



LEZORE RESORT BIZNES PLAN



1. Streszczenie

Nasza firma ma na celu dostarczanie luksusowych doświadczeń wakacyjnych na Mazurach, łącząc luksusowe doświadczenie z piękną i wyciszającą okolicą.

2. Wizja, misja i wartości

- **Wizja:** Stworzyć infrastrukturę i brand ośrodków z domkami premium na wynajem.
- **Misja:** Dostarczanie gościom spersonalizowanych, luksusowych przeżyć w sercu Mazur.
- **Wartości:** Doskonała obsługa, autentyczność, jakość, niepowtarzalność.
- **Założenia inwestycyjne:** zwrot w maksymalnie 5 lat.



3. Opis produktu/usługi

Oferujemy wynajem domków wyposażonych w saunę, jacuzzi, kino domowe, kuchnię, internet StarLink oraz inne udogodnienia. Lokalizacja w pobliżu jeziora pozwala na aktywny wypoczynek, a dostęp do łódek i rowerów umożliwia eksplorację piękna regionu.

4. Wymagania co do nieruchomości i obiektów

a) Działka:

- **Powierzchnia:** Minimum 5,000 m², zapewniając odpowiednią przestrzeń dla każdego z domków oraz dodatkowych udogodnień dla gości.
- **Typ:** Działka budowlana, rekreacyjna lub rolno-budowlana. Wybrany typ działki musi spełniać lokalne wymagania prawne dotyczące budowy domków turystycznych.
- **Lokalizacja:** Preferowane miejsca z widokiem na jezioro, co zwiększy atrakcyjność oferty dla potencjalnych klientów.
- **Dojazd:** Działka musi mieć dobry dojazd, aby była łatwo dostępna zarówno dla klientów, jak i dla dostawców.
- **Infrastruktura:** W pobliżu dostęp do podstawowych usług, takich jak elektryczność, woda i kanalizacja.
- **Cena :** Maksymalnie 300,000 zł, kwota przy odpowiedniej negocjacji powinna zapewnić idealną działkę.

https://www.otodom.pl/pl/wyniki/sprzedaz/dzialka/warminsko--mazurskie?distanceRadius=0&limit=36&priceMax=350000&areaMin=5000&plotType=%5BBUILDING%2CRECREATIONAL%2CAGRICULTURAL_BUILDING%5D&vicinity=%5BLAKE%5D&by=DEFAULT&direction=DESC&viewType=list

Działki i grunty na sprzedaż warmińsko-mazurskie | Ogłoszenia Gratka.pl

Działki i grunty warmińsko-mazurskie na sprzedaż. 285 ogłoszeń. Działki i grunty na sprzedaż i wydzierżawienie. Tylko aktualne oferty działek i gruntów w serwisie Gratka.pl

 <https://gratka.pl/nieruchomosci/dzialki-grunty/warminsko-mazurskie?powierzchnia-dzialki-w-m2:min=5000&cena-calkowita:max=350000>

b) Domy:

- **Typ:** Domy prefabrykowane, co pozwala na szybszy czas budowy i potencjalnie niższe koszty w porównaniu z tradycyjną budowlą.
- **Powierzchnia zabudowy:** Wybór między dwoma głównymi rozmiarami – 35 m² lub 50 m², w zależności od przyjętej strategii i budżetu.
- **Powierzchnia całkowita:** Od 47 m² do 80 m², zapewniając komfortowy pobyt dla gości i wykorzystanie przestrzeni na udogodnienia takie jak sauna, jacuzzi czy kino domowe.

Modulo House v_1 - Mały dom prefabrykowany bez pozwolenia

Modulo House v_1 to mały, energooszczędny dom prefabrykowany o powierzchni zabudowy do 35 m². Łatwy i szybki w budowie, tani w eksploatacji.

 https://modulohouse.pl/modulo-house-v_1/



Przedmioty użytkownika wooden-domki - Allegro

Sprawdź oferty użytkownika wooden-domki na Allegro. Odkryj radość zakupów i 100% bezpieczeństwa transakcji.

 <https://allegro.pl/uzytkownik/wooden-domki>



Przedmioty użytkownika Domy_GreenHouse - Allegro

Sprawdź oferty użytkownika Domy_GreenHouse na Allegro. Odkryj radość zakupów i 100% bezpieczeństwa transakcji.

 https://allegro.pl/uzytkownik/Domy_GreenHouse



c) Wyposażenie i dodatki:

- **Wyposażenie:** Wysokiej jakości wykończenie i wyposażenie w stylu luksusowym, spełniające oczekiwania wymagających klientów.

- **Budżet:** Mimo wymaganej wysokiej jakości wykończenia, większość przedmiotów powinna zostać zakupiona po cenie odpowiadającej jakości produktu.

▼ Lista wyposażenia:

- Jacuzzi
- Sauna
- System Dolby Atmos
- Apple TV & Starlink
- Molo/pomost
- Parking
- Boisko
- Kajaki
- Rowery
- Ładowarki z dotacji
- I więcej

4. Analiza rynku

- **Segmentacja:** Kierujemy się głównie do osób szukających luksusowego wypoczynku w pięknym i spokojnym otoczeniu.
- **Konkurencja:** Na Mazurach istnieje wiele miejsc oferujących noclegi, jednak niewiele z nich oferuje poziom atrakcji i udogodnień porównywalny z naszą ofertą.
- **Trendy rynkowe:** Rosnące zainteresowanie wakacjami w Polsce, zwłaszcza w obliczu globalnych wyzwań.

5. Strategia marketingowa

- **Branding:** Utrzymanie poziomu dostarczanej usługi i dopilnowanie jakości. Stosowanie sztuczek marketingowej manipulacji zwiększającej ilość ponownych klientów.
- **Promocja:** Kampanie reklamowe w mediach społecznościowych, . Regularne tworzenie i publikowanie na kontach społecznościowych. Współprace barterowej influencerami, reklamy i pozycjonowanie w Google

How to get Airbnb Management Leads (Client Attraction)

I'm asked how to get Airbnb management leads a lot. After all, it's required to grow and make money. Find out how to generate new clients for your Airbnb business.

 <https://www.youtube.com/watch?v=IdK0BuIY8h4>



- **Cena:** Ustalona na podstawie analizy kosztów oraz badań rynkowych. Wysokomarżowa w szczytcie sezonu.
- **Dostosowania:** Akceptacja dzieci, zwierząt w obiekcie oraz specjalne dostosowania dla osób niepełnosprawnych. Ładowarki elektryczne.

Marketing hotelu wśród milenialsów: Najnowsze trendy i najlepsze praktyki

Jeśli jesteś właścicielem lub menedżerem hotelu, który chce przyciągnąć więcej klientów, musisz skupić się na największym żywym pokoleniu - milenialsach

 <https://www.ranktracker.com/pl/blog/marketing-your-hotel-to-millennials-latest-trends-and-best-practices/>



6. Zespół

- **Konserwacja:** Obowiązek udziałowca
- **Marketing & Management:** Obowiązek udziałowca
- **Zmiana pościeli i czyszczenie po gościach:** Zatrudnienie odpowiedniej firmy. t

Wynajmij na Mazurach - najem krótkoterminowy - usługi

Kompleksowa obsługa apartamentów, marketing, zarządzanie rezerwacjami, usługi sprzątania, serwis pościelowy, rozliczenia finansowe.

 https://www.wynajmijnamazurach.pl/wynajmij-na-mazurach---uslugi?anchorElement=element_124



7. Finanse

- **Koszty początkowe:** Zakup nieruchomości, budowa i wykończenie domków, zakup wyposażenia.
- **Stale koszty:** Utrzymanie, wynagrodzenia, marketing, opłaty administracyjne.
- **Przychody:** Największe przychody w przedziale od Kwietnia do Października z średnimi rocznymi przychodami w okolicy na poziomie 50-80,000 zł / domek.

8. Analiza SWOT

- **Mocne strony:** Luksusowa oferta, doskonała lokalizacja, indywidualne podejście do klienta.
- **Słabe strony:** Wysokie koszty początkowe, zależność od sezonowości.
- **Szanse:** Rosnące zainteresowanie turystyką krajową, rozwój infrastruktury w regionie.
- **Zagrożenia:** Konkurencja, zmiany w trendach turystycznych, czynniki ekonomiczne i środowiskowe.

9. Prognozy i cele na przyszłość

- Krótkoterminowe: Ukończenie budow ośrodka, przyciągnięcie klientów, budowa marki.
- Długoterminowe: Osiągnięcie stałego strumienia klientów, rozszerzenie oferty, budowa dodatkowych domków, lub całych ośrodków. Pozyskanie nowych inwestorów. Zwiększenie portfolio firmy.



10. Struktura własnościowa firmy

a) Udziały:

1. ⇒ Firma składa się z dwóch partnerów biznesowych:

- Partner A posiada 50% udziałów w firmie.
- Partner B posiada 50% udziałów w firmie.

2. ⇒ Inwestor, inwestujący w firmę, posiada 90% własności nieruchomości, natomiast pozostałe 10% własności nieruchomości przypada firmie. W ramach udziałów firmy w nieruchomości:

- Partner A posiada 5% własności nieruchomości.
- Partner B posiada 5% własności nieruchomości.

b) Wynajem:

Firma posiada wyłączne prawo do wynajmowania nieruchomości.

c) Podział przychodów:

1. ⇒ W przypadku generowania przychodu netto z wynajmu nieruchomości, dochód ten jest dzielony następująco:

- 50% dla Inwestora.
- 50% dla Firmy.

2. ⇒ Kwota przysługująca Inwestorowi jest kwotą na czysto.

3. ⇒ Kwota przypisana firmie jest przeznaczona na pokrycie wszystkich kosztów związanych z wynajmem, w tym m.in. za wodę, prąd oraz wynagrodzenia pracowników. Po opłaceniu wszystkich kosztów, pozostała kwota (zysk czysty) jest dzielona pomiędzy Partnerów A i B zgodnie z ich udziałami w firmie, tj. po 50% dla każdego z partnerów.

d) Wzór Umowy:

Umowa o współpracy z inwestorem

Statut Spółki Lezore Resort