

UNIVERZA V LJUBLJANI
BIOTEHNIŠKA FAKULTETA
ODDELEK ZA AGRONOMIJO

Marijana DEKLEVA

**ANALIZA POSLOVNE UPRAVIČENOSTI UVEDBE
"WELLNESS" PROGRAMA NA TURISTIČNI
KMETIJI**

DIPLOMSKO DELO

Univerzitetni študij

Ljubljana, 2012

UNIVERZA V LJUBLJANI
BIOTEHNIŠKA FAKULTETA
ODDELEK ZA AGRONOMIJO

Marijana DEKLEVA

**ANALIZA POSLOVNE UPRAVIČENOSTI UVEDBE "WELLNESS"
PROGRAMA NA TURISTIČNI KMETIJI**

DIPLOMSKO DELO
Univerzitetni študij

**ANALYSIS OF COMMERCIAL VIABILITY OF INTRODUCING
WELLNESS PROGRAM AT THE TOURIST FARM**

GRADUATION THESIS
University studies

Ljubljana, 2012

Diplomsko delo je zaključek univerzitetnega študija agronomije. Opravljeno je bilo na Katedri za agrometeorologijo, urejanje kmetijskega prostora ter ekonomiko in razvoj podeželja, Oddelek za agronomijo, Biotehniške fakultete, Univerze v Ljubljani. V analizo je bila vključena turistična kmetija Arkade iz Črnič v občini Ajdovščina.

Študijska komisija Oddelka za agronomijo je dne 01.06.2009 za mentorja diplomskega dela imenovala prof. dr. Andreja UDOVČA.

Komisija za oceno in zagovor:

Predsednik: prof. dr. Ivan Kreft
Univerza v Ljubljani, Biotehniška fakulteta, Oddelek za agronomijo

Član: prof. dr. Andrej Udovč
Univerza v Ljubljani, Biotehniška fakulteta, Oddelek za agronomijo

Članica: prof. dr. Katja Vadnal
Univerza v Ljubljani, Biotehniška fakulteta, Oddelek za agronomijo

Datum zagovora:

Diplomsko delo je rezultat lastnega raziskovalnega dela. Spodaj podpisana Marijana Dekleva se strinjam z objavo svoje naloge v polnem tekstu na spletni strani Digitalne knjižnice Biotehniške fakultete. Izjavljam, da je naloga, ki sem jo oddala v elektronski obliki, identična tiskani verziji.

Marijana DEKLEVA

KLJUČNA DOKUMENTACIJSKA INFORMACIJA

ŠD	Dn
DK	UDK 338.48 - 44 : 631.11 (043.2)
KG	wellness/turistične kmetije/dopolnilne dejavnosti/poslovni načrt/zdravo življenje
KK	AGRIS E10/E13
AV	DEKLEVA, Marijana
SA	UDOVČ, Andrej (mentor)
KZ	SI-1000 Ljubljana, Jamnikarjeva 101
ZA	Univerza v Ljubljani, Biotehniška fakulteta, Oddelek za agronomijo
LI	2012
IN	ANALIZA POSLOVNE UPRAVIČENOSTI UVEDBE "WELLNESS" PROGRAMA NA TURISTIČNI KMETIJI
TD	Diplomsko delo (univerzitetni študij)
OP	VIII, 42 str., 16 pregl., 33 vir.
IJ	sl
JI	sl/en
AI	<p>V diplomski nalogi smo analizirali uvedbo wellness programa na turistični kmetiji. Ker je wellness dokaj nova panoga turističnih storitev v Sloveniji, to področje še ni dovolj obdelano. V Sloveniji je ponudba wellnessa na turističnih kmetijah zelo skopa, vendar se tudi na tem področju stanje počasi izboljšuje in v prihodnosti lahko pričakujemo, da bo ponudba wellness programa na turističnih kmetijah večja in z leti tudi vse kakovostnejša ter primerljiva tisti, ki jo ponujajo v zdraviliščih in centrih dobrega počutja. Vse več kmetij se odloča za dopolnilne dejavnosti, kar pomeni večji prihodek kmetije. Kmetije so v takšnih primerih dokaj inovativni, sledijo trendom in na ta način ustrezajo potrebam trga. Tako so tudi na kmetijah začeli razmišljati v smeri zdravega načina življenja (zdrava doma pridelana hrana), dobrega počutja, osebnega sproščanja, itd., skratka turizem na slovenskih turističnih kmetijah je zelo raznolik. Ugotovili smo, da se wellness program na kmetiji izplača. Predvsem zato, ker v Sloveniji ni veliko turističnih kmetij, ki bi te storitve ponujale. Na turistični kmetiji, ki ima v ponudbi tudi wellness storitve, se število gostov poveča za približno 35 % na letni ravni (od 30 % do 40 %). Prav tako se poveča število nočitev. Z različnimi wellness paketi bi imela kmetija na letni ravni skoraj 60.000 € prihodka (natačneje 59.400 €). Z dodatno ponudbo (velja predvsem za lokalne goste, saj se ne odločajo za prenočitev), med katero spada uporaba bazena, savne, whirlpoola, izposoja koles, bi se letno prihodek povečal še za 6.650 €. Bilanca uspeha turistične kmetije za obdobje od 2011 do 2025 ima le v prvih dveh letih po investiciji negativno stanje, medtem ko je v naslednjih letih dobiček.</p>

KEY WORDS DOCUMENTATION

- DN Dn
- DC UDC 338.48 – 44 : 631.11 (043.2)
- CX wellness/tourist farm/supplementary activity/business plan/healthy lifestyle
- CC AGRIS E10/E13
- AU DEKLEVA, Marijana
- AA UDOVČ, Andrej (supervisor)
- PP SI-1000 Ljubljana, Jamnikarjeva 101
- PB University of Ljubljana, Biotechnical faculty, department of Agronomy
- PY 2012
- TI ANALYSIS OF COMMERCIAL VIABILITY OF INTRODUCING WELLNESS PROGRAM AT THE TOURIST FARM
- DT Graduation thesis (university studies)
- NO VIII, 42 p., 16 tab., 33 ref.
- LA sl
- AL sl/en
- AB In this graduation thesis we analyzed the introduction of the wellness program at the tourist farm. As the wellness industry is a relatively new tourist services in Slovenia, it has not yet been sufficiently analysed. In Slovenia, wellness on tourist farm is very infrequent, but the situation is slowly improving, and in the future we can expect more wellness programs on farms and increasingly better quality and comparable to those offered in spas and wellness centers. More and more farmers are opting for complementary activities, what means higher farm income. Farmers in such cases are quite innovative, follow the trends and meet market requirements. Thus, farms began to think towards a healthy lifestyle (healthy home grown food), well-being, personal relaxation, etc., in short tourism at the Slovenian tourist farms is very diverse. We found that the wellness program at the farm is profitable. Mainly because in Slovenia there are not many tourist farms that offer these services. On the farm, which is offering a wellness service, number of guests increase by approximately 35 % per year (from 30 % to 40 %). Also the number of nights that guests spend increase. With various wellness packages farm would have on an annual income of nearly 60.000 € (precisely 59.400 €). With additional service (especially for local guests, since they do not opt for an overnight stay), which includes use of swimming pool, sauna, whirlpool, bike rent, would increase annual revenue for 6.650 €. Profit and loss account farm house for the period from 2011 to 2025, only the first two years after investment losses, while profits in the coming years.

KAZALO VSEBINE

	Stran
Ključna dokumentacijska informacija	III
Key words documentation	IV
Kazalo vsebine	V
Kazalo preglednic	VII
Okrajšave in simboli	VIII
1 UVOD	1
1.1 POVOD	1
1.2 CILJI IN DELOVNA HIPOTEZA	2
2 PREGLED LITERATURE	3
2.1 PREGLED STANJA DOPOLNILNIH DEJAVNOSTI V SLOVENIJI	3
2.1.1 Kmetije z nastanitvijo in gostinstvom	3
2.1.2 Izletniška kmetija	4
2.1.3 Vinotoči	4
2.2 KAJ JE WELLNESS?	4
2.2.1 Začetki wellnessa	4
2.2.2 Wellness v Sloveniji	5
2.3 WELLNESS TURIZEM V SLOVENIJI	6
2.3.1 Zgodovina zdraviliškega turizma v Sloveniji	6
2.3.2 Ponudba wellnessa na slovenskem turističnem trgu	6
2.3.3 Druga wellnss ponudba na slovenskem turističnem trgu	8
2.4 PREDLOG DOLOČITVE MINIMALNIH STANDARDOV ZA PONUDNIKE WELLNESSA	9
2.5 ŠTEVILO PRIHODOV IN PRENOČITEV NA TURISTIČNIH KMETJAH V SLOVENIJI V OBDOBJU OD LETA 2001 DO LETA 2010	10
2.6 ŠTEVILO PRENOČITEV IN PRIHODOV NA TURISTIČNIH KMETIJAH V SLOVENIJI LETA 2010	12
2.7 POSLOVNI NAČRT	13
3 METODE DELA	15
3.1 METODA DELA	15
3.2 VIRI PODATKOV IN NJIHOVA OBDELAVA	15
4 REZULTATI	16
4.1 OPIS OBSTOJEČE KMETIJE	16
4.2 OCENA INVESTICIJE PONUDBE	17
4.3 POSNETEK TRENUTNIH PROIZVODNIH KAPACITET TURISTIČNE KMETIJE	18
4.4 OBSTOJEČA TEHNOLOGIJA PRIDELAVE	21
4.5 RAZLOGI ZA UVEDBO WELLNESSA	21

4.6	OCENA ELEMENTOV WELLNESSA	22
4.7	SWOT ANALIZA	24
4.8	ANALIZA KONKURENCE WELLNESS PONUDNIKOV V SLOVENIJI IN SOSEDNIJH DRŽAVAH	25
4.8.1	Analiza konkurence med turističnimi kmetijami v Sloveniji	25
4.8.2	Analiza konkurence v okolici	27
4.8.3	Analiza konkurence v tujini	28
4.9	INVESTICIJSKI PODATKI	30
4.10	WELLNESS PRIHODKI NA KMETIJI	32
4.11	FINANČNE OCENE	35
5	RAZPRAVA IN SKLEPI	37
5.1	RAZPRAVA	37
5.2	SKLEPI	37
6	POVZETEK	39
7	VIRI	40
	ZAHVALA	

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1:	SWOT analiza slovenskih wellness ponudnikov (Gojčič, 2005)	7
Preglednica 2:	Število prihodov in število prenočitev turistov na turističnih kmetijah v obdobju 2001 do 2010 v Sloveniji (Nastanitveni objekti, 2011)	11
Preglednica 3:	Število prihodov in število prenočitev turistov na turističnih kmetijah leta 2010 v Sloveniji (Nastanitveni objekti, 2011)	13
Preglednica 4:	Kmetijska zemljišča v lasti in najemu kmetije, v ha v letu 2010	18
Preglednica 5:	Vrsta in število živine na kmetiji	19
Preglednica 6:	Pridelava na kmetiji v letu 2010	19
Preglednica 7:	Objekti na kmetiji	19
Preglednica 8:	Kmetijska mehanizacija in oprema na kmetiji v letu 2010	20
Preglednica 9:	Elementi wellnessa in njihova ocena na turistični kmetiji	22
Preglednica 10:	SWOT analiza uvedbe wellness programa na turistični kmetiji	24
Preglednica 11:	Bilanca stanja turistične kmetije pred investicijo	31
Preglednica 12:	Bilanca stanja turistične kmetije po investiciji	32
Preglednica 13:	Wellness paketi na turistični kmetiji, število gostov, ter letni prihodek	3324
Preglednica 14:	Ponudba dodatnih paketov na kmetiji	34
Preglednica 15:	Bilanca uspeha za obdobje od 2011 do 2025, po uvedbi wellness programa	35
Preglednica 16:	Finančni tok naložbe, ekonomski tok naložbe in ekonomski tok naložbe – kumulativno od leta 2011 do 2025	36

OKRAJŠAVE IN SIMBOLI

STO	Slovenska turistična organizacija
EU	Evropska unija
EUR (€)	evropska valuta – evro (euro)
SIT	slovenska valuta (tolar)
HACCP	mednarodna metoda zagotavljanja varne prehrane (Hazard Analysis of Critical Control Point)
SAPARD	posebni pristopni program za kmetijstvo in razvoj podeželja (Special Accession Programme for Agriculture & Rural Development)
WTO	Svetovna turistična organizacija (World tourist organization)
SURS	statistični urad Republike Slovenije
ZDA	Združene države Amerike
VTC	razvojni svet Vinsko turističnih cest
SWOT	analiza prednosti, slabosti, priložnosti in nevarnosti
NSV	neto sedanja vrednost
ISD	interna stopnja donosnosti
MVI	metoda vračila investicijskih vlaganj
FFS	fitofarmacevtska sredstva

1 UVOD

1.1 POVOD

Wellness je postal v zadnjih letih vse bolj razširjen in prepoznaven. Je pa tudi ena najhitreje rastočih zvrsti turistične ponudbe. V slovenskem prostoru so nosilci te dejavnosti predvsem naravna zdravilišča in hoteli.

Zdravilišča in centri dobrega počutja imajo v primerjavi z razvojem wellnessa na turističnih kmetijah, ki je še v povoju, dolgoletno tradicijo in veliko izkušenj na tem področju. Hiter tempo življenja nam omogoča zelo malo prostega časa in ta čas je potrebno čim bolj izkoristiti. Ker se vsak posameznik trudi čim bolj zdravo živeti, se nam zdi pomembno, da se tudi na turističnih kmetijah odločijo za korak, ki vodi k aktivnejšemu, sproščujočemu, zdravemu preživljanju obiskovalčevega časa na turistični kmetiji.

Wellness je celostni življenjski slog (stil, način življenja, zamisel). Je proces ohranjanja in krepitev telesnega, duševnega in duhovnega zdravja, ki ga človek dosega z zavestnim prizadevanjem na področju telesnih aktivnosti, zdrave prehrane, duševnih aktivnosti in osebne sprostitve in v sozvočju z drugimi ljudmi in naravo (Gojčič, 2005).

Po Veseljaku s sodelavci (2004) je wellness harmonično zdravstveno stanje telesa, duševnosti in duha, ki temelji na samoodgovornosti človeka in njegovem odnosu do narave, okolja. Sestavljajo ga štiri temeljne sestavine: telesno gibanje, zdrava prehrana, duševne aktivnosti in osebna sprostitvev.

Wellness turizem je tista zvrst turizma, pri kateri gre za oblikovanje turistične ponudbe, ki temelji na celovitem razumevanju človekovega telesnega, duševnega in duhovnega zdravja in zadovoljuje temeljni motiv gostov po ohranjanju in krepitevi zdravja. Ponuja raznolike in kakovostne storitve štirih temeljnih sestavin wellnessa, ki naj vzpodbudijo aktivno (objektivno) dobro počutje in vplivajo na kakovosten življenjski slog po meri posameznika (Gojčič, 2005).

Wellness ponudba v Sloveniji se širi. Turistične kmetije z wellness storitvami imajo tako nove možnosti na trgu wellness ponudbe, kakovost se iz leta v leto povečuje, prav tako tudi pestrost ponudbe. S pestrejšo ponudbo wellnessa vplivamo na splošno zdravje prebivalstva, krepimo telesno, duševno, socialno in duhovno zdravje. S promocijo wellnessa spodbujamo tudi gradnjo novih prenočitvenih zmogljivosti in tudi infrastrukturne objekte, spodbujamo strokovno pripravo podlag za oblikovanje turistične ponudbe wellnessa in ustreznih trženjskih programov. Na ta način se tudi povezujejo in strokovno organizirajo različni ponudniki wellnessa v Sloveniji.

Turistične kmetije, ki imajo v ponudbi wellness storitve, so ustvarjene z namenom, da bi se človek tam umiril, sprostil, prisluhnil samemu sebi in naravi. V tem času bi tudi dobil napotke o polnem in zdravem načinu življenja, ki je prijazen človeku in naravi. V ospredju je samoodgovornost človeka za svoje zdravje.

Na turističnih kmetijah z wellness ponudbo se vsakodnevno srečujejo s problemom, kako uspešno prodajati wellness. Uspešno prodajane wellness storitev, kljub temu da nimajo predhodne zdraviliške tradicije, kot jo imajo wellness centri oziroma zdravilišča, temelji predvsem na drugačni ponudbi. Tako se na turističnih kmetijah posvetijo predvsem domači dnevno sveži hrani. Hrana na turističnih kmetijah je domača ali pa od lokalnih ponudnikov, tako da je transport hrane minimalen.

Na turistično kmetijo pa prihajajo gostje predvsem z namenom, da se odmaknejo od mestnega vrveža, da se odpočijejo od vsakdanjega stresa in da se naužijejo svežega zraka, ki ga na kmetiji ne primanjkuje. V času obiska gostje uživajo ob domači dnevno sveži hrani in v miru na podeželju.

1.2 CILJI IN DELOVNA HIPOTEZA

Analizirana turistična kmetija ima že dolgoletne izkušnje na področju kmetijstva in turizma. Na kmetiji imajo dopolnilno dejavnost od leta 1989. Ukvarjajo se z izletniškim in stacionarnim turizmom, vinogradništvom, živinorejo ter poljedelstvom.

Cilj analizirane turistične kmetije je uvedba wellness programa na kmetiji in uspešno trženje le tega. Z dodatno dejavnostjo na kmetiji bi tako razširili že obstoječo ponudbo storitev, povečala bi se potreba po delovni moči (zaposlitev novega kadra), na podlagi dodatnih storitev bi se čas bivanja gosta na kmetiji podaljšal in nenazadnje bi kmetija imela dodaten vir prihodka.

Vse bolj v ospredje postavljamo zdravo in aktivno življenje posameznika. Z leti je tako nastala poplava raznih centrov dobrega počutja, hotelov in zdravilišč, ki imajo v svoji ponudbi wellness storitve. Tako se je tudi na turističnih kmetijah pojavila ideja po uvedbi dodatne storitve wellness programa. V ta namen kmetija ustrezno uredi prostore za sproščanje, razne masaže, prostor za savno, razne masažne bazene, itd. Kmetija se nagiba z različnimi programi, kulturnimi dejavnostmi, pohodi in vodenimi izleti k bolj razgibanemu preživljanju gostovega časa na turistični kmetiji.

Z uvedbo wellness programa na turistični kmetiji, želimo predvsem podaljšati čas prebivanja gosta na kmetiji. V povprečju gost sedaj preživi eno do dve prenočitvi, ocenjujemo da bi se z uvedbo dodatne storitve wellness čas bivanja podaljšal. In sicer predvidevamo, da bi se čas prenočitve s sedanjih povprečnih 1,5 nočitev na gosta podaljšali na dve do tri nočitve, prav tako bi se povečalo število gostov, ki bi želeli preživeti po ves teden na turistični kmetiji. V ta namen bi na turistični kmetiji uvedli različne družinske wellness pakete, pestrost ponudbe bi začinili z različnimi aktivnostmi, organiziranjem različnih tematskih večerov, itd.

Naša delovna hipoteza je, da se uvedba wellness programa na turistični kmetiji izplača, predvsem zato, ker v okolici ni podobnega ponudnika wellness storitev (prevladujejo hoteli in centri dobrega počutja). Kmetija tudi nima starih posojil, ki bi jih bilo potrebno še odplačevati, tako da kmetija posluje brez kreditov.

2 PREGLED LITERATURE

2.1 PREGLED STANJA DOPOLNILNIH DEJAVNOSTI V SLOVENIJI

Zaradi znižanja kmetijskih dohodkov, ki se je zgodilo in se še dogaja, so kmetje primorani pretehtati možnosti razvoja dopolnilnih dejavnosti na kmetiji. Tako kmetje z uvajanjem dopolnilnih dejavnosti pridejo do dodatnega zaslužka. Večji del kmetov mora svoje dejavnosti prilagoditi tako, da ustrezajo potrebam trga, saj si na tak način skušajo ohraniti redni dohodek. Manjše spremembe, kot je na primer pridelovanje večjih količin pridelkov ali sprememba tehnologije reje živine, ne prinesejo želenih rezultatov – povečanje prihodka (Pungartnik, 2010).

Da se kmet odloči za vpeljavo dopolnilne dejavnosti, mora imeti določene možnosti razširitve, npr. veliko in lepo kmetijsko poslopje, primerno za nočitve z zajtrki, ali lego npr. konec vasi, kjer so dobre razmere za pašo konj in za hleve, ali uporaba znanja in interesa posameznega kmeta npr. turističen projekt, kot je kmetija odprtih vrat ali vpeljava športa, wellness programa in podobno. Razvijanje raznolikih dejavnosti je brez dvoma izziv za kmete, ki so tradicionalno izurjeni v pridelovanju hrane.

V svetu in Evropi so kmetje že pred več desetletji prepoznali priložnost za pridobivanje alternativnih dohodkovnih virov. Alternativne vire dohodkov jim omogočajo različne vrste dopolnilnih dejavnosti na kmetijah. Slovenski kmetje so to potrebo začutili šele po letu 2000. Zaradi nezadostnosti dohodka na večini slovenskih kmetij je vedno bolj pomembno iskati dodatne dopolnilne dejavnosti.

V letih od 2000 do 2008 se je vsebina turizma na kmetijah spreminjala. Predvsem zaradi strogih predpisov glede izvajanja gostinske dejavnosti in nemotenega opravljanja osnovne kmetijske dejavnosti so kmetje v želji, da obdržijo ali povečajo dohodke, začele uvajati nove oblike turističnih dejavnosti, ki niso nadgradnja osnovne kmetijske dejavnosti, ampak bolj dodatne dejavnosti. Tako se je na kmetijah začelo razvijati oddajanje sob, etnološki muzeji in muzeji na prostem, ponudbe športa in rekreacije ter wellnessa in saven. Nastali so podeželjski hoteli (Pungartnik, 2010).

2.1.1 Kmetije z nastanitvijo in gostinstvom

V Sloveniji je po podatkih Registra dopolnilnih dejavnosti (Register kmetij ..., 2011) 371 turističnih kmetij z nastanitvijo. Od 47 upravnih enot, je samo 10 upravnih enot, ki imajo po deset ali več turističnih kmetij z nastanitvijo in gostinsko ponudbo. Največ jih je v občini oziroma upravni enoti Radovljica, in sicer 55, sledi Mozirje, ki ima 29 kmetij z nastanitvijo, v Sežani in Novi Gorici pa je po 27 kmetij, sledi Škofja Loka z 21 kmetijami.

Najmanj kmetij z nastanitvijo pa se nahaja v upravnih enotah: Cerknica, Dravograd, Kočevje, Krško, Litija, Ruše, Sevnica, Velenje in Zagorje ob Savi, kjer imajo le po eno turistično kmetijo z nastanitvijo in gostinskim delom.

2.1.2 Izletniška kmetija

V Sloveniji je registriranih 412 izletniških kmetij (Register kmetij ..., 2011), ki se nahajajo v 53 upravnih enotah, ki so razporejene po vseh 12 statističnih regijah v Sloveniji.

V 14 upravnih enotah je registriranih nad 10 izletniških kmetij. Največje število izletniških kmetij je v upravni enoti Maribor, ki se nahaja v Podravski regiji, kjer jih je 26, in v upravni enoti Nova Gorica, ki se nahaja v Goriški regiji, kjer je 25 registriranih izletniških kmetij.

2.1.3 Vinotoči

Od 123 registriranih vinotočev v Sloveniji, ki se nahajajo v 7 statističnih regijah Slovenije in od tega v 24 upravnih enotah (Register kmetij ..., 2011), jih je največ v upravni enoti Maribor, ki spada v Podravsko regijo, in sicer 17, sledi Spodnjeposavska regija z UE Brežice, kjer je 11 vinotočev in Jugovzhodna Slovenija z UE Novo mesto, kjer je prav tako 11 vinotočev.

2.2 KAJ JE WELLNESS?

Beseda wellness je sestavljena iz dveh besed: well - being, kar pomeni dobro počutje, in fit - ness, ki je nastal sredi šestdesetih let in je prilagojen novemu pojmovanju zdravja kot novo gibanje šport za vse (Gojčič, 2005).

2.2.1 Začetki wellnessa

Začetki wellnessa so povezani z dr. Dunnom. Upokojen splošni zdravnik dr. Halbert Dunn je predaval in pisal članke o tem, na kakšen način spodbujati zdravje. Njegova predavanja so zbrana v knjigi z naslovom Visoka stopnja wellnessa (cip. po Rumbak, 2010). Poudarjal je, da obstaja zelo tesna povezava med telesom, mislijo in duhom. Po njegovem prepričanju se zdravje lahko širi izven modela tradicionalne medicine, kjer je končni cilj nebolezensko stanje.

Od sredine sedemdesetih let dvajsetega stoletja pa vse do danes je gibanje wellness zelo napredovalo. K napredovanju wellnessa so zelo pripomogli zdravniki, predvsem v tej smeri, da se je wellness razvil kot množično gibanje.

Dr. John Travis je bil prvi zdravnik v Združenih državah Amerike, ki je predaval in izobraževal o wellnessu tudi predstavnike drugih poklicev, ki so povezani z zdravstvom. V svojih predavanjih je poudarjal, da je potrebno varovati človeka pred prezgodnjo smrtjo. Vnesel je spoznanja daljnovzhodnih filozofij in pojmoval človeka kot odprt energetski sistem. Človek naj bi sprejemal energijo iz okolja, jo pretvarjal in spremenjeno spet oddajal. Če se pojavijo motnje v pretočnosti energije, se le - te kažejo v določenih boleznih

ali simptomih. Polno zdravje človeku zagotavljajo usklajeni in polno delujoči pretoki energije (Gojčič, 2005).

V svojem modelu dr. J. Travis opredeljuje dvanajst življenjskih področij (Gojčič, 2005):

- samoodgovornost in ljubezen,
- pravilno dihanje
- senzibilnost čutil
- zdravo prehranjevanje
- primerno gibanje
- odprtost (sprejemanje) in izražanje čustev,
- duševne aktivnosti,
- zadovoljstvo pri delu in igri,
- medsebojni pogovori in izmenjava mnenj,
- izpolnjujoča seksualnost,
- občutiti svoje življenje (najti samega sebe),
- duhovno zavedanje.

Cilj posameznika je nenehno usklajevanje in uravnoveženost teh dvanajstih področij. Izbira wellnessa kot načina življenja pa je odločitev posameznika, da bi dosegel optimalno zdravje in maksimalno življenjsko občutje.

2.2.2 Wellness v Sloveniji

Pojem wellness se v Sloveniji razvija v veliki večini v povezavi z zdraviliškim turizmom. Slovenski wellness je šele v začetni fazi, saj še ni izdelane strategije za njegov razvoj. Pojavlja se predvsem v okoljih, ki imajo bogate korenine v zdraviliškem turizmu. Tako večina Slovencev, ko slišijo besedo wellness, pomislijo na termalna zdravilišča, zelo malo je takih, ki se zavedajo, da je wellness življenjski slog, ki narekuje zdravo življenje, veliko gibanja, zdravo prehrano, duševne aktivnosti, lepotne aktivnosti. Skratka skrb za zdravo prehrano, zadostno količino gibanja, pomiritev telesa in duha in podobno.

Cilji, h katerim bi se lahko v Sloveniji usmerili pri uvajanju wellnessa v vsakdanje življenje in wellness turizmu, so (Gojčič, 2005):

- povečati povpraševanje na slovenskem turističnem trgu (nove ciljne skupine gostov),
- izboljšati strukturo in kakovost ponudbe za obstoječe ciljne skupine,
- spodbuditi Slovence k aktivnejšemu in bolj odgovornemu odnosu do zdravja,
- vključiti wellness storitve in izdelke v programe promocije zdravja,
- spodbuditi gradnjo novih prenočitvenih zmogljivosti in infrastrukturnih objektov,
- spodbuditi strokovno pripravo podlag za oblikovanje turistične ponudbe wellnessa in ustreznih trženjskih programov,
- spodbuditi povezavo in strokovno organiziranost turističnih ponudnikov wellnessa v Sloveniji.

2.3 WELLNESS TURIZEM V SLOVENIJI

V zadnjih desetih letih so slovenska zdravilišča doživela zelo hiter razvoj na področju wellness programov.

Slovenija ima 87 termalnih izvirov in spada med najbogatejše države z naravnimi in umetnimi izviri balneološko zanimivih in uporabnih vod (Gojčič, 2005). Glede na velikost Slovenije jo uvrščamo med termalno razvite države, kot so Madžarska, Islandija in Japonska (Rumbak, 2010).

Tako za evropski kot tudi za slovenski prostor velja večstoletna tradicija zdraviliškega turizma. Za slovenski turizem predstavlja zdraviliški turizem najpomembnejši segment turizma, saj v povprečju ustvarja četrtno letnega prihodka (klasični zdraviliški turizem). Klasični zdraviliški turizem predstavlja enkrat večji delež prihodka, kot prihodek od prodaje vstopnic za uporabo bazenov (Rumbak, 2010).

2.3.1 Zgodovina zdraviliškega turizma v Sloveniji

Na območju Slovenije so že v času rimskega imperija izkoriščali toplotne vrelce (Rimske Toplice, Laško, Dobrna, Rogaška Slatina). V Zdravilišču Dobrna so našli zahvalni kamen rimskega podžupana, Dolenjske Toplice pa so omenjene že leta 1228 v dokumentih Henrika Istrskega. Zdravilno moč naravnih vrelcev omenjata Valvasor in kasneje pesnik Anton Aškerc.

Proti koncu devetnajstega stoletja so zdravilišča v Evropi postajala središče kulturnega in družabnega dogajanja. Med skupnim namakanjem v bazenih so bile sklenjene kupčije, zaključevali so se dogovori glede poslov. Na Slovenskem se konec devetnajstega stoletja začno razvijati prvi slatinski vrelci. Najbolj poznan slatinski vrelec je v Radencih, nahajajo pa se še v Šmarjeških toplicah, Laškem, Portorožu, na Bledu in v Čatežu.

V šestdesetih letih dvajsetega stoletja se je število gostov v slovenskih naravnih zdraviliščih povečevalo. Prihajalo je vedno več gostov, ki so jim zdravljenje plačevali razni družbeni skladi. Leta 1965 je prišlo do spremembe zakona, s katerim so bile pravice do zdraviliškega zdravljenja ukinjene. V tem času je število gostov upadlo. Ta zakon je spodbudil zdravilišča, da so začeli razmišljati o drugih ciljnih skupinah gostov. Na ta način so se slovenska naravna zdravilišča začela uveljavljati tako na domačem kot na tujih trgih (Gojčič, 2005).

2.3.2 Ponudba wellnessa na slovenskem turističnem trgu

Na slovenskem turističnem trgu se pojem wellness prvič pojavi leta 2002, in sicer v katalogu Slovenske turistične organizacije (STO). Čeprav vemo, da so za wellness ponudbo poglavitne štiri sestavine, in sicer zdrava prehrana, telesni fitness, duševne aktivnosti in osebna sprostitvev, so se programi slovenskih ponudnikov osredotočili predvsem na telesne aktivnosti in zdravo prehrano ljudi.

Leta 1999 je bila opravljena raziskava o stanju in značilnosti slovenskega turizma. Na podlagi te raziskave je bila leta 2001 izdelana SWOT analiza, v kateri so opredeljene prednosti in slabosti z vidika slovenskih wellness ponudnikov in hkrati priložnosti in nevarnosti, ki jim grozijo v ožjem in širšem okolju (Gojčič, 2005).

Preglednica 1: SWOT analiza slovenskih wellness ponudnikov (Gojčič, 2005)

Prednosti	Slabosti
<ul style="list-style-type: none"> - kakovost in raznolikost naravnih virov, ki so osnova za oblikovanje medicinskega wellnessa, - dolgoletna zdraviliška tradicija na področju preventivnega zdravljenja, - visoka raven izvajanja zdravstvenih storitev, - zdraviliški strokovnjaki z bogato zdraviliško doktorino, - velika in raznolika ponudba sodobno termalno-rekreacijske ponudbe, - dobra organiziranost in povezanost zdraviliškega turizma, - visok delež vračajočih se gostov, - velika kompatibilnost z drugimi oblikami turizma (športnim, seminariskim, zdravstvenim, kulturnim), - individualno obravnavanje, ki se vedno bolj uveljavlja, - »osvajanje« novih ciljnih skupin (mladi, mlade družine). 	<ul style="list-style-type: none"> - pomanjkanje strokovnjakov za alternativna področja turistične ponudbe wellnessa, - slaba prepoznavnost in neorganiziranost slovenskih ponudnikov wellnessa, - slabo poznavanje trendov in premajhna kreativnost pri oblikovanju in širjenju wellness programov, - velike razlike v kakovosti in raznolikosti wellness ponudbe med zdravilišči in drugimi turističnimi ponudniki wellnessa, - slabo sodelovanje krajevnih ponudnikov storitev za dobro počutje telesa, duha in duše, - pomanjkanje ustreznih standardov za uvrstitev med ponudnike wellnessa, - pomanjkanje ustreznih standardov pri izvajanju wellness storitev, - slabo poznavanje pričakovanj, potreb in želja potencialnih gostov, - »mešanje« posameznih ciljnih skupin gostov.
Priložnosti	Nevarnosti
<ul style="list-style-type: none"> - daljšanje povprečne življenjske dobe prebivalstva, - splošna težnja k hedonizmu, lepoti, mladosti in naravnosti, - bližina ciljnih trgov, - sorazmerno neokrnjena narava, - veliko različnih naravnih danosti na majhnem prostoru, - varna in mirna dežela, - relativno ugodno razmerje med kakovostjo in ceno, - vedno večja zdravstvena ozaveščenost prebivalcev in vpliv zdravja na spremembo življenjskega sloga, - sorazmerno visok delež tujih gostov iz držav, kjer je tovrstna ponudba že razvita in je že razvito povpraševanje, izobraževanje slovenskega prebivalstva na področju ohranjanja in krepitev zdravja, - članstvo v Evropski uniji. 	<ul style="list-style-type: none"> - slaba prepoznavnost na tujih trgih, - pomanjkanje ustreznih nastanitvenih zmogljivosti višje kakovosti, - neustrezno razmerje med ceno in kakovostjo – nezadovoljstvo gostov, - svetovna gospodarska recesija, - velika konkurenca drugih srednjeevropskih ponudnikov kot so Madžarska, Češka, Slovaška, Bolgarija, - velika konkurenca "eksotičnih" držav z nizko ceno delovnih moči.

Filozofija wellnessa se tako kot drugod v Evropi tudi v Sloveniji najprej pojavi v povezavi s turizmom, predvsem v zdraviliščih, in sicer kot dodatna ponudba, medtem ko je v ZDA

poznana kot življenjski stil. Poleg zdravilišč so postopoma začeli wellness vključevati v hotelih višjih kategorij, predvsem na slovenski obali. V začetku je bila ponudba usmerjena predvsem v področje telesnih aktivnosti in zdrave prehrane. Z leti in z več izkušnjami pa so ponudbo usmerili tudi na področje osebne sprostitve in duševne aktivnosti posameznika. Tako so zajeli vsa štiri temeljna področja wellnessa.

V Sloveniji imamo 158 hotelov, od teh je 57 hotelov s štirimi ali 6 hotelov s petimi zvezdicami. Nekateri med njimi so že uspešni wellness ponudniki. Zdravstveni turizem se je izkazal kot zelo primerna oblika turistične ponudbe izven poletne sezone predvsem na slovenski obali, kot tudi izven zimske sezone v slovenskem alpskem svetu. Na wellness turizem ne vplivajo sezonska nihanja, saj je na voljo vse dni v letu (Gojčič, 2005).

Število slovenskih turističnih ponudnikov, kjer ponujajo wellness storitve, razen slovenskih naravnih zdravilišč, še ni tako množično kot drugod po Evropi. Med ponudniki v Sloveniji je veliko takšnih, ki ponujajo le določene wellness storitve predvsem za domače prebivalstvo.

Naravna zdravilišča v Sloveniji se v zadnjih nekaj letih aktivno vključujejo v uvajanje wellness programa in s tem iskanja novih ciljnih skupin gostov. Pri tem poudarjajo svoje prednosti, kot so: dolgoletna tradicija na področju zdravljenja in rehabilitacije s pomočjo naravnih zdravilnih sredstev, termalno - rekreacijske programe v različnih vodnih, zabaviških in doživljajskih centrih, v katere intenzivno vključujejo tuje oblike ponudbe (finsko savno, turške oziroma rimsko - irske kopeli, tajsko masažo, japonski onsen, indijsko ajurvedo) ter dolgoletno tradicijo pri izvajanju medicinskih programov za ohranjanje in krepitev zdravja (Gojčič, 2005).

2.3.3 Druga wellnss ponudba na slovenskem turističnem trgu

Med drugo nastanitveno wellneško ponudbo prištevamo turistične kmetije, penzione, podeželske dvorce, turistična naselja in druge turistične namestitvene obrate.

Na turističnih kmetijah, kjer poleg ostale ponudbe ponujajo tudi wellness, so v ta program vključene različne storitve. Predvsem prevladujejo ponudbe za telesno gibanje in rekreacijo, ter domačo hrano. Sem spada bazenski del, savne, fitnes in druga športna ponudba. Turistične kmetije imajo v večini jacuzzi, okrog katerega so nameščeni počivalniki. Lahko imajo tudi zunanji bazen s počivalniki, pri savnah so najbolj pogoste: finska savna, turška savna in infrardeča savna. To ponudbo lahko obogatijo še s prostori, kjer goste postrežejo s čajem in vodo. Za vzdrževanje telesne aktivnosti in rekreacije v naravi pa so v ponudbi okoliške izletniške točke, smučanje, tekaške steze, itd. (Gojčič, 2005).

Glede prehrane na turističnih kmetijah kjer je uveden wellness program, lahko ponudijo dietno prehrano, doma pridelano hrano, ekološko pridelano hrano.

Vse več turističnih kmetij v Sloveniji se trudi, da bi čim več ponudili gostom. Tako se vedno več turističnih kmetij nagiba k temu, da bi v svojo ponudbo vključili tudi wellness

program, saj je današnji človek pod stresom in veliko bolj obremenjen kot nekoč. Z vseh strani nas napadajo reklame, kako naj bolj zdravo živimo in s čim manj stresa, kako naj se sprostimo in poskrbimo za dobro počutje in svoje zdravje. V takih primerih se lahko gostje odločijo za obisk turističnih kmetij, ki imajo v svoji ponudbi tudi različne wellness programe. Ker pa je Slovenija majhna država in wellness ponudba na kmetijah še ni tako pogosta, je takih kmetij le malo. Kljub temu se ponudba storitev podeželjskega wellnessa povečuje in postaja vse pestrejša. To pomeni, da postaja z leti vse bolj primerljiva tisti ponudbi, ki jo poznamo v zdraviliščih in centrih dobrega počutja.

Tako na podeželju poleg doma pridelane hrane ponujajo tudi aktivno preživljanje prostega časa (razni izleti po okolici, vožnja s kolesi, tek po okoliških poteh, smučanje v zimskem času), družabne večere (obiski bližnjih muzejev, galerij, koncertov), obisk savne, sproščujoče masaže in podobno.

2.4 PREDLOG DOLOČITVE MINIMALNIH STANDARDOV ZA PONUDNIKE WELLNESSA

V Sloveniji še nimamo oblikovanih minimalnih standardov za ponudnike wellnessa in zato lahko pride do velikih težav pri nadziranju kakovosti izvajanja wellness storitev. Potrebno je, da se tovrstna merila oblikujejo kot obvezna in se sprejmejo v obliki pravilnika ali navodil ustreznega ministrstva (Gojčič, 2005). Okvirni standardi, ki naj bi jih izpolnjeval tipičen ponudnik wellnessa v Sloveniji, bi ob temeljni kategorizaciji turističnih nastanitvenih objektov (hotel z najmanj štirimi kakovostnimi zvezdicami, zdravilišče – to velja za hotele, ki imajo v ponudbi wellness storitve in zdravilišča), morali predvidevati, da mora wellness vsebovati ponudbo na naslednjih področjih in sicer na področjih telesne aktivnosti, zdrave prehrane, duševne aktivnosti in osebne sprostitev (Veseljak in sod., 2004):

Telesne aktivnosti

Vsaka aktivnost telesa je dobrodošla. Po obremenitvi se telo ojača, postane bolj odporno, boljše je duševno počutje posameznika, omogočeno je pravilno funkcioniranje biokemičnih in psiholoških procesov. Fizične aktivnosti prinašajo koristi, kot so: boljše zdravje, izboljšana vitalnost, nadzor nad telesno težo, močnejše mišice in kosti, manjša podvrženost h kroničnim boleznim, boljše počutje, boljša samopodoba. To omogočajo:

- bazenska ponudba (termalno, terapijsko, tematsko, doživljajsko kopališče), ki ob notranjih in zunanjih bazenih z različnimi vodnimi atrakcijami vključuje raznolike savne ali turške kopeli, prostore za počitek,
- wellness center za gibanje, sprostitev in regeneracijo, ki zajema fitnes, druge športne aktivnosti in možnosti v zdravilišču, hotelu ali okolici, vodeno športno animacijo (vodno, obvodno),
- urjenje vzdržljivosti (ugodno vpliva na celotno dejavnost srca in krvnega obtoka), urjenje moči (krepi in povečuje mišice), urjenje hitrosti (povečuje zmožnost za hitro premikanje), urjenje skladnosti (gibanje postane natančno, zanesljivo in koordinirano), urjenje gibčnosti (mišice, kite in sklepi postanejo prožnejši).

Zdrava prehrana

Človeški organizem nima potrebe po določenih živilih, temveč po kemični energiji in po življenjsko potrebnih hranljivih snoveh. Uravnotežena prehrana vsebuje potrebne hranljive snovi v takih količinah in razmerjih, ki zagotavljajo najboljše delovanje organizma. S pravilno prehrano ohranjamo in krepimo zdravje, preprečujemo obolenja in izboljšamo ali celo pozdravimo bolezni ali bolezensko stanje. Organizmu moramo zagotoviti vse potrebne življenjsko pomembne hranilne snovi: vitamine, rudnine, esencialne aminokisliline, esencialne maščobne kisline, potrebno količino energetskih hranil, balastne snovi.

Duševne aktivnosti

Duševne aktivnosti so tretji element wellnessa. Glede na vedno bolj stresno življenje in vsakodnevne obremenitve so duševne aktivnosti nepogrešljiv sestavni del wellness ponudbe. To so aktivnosti in terapije, ki notranje sprostijo in izpolnijo človeka. Pripomorejo k vzpostavitvi harmonije med telesom in duhom. Poleg terapij so zdravstvene in ostale oblike izobraževanja in samoizobraževanja, pogovori, kulturna ponudba in možnost lastnega kulturnega udejstvovanja, obiskovanja koncertov, gledališča, muzejev, galerij.

Osebna sprostitvev

Osebna sprostitvev je oblika reševanja stresnih obremenitev. V splošnem lahko metode za sprostitvev razdelimo v pet skupin: urjenje dihanja, sprostitvev mišic, spremenjena drža, masaža in koncentracija. Med najbolj poznane sprostitvene tehnike spadajo joga, meditacija, aktivna mišična sprostitvev in avtogeni trening, vsakdanja aktivna sprostitvev (vodena), vsaj ena alternativna vrsta sprostitvene terapije.

Gojčičeva (2005) navaja kot elemente wellnessa še:

- ustrezna lega (mir, naravna doživetja, kulturnozgodovinska dediščina),
- svetovalec za wellness oziroma spremljevalec oziroma wellness trener,
- zavezanost k preizkušanju in spremljanju kakovosti (stalno anketiranje gostov, redno izobraževanje za managerje in delavce),
- do okolja prijazno vodenje zdravilišča ali hotela (varčevanje z energijo in vodo, ravnanje s smetmi, za okolje varna čistilna sredstva),
- široka ponudba zdraviliških zdravstvenih storitev v zdraviliščih, ki so lahko nadgradnja temeljni ponudbi wellnessa v obliki medicinskega wellnessa,
- dopuščena (priporočena) je možnost najemanja strokovnjakov v kraju/okolici (zdravnikov, športnih trenerjev, strokovnjakov za prehrano itd.),
- zaposleni morajo zaupati in sami živeti po načelih wellnessa,
- temeljni programi lepotne nege.

2.5 ŠTEVILO PRIHODOV IN PRENOČITEV NA TURISTIČNIH KMETIJAH V SLOVENIJI V OBDOBJU OD LETA 2001 DO LETA 2010

Iz leta v leto se število turistov na turističnih kmetijah povečuje. Iz tega lahko sklepamo, da so gostje zadovoljni s ponudbo na turističnih kmetijah in da se radi vračajo.

Turisti obiskujejo kmetije predvsem zaradi miru, ki je na podeželju, sveže domače hrane, dobrega zraka, prijetnih in prijaznih ljudi (Nastanitveni objekti, 2011).

Preglednica 2: Število prihodov in število prenočitev turistov na turističnih kmetijah v obdobju 2001 do 2010 v Sloveniji (Nastanitveni objekti, 2011)

Leto	Prihodi	Prenočitve
2001	10.174	32.307
2002	9.643	29.287
2003	10.080	28.964
2004	6.527	18.298
2005	5.717	15.492
2006	7.390	18.703
2007	10.774	30.781
2008	27.262	71.314
2009	31.574	81.309
2010	29.241	70.663

V letu 2001 je gost v povprečju preživel 3,2 dni na turistični kmetiji. Od leta 2002 pa do leta 2006 se število nočitev turistov zmanjšuje. Tako leta 2002 turist v povprečju preživi 3 dni na kmetiji, leta 2003 je povprečje nočitev 2,9 dni. Leta 2004 preživi 2,8 dni, v letu 2005 je povprečje 2,7 nočitev in v letu 2006 pa 2,5 dni preživetih na turistični kmetiji. Z letom 2007 je zaznati podaljšanje nočitev. Tako gost v povprečju leta 2007 preživi 2,9 nočitev na turistični kmetiji. Leta 2008 in 2009 znaša povprečje nočitev 2,6 dni. V letu 2010 povprečje nočitev rahlo pade, in sicer gost prenoči v povprečju 2,4 dni.

Če gledamo obdobje desetih let (2001 - 2010) turisti v povprečju preživijo 2,7 dni na turistični kmetiji.

V letu 2001 je bilo 10.174 prihodov turistov. Leta 2002 se število prihodov turistov glede na leto 2001 zmanjša za 5 %. Leta 2003 se prihodi povečajo za dobre 4 % glede na leto 2002. Zaradi gospodarske krize se leta 2004 število prihodov turistov zmanjša za 35 % glede na leto 2003. Posledice gospodarske krize se čutijo tudi v letu 2005, saj se število prihodov turistov glede na leto 2004 zmanjša za 12 %. V letu 2006 je zaznati porast in sicer za dobrih 29 % v primerjavi z letom 2005. Leta 2007 se odstotek prihodov poveča za dobrih 45 % glede na leto 2006. Leto 2008 je bilo zelo uspešno, saj se je število prihodov turistov povečalo za kar 153 % glede na leto 2007. V letu 2009 je prav tako zaznati povečanje in sicer za 15 % glede na leto 2008. V letu 2010 prihodi turistov glede na leto 2009 se zmanjšajo in sicer za 7 %, kar pripisujemo svetovni finančni krizi, ki je zajela države evro območja med katere spada tudi Slovenija.

V tem deset letnem obdobju je največ prihodov turistov v letu 2009 (31.574), kar je za skoraj 82 % več kot leta 2005 (5.717), ki spada med najslabše v zadnjih desetih letih. Število nočitev turistov na turističnih kmetijah v Sloveniji se je v letu 2002 v primerjavi z letom 2001 zmanjšalo za slabih 10 %. Leta 2003 se število prenočitev glede na leto 2002 zmanjša za odstotek. V letu 2004 se odstotek prenočitev zmanjša za slabih 37 % glede na leto 2003, prav tako pride do upada prenočitev leta 2005 in sicer za 15 % glede na leto 2004, kar pripisujemo gospodarski krizi. Z letom 2006 se število prenočitev poveča in sicer za dobrih 20 % v primerjavi z letom 2005. Povečanje beležimo tudi v letu 2007, in sicer za

65 % glede na leto 2006. Prav tako se leta 2008 število prenočitev turistov poveča za kar dobrih 131 % v primerjavi z letom 2007. V letu 2009 je prav tako povečanje prenočitev in sicer za 14 % več kot v letu 2008. Leta 2010 število prenočitev pade glede na leto 2009 za 13 %.

Največje število prenočitev je bilo leta 2009, in sicer 81.309, najmanj prenočitev pa je bilo leta 2005, kjer je zabeleženih 15.492 prenočitev. Tako je v letu 2009 bilo petkrat več prenočitev kot v letu 2005.

2.6 ŠTEVILO PRENOČITEV IN PRIHODOV NA TURISTIČNIH KMETIJAH V SLOVENIJI LETA 2010

Po podatkih STO (Nastanitveni objekti, 2011) je bilo v mesecu januarju 2010 zabeleženih 1.314 prihodov turistov in 3.085 prenočitev turistov na turističnih kmetijah. Tako je meseca januarja leta 2010 turist v povprečju preživel 2,3 dni na turistični kmetiji. V februarju se je število gostov v primerjavi z mesecem januarjem povečalo za približno 200, število nočitev pa je naraslo za 30,7 %. Februarja je turist v povprečju preživel 2,7 dni na turistični kmetiji. V mesecu marcu je bilo najmanj prihodov in nočitev v letu 2010, tako je gost v povprečju preživel 2,2 nočitvi na turistični kmetiji. Aprila se je procent prihodov gostov glede na prejšnji mesec povečal za dobrih 120 %, prav tako se je povečalo število nočitev za skoraj 100 % v primerjavi z mesecem marcem, gost pa je v povprečju preživel 2 dni na turistični kmetiji. Od meseca maja pa do avgusta je zaznati povečanje prihodov turistov, v povprečju se prihodi turistov vsak mesec povečajo za dobrih 30 %. Dolžina nočitev turistov v mesecu maju je 2,1 dan, v juniju 2,2 dneva, v juliju in avgustu, ko je vrhunec sezone pri nas pa še število preživetih dni na kmetiji giblje okoli 3 dni. V septembru začne število gostov upadati. Opaziti je še, da se število nočitev poveča meseca decembra, tako decembrski gost v povprečju preživi 2 noči na turistični kmetiji v Sloveniji.

V letu 2010 je bilo skupno 29.241 prihodov turistov na turistične kmetije in 70.663 nočitev. Tako je gost leta 2010 v povprečju preživel 2,4 noči na turistični kmetiji.

Daleč največ prihodov je zaznati v mesecu juliju in avgustu, saj je takrat vrhunec turistične sezone. V teh dveh mesecih je bilo prihodov 9.766, kar je tretjina vseh gostov v letu 2010.

Turisti so julija in avgusta v povprečju preživeli po 3 nočitve na turističnih kmetijah v Sloveniji. V mesecu avgustu je maksimalni obisk in v primerjavi z mesecem marcem, ko je zabeleženo najmanjše število gostov, se v avgustu število prihodov poveča za 6 – krat. Spomladanski maksimum je v mesecu maju, saj so takrat prvomajske počitnice.

V zimskem času, ki traja od decembra pa do februarja je število prihodov v vseh treh mesecih približno enako. V zimskih mesecih beležimo zimski maksimum v februarju.

Največ prenočitev je zabeleženih v poletnih mesecih. Tako je v mesecu juliju in avgustu bilo skupno 28.995 prenočitev, kar znaša 41 % celotnih prenočitev v letu 2010.

V mesecu marcu in novembru je najmanj prenočitev, v primerjavi z mesecem avgustom v katerem je prenočitveni maksimum, je v teh mesecih za skoraj 9 – krat zmanjšano število prenočitev.

Preglednica 3: Število prihodov in število prenočitev turistov na turističnih kmetijah leta 2010 v Sloveniji (Nastanitveni objekti, 2011)

Mesec	Prihodi turistov	Prenočitve turistov
Januar	1.314	3.085
Februar	1.502	4.033
Marec	878	1.922
April	1.940	3.843
Maj	3.114	6.648
Junij	3.098	6.903
Julij	4.184	12.145
Avgust	5.582	16.850
September	2.865	5.998
Oktober	2.087	4.204
November	1.164	1.925
December	1.513	3.107
Skupaj	29.241	70.663

2.7 POSLOVNI NAČRT

Analiza poslovne upravičenosti uvedbe wellness programa na turistični kmetiji je izdelana v obliki poslovnega načrta. Poslovni načrt je preprosto pisni dokument, v katerega smo zapisali svoje razumevanje posla, o katerem razmišljamo (Glas, 1999).

Poslovni načrt pripravi podjetnik in z njim opiše, vse pomembne zunanje in notranje elemente, vpletene v začetek novega posla. Pogosto gre za skupek delovnih načrtov, kot so trženje, finance, proizvodnja in kadri. Loteva se tako kratkoročnih kot dolgoročnih odločitev za prva tri leta dejavnosti. S tem poslovni načrt odgovarja na vprašanja: kje sem zdaj, kam grem, kako bom tja prišel (Antončič in sod., 2002).

Poslovni načrt omogoči podjetniku, da (Možina in sodelavci, 2002):

- svojo delovno in ustvarjalno energijo osredotoči na načrtno preučevanje vprašanj pri poslu,
- izbere najboljše poslovno idejo,
- si z njim začrta logično pot k uspešnemu poslovanju in premisli vsa mogoča tveganja,
- zbere vse mogoče informacije, ki se tičejo posla, od trga, kupcev in konkurentov, možnih lokacij, potrebnih sredstev, organizacije posla, možnih finančnih podpor in podobno,
- se s sodelavci dogovori o vseh vidikih posla,
- pridobi pisni dokument za bančnike, možne kupce, dobavitelje itd.

Možni vlagatelji, dobavitelji in celo odjemalci bodo prosili ali zahtevali poslovni načrt.

Poslovni načrt mora vsebovati:

- opis podjetja in panoge
- opis izdelka ali storitve
- analiza trga
- strategija trženja
- ključna področja upravljanja
- finančne projekcije
- načrt dela in aktivnosti.

Poslovni načrt mora vsebovati vse podatke in informacije, ki so potrebne za celovito podobo trenutnih in prihodnjih poslovnih dogajanj na kmetiji in dopolnilnih dejavnosti na kmetiji (oziroma gospodarski družbi, zadrugi), v zvezi s kmetijsko in nekmetijsko dejavnostjo. Kot poslovni subjekt se šteje kmetija in ena od oblik dopolnilna dejavnost na kmetiji (oziroma gospodarska družba, zadruga). Zajemati mora poslovanje poslovnega subjekta, ki je predmet naložbe. Napisan naj bo na čim bolj jasen in razumljiv način.

Kmetije večinoma ne razpolagajo s knjigovodskimi listinami in poslovnimi knjigami, ki bi jih uporabljali pri sestavi bilanc in finančnih tokov. Zato se pri pripravi poslovnega načrta poleg uporabe vseh obstoječih zakonsko predpisanih evidenc (na primer uporaba FFS, ekološka pridelava, gnojilni načrt in podobno) lahko poslužujemo Kataloga kalkulacij za načrtovanje gospodarjenja na kmetijah v Sloveniji (Katalog kalkulacij, 2011). Uporabljamo ga kot pripomoček oziroma vir standardiziranih tehnoloških modelov proizvodnje in nabora standardnih vrst proizvodnih potroškov.

3 METODE DELA

3.1 METODA DELA

Analizo o poslovni upravičenosti uvedbe wellnessa kot dopolnilne dejavnosti smo izvedli na turistični kmetiji iz občine Ajdovščina. Pri tem smo uvedbo wellnessa zasnovali kot dopolnitev obstoječi dopolnilni dejavnosti turizma na kmetiji.

Turistična kmetija se nahaja v vasi Črniče v občini Ajdovščina. Kmetija se nahaja v centru vasi, kjer imajo urejen gostinski in prenočitveni del (kuhinja, jedilnica, sobe ter apartma). Na obrobju vasi se nahaja hlev za živino, strojna lopa ter prostor za shranjevanje hrane za živino.

Popisano stanje proizvodnih zmogljivosti in sicer: kmetijska zemljišča v lasti in najemu, vrsta in število živine, pridelava na kmetiji, objekti na kmetiji, kmetijska mehanizacija in oprema, ter obstoječa tehnologija pridelave ter obsega turistične dejavnosti, se nanaša na leto 2010.

3.2 VIRI PODATKOV IN NJIHOVA OBDELAVA

Podatke o proizvodnih kapacitetah kmetije, ter obstoječem obsegu dopolnilne dejavnosti pa nam je posredoval lastnik kmetije. Vsi uporabljeni podatki se nanašajo na leto 2010.

Za potrebe ekonomskih izračunov smo si pomagali s Katalogom kalkulacij (Jerič in sod. 2011), in s podatki s spletnih strani turističnih kmetij v Sloveniji, ki imajo v svoji ponudbi že wellness storitve.

Na podlagi tako pridobljenih podatkov smo izpeljali SWOT analizo naše turistične kmetije, izdelali analizo poslovanja in ekonomske ocene upravičenosti investicije.

Rezultati analize so predstavljeni v obliki poslovnega načrta, kot ga predvideva razpisana dokumentacija Ministrstva za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano RS za potrebe kandidiranja na investicijske podpore v diverifikacijo, kmetijske dejavnosti (Piročnik ... 2012).

Izračuni finančnih ocen, so bili izdelani z računalniškim programom Microsoft Excel in prikazani v obliki poslovnih bilanc. Za oblikovanje in vnos podatkov v bilanco stanja, bilanco uspeha ter finančni in ekonomski tok smo prav tako uporabili program Microsoft Excel.

4 REZULTATI

4.1 OPIS OBSTOJEČE KMETIJE

Kmetija se nahaja v Vipavski dolini, turistični del kmetije se nahaja v vasi, medtem, ko sta hlev za živino ter strojna lopa od kmečkega turizma oddaljeni 300 m, nahajajo se na obrobju vasi, kjer nikogar ne motijo. Na kmetiji živi pet članska družina, in sicer gospodar z ženo in dvema odraslima otrokoma, ter stara mati.

Turistična kmetija oddaja sobe preko celega leta. Na voljo je 6 dvoposteljnih sob, ki so opremljene z klimo, mini barom, priključkom za internet, telefonom, televizorjem ter kopalnico. Za bolj zahtevne goste je na voljo tudi apartma.

Kmetija se ukvarja s prirajo prašičev in predelavo suhomesnih izdelkov iz mesa prašičev, ki jih prodajo na domu. Redijo tudi govejo živino, tako so v letu 2003 nabavili krave dojilje pasme limuzin, ker so na novo uredili pašnike. Tudi govejo živino redijo z namenom prodaje mesa na domu, in sicer kupcem - gostom na turistični kmetiji. Tako so za klanje in predelavo v preteklih letih uredili primerne prostore po EV.

Z izletniškim turizmom se ukvarjajo že od leta 1989, za kar imajo urejen objekt s 50 sedeži.

Pridelujejo tudi vrhunsko vino, in sicer na integriran način. Določen del vina prodajo direktno preko izletniške kmetije, ostalo pa prodajo v buteljkah različnim kupcem na trgu. Skupna letna prodaja vina je od 20.000 do 24.000 l.

Z večjimi investicijami v objekte so na kmetiji pričeli v letu 1996.

Tako so preselili hlev za živino iz dvorišča, saj je to motilo same lastnike kmetije, prav tako pa tudi goste, ki so prihajali na izletniško kmetijo. S selitvijo kmetijskega dela na novo lokacijo, ki je oddaljena približno 300 m, je kmetija pridobila nova parkirišča ter uredila zunanjo okolico kmetije.

Nov hlev ima kapacitete za 50 do 70 prašičev ter za 8 glav goveje živine. Poleg hleva so zgradili tudi stojno lopo in skladišče za krmo živine. Obenem so s hlevom zgradili tudi klavnico za prašiče ter prostor za predelavo mesa.

V bližini hleva so na opuščeni zemljiščih, ki so v lasti Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov RS, v letu 2003 uredili pašnik za govejo živino in zavetišče za živali. Tako se po zaposlitvi mlade delovne sile kmetija zopet posveča živinoreji.

V letu 1997 so pričeli s preurejanjem prostorov za sprejem gostov. Prostore so prilagodili novim zahtevam iz Pravilnika o minimalnih tehničnih pogojih za opravljanje gostinske dejavnosti na kmetijah (Ur. list RS, 2004, cit. po Cigoj, 2011). Preurejena je bila jedilnica s 50 sedeži, na novo je bila urejena degustacijska soba ter sanitarije. Poleg prostorov pa so razširili tudi kuhinjo in jo prilagodili novi zakonodaji.

Z investicijami so nadaljevali v letu 1998, ko so v celoti adaptirali vinsko klet. Takrat so tudi uredili prostor za predelavo grozdja ter prostor za stekleničenje vina.

Od leta 1998 do leta 2003 je potekala investicija v urejanje prenočišč za goste. Projekt je zajemal izgradnjo šestih sob za goste s skupno 12 ležišči. Zanj so v letu 2002 kandidirali za sredstva iz predpristopne pomoči SAPARD in prejeli 7.500.000 SIT (31.296,95 EUR; 239,64 SIT = 1 EUR). Z oddajo prenočišč so pričeli leta 2003. Za omenjeno investicijo so se na kmetiji odločili na podlagi dolgoletnega povpraševanja gostov. Ti prihajajo kot gostje na vinsko turistično cesto, obiskujejo Novo Gorico zaradi igralnštva, največje povpraševanje pa je s strani poslovnežev. V zadnjih letih je vedno večje povpraševanje tujih in domačih gostov, ki samo potujejo preko Vipavske doline in bi želeli tu ostati le dan ali dva.

Oprema prostorov stacionarnega dela zagotavlja visoko kategorijo. Sobe so urejene tako, da izžarevajo domačnost, obenem pa so opremljene z visoko kakovostnim pohištvo in opremo primerno današnjim potrebam (klima, računalnik, telefon, internet).

V letu 2000 so kupili objekt v neposredni bližini kmetije. Ta star, propadajoči objekt je namreč kvaril celostno podobo kmetije in njene okolice. Za preureditev tega objekta v apartma za goste in prostore za dodatno ponudbo so se odločili na podlagi pozitivnih izkušenj z oddajo prenočišč v letu 2003, realizacije planiranega dohodka ter na podlagi pozitivnih izkušenj s programom SAPARD. Investicija je potekala v letih 2004 in 2005.

Ker se kmetija ponovno bolj posveča poljedelstvu in reji živali, saj je meso osnovna surovina za prodajo na domu preko izletniške kmetije, v ta namen posodablajo tudi svoj strojni park.

Na kmetiji so po zaposlitvi mlade delovne sile pričeli z rejo krav dojlj, saj je v bližini kmetije veliko opušenih in zaraščenih kmetijskih zemljišč, ki so jih usposobili za pašo goveje živine. Vso potrebno krmo za živali, ki jih redijo, pridelajo sami, dokupijo le nekaj žita ter mineralno vitaminske mešanice. V letih, ko je suša, je potrebno dokupiti tudi nekaj osnovne krme.

4.2 OCENA INVESTICIJE PONUDBE

Na kmetiji že imajo bazen, v okolici so tudi urejene poti tako za sprehode, kot tudi za kolesarjenje. V bližini so tudi poznane izletniške točke (Sveta Gora, Nanos, Lipica, Postojnska jama), v zimskem času se gostje pogosto odločijo za obisk smučič (Cerkno).

Čas, ki ga gost preživi na turistični kmetiji, je navadno dan ali dva, zelo redki so gosti, ki ostanejo po tri dni ali več. Z namenom, da bi goste na kmetiji obdržali več kot dva dni, so se odločili za uvedbo wellness programa. Glede na rezultate, ki so podani v preglednici 2, kjer so podani podatki o številu prihodov in prenočitev turistov na turističnih kmetijah in obsega obdobje od leta 2001 do leta 2010, vidimo da se število prenočitev iz leta v leto povečuje, in v povprečju turisti preživijo 2,7 dni na turistični kmetiji. V letu 2010 je povprečje preživetih dni na turistični kmetiji znašalo 2,4 dni.

V povprečju na analizirani turistični kmetiji gost preživi 1,5 dni, saj so v večini gostje razni poslovneži in turisti, ki le potujejo preko Vipavske doline. Z uvedbo wellness programa na turistični kmetiji računajo, da bi privabili več gostov, ki so željni sprostitve in bi v ta namen ostali za dva dni in več. Za podaljšanje počitka na kmetiji bi se odločili predvsem zato, ker bi imeli na voljo masažni bazen, kjer bi se sprostili, savno, kjer bi se telo očistilo strupov iz okolja, ter razgibali in utrdili mišice v fitnessu. V poletnih mesecih je zelo popularna izposoja koles za ogled in raziskovanje bližnje okolice.

Z raznoliko ponudbo rekreacije in sprostitve, ter odlično hrano, ki jo popestrijo z domačimi vrhunskimi vini je bivanje na kmetiji še lepše.

Za uvedbo ponudbe wellnessa na turistični kmetiji je potrebno zgraditi še masažni bazen (whirpool) in savno ter mini fitness in sobo za počitek.

Ocena investicije se po podatkih ponudnikov ustrezne opreme giblje med 30.000 € in 40.000 €.

4.3 POSNETEK TRENUTNIH PROIZVODNIH KAPACITET TURISTIČNE KMETIJE

Kmetija ima v lasti 5,5 ha in v najemu 5,8 ha travnikov. Pašnikov ima v lasti 0,23 ha ter v najemu 0,5 ha. Lastnih vinogradov imajo za 2,8 ha in še 2 ha v najemu. Lastnih njiv imajo 6 ha ter še dodatnih 5,9 ha.

Turistična kmetija skupaj obdeluje 11,3 ha travnikov, za pašo živine ima 0,73 ha pašnikov, vinogradov je 4,8 ha, ter 11,9 ha njiv za pridelavo hrane ter krme za živino. Tako ima kmetija v skupni obdelavi 28,73 ha zemljišč, od tega v lasti 14,53 ha in v najemu 14,2 ha zemljišč.

Preglednica 4: Kmetijska zemljišča v lasti in najemu kmetije, v ha v letu 2010

Uporaba	V lasti (ha) 2010	V najemu (ha) 2010	V obdelavi (ha) 2010
Travniki	5,5	5,8	11,3
Pašniki	0,23	0,5	0,73
Vinogradi	2,8	2	4,8
Njive	6	5,9	11,9
Zemljišča skupaj	14,53	14,2	28,73

V letu 2004 je bilo na kmetiji 6 krav dojlj ter en plemenski bik in 6 telic za pitanje. Poleg goveda je bilo še 55 prašičev pitancev in 80 kuncev. Ker z letom 2010 na kmetiji ne redijo več kuncev, so se odločili, da povečajo stalež goveje živine. Tako so na kmetiji leta 2010 imeli 9 krav dojlj, 11 telic za pitanje ter enega plemenskega bika. Prašičev pitancev je bilo 50.

V letu 2011 je prav tako planirano povečanje števila živine, in sicer telic za pitanje na 15 glav. Prašičev pitancev na 55 glav.

Preglednica 5: Vrsta in število živine na kmetiji

Vrsta živine	Število glav 2004	Število glav 2010	Število glav 2011
Plemenski bik	1	1	1
Krave dojilje	6	9	9
Telice za pitanje	6	11	15
Prašiči pitanci	55	50	55
Kunci	80	/	/

Na kmetiji imajo 11,3 ha namenjenih pridelavi sena za krmo za živino. Pridelek je v povprečju 8 ton/ha, tako da pridelajo približno 90 ton sena. Pridelek na pašniku je 5 ton/ha, tako da je pridelek skupaj 3,65 ton. Pridelava detelje in svežega zelinja poteka na 1,8 ha, pridelka je 30 ton/ha oz. skupaj 54 ton. Koruzno zrnje za silažo pridelujejo na 6,15 ha, pridelek je 9 ton/ha. Skupno pridelajo koruznega zrnja za siliranje 55,35 ton. Za ječmen imajo na voljo 3 ha, pridelek na hektar znaša 4 tone; skupaj je ječmena 12 ton. Krompir pridelujejo na 0,75 ha, pridelek na hektar je 25 ton, tako da ga poberejo blizu 19 ton. Zelenjavo kot dosevek pridelujejo na 0,2 ha, tako da je pridelka 2 toni. Na kmetiji se ukvarjajo tudi z vinogradništvom. Zasajenih imajo tako 4,8 ha vinogradov s povprečnim pridelkom 8,7 ton/ha. Skupni pridelek grozdja znaša 40,98 ton.

Preglednica 6: Pridelava na kmetiji v letu 2010

Pridelek	Obdelava, ha	Pridelek, t/ha	Pridelek skupaj, t
Seno	11,3	8	90,4
Paša	0,73	5	3,65
Detelja, zeleno	1,8	30	54
Silirano zrnje koruze	6,15	9	55,35
Ječmen	3	4	12
Krompir	0,75	25	18,75
Zelenjava-dosevek	0,2	10	2
Grozdje	4,8	8,7	40,98

Gospodarski objekti na kmetiji so v povprečju stari 13 let, prostori za sprejem gostov in kletni prostori so bili prenovljeni pred 12 leti, prostor za predelavo mesa je bil zgrajen pred 8 leti, sobe za goste pa so stare 7 let.

Preglednica 7: Objekti na kmetiji

Zgradbe	Zmogljivost	Starost (leta)
Goveji hlev	8 stojišč	13
Hlev za prašiče	4 boksi	13
Jama za gnojevko	202 m ³	13
Senik	180 m ³	13
Skladišče za žito, silos	40 m ³	13
Strojna lopa	300m ²	13
Kletni in predelovalni prostori	200 m ²	12
Prostori za sprejem gostov	160 m ²	12
Predelava mesa	48 m ²	8
Sobe	157 m ²	7

Na kmetiji imajo prostore za živino, in sicer goveji hlev, ki obsega 8 stojišč, hlev za prašiče s 4 boksi, ter jama za gnojevko.

Za spravilo krme za živino in za spravilo žita imajo silos s kapaciteto 40 m². Senik za spravilo bal je velik 180 m².

Vsa mehanizacija, ki je v uporabi, je v lasti kmetije. Opremljenost z mehanizacijo je dobra in primerna za obdelavo kmetijskih zemljišč, ter za opravljanje strojnih storitev.

Starejše stroje in mehanizacijo počasi posodablajo, saj jih na kmetiji vsakodnevno uporabljajo pri poljedelstvu in pripravi krme za živino, pri oskrbi živine, pri urejanju vinogradov.

Preglednica 8: Kmetijska mehanizacija in oprema na kmetiji v letu 2010

Stroj, naprava	Količina	Moč, delovna širina	Starost (leta)
Traktor MF 560	1	60 KM	24
Traktor NH 90	1	90 KM	11
Prikolica transportna	1	3 t	22
Rotacijska kosilnica	1	185 cm	19
BCS kosilnica	1	115 cm	15
Tračni obračalnik	1	220 cm	19
Izruvač krompirja	1	2 vrsti	15
Kiper prikolica	1	5 t	21
Cisterna za gnojevko	1	2700 l	17
Baromat	1	150 bar	13
Plug	1	2 brazdi	24
Plug	1	1 brazda	24
Plug	1	3 brazde	19
Predsetvenik	1	2,5 m	17
Predsetvenik	1	2,2 m	24
Trosilec min. gnojil	1	400 kg	15
Pršilnik	1	800 l	19
Škropilnica	1	8 m	21
Mulčer	1	150 cm	14
Pnevmatska preša	1	2700 l	19
Polnilna linija za vino	1	500 l/uro	19
Filter za vino	1		19
Črpalka za vino	1	150 l/min	19
Posoda za vino	1	40.000 l	19
Hladilna komora	1	20 m ³	10
Balirka John Deere	1		10
Mešalec gnojevke	1		9
Vrtavkasta brana	1	4 m	8
Koruzni kombajn	1	Dvoredni	8
Predsetvenik	1		6
Mulčer	1		2
Kosilnica	1		2

4.4 OBSTOJEČA TEHNOLOGIJA PRIDELAVE

Živinorejska proizvodnja na kmetiji temelji na doma pridelani krmi (paša, seno, detelja, ječmen, koruzno zrnje), ter na dokupu močnih krmil in mineralno vitaminskih mešanic. V posameznih letih, predvsem ko je velika suša, je potreben še delni dokup osnovne krme.

Meso goveje živine se uporablja za pripravo obrokov za izletniški turizem, iz mesa prašičev pa izdelujejo suhomesne izdelke, ki se jih prav tako prodaja preko turizma. Urejeno imajo klavnico za zakol prašičev ter prostor za predelavo v suhomesne izdelke.

Vinogradniška proizvodnja poteka na 4,8 ha vinogradov. Vsi vinogradi so zatravljeni in vključeni v integrirano pridelavo grozdja. Obremenitev trsov je nizka, prilagojena izboru sort (tudi tradicionalnih) za predelavo v vrhunska vina. Vse pridelano grozdje predelajo doma in ga tržijo kot odprto vino, velik del tudi kot ustekleničeno.

Del dohodka kmetije je ustvarjenega preko izletniške turistične dejavnosti in v zadnjih letih tudi stacionarnega turizma. Za investicijo v prenočitvene zmogljivosti so se odločili zaradi odpiranja novih delovnih mest na kmetiji in povpraševanja gostov po prenočitvah.

4.5 RAZLOGI ZA UVEDBO WELLNESSA

Za goste je turistična kmetija zanimiva predvsem zato, ker se nahajajo na zahodnem delu Slovenije in je v bližini veliko turistično zanimivih lokacij. Tako si lahko obiskovalci kmetije ogledajo Postojnsko jamo, Lipico in Lipicance, lahko se odpeljejo v Benetke in se še pred večerom vrnejo nazaj na kmetijo. Možnosti za lepo preživete počitnice je veliko.

Na turistično kmetijo prihajajo predvsem tuji gosti. Zelo veliko gostov je iz Avstrije, Nemčije, Italije, ZDA. Iz leta v leto pa je opaziti povečan obisk domačih (slovenskih) gostov.

Na turistično kmetijo prihajajo gostje v povprečju za en do dva dneva, nekaj jih ostane za največ tri dni. Zelo redki ostanejo po ves teden. V drugih delih Slovenije se v okolici turističnih kmetij nahajajo smučišča, toplice, centri dobrega počutja in na ta način se gostje odločajo za daljše bivanje na kmetiji. Ker na goriškem koncu ni veliko takšnih aktivnosti, so se na kmetiji odločili oziroma želijo nadgraditi svojo ponudbo. Tako bi s ponudbo wellnessa na turistični kmetiji zadržali goste, da bi ostali kakšen dan dlje.

Turistična kmetija razpolaga s šestimi dvopostelnimi sobami in apartmajem. Najem sob in apartmaja je možen čez vse leto. Zasedenost sob na kmetiji je okrog 20 %. Z uvedbo wellness programa bi se odstotek zasedenosti povečal vsaj za še enkrat toliko, torej na 40 %. V začetku ciljajo predvsem na goste, ki imajo namen ostati za eno noč (ti sedaj prevladujejo) in so željni sprostitev. Sčasoma pa bi se število prenočitev povečalo, prav tako pa bi se podaljšala doba bivanja na turistični kmetiji. Predvsem zato, ker za sprostitev le potrebujemo več dni, en sam ni dovolj.

Ponudba storitev podežljskega wellnessa se oblikuje v turističnih namestitvenih objektih s kakovostjo nastanitve najmanj tri zvezdice, in na turističnih kmetijah s 4 jabolki. Turističnim kmetijam, ki se odločijo za wellness ponudbo, je to dodatna dejavnost. Nihče se ne odloči za wellness kot primarno ponudbo. Zato se ne odločijo zaradi velike samokritičnosti ponudnikov, češ da njihova ponudba ni dovolj kakovostna, predvsem pa se ne odločajo zato, ker so usmerjeni v druge zvrsti ponudbe. Njihova wellness ponudba pa je v večini usmerjena na področje telesnih aktivnosti in delno sprostitev ter prehranjevanju. Za obogatitev wellness ponudbe na turističnih kmetijah bo potrebnih še veliko naporov, predvsem pa dobre volje in zagnanosti, da bo lahko tudi na kmetijah poleg ostale ponudbe obstajala tudi dobra in kvalitetna wellness ponudba (Gojčič, 2009).

4.6 OCENA ELEMENTOV WELLNESSA

Telesna aktivnost, zdrava prehrana, duševna aktivnost in osebna sprostitev so temeljne sestavine wellnessa. Gojčičeva pa predlaga še dodatne elemente wellnessa, ki so prav tako pomembni za dobro počutje gostov in ponudnikom wellness storitev pomagajo pri dobri izvedbi le teh. Med dodatne elemente spadajo: ustrezna lega, svetovalec za wellness oziroma spremljevalec oziroma wellness trener, zavezanost k preizkušanju in spremljanju kakovosti, do okolja prijazno vodenje turistične kmetije, široka ponudba storitev, ki so lahko nadgradnja temeljni ponudbi wellnessa, programi lepote nege, možnost najemanja strokovnjakov, zaposleni morajo zaupati in sami živeti po načelih wellnessa.

Preglednica 9: Elementi wellnessa in njihova ocena na turistični kmetiji

Ustrezna lega	mir	naravna doživetja	kulturnozgodovinska dediščina	
	4	5	5	
Wellness svetovalci	trener		spremljevalec/svetovalec	
	3		1	
Preizkušanje in spremljanje kakovosti	anketiranje gostov		redno izobraževanje	
	5		4	
Skrb za okolje	varčevanje z energijo	varčevanje z vodo	ločevanje odpadkov	okolju prijazna čistilna sredstva
	5	5	5	4
Širitev ponudbe	zdravstvene storitve		medicinski wellness	
	3		1	
Možnost najemanja strokovnjakov	zdravniki	športni trenerji	strokovnjaki za prehrano	
	1	1	3	
Program lepote nege	1			
Wellness kot način življenja	zaposleni		gostje	
	3		4	

V preglednici 9 smo uporabili elemente wellnessa, ki jih navaja Gojčičeva in so zelo pomembni pri izvajanju kakovostnega wellness programa. Za oceno posameznega elementa smo uporabili šolske ocene od 1 do 5, kar pomeni 1 – zelo slabo, 2 – slabo, 3 – dobro, 4 – zelo dobro, 5 – odlično.

Turistična kmetija se nahaja v centru vasi, čeprav je vas strnjena, pa ima kmetija okoli sebe dovolj prostora, da gostje uživajo v miru in si odpočijejo. Čeprav je kmetija v središču vasi ima dovolj veliko okolico, da se sosedje zdijo daleč. Če si gostje zaželejo potepanja po okoliških krajih, si lahko ogledajo Dvorec Zemono, v kulturnih domovih v okolici so velikokrat razne predstave in razstave domačih umetnikov, kulturni dogodki, koncerti so organizirani predvsem v poletnem času, adrenalina željni gostje se lahko odločijo za skok z padalom ali letenje z zmajem, zelo znana je Lipica z Lipicanci, jamarstvo, in podobno. Skratka za goste, ki so željni adrenalina, raziskovanja Slovenije ali zgolj uživanja na slovenskem podeželju je poskrbljeno.

V prihodnosti nameravajo zaposliti wellness trenerja, ki bo gostom tudi svetoval glede zdrave prehrane, telesne vadbe, kako ohraniti dobro kondicijo tekom celega leta, ne le v času obiska na kmetiji. Wellness spremljevalca pa ne nameravajo zaposliti, saj je kmetija premajhna, da si lahko to privošči in tudi delo svetovalca bi opravljal wellness trener.

Na turistični kmetiji imajo že vpeljana redno anketiranje gostov. Na voljo imajo tudi knjigo pohval in pritožb, v kateri prevladujejo pohvale. Zaposleni se trudijo, da delajo dobro in predvsem da gostje uživajo v času, ki ga preživijo na kmetiji.

Zelo pomembno je redno izobraževanje saj kmetija prideluje vrhunska vina, ukvarjajo se tudi z živinorejo in predelavo mesa, ter poljedelstvom, kjer je znanje zelo pomembno, prav tako se tehnologija spreminja in modernizira. Po uvedbi wellness programa bo še bolj pomembno izobraževanje saj se na trgu vsakodnevno pojavljajo novi wellness izdelki, ravno tako je pomembno poznavanje tehnik wellnessa, ki se skoraj vsakodnevno spreminjajo in dopolnjujejo. Potrebno je poznati vsaj osnove raznih masaž, posebno prehrano, različne vadbe za telo, ki se jih kasneje z obiskom različnih seminarjev nadgradi in izboljša tehniko.

Pri skrbi za okolje se kmetija še posebno trudi. Imajo uvedeno ločevanje odpadkov, posebej zbirajo papir, plastično embalažo ter steklo. Prav tako ločeno zbirajo razgradljive odpadke, ki jih kompostirajo in kasneje uporabijo kot gnojilo. Kmečki turizem uporablja izključno varčne žarnice, ker imajo boljši izkoristek in so bolj varne za okolico. Deževnico zbirajo in v poletnem času jo uporabljajo za zalivanje rož in vrtnin.

Na turistični kmetiji je žena gospodarja medicinska sestra, tako da je za zdravstvene storitve poskrbljeno. V smeri medicinski wellness pa ne razmišljajo, saj se za ta program odločajo predvsem zdravilišča, ki imajo dolgoletno zdraviliško tradicijo in zato usposobljeno osebje in zdravnike, ter temu primerno urejene prostore in ordinacije.

Prav tako na turistični kmetiji nimajo namena uvesti programa lepotne nege. Saj je ta program primeren za centre dobrega počutja, zdravilišča in hotele, ki imajo v ta namen urejene prostore in primerno usposobljeno osebje, ter dolgoletno tradicijo. Pri uvedbi wellness programa na turistični kmetiji je pomembno, da se gostje držijo wellness načel tudi potem, ko kmetijo zapustijo. Da bi se gostje držali wellness načel tudi po odhodu bodo zanje pripravili brošuro, ki jim bo v pomoč, v njej bodo zbrani nasveti za vadbo, za sprostitvev, nekaj receptov za pripravo zdravega obroka. Zaposleni na kmetiji se bodo prav tako trudili živeti po wellness načelih.

4.7 SWOT ANALIZA

Preglednica 10: SWOT analiza uvedbe wellness programa na turistični kmetiji

Prednosti	Slabosti
<ul style="list-style-type: none"> - dolgoletne izkušnje, - domača pridelava in predelava živil, - kvalitetna in varna živila, - kmetijska in gostinska izobrazba - veselje do dela, - internet, predstavitvena stran, e-mail komuniciranje, - vinska cesta (bližina drugih VC, Briška vinska cesta, Kraška vinska cesta), - izhod iz avtoceste, - center vasi, dobra dostopnost, parkirišča, - dobro izhodišče na Soško dolino, Kanin, Kras, Lipico, Škocjan, morje, Postojnsko jamo, igralnice, Italijo, Avstrijo, - domača delovna moč, - znanje tujih jezikov, - prepoznavnost v ožji in širši okolici (doma, EU, svet), - nagrajena vina, - integrirana pridelava grozdja, - paša živine, - suhe mesnine, urejena predelava, zadostitev zakonom, HACCP, - novi objekti, nov iz dvorišča umaknjen hlev, - promocija preko kataloga turističnih kmetij, tudi lasten promocijski material, - pojavljanje v medijih, - lastna blagovna znamka. 	<ul style="list-style-type: none"> - strnjeno naselje, bližina sosedov, - omejeno širjenje v vasi, ni prometa z zemljišči, - malo prenočitvenih kapacitet v bližnji okolici, - ekonomska šibkost ostalih kmetij v bližini, da bi se odločili za turistično dejavnost, - komunalna neurejenost vasi, - propadajoče zgradbe, neurejenost vasi, - opuščanje kmetovanja, neurejena kmetijska zemljišča.
Priložnosti	Nevarnosti
<ul style="list-style-type: none"> - iskanje ciljne skupine z višjim standardom, - povezovanje z ostalimi ponudniki in ostalimi turističnimi kmetijami, - evropski trg, - dodatni apartma, dodatna ležišča, - dodatna ponudba, bazen, fitnes, savna, igrala kolesa, wellness, masažni bazen, - skupni nastop na trgu z drugimi ponudniki na VTC, - sodelovanje z razvojnimi organizacijami, - aktivno preživljanje prostega časa, - subvencije za okoljske programe, - sodelovaje na sejmih v tujini, - ponuditi primerne in konkurenčne cene, - motivacija za investicije drugim turističnim kmetijam. 	<ul style="list-style-type: none"> - obdavčitev nepremičnin, - težave z zaposlovanjem primerne in usposobljene delovne sile, - padanje ekonomske moči potrošnikov, nepredvidene težave.

Prednosti turistične kmetije so predvsem v dolgoletnih izkušnjah, saj začetek delovanja sega v leto 1989. Ponujajo domačo pridelavo in predelavo živil, hrana je kvalitetna, predvsem pa je znanega izvora, kar je v današnjih časih zelo pomembno. Kar se ne pridelava doma se nabavi od lokalnih ponudnikov, s tem je transport hrane minimalen in s tem, ko na

kmetiji odkupijo hrano lokalnih ponudnikov jim pomagajo do dodatnega zaslužka. Posebno dodatno vrednost predstavljajo domača nagrajena vina iz integrirane pridelave grozdja. Kmetijo lokacijsko jo označuje lahka dostopnost, saj je blizu izhoda iz avtoceste in ostalih vinskih cest (Briška vinska cesta, Kraška vinska cesta). Kmetija ima urejeno spletno stran in internet je dostopen v vseh sobah za goste. V bližini so turistične znamenitosti, ki si jih gostje lahko ogledajo: Postojnska jama, Škocjanska jama, Lipica, bližina morja.

Priložnosti se kažejo predvsem v povezovanju z ostalimi ponudniki ter ostalimi turističnimi kmetijami, dodatni apartma pomeni dodatna ležišča za sprejem še več gostov. Dodatna ponudba obsega uporabo bazena, fitnesa, izposoja koles, ponudba wellnessa, savne. Za goste je to priložnost preživljanja aktivnega dopusta, prostega časa ter sprostitev od vsakdanjega hitrega tempa življenja. Na nek način je turistična kmetija tudi motivator ostalim kmetijam, da se odločijo za dopolnilno dejavnost, saj se na ta način poveča dohodek na kmetiji in s tem se lažje da preživeti v teh kriznih časih.. Aktivno sodelujejo na sejnih po Sloveniji in tudi v tujini, s tem si delajo reklamo in privabljajo nove goste.

Kmetija se nahaja na Primorskem kjer so naselja strnjena, sosedje se blizu, kar je lahko slabost. Strnjena naselja so tudi omejujoča za širitev kmetije, ker ni dovolj prometa z zemljišči v centru vasi. Ker se kmetijska dejavnost opušča, ljudje so zaposleni v tovarnah in trgovinah, so kmetijska zemljišča zapuščena in neurejena in s tem kazijo okolico vasi, vendar so možnosti za nakup zemljišč v okolici omejene. Vse več ljudi se seli v mesta in tako hiše na vasi propadajo, so zapuščene.

Nevarnost predstavljajo nova obdavčitev nepremičnin, težave z zaposlovanjem primernih in usposobljenih delovnih moči, padanje ekonomske moči potrošnikov (recesija, naravne nesreče).

4.8 ANALIZA KONKURENCE WELLNESS PONUDNIKOV V SLOVENIJI IN SOSEDNIH DRŽAVAH

4.8.1 Analiza konkurence med turističnimi kmetijami v Sloveniji

Ponudba wellness programa na turističnih kmetijah po Sloveniji je bolj skopa. Pričakujemo pa, da bo v prihodnje te ponudbe vse več. Predvsem zato, ker ljudje težijo k zdravemu in aktivnemu življenju in ker dodatna dejavnost na kmetiji pomeni dodatni zaslužek. Tako se tudi vse več turistov odloča za aktivno preživljanje počitnic v naravi in na svežem zraku.

V nadaljevanju so predstavljene turistične kmetije v Sloveniji, ki v svoji ponudbi tržijo tudi wellness program. Podatke o kmetijah z wellness programom smo poiskali na medmrežju. Kmetije imajo na svojih spletnih straneh predstavljene svoje wellness programe, s pomočjo katerih smo oblikovali tudi ponudbo wellness programa na naši turistični kmetiji.

Turistična kmetija Mulej

Turistična kmetija Mulej se nahaja v vasi Selo v neposredni bližini Bleda. Na kmetiji ponujajo ekološko pridelano hrano, skrbijo za dobro počutje gostov, njihovi otroci lahko krmijo domače živali, gostje se lahko odločijo za turistično jahanje konjev ob reki Savi.

Ker se turistična kmetija Mulej nahaja v bližini Bleda, se tako ponuja veliko možnosti za aktivne dopustnike, imajo veliko možnosti za rekreacijo, šport, obisk Blejskega jezera, ki je oddaljeno le 700 metrov.

V ponudbi imajo tudi wellness storitve, ki obsegajo: fitnes, turško savno za 4 osebe (Turistična kmetija Mulej, 2011).

Turistična kmetija Želinc

Turistično kmetijo Želinc boste našli ob sotočju reke Cerknice in Idrijce. Na kmetiji si lahko gostje sposodijo kolesa, lahko se odpravijo na sprehod na bližnje hribe in planote, strastni ribiči lahko ribarijo v reki Idrijci, v lepem vremenu gostje radi obišejo bazen in v njem zaplavajo, v zimskih dneh se lahko odpravijo na dnevno smuko na bližnje smučišče SC Cerčno.

Da bi se gostje počutili kar se da prijetno imajo na voljo manjši wellness, v ponudbi imajo finsko in infrardečo savno, masažni bazen (Turistična kmetija Želinc, 2011).

Turistična kmetija Urška

Turistična kmetija Urška se nahaja v vasi Križevac, na griču pod obronkih Pohorja. Na kmetiji Urška imajo poleg okusnih domačih jedi tudi pisano družčino domačih živali, ki vsakemu obiskovalcu pričarajo podeželsko vzdušje.

Tistim, ki pa so željni sprostitve je na voljo tudi hiša dobrega počutja. Infrastruktura za wellness meri 100 m², v njej se nahajajo turška in finska savna, izba v kateri je senena kopel, počivališče in kotiček za osvežitev z zeliščnimi čaji in sadjem (Turistična kmetija Urška, 2011).

Apartmaji in wellness center Korošec

Turistična kmetija Korošec se nahaja bližini Mozirja, v mirnem okolju. V sproščujočem okolju boste našli trenutke miru, sprostitve in ugodja.

Kmetija ponuja počitnice ljubiteljem zdravega načina življenja. Izpolnjuje jim pričakovanja na področju bivanja, varovanja okolja, rekreacije.

Kmetija ponuja družinske počitnice v kmečkem okolju. Ponaša se z otrokom prijaznim bivalnim okoljem - oprema sob, otroški jedilni pribor, stolček za hranjenje, knjige, igrače, zunanja igrala.

Gostje se lahko sprostijo v savni (finska, turška, infra), jacuzziu, na voljo je tudi uporaba fitnesa. Gostje se lahko odločijo za uporabo solarija, na voljo imajo tudi različne vrste masaž (masaža obraza, masaža celotnega telesa), lahko se odločijo za pedikuro, manikuro (Apartmaji in wellness center Korošec, 2011).

Turistična kmetija Podpečan

Kmetija Podpečan se nahaja v vasi Galicija, ki leži med Žalcem in Celjem, le 3 km od avtoceste.

Soba dobrega počutja Lipa je ime za sprostitev v finski in infrardeči savni ter razvajanju v masažnem bazenu. Za umiritev duha in sprostitev telesa je namenjeno počivališče in topla peč. Na peči je ležišče iz domačega sena ali praproti (Turistična kmetija Podpečan, 2011)

4.8.2 Analiza konkurence v okolici

V okolici turistične kmetije in v okoliških občinah ponujajo wellness zgolj v hotelih in v centrih dobrega počutja. Turističnih kmetij, ki bi imele wellness v svoji ponudbi je zelo malo. V nadaljevanju podajamo predstavitev izbranih ponudnikov na podlagi teritorialnega principa.

NOVA GORICA

Spa Perla Nova Gorica

Spa Perla je nameščen na 1000 m² povsem prenovljenih zemljišč. Značilnost centra je celosten pristop do človeka in njegovega zdravja. Uporabljajo naravne proizvode visokega kakovostnega razreda. Spa Perla je največji spa center na severnem Primorskem. V svoji ponudbi zaobjema najrazličnejše naravne metode sproščanja in odpravljanje stresa ter pomlajevalno in lepotilno nego.

V ponudbi imajo različne masaže: terapevtske masaže, personalizirane masažne tehnike, klinična aromaterapija, masaže obraza. Poskrbijo tudi za nego obraza, nego rok in nog ter nego celotnega telesa.

Za izvajanje masaže imajo pet vrhunsko opremljenih prostorov, ki skrbijo za razvajanje gostov. V ponudbi imajo tudi solarij. Ponudba savn je različna: turška, bio, finska in infrardeča. Fitnes je opremljen z najsodobnejšo opremo. V ponudbi imajo tudi bazen z masažnim sistemom (Spa Perla Nova Gorica, 2011).

SEŽANA IN LIPICA

Wellness center Dea

V wellness ponudbi imajo: hidromasažni bazen, termalno kopel z aromaterapijo, infrardečo savno, shiatsu masažni stol, kisikov bar, lepotno terapijo obraza in dekolteja, tuš terapijo, ročno masažo, sprostitevno elektronsko masažno mizo, solarij (Wellness center Dea, 2011).

Wellness Sanai

V Wellness Sanai uvajajo raznovrstne masaže ter lepotilno nego telesa in obraza, tradicionalno tajsko ali havajsko masažo, masaže z vročimi vulkanskimi kamni, toplimi

olji ali zelišči. Poleg masaž ter nege obraza in telesa ponujajo tudi slim – up ultra napravo za odstranjevanje celulita in zmanjševanje obsega pasu ter bokov in depilacijo .

V ponudbi imajo tudi turške savne, kopeli v jacuzziju (Wellness Sanai, 2011).

POSTOJNA

Aparthotel Epicenter Postojna

V wellness ponudbi imajo infra savno, solarij (Aparthotel Epicenter Postojna, 2011).

OBALA

Casino Hotel Carnevale Wellness & Spa

V ponudbi imajo na voljo različne savne: finska savna, rimska - infrardeča savna, turška savna – parna kopel. Gostje se lahko odločijo za obisk solarija, fitnesa, nega telesa, uporaba whirlpoola, v ponudbi so tudi razne masaže telesa, nega obraza, nega rok in nog... (Casino Hotel Carnevale Wellness & Spa, 2011).

LifeClass Hotels & Spa Portorož

Terme & Wellness LifeClass je center z najcelovitejšo termalno, zdravstveno in wellness ponudbo v Evropi. Terme so edinstvene po uporabi lokalnih naravnih zdravilnih dejavnikov, kot so: solinsko blato – fango, slanica – Aqua Madre, mediteranska klima in termomineralna voda.

Sauna Park centra Terme & Wellness LifeClass je izredno raznolik in ima bogato ponudbo. V ponudbi je sedem vrst savn: thalasso, mavrska, tepidarium, zelščna, laconium, solna, finska, razna počivališča, Kneippove kopeli, refleksne masaže stopal, masažni bazeni (whirlpool), kromoterapija, ledena jama... obisk fitnesa (LifeClass Hotels & Spa Portorož, 2011).

4.8.3 Analiza konkurence v tujini

HRVAŠKA

Na Hrvaškem wellness ponudba prevladuje predvsem v hotelih. Na spletnih straneh nismo zasledili nobene turistične kmetije blizu meje s Slovenijo, ki bi imela v ponudbi wellness program.

Tako smo v analizo vključili zgolj hotele. V Opatiji in njeni bližnji okolici, ter v Istri je veliko hotelov. Izbiramo lahko med: Hotel Ambassador, Hotel Milenij, Grand Hotel Adriatic, Hotel Kristal, Grand Hotel 4 opatijska cvijeta, Hotel Bristol, Hotel Park Lovran, Hotel Marina Mošćenička Draga, Hotel The View Novi Vinodolski, Beauty and Spa hotel Eden Rovinj, Spa hotel Pineta, Rovinj, Wellness & Spa hotel Lone Rovinj, Wellness center hotel Monte Mulini Rovinj, Wellness otok Rovinj.

ITALIJA

V bližnji okolici na italijanski strani imamo na izbiro veliko wellness ponudnikov, med njimi so tudi turistične kmetije.

Kmečki turizem Silicanum

Nahaja se na mirni lokaciji sredi podeželja severno od italijanske Gorice, v neposredni bližini Solkana. Stoji v bližini reke Soče in ob vznožju hriba Sabotin. Imajo dolgoletno tradicijo pridelave vin iz Goriških Brd, solkanski radič, beli belušiu, sadje, olivno olje. Gostje se lahko nastanijo v apartmajih, imajo možnost uporabe zunanega bazena, izposoja koles, wellness (savna, parna kopel), urejene pohodniške poti v okolici, sobe namenjene invalidom, zajtrk iz naravnih proizvodov (Tu smo doma, 2011).

Gastaldia d'antro

Za obiskovalce je na razpolago suite s kuhinjsko nišo in 4 sobe, ki so opremljene s stilskim pohištvom in nravnimi materiali. Vsaka soba ima svojo kopalnico, barvni televizor, telefon in dostop na zunanji vrt. Starodavna palača se nahaja v osrčju doline Nadiže, le nekaj kilometrov od Čedad. Pripravljajo tipične jedi iz sezonskih proizvodov. Na voljo so kolesarske poti v bližini, ter izposoja koles, pohodniške poti (Tu smo doma, 2011).

Hotel Savoy Gradež

Hotel se nahaja v mestnem jedru Gradež, Gorica. Gostje imajo na voljo wellness (savno, parna kopel), whirlpool bazen, razne masaže, izposoja koles, knjižnica, kolesarske poti v bližini, morska plaža v bližini, zunanji in notranji bazen, otroško igrišče, internet v sobah, konferenčne sobe (Tu smo doma, 2011).

Lokanda Devetak

Družinska restavracija z dolgoletno tradicijo od leta 1870. Nahaja se v osrčju goriškega Krasa, Savogna d'Isonzo, Gorizia. Na voljo imajo 8 sob v avtentičnem kraškem slogu, kuhinja je tradicionalna Kraška. V ponudbi imajo zajtrk iz naravnih proizvodov, konferenčni prostori, kolesarske in pohodniške poti v bližini, otroško igrišče, sobe namenjene invalidom (Tu smo doma, 2011).

AVSTRIJA

V Avstriji je wellness turizem vsekakor bolj razvit kot pri nas. Predvsem so ponudniki wellness programa hoteli, najdejo pa se tudi kmetije s takšno ponudbo.

Gostišče Podobnik

Nahaja se na obrobju Železne Kaple, je družinsko podjetje. Za sprostitev in oddih gostov imajo v svoji ponudbi wellness (savna, parna kopel), otroci se lahko zabavajo na otroškem igrišču, ponujajo tudi Karnten Card (s to kartico lahko obiščete več kot 100 različnih izletniških točk). Gostje uživajo v neokrnjeni naravi, dan si lahko popestrijo z različnimi izleti v bližnjo okolico. Sobe so lepo urejene in urejena so tudi parkirišča (Tu smo doma, 2011).

Kolesarski in družinski hotel Ariell

Hotel se nahaja v mirnem okolju ob obali Klopinskega jezera v Selu (Seelach), ponujajo kuhinjo s koroškimi specialitetami, s kolesi se lahko odpravimo po bližnji okolici, nudijo vodene kolesarske in pohodniške izlete, ter različne dejavnosti za otroke, ob jezeru je na voljo zasebna plaža z barom, v ponudbi imajo tudi wellness (savna, parna kopel), organiziran program, Karnten Card (Tu smo doma, 2011).

Turistična kmetija Sadolschek Daniela

Kmetija je na 1000 m nadmorske višine v južnem delu Koroške. V ponudbi imajo izposajo koles, s katerimi si lahko ogledamo prečudovito okolico kmetije, za otroke je na voljo otroško igrišče, ponujajo organiziran program, na voljo so konferenčni prostori, prav tako pa imajo tudi Karnten Card (Tu smo doma, 2011).

4.9 INVESTICIJSKI PODATKI

Kmetija letno ustvari od 200.000 do 250.000 EUR prihodkov. Od tega je prihodka izključno s kmečkim turizmom približno 150.000 EUR.

Wellness turizem ponuja nove možnosti zaposlitve, hkrati pa zahteva drugačno usposobljenost in izobrazbo. Od zaposlenega v wellnessu se pričakuje, da je naklonjen zdravemu načinu življenja, da je usposobljen za izvajanje raznovrstnih storitev wellnessa, da te storitve zna na pravi način tudi gostu ponuditi, svetovati in ga spremljati med terapevtskim postopkom (Rumbak, 2010).

Na turistični kmetiji imajo vsi zaposleni srednješolsko izobrazbo. Ker je izobrazba enega izmed zaposlenih srednja zdravstvena šola, so se odločili da bo opravil še potrebne tečaje in usposabljanje (tečaj maserja) za potrebe uvedbe wellnessa. V kolikor se bo povpraševanje po tovrstnih storitvah povečalo so pripravljene zaposliti tudi ustrezne nove kadre (fitnes trener, maser).

Sedanje letno število gostov, ki se odločijo prenočiti na kmetiji se letno giblje od 400 do 500. Cena posamezne nočitve znaša 30 EUR na osebo v primeru, da gost ostane 1 do 2 noči na turistični kmetiji, po uvedbi wellness programa bi se le ta zvišala za 5 EUR po osebi. Če se odloči za daljše bivanje (več kot 2 nočitvi) pa znaša cena 28 EUR na nočitev po osebi, po uvedbi wellnessa bi znašala 33 EUR.

Glede na povpraševanje dosedanjih gostov, ki obiščejo kmetijo ocenjujemo, da bi se z uvedbo wellness programa na turistični kmetiji obiski in nočitve povečale za 30 – 40 %, torej bi po uvedbi wellnessa število nočitev naraslo na 520 do 700. Podaljšal bi se tudi čas bivanja gosta. Sedaj gost v povprečju preživi 1,5 dni na kmetiji, z uvedbo wellness programa bi se dolžina bivanja povečala minimalno za 50 %. Torej bi gost v povprečju preživel po 3 dni na kmetiji. S pestrejšo ponudbo bi se povečalo tudi število obiskovalcev, predvsem družin z otroci, ki bi preživeli aktivne počitnice na kmečkem turizmu, torej 5 dni in več.

Stroški energije na kmetiji sedaj znašajo približno 1000 EUR na mesec, ob uvedbi wellnesa ocenjujemo, da bi se stroški energije povečali za 100 EUR mesečno.

Stroški vode na kmetiji znašajo 400 EUR mesečno, po uvedbi wellnesa, bi se povečali za 50 EUR.

Stroški mesečnega vzdrževanja po uvedbi wellnesa bi se gibali med 50 in 100 EUR.

Preglednica 11: Bilanca stanja turistične kmetije pred investicijo

SREDSTVA	VREDNOST V EVRIH	OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV	
Stalna sredstva		Dolgoročne obveznosti	
Neopredmetena dolgoročna sredstva:		- najeti krediti in posojila	0,00
- patenti, licence, kvote, blagovne znamke	0,00	Kratkoročne obveznosti	
		- najeti krediti in posojila	0,00
		Obveznosti do dobaviteljev	0,00
Opredmetena osnovna sredstva		Lastni kapital	501.804,00
- zemljišča	80.830,00		
- zgradbe	373.694,00		
- stroji in oprema	33.760,00		
- večletni nasadi	6.720,00		
- osnovna čreda	6.800,00		
- investicije	0,00		
Dolgoročne finančne naložbe			
- delnice in deleži	0,00		
- dana posojila, depoziti	0,00		
Gibliva sredstva			
Zaloge:			
- zaloge materialov	0,00		
- zaloge pridelkov	0,00		
- nedokončana proizvodnja	0,00		
Terjatve do kupcev	0,00		
Denarna sredstva	0,00		
SKUPAJ	501.804,00	SKUPAJ	501.804,00

Zadolženost kmetije: 0

Vrednost zemljišč na kmetiji znaša 80.830,00 EUR. Največja vrednost kmetije so zgradbe (kmetijski objekti, kmečki turizem, sobe), ki so ocenjene na 373.694,00 EUR. Stroji in oprema so vredni 33.760,00 EUR. Večletni nasadi (vinogradi) so ocenjeni na 6.720,00 EUR. Vrednost osnovne črede je 6.800,00 EUR.

Vrednost premoženja turistične kmetije pred investicijo v wellness program je dobrih 500.000,00 EUR.

Preglednica 12: Bilanca stanja turistične kmetije po investiciji

SREDSTVA	VREDNOST V EVRIH	OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV	
Stalna sredstva		Dolgoročne obveznosti	
Neopredmetena dolgoročna sredstva:		- najeti krediti in posojila	0,00
- patenti, licence, kvote, blagovne znamke	0,00	Kratkoročne obveznosti	
		- najeti krediti in posojila	0,00
		Obveznosti do dobaviteljev	0,00
Opredmetena osnovna sredstva		Lastni kapital	536.804,00
- zemljišča	80.830,00		
- zgradbe	373.694,00		
- stroji in oprema	33.760,00		
- večletni nasadi	6.720,00		
- osnovna čreda	6.800,00		
- investicije	35.000,00		
Dolgoročne finančne naložbe			
- delnice in deleži	0,00		
- dana posojila, depoziti	0,00		
Gibljava sredstva			
Zaloge:			
- zaloge materialov	0,00		
- zaloge pridelkov	0,00		
- nedokončana proizvodnja	0,00		
Terjatve do kupcev	0,00		
Denarna sredstva	0,00		
SKUPAJ	536.804,00	SKUPAJ	536.804,00

Zadolženost kmetije: 0 %.

Vrednost investicij na kmetiji znaša 35.000,00 EUR.

Bilanca stanja turistične kmetije po investiciji v wellness program znaša 536.804,00 EUR.

4.10 WELLNESS PRIHODKI NA KMETIJI

Z uvedbo wellness programa na turistični kmetiji smo oblikovali tudi različne wellness pakete, da bi kar najbolj ugodili raznolikim željam posameznih gostov. Wellness pakete smo tako oblikovali predvsem na podlagi želja gostov, ter tudi na podlagi konkurence turističnih kmetij z wellness programom v Sloveniji. Pri ponudnikih smo se pozanimali, po katerih programih je največje povpraševanje in na podlagi teh podatkov ter želja naših gostov smo oblikovali naslednje programe.

Predstavitev wellness paketov na turistični kmetiji

Eno - dnevni paket za eno osebo vsebuje:

1 x nočitev za eno osebo, dobrodošlica (pijača), zajtrk (v jedilnici), kosilo, zdravi prigrizki med obroki, domači čaj, neomejena uporaba bazena, neomejena uporaba whirlpoola, sprostitev v sobi za počitek, 1 x obisk savne, kopalni plašč in copati, uporaba mini fitnesa, brezplačna izposoja koles, pribor za osebno higieno v sobi, degustacija vin v domači kleti, degustacija domačih suhomesnih izdelkov, turistična taksa.

Eno – dnevni paket za dve osebi vsebuje:

1 x nočitev za dve osebi, dobrodošlica (pijača), zajtrk (v sobi ali v jedilnici), kosilo, zdravi prigrizki med obroki, domači čaj, 1 x obisk savne, kopalna plašča in copati, brezplačna izposoja koles, neomejena uporaba bazena, neomejena uporaba whirlpoola, sprostitev v sobi za počitek, obisk mini fitnesa, pribor za osebno higieno v sobi, penina ali domače vino z izbranim svežim sadjem v sobi, degustacija domačih vin v kleti, degustacija suhomesnih izdelkov, turistična taksa.

Dvo – dnevni (vikend) paket za dve osebi vsebuje:

2 x nočitev za dve osebi, dobrodošlica (pijača), zajtrk (v sobi ali v jedilnici), kosilo, zdravi prigrizki med obroki, domači čaj, večerja v dvoje, uporaba savne, neomejena uporaba bazena, neomejena uporaba whirlpoola, sprostitev v sobi za počitek, kopalna plašča in copati, pribor za osebno higieno v sobi, brezplačna izposoja koles, obisk mini fitnesa, uživanje v dvoje ob penini ali domačem vinu v postelji z izbranim svežim sadjem in domačim sezonskim sadjem, svečke v sobi za romantično vzdušje, sveže sezonsko cvetje, degustacija domačih vin v kleti, degustacija domačih suhomesnih izdelkov, turistična taksa.

Dvo – dnevni paket zaljubljenecv vsebuje:

2 x nočitev, dobrodošlica (pijača), zajtrk (v sobi), romantični kosilo dvoje (v sobi), zdravi prigrizki med obroki, domači čaj, romantična večerja ob svečah (v sobi), uživanje v dovoje ob penini in jagodah ter ostalem svežem sadju, dišeče svečke, sveže vrtnice v sobi, romantična kopel v dvoje ob svečah in vrtnicah, uporaba savne, neomejena uporaba bazena, neomejena uporaba whirlpoola, sprostitev v sobi za počitek, kopalna plašča in copati, pribor za osebno higieno v sobi, brezplačna izposoja koles, obisk mini fitnesa, degustacija domačih vin v kleti, degustacija domačih suhomesnih izdelkov, turistična taksa.

Preglednica 13: Wellness paketi na turistični kmetiji, število gostov, ter letni prihodek

Paketi wellnessa	Število oseb	Cena v €	Število paketov na leto	Prihodek v €
1 – dnevni paket	1	80	180	14.400
1 – dnevni paket	2	160	100	16.000
2 – dnevni (vikend) paket	2	180	100	18.000
Paket zaljubljenecv	2	220	50	11.000
Skupaj				59.400

V začetku bi se gostje odločali predvsem za eno – dnevne pakete, predvsem zato, ker sedaj je največ takšnih gostov, ki so v Vipavski dolini poslovno ali pa jo le prečkajo in se nimajo namena se zadržati dalj časa, ker ni prave ponudbe, ki bi jih pritegnila. Z dodatno sprostitevno ponudbo, bi si gostje vzeli čas tudi zase in bi v ta namen podaljšali obisk. Seveda bi z oblikovanjem najrazličnejših wellness paketov skušali pridobiti čim večji krog gostov in pa tudi različne generacije le teh.

V času šolskih počitnic (krompirjeve, novoletne, zimske, prvomajske, poletne) bi bili na voljo različni družinski paketi. V katerih bi otroci uživali v različnih delavnicah in spoznavali delo na kmetiji, ter brezskrbno uživali medtem, ko bi njihovi starši se sproščali in se prepustili razvajanju. Vsa družina bi raziskovala okolico kmetije in različne izletniške točke, ki so v okolici.

Poleg nočitvenih paketov, pa se lahko obiskovalec odloči za pakete po izbiri, kjer lahko izbira med paketi navedenimi v preglednici 14. Ti dodatni paketi po izbiri so namenjeni predvsem lokalnim gostom, saj le ti ne potrebujejo prenočitev, ampak se odločijo zgolj za obisk savne, bazena ter whirlpoola. Prav tako pa so ti paketi namenjeni gostom, ki pridejo zgolj na domače kosilo, potem pa se še odločijo za ogled okolice z kolesom ali pa preprosto uživanje in počitek z obiskom savne, bazena in whirlpoola.

Preglednica 14: Ponudba dodatnih paketov na kmetiji

Paketi	Število oseb	Čas uporabe (min)	Cena v €	Število paketov na leto	Prihodek v €
Bazen	1	celodnevna	5	200	1.000
Savna	1	60	10	100	1.000
	2	60	15	100	1.500
Whirpool	1	60	7	100	700
	2	60	12	100	1.200
Izposoja koles	1	60	5	100	500
	1	celodnevna	15	50	750
Skupaj					6.650

V letu 2012 so se na kmetiji odločili za investicijo v wellness program, zato je v letu 2012 ekonomski tok naložbe negativen (-40.950,00 EUR). Ekonomski tok naložbe je po naših izračunih negativen do leta 2014, vendar se vsako leto zmanjšuje. Tako je v letu 2013 ekonomski tok -22.250,00 EUR, leta 2014 pa je -3.550,00 EUR. Z letom 2015 je ekonomski tok pozitiven in sicer 15.150,00 EUR, leta 2016 presega 30.000,00 EUR (natančneje 33.850,00 EUR). Z leti se povečuje, tako da bo po naših izračunih leta 2025 ekonomski tok 202.150,00 EUR.

Za obdobje od leta 2011 do leta 2025 smo se odločili zato ker je pričakovana življenjska doba investicije 15 let.

Bilanca uspeha za turistično kmetijo po uvedbi wellness programa je pozitivna.

Preglednica 15: Bilanca uspeha za obdobje od 2011 do 2025, po uvedbi wellness programa

Leto	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
a. Letno pokritje	25.022	22.022	49.172	49.172	49.172	49.172	49.172	49.172
b. Ostali prihodki	12.224	12.224	12.224	12.224	12.224	12.224	12.224	12.224
c. Amortizacija	22.546	22.564	24.879	24.879	24.879	24.879	24.879	24.879
d. Strošek dela	26.275	29.025	31.525	31.525	31.525	31.525	31.525	31.525
e. Davki in prispevki	0	0	0	0	0	0	0	0
f. Splošni stroški	1.800	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
g. Ostali odhodki	0	0	0	0	0	0	0	0
Dobiček ali izguba (a+b-c-d-e-f-g)	-13.375	-19.325	2.992	2.992	2.992	2.992	2.992	2.992
Dohodek (d+dobiček/izguba)	12.900	9.700	34.517	34.517	34.517	34.517	34.517	34.517
Leto	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
a. Letno pokritje	49.172	49.172	49.172	49.172	49.172	49.172	49.172	
b. Ostali prihodki	12.224	12.224	12.224	12.224	12.224	12.224	12.224	
c. Amortizacija	24.879	24.879	24.879	24.879	24.879	24.879	24.879	
d. Strošek dela	31.525	31.525	31.525	31.525	31.525	31.525	31.525	
e. Davki in prispevki	0	0	0	0	0	0	0	
f. Splošni stroški	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	
g. Ostali odhodki	0	0	0	0	0	0	0	
Dobiček ali izguba (a+b-c-d-e-f-g)	2.992	2.992	2.992	2.992	2.992	2.992	2.992	
Dohodek (d+dobiček/izguba)	34.517	34.517	34.517	34.517	34.517	34.517	34.517	

4.11 FINANČNE OCENE

Metoda vračila investicijskih vlaganj (MVI)

Če je investicija izpeljana v letu 2012 je doba vračila do leta 2014, torej v letu 2015 nimajo več kreditov. Doba vračila investicijskih vlaganj je tako 3 leta.

Neto sedanja vrednost (NSV)

$$NVS = \sum (R_t / (1+r)^t) - I_0$$

$$NVS = 18.700 / (1+0,05)^1 + 18.700 / (1+0,05)^2 + 18.700 / (1+0,05)^3 + 18.700 / (1+0,05)^4 + \dots + 18.700 / (1+0,05)^{11} + 18.700 / (1+0,05)^{12} + 18.700 / (1+0,05)^{13} - 40.950$$

$$NVS = 175.659,82 - 40.950$$

$$NSV = 128.295 \text{ €}$$

Interna stopnja donosnosti (ISD)

V našem primeru je ISD 45 %

NVS in ISD sta izračunana na ekonomskem toku naložbe, ker s tem ocenimo razliko med situacijo, ko se odločimo za naložbo ali pa če naložbe ne izvedemo. Podatki za izračun finančne ocene so v Preglednici 16: Finančni tok naložbe, ekonomski tok naložbe in ekonomski tok naložbe – kumulativno od leta 2011 do leta 2025.

Preglednica 16: Finančni tok naložbe, ekonomski tok naložbe in ekonomski tok naložbe – kumulativno od leta 2011 do 2025

PRITOKI \ LETO	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
			(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
a. Letno pokritje	25.022	22.022	49.172	49.172	49.172	49.172	49.172	49.172
b. Ostali prihodki	12.224	12.224	12.224	12.224	12.224	12.224	12.224	12.224
c. Viri financ. naložbe – lastna denarna sredstva	0	21.000	0	0	0	0	0	0
nepovratna sredstva	0	14.000	0	0	0	0	0	0
najeti krediti	0	0	0	0	0	0	0	0
d. Ostanek vred. naložbe	0	0	0	0	0	0	0	0
ODTOKI								
e. Investicijska vlaganja	0	35.000	0	0	0	0	0	0
f. Strošek dela	26.275	29.025	31.525	31.525	31.525	31.525	31.525	31.525
g. Splošni stroški	1.800	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
h. Davki in prispevki	0	0	0	0	0	0	0	0
i. Ostali odhodki (razen odhodkov financiranja)	0	0	0	0	0	0	0	0
j. Obveznosti do virov financiranja (odplačilo glavnice + obresti + stroški kredita)	0	0	0	0	0	0	0	0
Finančni tok kmetije (a+b+c+d-e-f-g-h-i-j)	9.171	3.221	27.871	27.871	27.871	27.871	27.871	27.871
Ekonomski tok invest. (a+b+d-e-f-g-h-i)	0	-40.950	18.700	18.700	18.700	18.700	18.700	18.700
Ekonomski tok invest. -kumulativno	0	-40.950	-22.250	-3.550	15.150	33.850	52.550	71.250
PRITOKI \ LETO	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	
a. Letno pokritje	49.172	49.172	49.172	49.172	49.172	49.172	49.172	
b. Ostali prihodki	12.224	12.224	12.224	12.224	12.224	12.224	12.224	
c. Viri financ. naložbe – lastna denarna sredstva	0	0	0	0	0	0	0	
nepovratna sredstva	0	0	0	0	0	0	0	
najeti krediti	0	0	0	0	0	0	0	
d. Ostanek vred. naložbe	0							
ODTOKI								
e. Investicijska vlaganja	0	0	0	0	0	0	0	
f. Strošek dela	31.525	31.525	31.525	31.525	31.525	31.525	31.525	
g. Splošni stroški	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	
h. Davki in prispevki	0	0	0	0	0	0	0	
i. Ostali odhodki (razen odhodkov financiranja)	0	0	0	0	0	0	0	
j. Obveznosti do virov financiranja (odplačilo glavnice + obresti + stroški kredita)	0	0	0	0	0	0	0	
Finančni tok kmetije (a+b+c+d-e-f-g-h-i-j)	27.871	27.871	27.871	27.871	27.871	27.871	27.871	
Ekonomski tok invest. (a+b+d-e-f-g-h-i)	18.700	18.700	18.700	18.700	18.700	18.700	18.700	
Ekonomski tok invest. - kumulativno	89.950	108.650	127.350	146.050	164.750	183.450	202.150	

5 RAZPRAVA IN SKLEPI

5.1 RAZPRAVA

Turistične kmetije z wellness programom postajajo vse bolj obiskane in tudi zaželeno med gosti. Saj se na kmetiji bolj deležni pozornosti, vedno se najde kaj za početi, tako da ni nikoli dolgčas.

Opaziti je, da se med turističnimi kmetijami vse bolj povečuje zanimanje po tovrstnih storitvah. Predvsem zato, ker v Sloveniji še ni veliko takšnih ponudnikov in pa tudi težnja turistične kmetije po povečanem obisku in nenazadnje večjem zaslužku.

Analizirano turistično kmetijo smo natančno opisali, kje se nahaja, kaj in koliko pridelujejo, kakšne stroje uporabljajo, število in vrsta živine, ki se nahaja na kmetiji, objekti kmetije.

Rezultate smo vnesli v bilanco stanja pred investicijo in bilanco stanja po investiciji. Oblikovali smo tudi ponudbo wellness paketov na turistični kmetiji in ocenili kolikšen prihodek bomo imeli.

5.2 SKLEPI

Turistična kmetija bo z uvedbo wellness programa, le še bolj pritegnila goste od blizu in daleč. Za kmetijo je to velika prednost, saj v bližini ni nobenega takšnega ponudnika. Ker imajo na kmetiji že od prej zunanji bazen, urejen prostor za fitnes, v okolici so urejene kolesarske in pešpoti, je naložba v investicijo 35.000,00 EUR in sicer bo kmetija investirala v nakup masažnega bazena (whirpool), ter v izgradnjo savne. Po naših izračunih se vložek v investicijo povrne v treh letih.

Wellness na turistični kmetiji ima perspektivo, zato ker ponudba v Sloveniji ni velika, turistična kmetija se nahaja blizu meje z Italijo tako, da pričakujemo povečan obisk italijanskih gostov. Prav tako je lahko pričakovati povečan prihod lokalnih in domačih gostov. Ocenjujemo, da bi se obisk turistične kmetije po uvedbi wellnessa povečal za 30 % – 40 % na letni ravni.

Uvedba wellness programa na turistični kmetiji se izplača. Saj kmetija dobro posluje, nima nobenih kreditov. Če se odločimo za investicijo v wellness program, ki po naših izračunih znaša približno 35.000 €, bi kmetija prispevala 60% iz lastnih sredstev, za ostalo (40 %) bi najela kredit pri Agenciji za kmetijske trge.

Prednosti turistične kmetije so predvsem v lokaciji, čeprav je v centru vasi in blizu izhoda iz avtoceste je okolje mirno in pomirjujoče, v bližini se glede na letni čas gostje lahko odločijo za smučanje pozimi, ter plavanje v morju poleti. Objekti na kmetiji so prenovljeni in urejeni kot zahteva zakonodaja.

Na turističnih kmetijah wellness ponudba narašča, saj se s tako ponudbo še poveča krog potencialnih gostov. Gost, ki se prijavi za eno nočitev na turistični kmetiji lahko obisk podaljša, če le ta nudi wellness storitve. Ker živimo v stresnem okolju je vsaka sprostitev dobrodošla. Če pa je sprostitev v ruralnem okolju in ob dobri domači hrani še toliko bolj. Obiskovalci se naužijejo svežega kmečkega zraka, se sprostijo in polni nove energije zaženejo novim ciljem naproti. In ker vemo, da so uživali lahko pričakujemo njihov ponovni obisk, prav tako pa njihovo pomoč pri reklami, ki se širi od ust do ust, kar le še poveča obisk turistične kmetije.

6 POVZETEK

Wellness program v Sloveniji še ni tako razvit kot v sosednjih državah (Avstrija, Italija), vendar se trg dokaj hitro povečuje, predvsem kar se tiče ponudbe raznih hotelov, zdravilišč itd. Ker si tudi turistične kmetije želijo povečati obisk turistov, ter podaljšati nočitve gostov in seveda povečati prihodke, so se tudi kmetije odločili da sledijo trendom, ki se navezujejo predvsem na sprostitev, zdravo življenje, rekreacijo itd.

Cilj naše diplomske naloge je analiza uvedbe wellness programa na turistični kmetiji, predvsem zato, ker v Sloveniji ni veliko takšnih ponudnikov, pomembne pa so tudi želje gostov po dodatni sprostitevni ponudbi. V ta namen bi na kmetiji kupili masažni bazen – whirlpool, zgradili sprostitevno sobo, mini fitness, savno, sedaj pa že imajo v ponudbi zunanji bazen.

Naša hipoteza je da se investicija v wellness program izplača, saj je po naših izračunih doba vračila tri leta. Prav tako v okolici ni kmetije, ki bi v svoji ponudbi imela wellness storitve. Z uvedbo wellnessa pa bi se podaljšal tudi čas prenočitve gostov, tako bi se s sedanjih 1,5 nočitev podaljšalo na povprečno 2,5 nočitev in več.

Pri oblikovanju diplomske naloge nam je bila v veliko pomoč knjiga o wellnessu Slavke Gojčič. Na medmrežju smo poiskali podatke o številu prihodov in nočitev v obdobju od 2001 do 2010 na straneh Slovenske turistične organizacije. Za pripravo poslovnega načrta in izračun podatkov, ter kazalnikov uspešnosti investicije smo potrebovali Navodila za izdelavo poslovnega načrta, knjigo Podjetništvo, Katalog kalkulacij.

V rezultatih smo opisali obstoječe stanje turistične kmetije, kmetija sedaj posluje brez najetih kreditov. Opisano je stanje trenutnih proizvodnih kapacitet na turistični kmetiji (objekti, kmetijska mehanizacija, velikost zemljišč, število živine, količina pridelkov). Predstavljeni so investicijski podatki, razlogi za uvedbo wellnessa ter predvideni wellness prihodki na turistični kmetiji. Podani so izračuni finančnih ocen investicije.

7 VIRI

Antončič B., Hisrich R.D., Petrin T., Vahčič A. 2002. Podjetništvo. Ljubljana, GV Založba: 485 str.

Aparthotel Epicenter Postojna.
<http://www.epicenter-on.net/lokal.php?id=6> (16. marec 2011)

Apartmaji in wellness center Korošec.
<http://www.turizemkorosec.com/> (16. marec 2011)

Casino Hotel Carnevale Wellness & Spa.
<http://www.carnevale.si/sl/wellness.html> (16. marec 2011)

Cigoj J. 2011 "Urejanje prostorov". Črniče (osebni vir, 18. februar 2011)

Glas M. 1999. Moj poslovni načrt: kako naj pripravim poslovni načrt za uspešen posel? Ljubljana, Pospeševalni center za malo gospodarstvo: Zavod Republike Slovenije za zaposlovanje, Piramida Založba: 34 str.

Gojčič S. 2005. Wellness Zdrav način življenja Nova zvrst turizma. Ljubljana, GV Založba: 196 str.

Gojčič S. 2009. Analiza turistične wellneške ponudbe v Sloveniji. Slovenska turistična organizacija (STO), Ljubljana.
http://www.slovenia.info/pictures/TB_board/atachments_1/2009/ANALIZA_IN_ZAK_LJUUANo_POROOAILO_-_konnAna_verzija_za_splet_8123.pdf

Grand Hotel Adriatic LifeClass Opatija.
<http://www.hotel-adriatic.hr> (4. november 2011)

Hotel Bristol, Opatija.
http://www.hotel-bristol.hr/Wellness_Opatija (4. november 2011)

Katalog kalkulacij.
http://www.mkgp.gov.si/fileadmin/mkgp.gov.si/pageuploads/Breda/RAZPISI/Katalog_kalkulacij_-_dop.pdf (25. maj 2011)

LifeClass Hotels & Spa Portorož.
<http://www.lifeclass.net/si/terme-wellness-lifeclass> (16. marec 2011)

Maistra Rovinj Vrsar.
<http://www.maistra.si/Ponudba/Wellness> (4. november 2011)

Možina S., Rozman R., Glas M., Tavčar M., Pučko D., Kralj J., Ivanko Š., Lipičnik B., Gričar J., Tekavčič M., Dimovski V., Kovač B. 2002. Management nova znanja za uspeh. Radovljica, Didakta: 872 str.

Nastanitveni objekti 2010. 2011. Slovenska turistična organizacija. Statistični urad Republike Slovenije. Program dela.

http://www.slovenia.info/pictures%5CTB_board%5Catachments_2%5C2011%5CNastanitveni_objekti_2010_11810.pdf (16. marec 2011)

Navodila za izdelavo poslovnega načrta, kot sestavnega dela vloge za pridobitev sredstev v okviru ukrepa Naložbe v kmetijska gospodarstva. 2005. Ljubljana, oktober 2005.

http://www.arsktrp.gov.si/fileadmin/arsktrp.gov.si/pageuploads/SRP/podr_ss_navodilo_s_prilogo_06.pdf (2. avgust 2011)

Priročnik za izdelavo poslovnega načrta.

http://www.mkgp.gov.si/fileadmin/mkgp.gov.si/pageuploads/JAVNI_Razpisi/311_dec11/Prirocnik_za_poslovni_nacrt_zahtevne_nalozbe.pdf (15. januar 2012)

Program dela STO za leto 2011. 2010. Slovenska turistična organizacija. Poslovne publikacije, Ljubljana.

http://www.slovenia.info/pictures/TB_board/atachments_1/Program_dela_STO_2011-final_objava_web_231210_11388.pdf (15. marec 2011)

Pungartnik B. 2010. Magistrsko delo: Spremljanje in analiza učinkov finančnih sredstev strukturnih skladov evropske skupnosti za razvoj dejavnosti turističnih kmetij v Sloveniji. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Biotehniška fakulteta: 131 str.

Register kmetij z dopolnilno dejavnostjo, 2011. MKGP.

<http://www.mkgp.gov.si> (6. oktober 2011)

Rumbak R. 2010. Uvod v wellness turizem: gradivo za 2. letnik. Ljubljana, Zavod IRC (Višješolski strokovni program Gostinstvo in turizem): 78 str.

http://www.zavod-irc.si/docs/Skriti_dokumenti/Uvod_v_wellness_turizem-Rumbak.pdf. (9. marec 2011)

Spa Perla Nova Gorica.

<http://www.thecasinoerla.com/index.php?id=18> (16. marec 2011)

Tu smo doma.

http://www.tusmodoma.eu/betriebe_sl (8. september 2011)

Turistična kmetija Mulej.

<http://www.mulej-bled.com/> (16. marec 2011)

Turistična kmetija Podpečan.

<http://www.kmetijapodpecan.si/> (16. marec 2011)

Turistična kmetija Urška.

<http://www.kmetija-urska.com> (16. marec 2011)

Turistična kmetija Želinc.

<http://www.zelinc.com/> (16. marec 2011)

Veseljak P., Omersel Weeks B., Botonjič A., Črešnjevca A., Česen Z., Pilih T., Komel M., Ojstršek Zorčič P., Peralta J.C., Eggert M.J., Milevoj M. 2004. Strategija razvoja turističnega proizvoda wellness v Sloveniji, Slovenska turistična organizacija.

http://www.slovenia.info/pictures/TB_board/attachments_1/2007/STRATEGIJA_WELLNESS_5126.pdf (16. marec. 2011)

Wellness center Dea.

<http://www.slovenia.info/?wellness=3908&lng=1> (16. marec 2011)

Wellness Opatija.

<http://www.opatija.net/wellness.asp>

Wellness v tujini, Italija, Avstrija.

<http://www.tusmodoma.eu> (7. november 2011)

Wellness Sanai.

<http://www.slovenia.info/si/wellness/Wellness-Sanai.htm?wellness=3971> (16. marec 2011)

Zakon o spodbujanju razvoja turizma. 2004.

http://zakonodaja.gov.si/rpsi/r07/predpis_ZAKO1577.html (15. marec 2011)

ZAHVALA

Za pomoč, čas in strokovne nasvete pri izdelavi diplomske naloge se zahvaljujem mentorju prof. dr. Andreju Udovču.

Iz srca hvala očetu Jožkotu in mami Ivanki, ker sta mi omogočila študij in me pri njem ves čas podpirala. Hvala tudi ostalim članom družine za vso pomoč.

Posebna zahvala gre družini Cigoj iz Črnič pri Ajdovščini, še posebej Maji Cigoj, ker mi je priskrbela vse potrebne podatke in mi bila v veliko pomoč pri izvedbi diplomske naloge. Iz srca se vam zahvaljujem.

Hvala tudi mojima prijateljicama in sošolkama Maji Vidmar in Maji Cigoj za lepo preživeta študijska leta.