу для шезлонгу, рушників	+	08:00 – 18:00	+	База сімейного відпочинку	Оренда матрацу для шезлонгу, рушників для відпочинку біля відкритих басейнів	Служба додаткових послуг. Менеджер додаткових послуг

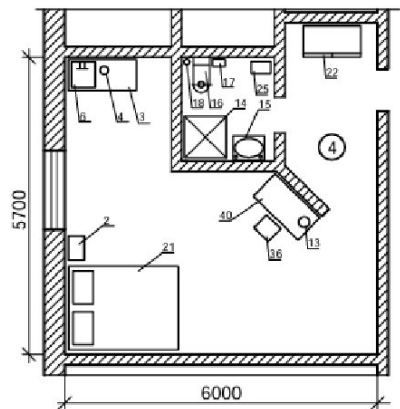
Стандарт двомісний до переоблаштування та модернізації



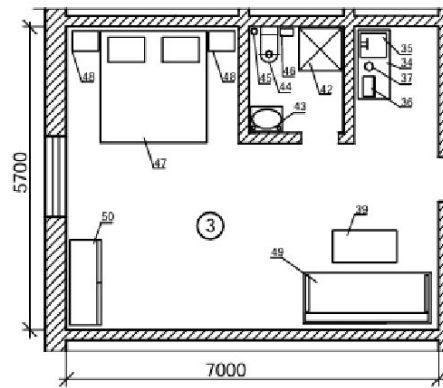
Стандарт Покращений двомісний до переоблаштування та модернізації



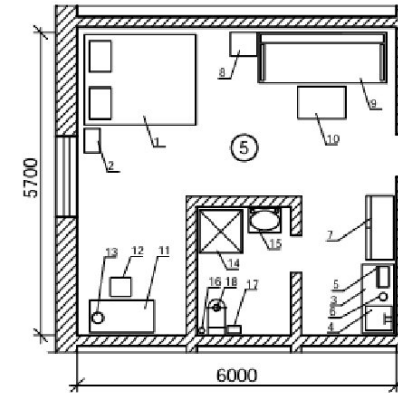
Апартаменти Покращені після переоблаштування та модернізації



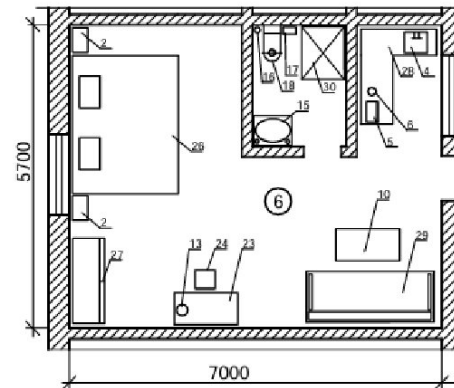
Апартаменти до переоблаштування та модернізації



Апартаменти Класік після переоблаштування та модернізації

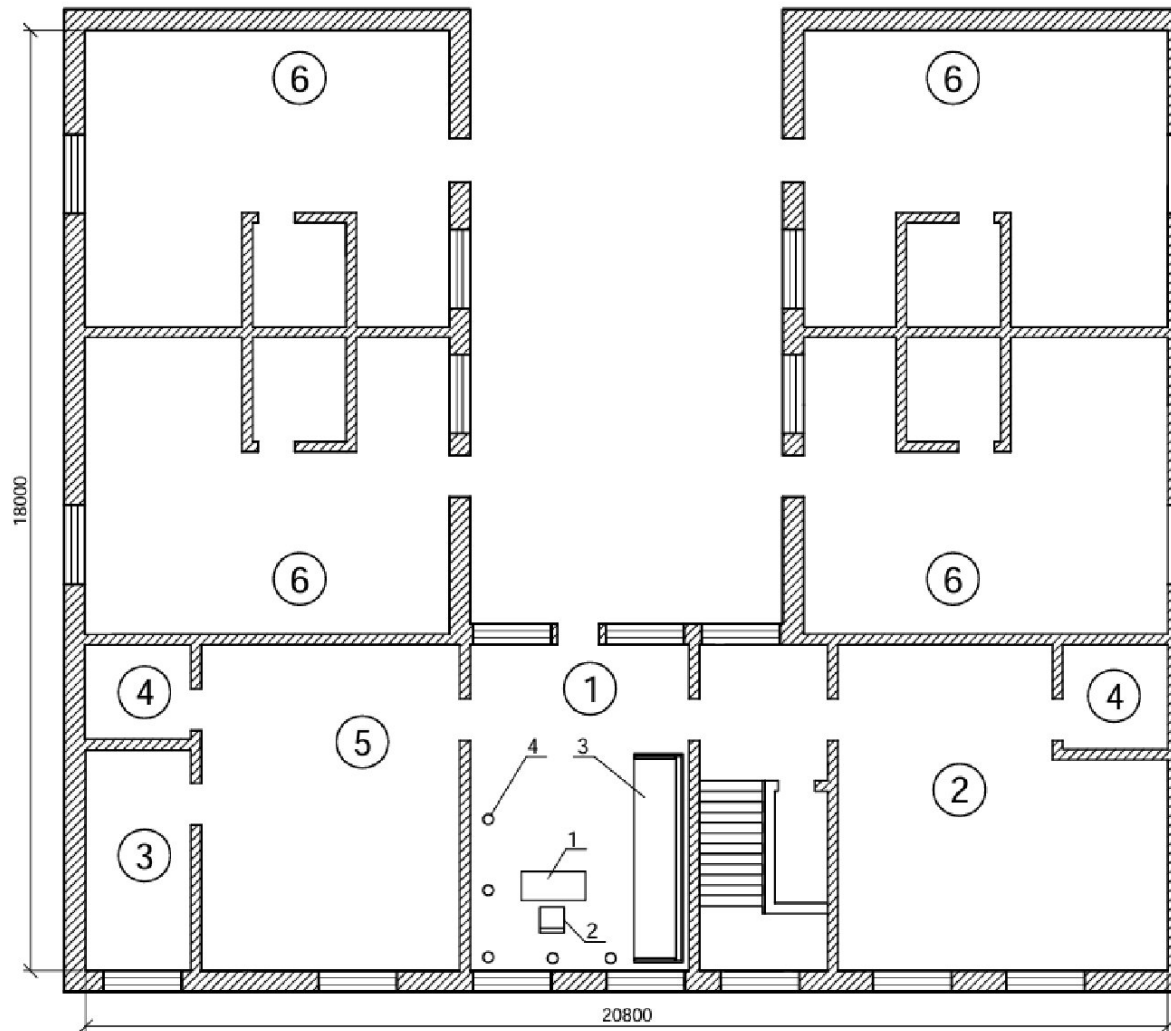


Апартаменти Делюкс після переоблаштування та модернізації



КРБ.ГРБ.1.177-03.1.35					
«Розробка концепція для апарт - готелю «Клумба 2» в м. Одеса шляхом створення Smart - апартаментів»					
Зм	Кіл	Арк	Недок	Підпис	Дата
Студент		Смолянська А. В.			
Консульт.					
Н. контр.		Новічкова Т. П.			
Керівник		Новічкова Т. П.			
Завід.					
кафедри		Лебедеко Т. Є.			
Додаток Е				Стад	Аркуш
					91
Номерний фонд до та після переоблаштування та модернізації (М:1:100)				ОНПУ - 2026 Каф. КРБ Група ГРС - 4026	

План першого поверху (М 1:100)



				<b>КРБ.ГРБ.1.177-03.1.35</b>		
				«Розробка концепція для апарт - готелю «Клумба 2» в м. Одеса шляхом створення Smart - апартментів»		
<i>Зм</i>	<i>Кіл</i>	<i>Арк</i>	<i>Льдодк</i>	<b>Додаток Ж</b>	<i>Стад</i>	<i>Аркуш</i>
<i>Консульт.</i>		Смолянська А. В.			<b>92</b>	<b>102</b>
<i>Н. контр.</i>		Новічкова Т. П.		План першого поверху апарт - готелю (М:1:100)	ОНТУ - 2026 Каф. КРБ Група ГРС- 4026	
<i>Керівник</i>		Новічкова Т. П.				
<i>Завід.</i>						
<i>кафедри</i>		Лебеденко Т. Є.				





Позиція на плані	Найменування	Позначення	Кількість	Маса, кг	Примітки
1	Ліжко «LOFT»		9		
2	Тумба приліжкова навісна	"GT-0102"	9		
3	Смарт-кухня "Санні Lion"		9		
4	Мийка кухонна зі змішувачем	«Valetti 35»	9		
5	Мікрохвильова піч	"SAMSUNG MS20A3010AH/OL"	9		
6	Електрочайник «GORENJE K 15 DWBK»		9		
7	Шафа «3Д2Ш Фріда»		9		
8	Стійка вішалка для суконь, верхнього одягу		9		
9	Диван «Еір»		9		
10	Стіл-трансформер «Art In Head Бі-флай»		9		
11	Робочий стіл «Yanloft LR20»		9		
12	Стілець «ЛОФТ 2»		18		
13	Настільні світильники акумуляторна лампа «Stylish light D84»		9		
14	Душова кабіна	«AquaStream Premium 90 LB»	9		
15	Тумба «Aqua Rodos Loft-Scandi» зі стільницею, з умивальником «Zero»		9		
16	Унітаз-компакт	"Helmken 35900001 "	9		
17	Відро для сміття	«Chomik OKY4782»	9		
18	Туалетна щітка	«Chomik OKY4782»			
19	Дозатор для мила	«Chomik OKY4782»	9		
20	Стакан для щітки	«Chomik OKY4782»	9		
21	Ліжко двоспальне «Єва»		5		
22	Шафа Світ Меблів дводверна з 2 шухлядами	"Фріда"	5		
23	Письмовий стіл підвісний	«Moreli FT-222»	5		
24	Офісний стілець «CLP Mitch»		5		

КРБ.ГРБ.1.177-03.1.35

Зм.	Кіл.	Арк № док.	Підпис	Дата			
Студент.		Смолянська А. В.			Літ.	Аркуш	Аркушів
Консульт.						95	102
Керівник		Новічкова Т. П.			ОНТУ-2026 Каф. ГРБ Група ГРС – 4026		
Н. Контр.		Новічкова Т. П.					
Зав. Каф.		Лебеденко Т. Є.					

Додаток Л  
Специфікація номерного фонду після переоблаштування та модернізації







## Нова Концепція апарт - готелю «Клумба 2» в м. Одеса

Модернізація малого бізнесу є важливою складовою розвитку. Час минає, запити туристів зростають, технології не стоять на місці і щоб підтримувати конкурентоспроможність треба йти з часом в одному ритмі.

Для апарт – готелю «Клумба 2» буде запропоновано концепція створення Smart апартаментів в центрі міста, де будь – який гість зможе отримати комфорт та технологічність в одному.

Апартаменти будуть автономні, з власною кухонною зоною та можливістю контролювати техніку, освітлення та інше в номері за допомогою планшета, або додатку в смартфоні.

### Основні конкурентні переваги

1. Розташування поблизу центра міста;
2. Гарна транспортна розв'язка;
3. Затишне та тихе розташування в одному із одеських дворів;
4. Smart апартаменти;
5. Можливість контролювати прилади та електроенергію дистанційно;
6. Розумний замов з двома варіантами доступу;
7. Можливість дистанційного поселення та отримання доступу в апартаменти;
8. Вихід на загальну терасу з кожного апартаменту;
9. Кухонна зона в кожному апартаменті;
10. Можливість довгострокового проживання;
11. Доступна цінова політика;
12. Автономність.

### Етапи впровадження

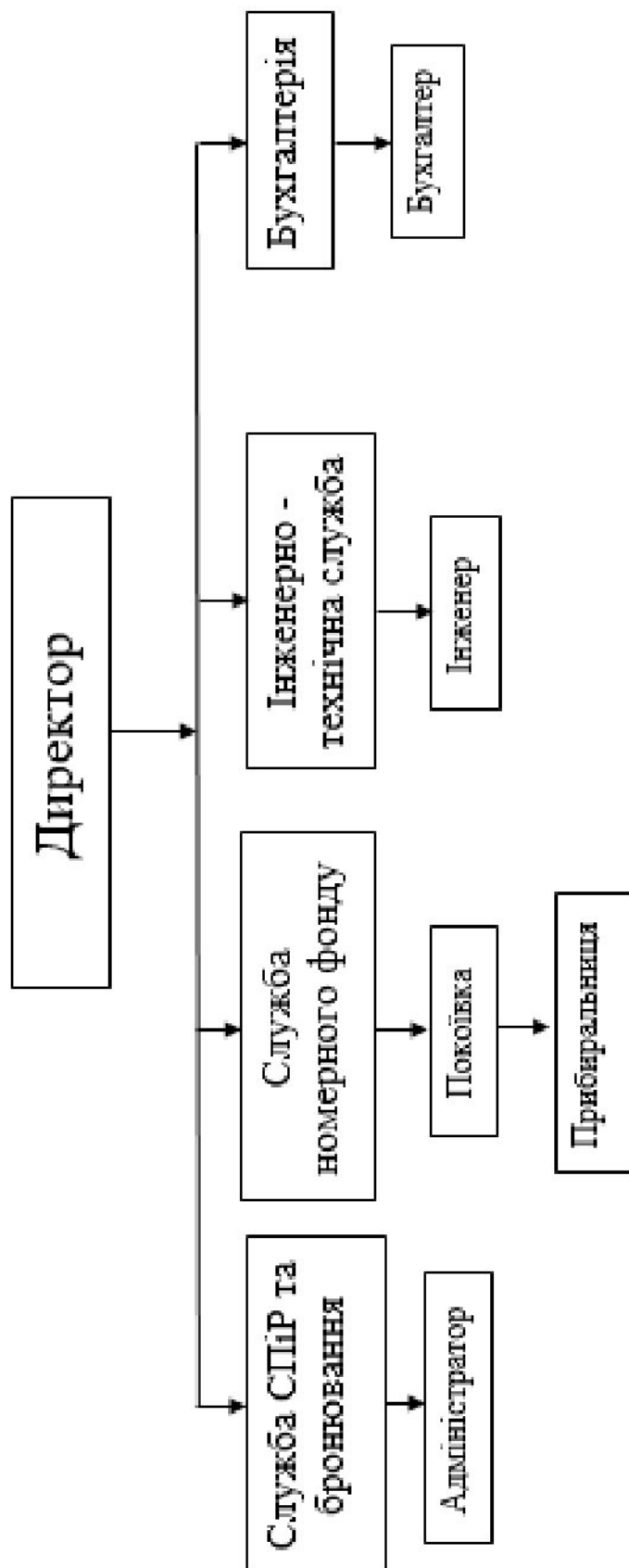
1. Заключення договору з будівельною фірмою;
2. Початок ремонтних робіт в номерному фонді та вестибюлі;
3. Закупівля меблів, обладнання, техніки для номерного фонду та служб апарт - готелю;
4. Монтажні роботи розумних технологій, системи розумний будинок;
5. Завершення ремонту в номерному фонді;
6. Проведення генерального прибирання та облаштування апартаментів;
7. Розробка та впровадження сценаріїв для системи розумного будинку;
8. Налаштування програми в планшетах та навчання персоналу;
9. Оновлення фото номерного фонду, вестибюлю у соціальних мережах, туристичних сайтах, платформах онлайн бронювання;
10. Запуск реклами.

КРБ.ГРБ.1.177-03.1.35

Зм.	Кіл.	Арк № док.	Підпис	Дата			
Студент.		Смолянська А. В.			Додаток Р Концепція готельно – ресторанного господарства		
Консульт.							
Керівник		Новічкова Т. П.					
Н. Контр.		Новічкова Т. П.					
Зав. Каф.		Лебеденко Т. Є.					
					Літ.	Аркуш	Аркушів
						99	102
					ОНТУ-2026 Каф. ГРБ Група ГРС – 4026		

	<b>Позитивний вплив</b>	<b>Негативний вплив</b>
	<b>Сильні сторони (S)</b>	<b>Слабкі сторони (W)</b>
<b>Внутрішнє середовище</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Розташування поблизу центра міста;</li> <li>2. Гарна транспортна розв'язка;</li> <li>3. Затишне та тихе розташування в одному із одеських дворів;</li> <li>4. Smart апартаменти;</li> <li>5. Можливість контролювати прилади та електроенергію дистанційно;</li> <li>6. Розумний замов з двома варіантами доступу;</li> <li>7. Можливість дистанційного поселення та отримання доступу в апартаменти;</li> <li>8. Вихід на загальну терасу з кожного апартаменту;</li> <li>9. Кухонна зона в кожному апартаменті;</li> <li>10. Можливість довгострокового проживання;</li> <li>11. Доступна цінова політика;</li> <li>12. Автономність.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Нерозвинена інфраструктура;</li> <li>2. Малий номерний фонд;</li> <li>3. Малий перелік основних та додаткових послуг;</li> <li>4. Нестача персоналу з досвідом;</li> <li>5. Мала обізнаність підприємство через відсутність маркетингу, або тільки перші кроки в даній сфері.</li> </ol>
	<b>Можливості (O)</b>	<b>Загрози (T)</b>
<b>Зовнішнє середовище</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Розвиток та отримання стабільного прибутку;</li> <li>2. Розширення основних та додаткових послуг;</li> <li>3. Розширення бізнесу;</li> <li>4. Створення клієнтської бази.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Нестабільне економічне становище в країні;</li> <li>2. Повітряні загрози;</li> <li>3. Збільшення строку окупності;</li> <li>4. Нестача персоналу для роботи;</li> <li>5. Потреба додаткових інвестицій;</li> <li>6. Збільшення строку окупності;</li> <li>7. Малий потік туристів;</li> <li>8. Підвищення комунальних витрат.</li> </ol>

					<i>КРБ.ГРБ.1.177-03.1.35</i>				
<i>Зм.</i>	<i>Кіл.</i>	<i>Арк № док.</i>	<i>Підпис</i>	<i>Дата</i>					
Студент.		Смолянська А. В.			Додаток С SWOT – аналіз готельно – ресторанного господарства				
Консульт.				<i>Літ.</i>				<i>Аркуш</i>	<i>Аркушів</i>
Керівник		Новічкова Т. П.						100	102
Н. Контр.		Новічкова Т. П.						ОНТУ-2026	
Зав. Каф.		Лебеденко Т. Є.						Каф. ГРБ Група ГРС – 4026	



					<i>КРБ.ГРБ.1.177-03.1.35</i>					
<i>Зм.</i>	<i>Кіл.</i>	<i>Арк № док.</i>	<i>Підпис</i>	<i>Дата</i>	Додаток Т Структура управління закладу готельного господарства					
Студент.	Смолянська А. В.							<i>Літ.</i>	<i>Аркуш</i>	<i>Аркушів</i>
Консульт.									101	102
Керівник	Новічкова Т. П.							ОНТУ-2026 Каф. ГРБ Група ГРС – 4026		
Н. Контр.	Новічкова Т. П.									
Зав. Каф.	Лебеденко Т. Є.									

**Послуги апарт – готелю зі Smart апартаментами  
«Клумба 2»**

**Основні послуги**

**Безкоштовні**

1. Загальна тераса;
2. Безкоштовний WI – FI.

**Платні**

1. Проживання;
2. Ранній заїзд/пізній виїзд.

**Додаткові послуги**

**Безкоштовні**

1. Система розумний будинок «Aqara Home»;
2. Розумний терморегулятор «Elgato Eve Thermo»
3. Розумна Bluetooth-радіаторний термостат;
4. Розетка Elgato Eve Energy (Matter);
5. Розумний вимикач «Elgato Eve» Light Switch;
6. Датчики відкриття дверей і вікон «Elgato Eve» Door and Window (Matter) Thread;
7. Розумний замок «Aqara Smart Lock U200 (Matter/Thread)».

**Платні**

1. Прання, прасування;
2. Послуги друку, копіювання.

Зм.	Кіл.	Арк № док.	Підпис	Дата
Студент.		Смолянська А. В.		
Консульт.				
Керівник		Новічкова Т. П.		
Н. Контр.		Новічкова Т. П.		
Зав. Каф.		Лебеденко Т. Є.		

КРБ.ГРБ.1.177-03.1.35

Додаток У  
Послуги готельно – ресторанного господарства

Літ.	Аркуш	Аркушів
	102	102

ОНТУ-2026  
Каф. ГРБ  
Група ГРС – 4026