

ЗАТВЕРДЖЕНО:

Генеральний директор

ТОВ «ЕФІ ГРУП»

ЛІСКИ І.І.

«02» жовтня 2023 року

ПОЛОЖЕННЯ

про конкурс бізнес-планів з перетворення унікальної пам'ятки архітектури «Палац Жевуських та Лянцкоронських у смт. Розділ Львівської області» та його прилеглої паркової зони на центр активної діяльності та максимально ефективного використання

I. Загальні положення

1.1. Це Положення визначає порядок проведення конкурсу бізнес-планів щодо перетворення унікальної пам'ятки архітектури місцевого значення «Палац Жевуських та Лянцкоронських у смт. Розділ Львівської області» охоронний № 465/1-М – «Палац» сер. ХІХ ст. (рішення виконкому Львівської обласної ради народних депутатів від 26.02.1980 № 130 «Про взяття під охорону держави споруд Львівської області, що мають визначену наукову, історичну, містобудівельну і художню цінність» внесений до переліку пам'яток як «Палац» (мур.) сер. ХІХ ст.), розташованої за адресою: вул. Грушевського, 33, смт Розділ, (кол. Миколаївський район) Стрийський район, Львівська область, 81300 (надалі Пам'ятка архітектури) та його прилеглої паркової зони на центр активної діяльності та максимально ефективного використання (надалі Конкурс).

Ознайомитись з Пам'яткою архітектури можливо за вищевказаною адресою місцезнаходження пам'ятки з понеділка по п'ятницю включно з 8:00 по 15:00 за попередньою домовленістю по номеру телефона : +38 095 597 83 77

1.2. Конкурс проводиться з метою виявлення найкращих, стратегічних та реалістичних бізнес-планів для реставрації та максимально ефективного використання Пам'ятки архітектури та її прилеглої паркової зони, які зроблять пам'ятку архітектури живим центром економічної та культурної активності.

1.3. Організатор Конкурсу:

1.3.1. Товариство з обмеженою відповідальністю «ЕФІ ГРУП» (01035, Україна, м. Київ, вул. Жилянська, 97-з, код ЄДРПОУ 35058159).

1.3.2. Власник Пам'ятки архітектури є ТОВ «МЗ ОДЕСЬКА» (01054, Україна, м. Київ, вул. Олеся Гончара, 65, код ЄДРПОУ 44246776), що входить в групу компаній EFI GROUP.

1.4. Участь у Конкурсі є добровільною та безкоштовною.

1.5. Обробка персональних даних учасників Конкурсу здійснюється у відповідності до Закону України «Про захист персональних даних».

1.6. Джерелом офіційної інформації про підготовку та проведення Конкурсу є офіційний вебсайт ТОВ «ЕФІ ГРУП» за посиланням : www.efi.ua

1.7. До участі у конкурсі не допускаються громадяни Російської Федерації/Республіки Білорусь (крім тих, що проживають на території України на законних підставах); юридичні особи, утворені та зареєстровані відповідно до законодавства Російської Федерації/Республіки Білорусь; юридичні особи, утворені та зареєстровані відповідно до законодавства України, кінцевими бенефіціарними власниками, членами або учасниками (акціонерами), що мають частку в статутному капіталі 10 і більше відсотків (далі - активи), яких є Російська

Федерація/Республіка Білорусь, громадяни Російської Федерації/Республіки Білорусь (крім тих, що проживають на території України на законних підставах), або юридичні особи, утворені та зареєстровані відповідно до законодавства Російської Федерації/Республіки Білорусь, крім випадків коли активи в установленому законодавством порядку передані в управління Національному агентству з питань виявлення, розшуку та управління активами, одержаними від корупційних та інших злочинів.

II. Умови проведення Конкурсу

2.1. Конкурс розпочинається **02 жовтня 2023 року**. У Конкурсі беруть участь українські бізнес-школи, які мають інтерес до збереження та відновлення Пам'ятки архітектури та представляють на розгляд організатора конкурсу якісний бізнес-план, підготовлений з урахуванням вимог даного Положення.

2.2. Для участі в Конкурсі претенденти в строк до **30 листопада 2023 року включно** подають:

2.2.1. заяву, оформлену за встановленим зразком ([додаток 1](#));

2.2.2. бізнес-план за встановленою тематикою.

Форма подачі: в електронному вигляді на пошту Khalilova.n@efi.ua або поштою в Офіс організатора конкурсу.

2.3. Бізнес-план має містити:

2.3.1. резюме та концепцію розвитку центру активності на базі Пам'ятки архітектури, аналіз ринку та конкурентів, концепцію реставрації та перетворення, маркетинговий план, фінансовий план на період (в т.ч. наступні таблиці та розрахунки: перелік капітальних витрат (CAPEX) та планові показники операційних витрат на період; руху грошових коштів (CF) за період інвестування; плановий бюджет доходів та витрат (P&L); розрахунок основних показників по проекту: NPV чиста приведена вартість проекту; IRR внутрішня норма доходності проекту; ROI коефіцієнт рентабельності інвестицій; DPP період окупності проекту), які позитивні зміни реалізація бізнес-плану принесе у суспільстві, команда та партнери, тощо.

Обмеження, які має враховувати особа, що приймає участь у Конкурсі при підготовці бізнес-плану:

- використання Пам'ятки архітектури можливо виключно під нежитлову функцію та у спосіб, що забезпечує збереження предмету її охорони, матеріальної автентичності, просторової композиції, а також елементів обладнання, упорядження, оздоблення тощо;

- заборонено робити будь-які прибудови до Пам'ятки архітектури, переробляння її як ззовні, так і в середині без урахування комплексу реставраційних заходів (відновлення і оновлення справжніх частин Пам'ятки архітектури зі збереженням її автентичності);

2.3.2. презентацію бізнес-плану на електронному носії у форматі Microsoft Power Point обсягом не більше 20 слайдів.

2.4. Бізнес-план повинен бути викладений державною мовою та оформлений таким чином:

2.4.1. містити резюме бізнес-плану обсягом до трьох сторінок друкованого тексту формату А4;

2.4.2. мати обсяг до 30 сторінок друкованого тексту формату А4 (текстовий редактор - MS Word 97-2003, шрифт основного тексту - Times New Roman, розмір шрифту (кегель) - 14, відстань між рядками - 1,5, поля тексту: зверху - 2 см; знизу - 2 см; ліворуч - 3,0 см; праворуч - 1,0 см).

2.5. Тематика бізнес-планів.

2.5.1. Концепт "Школа-пансіон англійського типу"

Створення бізнес-плану, що передбачає використання пам'ятника архітектури як місце навчання англійській мові та культурі Великобританії. Цей варіант бізнес-плану може бути цікавим, оскільки він поєднує освітні та культурні аспекти, забезпечуючи учням унікальний досвід навчання в автентичній атмосфері. Школа-пансіон англійського типу надаватиме якісні освітні програми для вивчення англійської мови. Концепція може включати організацію різноманітних культурних заходів, пов'язаних з Великобританією. Це можуть бути лекції про британську культуру, традиційні святкові заходи, вечори англійської літератури тощо. Школа-пансіон може використовувати інтерактивні методики навчання, такі як рольові ігри, дискусії, творчі завдання, щоб учні активно поринали у мовну практику.

Пам'ятка архітектури стане унікальною атмосферною основою для навчання. Будинки, що зберігають історичну автентичність, створять відчуття подорожі до англійського середовища, сприяючи глибшому зануренню у мовну практику. Окрім вивчення мови, школа може пропонувати уроки мистецтва, музики, кулінарних занять, пов'язаних із Великобританією, щоб розширити культурні горизонти учнів. В рамках освітньої програми можна передбачити екскурсії та подорожі до англійських країн для практики мови в реальних ситуаціях.

Всі ці аспекти допоможуть створити цінний освітній простір, де учні зможуть не лише ефективно вивчати англійську мову, а й поринути у багатство британської культури та історії. Випускники школи-пансіонату матимуть можливість отримати міжнародний сертифікат та вступати в найкращі вищі світу.

2.5.2. Концепт «Готельний комплекс»

Створіть бізнес-план для перетворення та адаптацію історичної будівлі в повноцінний готельний комплекс. Цей варіант бізнес-плану дозволяє зберегти культурну спадщину, одночасно надаючи комфортне проживання та послуги для гостей. Важливо дотриматися балансу між збереженням історії та забезпеченням сучасних стандартів обслуговування. Пам'ятка архітектури буде адаптована до стандартів сучасних готельних послуг, при цьому зберігаючи її історичну цінність. Важливо зберегти унікальні архітектурні деталі та елементи, які можуть стати особливістю готелю. Дизайн готелю буде розроблений з урахуванням автентичності історичної будівлі. Оригінальні елементи, такі як арки, старовинні вікна, декоративні елементи можуть стати частиною інтер'єру, надаючи йому унікального характеру.

Готель буде надавати комфортні номери та сучасні зручності, такі як кондиціонери, бездротовий інтернет, спа-зони та фітнес-центри. Оригінальні приміщення пам'ятника можуть бути адаптовані під ресторани, кафе та бари. Гості зможуть насолодитись якісною кухнею в атмосфері історії. Готель може проводити тематичні культурні заходи, пов'язані з історією пам'ятника. Це може включати лекції, виставки, концерти та інші заходи. Важливим аспектом буде збереження та реставрація історичних елементів будівлі. Це створює унікальне оточення для гостей, які оцінять поєднання старовини та сучасності. Унікальність концепції може бути активно використана у маркетингу. Розповідаючи історію будівлі, її значущість та трансформацію у готель, можна привернути увагу цільової аудиторії.

Цей концепт дозволяє зробити з пам'ятника архітектури не тільки чудове місце для проживання, а й збагатити місто культурним та комерційним внеском, залучаючи як туристів, так і місцевих мешканців, а також може призвести до збільшення загального туристичного потоку в Роздолі, що сприятиме розвитку інфраструктури та послуг й надасть можливість зануритися в атмосферу минулого та відчути його дух.

2.5.3. Реабілітаційний центр для військових

Концепція використання пам'ятника архітектури як реабілітаційного центру для військових передбачає перетворення та адаптацію старої історичної будівлі у функціональну установу, що спеціалізується на наданні допомоги та підтримці військовим та ветеранам, які потребують реабілітації та забезпечення повноцінної інтеграції у суспільство. Пам'ятка архітектури зберігається та відновлюється відповідно до історичних норм та стандартів для підтримки його архітектурної цінності. Це включає відновлення оригінальних елементів, фасадів, декоративних деталей тощо.

Будівля адаптується для забезпечення комфорту, безпеки та доступності військових, ветеранів та людей з обмеженими можливостями. Це включає встановлення спеціалізованого медичного обладнання та інфраструктури для фізичної та психологічної реабілітації. У центрі надається медична допомога військовим з різними рівнями фізичних та психологічних потреб. Це може включати фізіотерапію, лікування травм, психотерапію, реабілітацію після травматичних подій та інші медичні послуги.

Центр може надавати психологічну підтримку та консультування для ветеранів, які страждають на посттравматичний стресовий розлад (ПТСР) та інші психологічні проблеми, пов'язані зі службою. Крім медичної та психологічної допомоги, центр може надавати навчання та професійну підтримку, щоб допомогти ветеранам відновитися та успішно стати на новий професійний шлях після служби.

Розробка моделі управління та фінансування, яка може включати державне фінансування, пожертвування, гранти та інші джерела для забезпечення стійкості та ефективності центру.

Метою цієї концепції є створення багатофункціонального центру, який допомагає військовим та ветеранам долати фізичні та психологічні труднощі, надаючи їм необхідні інструменти для відновлення та успішної адаптації у громадянському суспільстві.

2.5.4. Власний варіант

Учасник має право надати власну пропозицію, спрямовану на найбільш ефективну реалізацію задуму. Відхилення від Програми конкурсу можливе заради висвітлення креативних ідей та їх належного обґрунтування.

2.5.5. Бізнес план може передбачати використання як однієї окремої концепції так і різних концепцій у поєднанні.

III. Порядок проведення Конкурсу

3.1. Для організації та проведення Конкурсу Організатор:

- 3.1.1. Утворює конкурсну комісію, до складу якої включаються фахівці з фінансових питань, з питань будівництва та застосування охоронного законодавства;
- 3.1.2. оголошує про початок Конкурсу, зазначаючи умови його проведення і строк прийняття заявок на участь;
- 3.1.3. приймає заявки на участь у Конкурсі та бізнес-плани;
- 3.1.4. проводить рекламну кампанію щодо популяризації Конкурсу, широко залучаючи представників ділових кіл та громадськості;
- 3.1.5. формує відповідну конкурсну комісію, залучаючи фахівців з питань підприємництва, інновацій, фінансів, зайнятості тощо, які аналізують подані на Конкурс бізнес-плани і визначають переможців;

3.2. Конкурсна комісія протягом 30 (тридцяти) календарних днів з дати закінчення строку прийняття заявок аналізує та оцінює запропоновані бізнес-плани. Оцінювання здійснюється за такими критеріями:

- 3.2.1. відповідність вимогам до структури бізнес-плану;
- 3.2.2. наявність чіткого фінансово-економічного обґрунтування проекту;
- 3.2.3. ефективність використання коштів (період окупності, прибутковість проекту, соціальний ефект);
- 3.2.4. оригінальність та обґрунтованість ідеї;
- 3.2.5. соціальна значущість проекту, суспільна корисність (прибутковість) від його реалізації.

Кожен член конкурсної комісії оцінює бізнес-плани за 10-бальною шкалою і заносить оцінки до оціночної відомості учасників Конкурсу ([додаток 2](#));

За сумою набраних балів визначають не більше шести бізнес-планів, автори яких мають право брати участь у фіналі Конкурсу;

3.3. Фінал Конкурсу відбудеться **1 грудня 2023 року** в офісі Організатора і передбачає:

- 3.3.1. презентацію учасниками своїх бізнес-планів;
- 3.3.2. відповіді на запитання фахівців;
- 3.3.3. визначення переможців та їх нагородження;

В разі форс-мажорних обставин Організатори залишають за собою право проведення Фіналу конкурсу в онлайн-форматі за допомогою платформи Zoom.

Бізнес-план має представити автор чи авторський колектив.

Кожен член конкурсної комісії оцінює презентацію бізнес-плану за двома критеріями: відповідність бізнес плану заявленим вимогам та відповіді на запитання фахівців за 10-бальною шкалою і заносить оцінки до оціночної відомості фіналістів Конкурсу ([додаток 3](#)).

За сумою балів, отриманих під час загальної оцінки бізнес-планів та під час презентації бізнес-плану, визначають переможців Конкурсу: одне перше місце, одне друге місце, одне третє місце.

3.4. Члени конкурсної комісії:

- 3.4.1. відкритим голосуванням затверджують список переможців і розподіл призових місць;
- 3.4.2. зачитують висновок про кожний бізнес-план, що виборов призове місце;
- 3.4.3. нагороджують переможців.

Рішення конкурсної комісії оформлюється протоколом, підписаним усіма членами комісії. Його вважають прийнятним, якщо за нього проголосувала проста більшість присутніх членів конкурсної комісії.

Рішення конкурсної комісії є остаточним та перегляду не підлягає.

IV. Організаційно-фінансове забезпечення Конкурсу

4.1. Організатор забезпечує:

- 4.1.1. утворює конкурсну комісію, якій доручається проведення конкурсу; прийом бізнес-планів, які надходять на Конкурс;
- 4.1.2. підготовку засідань конкурсної комісії;
- 4.1.3. тиражування бізнес-планів для їх оцінки;
- 4.1.4. підготовку проектів підсумкових документів;

4.1.5. підготовку та проведення фіналу Конкурсу.

4.2. Витрати на організацію та проведення Конкурсу здійснюються за рахунок коштів, не заборонених чинним законодавством України.

4.3. Для фахівців, які беруть участь у конкурсі на розробку бізнес-плану Організатор надає широкий спектр можливостей для професійного зростання та розвитку:

- Можливість отримати медійну увагу через інтерв'ю, статті та публікації про бізнес-план у різних ЗМІ.
- Отримання детального зворотного зв'язку та оцінки бізнес-плану, що допоможе удосконалити свої навички та знання; можливість отримати консультації та рекомендації від досвідчених фахівців та менторів;
- Отримання сертифікатів, що підтверджують участь у конкурсі та підкреслять професійний статус та досягнення учасника. Переможець отримує диплом.
- Можливість публікації бізнес-плану, досягнення та фахової думки у спеціалізованих бізнес-виданнях, блогах чи віртуальних спільнотах.
- Можливість включення бізнес-плану до інноваційних програм або акселераторів для додаткового розвитку та підтримки.

Подачі заявку на участь у конкурсі кожен учасник надає свою згоду на використання його бізнес плану організатором конкурсу або окремих його елементів за своїм власним виробом та переконанням.

Для уточнення організаційних запитань потрібно звертатися за номер телефону +38 095 597 83 77 або на e-mail Khalilova.n@efi.ua

Ваша ідея може змінити майбутнє цієї пам'ятки архітектури! Прийміть виклик та допоможіть зробити його центром інновацій, культури, освіти чи бізнесу.