**XXII. Magyar Ingatlanfejlesztési Nívódíj Pályázat**

**Prónay-kastély rendezvényhelyszín és szálloda fejlesztése**

**Az ingatlanfejlesztés ismertetése**

**Adatok**

* **A létesítmény elnevezése és pontos címe:**

Prónay-kastély, 2617 Alsópetény, Petőfi u. 52.

* **A nevező adatai**

*név:* P92 Prónay-kastély Kft., Dr. Molnár József

*cím:* 2617 Alsópetény, Petőfi u. 52.

*felelős személy:* Dr. Molnár József

*telefon:* +36 20 5692271

*e-mail:* [szilvia.tomosvari@p92.hu](mailto:szilvia.tomosvari@p92.hu)

* **Beruházók adatai**

*név:* P92 Prónay-kastély Kft. Dr. Molnár József

*cím:* 2617 Alsópetény, Petőfi u. 52.

*felelős személy:* Dr. Molnár József

*telefon:* +36 20 5692271

*e-mail:* [szilvia.tomosvari@p92.hu](mailto:szilvia.tomosvari@p92.hu)

* **Tervező, adatai**

I.

*cégnév:* ÁRKÁD Marillai-Szabó Építésziroda Kft.

*cím:*1028 Budapest, Hidegkúti út 12.

*felelős személy:* Szabó Tibor

*telefon:* +36 13769666

*e-mail:* [ark@t-online.hu](mailto:ark@t-online.hu)

II.

*cégnév:* Terv-Ház-Lakástervezői Kereskedelmi és Szolgáltató BT.

*cím*: 2651. Rétság Takarék u.35. Telefon 35 350 977 Mobil: 06 30 868 3839

*felelős személy:* Tömösvári Sándorné Okleveles építőipari üzemmérnök, magántervező

*telefon:* +36 30 868 3839

*e-mail:* [tomosvarisandor@t-online.hu](mailto:tomosvarisandor@t-online.hu)

* **Örökség kutatás**

Örökségi kutatás és hasznosítási koncepció: Dr. Laszlovszky József, régész, történész, örökségi szakértő

Építészettörténeti, műemléki kutatás: Dr. Bozóki Lajos, művészettörténész

* **Kivitelező adatai:**

*név:* Boltív-Bau Kft.

*cím:* 2643 Diósjenő, Dózsa György utca 28/b.

*felelős személy:* Varga János

*telefon:* +36 35364 077

*e-mail:* boltivbau@t-online.hu

*név:* VIV Zrt.

*cím:* 1077Budapest, Bethlen Gábor u. 21-23.

*felelős személy:* Bujdosó Sándor

*telefon:* [+36 14132821](callto:+3614132821)

*e-mail:* [viv@viv.hu](mailto:viv@viv.hu)

*név:* Linters Kft.

*cím:* 2220 Vecsés, Vasvári Pál u. 2.

*felelős személy:* Szabó Zoltán

*telefon:* [+3629325238](https://www.google.com/search?q=linters+kft&oq=linters&aqs=chrome.1.69i57j0l3j46j0l3.3418j0j15&sourceid=chrome&ie=UTF-8)

*e-mail:* [linters@t-online.hu](mailto:linters@t-online.hu)

* **Üzemeltetők adatai**

*név:* P92 Primus Kft.

*cím:* 2617 Alsópetény, Béke u. 1.

*felelős személy:* Tömösvári Szilvia

*telefon:* +36 20 5692271

*e-mail:* [szilvia.tomosvari@p92.hu](mailto:szilvia.tomosvari@p92.hu)

**A projekt ismertetése**

* + **Az ingatlanfejlesztés célja és koncepciója,**

Az ingatlanfejlesztés célja egy exkluzív rendezvényhelyszín kialakítása volt. A fejlesztés során a 18. századi műemlék épületegyüttes, megtartva és visszaállítva azok eredeti funkcióját, felújításra, majd a 21. század elvárásainak megfelelő, a régiekkel teljesen harmóniában álló új, modern épületekkel kiegészítésre került. Az előzetes felmérések során kiderült, hogy a Budapesttől 40 percnyi, a Ferihegyi Nemzetközi Repülőtértől is alig egy órányi távolságra, Nyugat-Nógrádban, a Cserhát lábánál épülő rendezvényhelyszín hiánypótló szolgáltatást nyújthat a régióban. Cél volt, hogy a teljes körűen felújított műemlék együttes kiegészülve a modern elemekkel esküvők, családi és baráti események illetve tréningek, konferenciák, szakmai és kulturális rendezvények helyszíneként a régmúltat idéző, békebeli hangulattal, de a mai kor maximális kényelmével álljon a hazai és külföldi vendégek rendelkezésére egyaránt.

* + **Építészeti és városfejlesztési koncepció**

Alsópetény környezeti, természeti és egyéb adottságai miatt vonzó célpont elsősorban az egyéni vagy csoportos turisztikai programok számára. A tulajdonosok célja a rendezvényhelyszín kialakítása mellett az is volt, hogy a településen fellelhető többi műemlék épület, a középkori templom, a mellette található Werbőczy emlékmű, a falu határában lévő zsidó temető meglétét, valamint a települést körülvevő táj varázsát kihasználva megfelelő koncepció mentén Alsópetény regionális turizmus kiindulópontja legyen.

Az építészeti koncepcióban a legfontosabb volt, hogy mai, korszerű építészeti megoldásokat alkalmazzanak a műelmék együttes felújítása mellett, melyek sem megjelenésükben, sem anyaghasználatukban nem konkurálnak az örökségi elemekkel. Cél volt, hogy a régi és az új épületek, valamint a park együttes látványával új és maradandó értéket tudjanak teremteni.

* + **Rövid leírás a fejlesztésről**

A fejlesztés első ütemeként 2009-ben indult el a kastély felújítása. A kastély együttes helyreállítását részletes tudományos előkészítő munka előzte meg, ahol régész, történész, művészettörténész, botanikus és örökségturisztikai szakember bevonásával olyan átalakítások történtek, melyek teljes összhangban voltak az épületegyüttes örökségi értékeivel.

A több éve lakatlanul álló műemlék épületegyüttes helyreállításának **első lépése** a kutatást követően a három eredeti elem, a Nagykastély, a Kiskastély és a Majorsági épület felújítása és a funkciójának megfelelő átalakítása volt. A műemlék épületek felújításakor a korhű elemek tiszteletben tartása mellett feltétlenül cél volt a 21. századi technológia megjelenése.

* A Nagykastély mint rendezvények helyszíne vált látogathatóvá ill. két kiemelt lakosztálynak ad helyet.
* A Kiskastély visszanyerte eredeti funkcióját és reprezentatív szálláshelyként éledt újjá. Az épületben három korhűen berendezett, impozáns lakosztály az építészeti különlegességnek számító átriumba nyílik.
* A Majorsági épület eredeti, történeti értékkel bíró része csak töredékesen maradt meg. A megmaradt épületrész felújításra került.

A **második lépés** volt a Majorsági épület eredeti részéhez illesztett, szállásfunkcióval (10 szállodai lakóegység) ellátott Vendégház épület, valamint a Kiskastély és a Majorság közötti területen elhelyezkedő, a mai utazók számára elengedhetetlen wellness funkciókkal ellátott Fürdőház kialakítása.

**Harmadik lépésként** 2014 nyarán készült el a műemlék park közvetlen szomszédságában a Rendezvényház épülete. Ebben az épületben az emeletre 14 standard szállodai szoba, a földszintre a recepció, az étterem és a közel 300 m2-es, többfunkciós rendezvényterem, az alagsorba pedig a konyha, kiszolgáló és személyzeti helyiségek kerültek. Egy jelenleg is folyamatban lévő fejlesztéssel szintén az alagsorban egy SPA részleg kialakítása valósul meg.

* + **Innovatív műszaki és környezettudatos megoldások**

A szolgáltatásnyújtási tevékenységet több szinten is átszövi a környezettudatosság és a környezetvédelmi szempontok érvényesítése.

Elsőként kiemelendő azon épületek energia gazdálkodása, ahol a szolgáltatások megvalósulnak. Az épületek hűtés-fűtéséről levegő-levegő hőcserélős rendszerű megújuló energiaforrások gondoskodnak. E mellett olyan energetikai fejlesztés is folyamatban van az épületek energiaellátását illetően, amely napelem-farm telepítésével szélesíti a felhasznált megújuló energiák palettáját. A jelenlegi kb. 50%-os megújuló energia arányt így a kiemelkedő 90-95%-osra tudjuk növelni.

Második fontos terület a rendezvényszervezési és lebonyolítási szolgáltatás során megfogalmazott környezetvédelmi szempontok, amelyek a következők köré csoportosíthatóak:

- Szelektív hulladékgyűjtés

- A kastélyparkban lévő két tó vízgyűjtőként szolgál, így a tetőkről és az utakról összegyűjtött csapadékvíz felhasználásával a kert locsolása egész évben biztosított.

- Papírmentes kommunikáció az ügyfélkörrel, ahol a kapcsolattartás elektronikus formáit részesítjük előnyben.

- Helyi vagy kistérségi beszállítók és szolgáltatók preferált igénybe vétele a szállítási távolságok csökkentése érdekében, amely csökkenti a kapcsolódó környezeti terhelést.

- Újrahasznosított és/vagy természetes úton lebomló anyagok előnyben részesítése a megrendelések során. (újrahasznosított papír, csomagolás, stb.)

- Speciális víztisztító berendezés segítségével tisztított víz palackozása a vendégek részére, ezzel elkerülve a PET palackok használatát, felesleges hulladék keletkezését.

- A kastély parkolójába egy elektromos autó töltőállomás került telepítésre, ezzel is támogatva a hozzánk érkező környezetkímélő autósokat.

- A kastély 2016 óta tagja a Magyar Madártani és Természetvédelmi Egyesületnek, mert fontos küldetése parkban élő a madarak etetése, segítése.

A fentiek egyértelműen tükrözik a tulajdonos elkötelezettségét a környezet védelme és a környezettudatos működés és gazdálkodás mellett.

* + **A kivitelezés kezdete és befejezése**

Kivitelezés kezdete: 2009. 11. 02.

Befejezés: 2014. 07. 25.

* + **A fejlesztés finanszírozása és értékesítése, bérbeadása**

A fejlesztés saját részre történt, így sem az értékesítés, sem a bérbeadás nem volt cél a tulajdonos részéről.

A fejlesztés első és második üteme nagyrészt önerőből, a harmadik ütem önerő, pályázati támogatás és hitel igénybevételével valósult meg.

A rendezvényhelyszínen évente 80-100 rendezvény lebonyolítása folyik. A rendezvényekhez kapcsolódóan a helyszín szállást és a most szeptembertől éttermi szolgáltatást biztosít.

* + **Hogyan szolgálja az ingatlanfejlesztés a szűkebb és tágabb környezetét, az életminőség javítását és a közösségi érdekeket.**

A koncepció a kastély felújításával a nógrádi térség turisztikájának fellendítése és egy romos épületegyüttes megmentése volt.

A kivitelezés során a nógrádi vállalkozók előnybe részesültek és a munkatársak kiválasztásánál is a helyi és környékbeli munkaerő megtalálása volt a cél.

A kastély tulajdonosi köre nagy hangsúlyt fektet a kastély történetének felkutatására, a helyi értékek bemutatására, ezért egy fél órás dokumentumfilm is készült olyan Alsópetényben élő idős emberekkel, akik emlékeiket mesélik el a kastélyban élő nemesekről.

A kastély múzeumként nem üzemel, de előre egyeztetett időpontban lehetőség van a kastély megtekintésére vezetett bejárás keretében.

Fontos, hogy a kastélyba érkező vendégek megismerjék a környék és Nógrád megye nevezetességeit, természeti értékeit, turisztikai attrakcióit. A kastély által készített, a recepción elérhető programkártyákon 50 féle program közül választhat a vendég, ezzel is ösztönözve arra, hogy további vendégéjszakát töltsön el a régióban. Helyi és kézműves termékek széles palettáját lehet megtalálni a kastély étel- és italválasztéka között, támogatva ezzel a nógrádi termelőket.

**Főbb adatok**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Projekt megnevezése | Prónay-kastély rendezvényhelyszín és szálloda fejlesztése | |
| telek területe | 27832 | m2 |
| beépített terület | 2617 | m2 |
| zöld terület | 25215 | m2 |
| bruttó szintterületi mutatóba beszámítandó alapterület | 3936 | m2 |
| értékesíthető, bérelhető nettó terület | 3233 | m2 |
| építési költség, melyből | 1900 | millió Ft |
| saját erő | 90% | % |
| hitel | 10% | % |
| értékesítésből | nem releváns | % |
| eladás, bérbeadás állása | | |
| kivitelezés befejezésekor | nem releváns | % |
| 1 évvel később | nem releváns | % |