

KODUMAJUTUS

VALDKONNA EESTI KESKMISE ETTEVÖTTE PROFIIL



Kodumajutus on hommikusööki pakkuv füüsilise isiku valduses olevas talus, majas või korteris paiknev majutusettevõtte (inglise keeles Bed&Breakfast, B&B).

Keskmine kodumajutusettevõtte pakub külalistele hubast majutust ja hommikusööki kinnistu omaniku majas, korteris, talus või suvilas. Kodumajutusettevõtteid saab eristada teistes majutusettevõtetest seadusest tulenevate kohustuslike nõuete järgi (nõuded majutusettevõttele – www.riigiteataja.ee).

Kodumajutusettevõtteid üle Eesti saab tinglikult eristada kahe kriteeriumi alusel:

1. asukoha järgi;
2. sihtgrupi järgi

Tulenevalt Eesti looduslikest ja kultuurilistest ressurssidest võib kodumajutusettevõtteid jagada asukoha järgi kolmeks piirkonnaks:

1. Põhja- ja Ida-Eesti (omanäoline loodus, kaitsealad, mõisaarhitektuur);
2. Lääne-Eesti ja (omanäoline saare maastik, kaitsealad, rannaala);
3. Lõuna-Eesti (vahelduv kuppelmaastik järvedega)

Nii kodumajutus- ja ka teised majutusasutused koonduvad reeglina looduslike ja kultuuriliste ressursside lähedusse. Nii näiteks on Lõuna-Eesti kodumajutusettevõtted väga populaarsed talvisel suusaperioodil tulenevalt talvistes sportimisvõimalustest. Samas suvisel perioodil on populaarsed Lääne-Eesti ja saarte majutusettevõtted tulenevalt rannaalast (päike, meri, kadakad). Üldiselt kehtib reegel, et mida lähemal asub kodumajutusettevõtte tõmbekeskusele, seda suurem on võimalus edukaks äritegevuseks. Teiseks äärmuseks on eraldatust, vaikust ja rahu pakkuvad turismitalud, mida ümbritseb kaunis ja omapärane loodus.



Jagades ettevõtteid sihtgrupi järgi võivad kodumajutusettevõtted oma teenuseid pakkuda nii Eesti elanikele kui ka välituristidele. Eristada saab samuti puhkusereisil olevaid turiste ja tööreisil olevaid kliente. Loetletud sihtgruppide vajadused erinevad üksteisest oluliselt, samamoodi nende ootused ning valmisolek tasuda erinevate teenuste eest.

Välituriste teenindavad peamiselt Harjumaa ja Lääne-Eesti majutusettevõtted. Välituristid moodustasid 2007. aastal kõikidest majutatutest üle 50%.

Majutusettevõtete kõrghooaeg on reeglina suvehooaeg. Olenevalt aastaajast ja sündmustest võib nõudlus olla kõrge ka mõnel muul ajal (näiteks talvel Lõuna-Eestis). Kodumajutusettevõtete täituvus on kõrghooajal 80-100%. Madalhooajal võib olla täituvus 20-40% olenevalt asukohast ja sihtgrupist, mõnikord ka koguni 10%.

Sobiva asukoha ja turuniši leidmise korral tasub kindlasti kodumajutusteenuse pakkumisega tegeleda. Üldjoontes annab see väikeste kulutustega piisavalt lississetulekut.

Kodumajutusettevõtetes töötavad enamasti ettevõtjad ise ja nende pereliikmed. Turismitalude puhul kasutatakse mõnikord ka hooajalist (osalise koormusega) tööjõudu. Seega töötab reeglina kodumajutusettevõtetes 1-2 inimest, harva kuni 5. Lisapersonali palgatakse tavalisel vaid siis, kui teenuse osutamiseks puuduvad endal vajalikud teadmised või kogemused.

Tulenevalt piiratud majutujate arvust ja ka hooajalisusest, on kodumajutusettevõtjate käive enamasti kuni 1 miljon krooni, harvem jääb see vahemikku 1-3. Suurema käibe ettevõtted on sagedasti turismitalud, kes pakuvad lisaks peamisele teenusele- majutusele ka peoruumide rendi teenust, peakorraldust, muid atraktsioone (saun), vaba aja veetmise võimalusi (matkad, sportlikud mängud jne). Seetõttu ei saa tavalist kodumajutusettevõtete otseselt käibe osas võrrelda turismitaludega, kelle tegevusala on reeglina natuke laiem ja lisateenuste eest saadav tulu oluliselt suurem.

ORIENTEERUVAD KÄIVITAMISE KULUD

Käivitamise kulud on otseselt sõltuvad sellest, millised ressursid ettevõtjal juba eelnevalt olemas on. Juhul kui ettevõtjal seisab osa majast, suvilast, talust või korterist tühjana, siis on vaja teha investeeringuid ruumide ettevalmistamisele ja korrastamisele ning sisustuse soetamisele. Juhul, kui ettevõtja peab esmalt ehitama vajalikud ruumid, on käivitamise kulud ka väga suured.

Järgnevalt on näitlikult välja toodud käivitamise kulud, juhul kui ettevõtja soovib välja üürida teist korrust oma majast.

Kulud ruumide ettevalmistamisele:

	1 tuba 2 inimesele (10 m ²)	Köök (5 m ²)	WC/Vannituba (5 m ²)	Esik/Elutuba (10 m ²)
Ruumide remont	25 000 EEK	12 000-15 000 EEK	Alates 15 000 EEK	12 000 EEK
Ruumide sisustamine	Voodi (6000 EEK) Kapp, tool (2000 EEK) Voodipesu (1000 EEK) Tekk, padi (1500 EEK)	Külmkapp (3000 EEK) Pliit (3000 EEK) Kapid (6000 EEK) Mikro-ahi (1000 EEK)	WC pott (2000 EEK) Valamu (2000 EEK) Segisti (2 000 EEK)	Pehme mööbel (15 000 EEK)

	Telekas (3000 EEK) Kardinad (1500 EEK) Ukselukk (800 EEK)	Toolid, laud (3000 EEK) Valamu (2500 EEK)		
KOKKU	40 800 EEK	30 500 EEK	21 000 EEK	27 000 EEK

Kokku: 119 300 EEK

Lisaks ruumide remondile ja sisustamisel tuleb arvestada kuludega, mis on seotud reklaamiga:

- Reklaam kohalikus ajalehes alates 600 EEK
- Koduleht alates 8 000 EEK
- Viidad alates 2 500 EEK
- Visiitkaardid alates 1 200 EEK
- Esmane klienditeeninduskoolitus alates 6 000 EEK

Kõik kulud kokku enne alustamist alates 137 600 krooni.

ERIALALIIT VÕI MUU TUGIORGANISATSIOON

Maaturismi ettevõtjaid koondab MTÜ Eesti Maaturism (www.maaturism.ee), mis asutati 2000. aastal. Ühingu eesmärgiks on maaturismiteenuse pakkujate ühiste huvide esindamine eesmärgiga toetada maaturismi arengut Eestis. Hetkel on organisatsioonil 320 liiget üle Eesti.

Turunduslikus mõttes tasub kindlasti hoolitseda selle eest, et olla nähtav kohaliku maakonna turismiinfokeskuses (www.visitestonia.com). Tegemist on Ettevõtluse Arendamise Sihtasutuse poolt hallatavate keskustega, mis muuhulgas jagavad ka turistidele infot piirkonna majutusvõimaluste kohta.

Enne turismiettevõtlusega alustamist tasub kindlasti mõlema organisatsiooniga suhelda ja uurida, mis laadi teenusepakkujad piirkonnas juba olemas on ja milliseid veel vaja oleks.

SEADUSANDLUSEST TULENEVAD NÕUDED, TEGEVUSLOAD, LITSENTSID, TERVISEKAITSE JMS

Ettevõtja võib osutada majutusteenust ainult Turismiseaduse (www.riigiteataja.ee) ja Majandustegevuse Registri Seaduses (www.riigiteataja.ee) sätestatud korras majandustegevuse registris registreeritud majutusettevõtte kaudu (vaata täpsemalt www.mkm.ee/mtr).

Majutusettevõtte peab kogu külastajate majutamise perioodil vastama majutusettevõttele kehtestatud nõuetele. Nõuded majutusettevõttele on kehtestatud majandus- ja



kommunikatsiooniministri määrusega „Nõuded majutusettevõttele“ (www.riigiteataja.ee), mis sätestab kodumajutuse teenuse pakkumisel nõuded nii ruumidele, sisustusele jne.

Ettevõtja saab majutusettevõtte registreerimise taotluse esitada asukohajärgsele valla- või linnavalitsusele, (Tallinnas vastavale linnaosa valitsusele), posti teel või kohaleviimisega või e-posti teel (digiallkirjastatult). Majutusettevõtte registreerimise eest riigilõiv 300 krooni, mis tuleb tasuda eelnevalt.

Registreerimine teostatakse 5 tööpäeva jooksul taotluse saabumise päevast arvates või taotluses olevate puuduste kõrvaldamise päevast arvates.

Seadusandlusest tulenevad nõuded

Kõik kodumajutusettevõtted peavad oma tegevuse kooskõlastama kohaliku **Veterinaar- ja Toiduametiga** (www.vet.agri.ee). Oluline on vahet teha, kas klient teeb iseendale hommikuks süüa või pakub seda teenust ettevõtja.

Kui ettevõtja soovib kliendile ise hommikusööki valmistada, peab ta oma tegevuse kooskõlastama Toiduseadusest tulenevate nõuetega (www.riigiteataja.ee), mis kehtivad kõikidele toitlustusettevõtetele. Heakskiidu saamiseks tuleb läbida kontroll ning saada tunnustus **Veterinaar- ja Toiduametilt**. Iga aasta tuleb tasuda riigilõivu 500 krooni. Hommikusöögi pakkumine tähendab muuhulgas järgnevat: kohvi/tee valmistamist, võileibade tegemist, muna keetmine, jne.



Kui ettevõtja ei paku kliendile hommikusööki, peab köök, mis on kliendi käsutuses, vastama elementaarsetele hügieeninõuetele. Kliendil peab olema koht kus valmistada toitu (pliit), koht kus säilitada toitu (külmkapp) ning koht kus pesta toidutegemiseks kasutatud nõud (jooksva veega kraanikauss).

Veterinaar- ja Toiduameti veterinaarakeskused asuvad igas maakonnas. (www.vet.agri.ee)

Kaubandustegevuse Seaduse alusel peab teenust müüv ettevõtja ennast registreerima Majandustegevuse registris (www.riigiteataja.ee, www.mkm.ee/mtr).“

Kodumajutuse järgunõuded

Majutusettevõtte järk näitab majutusettevõtte ja majutusettevõttes pakutavate teenuste taset. Järgu omandamine on ettevõtjale vabatahtlik. Majandus- ja kommunikatsiooniminister on andnud õiguse tegutseda järgu andjana Eesti kodumajutustele, puhkemajadele ning puhkeküladele ja -laagritele MTÜ-le Eesti Maaturism. Kodumajutuse järgunõuded leiate MTÜ Eesti Maaturismi kodulehelt: www.maaturism.ee.



SEKTORI VALDAV ETTEVÕTLUSVORM

Kodumajutusteenuse pakkumiseks on kõige lihtsam end registreerida füüsilisest isikust ettevõtjaks (FIE-ks), sest sellisel ettevõtlusvormil puudub kohustuslik miinimumkapitali nõue. Teiseks võimaluseks on registreerida osaühing (OÜ), mis nõuab 40 000 EEK osakapitali. Need on ka kaks põhilist ettevõtlusvormi, mida tänased teenusepakkujad kasutavad.

TEGEVUSE KINDLUSTAMINE, KOHUSTUSLIKUD KINDLUSTUSED

Kindlasti tuleks kindlustada hooned ja ruumide sisustus, mis üüritakse välja külastajatele. Samuti tuleks sõlmida kindlustuslepingud erinevate õnnetusjuhtumite vastu.

TEENUSTE ISELOOMUSTUS JA HINNATASE

Kodumajutusettevõtte tooteks on majutusteenus ja sellega kaasnev hommikusöök. Tavaliselt majutatakse kliente 1-2 kohalisesse tubadesse olenevalt klientide soovidest. Teenuse valikul on kliendile eelkõige olulised alljärgnevad kriteeriumid

- Majutuskoha asukoht peab asuma klientide sobilikus piirkonnas. Asukohal peab olema mõni eelis, näiteks lähedal olulistele turismiatraktsioonidele või asuma looduslikult kaunis kohas, kui eesmärgiks on puhkus.
- Majutuskohas pakutava teenuse kvaliteet. Aasta aastalt hindava kliendid aina rohkem, et kasutatavad hooned ja ruumid oleks puhtad ja korralikult hooldatud, koristatud. Oluline ei ole mitte vaid nn kliendi poolt kasutatav tuba, mis peab olema korrastatud ja puhas, vaid ka seda, et maja ümbrus ja muud hooned peavad jätma kliendile usaldusväärse mulje teenusepakkujast.
 - Toad peavad olema korras (eeldab igapäevast koristust).
 - Toa põrandad ei tohi nagiseda ega kriuksuda ja toa seinad ei tohi läbi kajada. Toa, WC ja ooteruumi sisustus peab olema puhas ja viisakas.
 - Kliendil peab olema võimalik ennast pesta, kasutada kaasaegset WC-d. Tagatud peab olemas sooja vee olemasolu.
 - Kliendid ei tohi kokku puutuda pererahva koduloomadega (koerte ja kassidega). See võib tekitada ebameeldivaid olukordi ning klientidel võib olla allergia. Sama nõue kehtib teiste klientide koduloomadele.
 - Kliendi käsutuses peavad olema puhtad voodipesu ja rätik.
 - Kliendi käsutuses võiks olla teler või raadio, äratuskell
 - Kliendil peab olema võimalus lukustada oma tuba, et tagada privaatsus ja turvalisus.
- Kliendile võib alati pakkuda mitmesuguseid lisateenuseid, infot kohaliku elu ja vaatamisväärsuste kohta.



Tulenevalt seadusest kuulub kodumajutusteenuse sisse ka hommikusöök. Hommikusöögiks on tavaliselt tee ja/või kohv, mõned võileivad juustu või singiga ning puuvili. Levinud on ka mitmesugused pudrud. Hommikusöök võib olla valmistatud pererahva poolt, samas võib olla ka iseteenindus. Hommikusöögi ajavahemik tuleb kliendiga eelnevalt kokku leppida. Kliendil peaks alati olema võimalik valida mitme erineva hommikusöögi komponendi vahel.

Lisateenused

Üheks konkurentsieeliseks kodumajutusteenuse pakkumisel võib olla pakutav lisateenuste hulk. Kui kliendi eesmärgiks ei ole ainult magada ja süüa hommikusööki, siis soovib ta ööbimiskoha läheduses mõnusalt aega veeta.

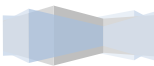
Lisateenuste pakkumisel luuakse kliendi jaoks rohkem lisaväärtust. Lisateenus võib olla nii müüdav toode, teenus kui ka lihtsalt vajalik informatsioon kliendi jaoks.

Lisateenuste loetelu sõltub oluliselt asukohast, selle olemasolevates ressurssidest ning ettevõtja võimalustest ja oskustest. Lisateenuste pakkumise osas peaksid ühe regiooni ettevõtjad omavahel koostööd tegema, kuna nii suudetakse kliendi vajadusi paremini rahuldada. Võimalik lisateenuste loetelu:

- matk looduses (jalgsi, rattaga, paadiga, kanuuga, ATV-ga, mootorsaaniga jne);
- elamus-turism (seiklusrajad, orienteerumine, ellujäämiskursused, matkad, ekstreemsport);
- tegevused lastele (mänguväljakud, batuudid, mängud, mänguasjad);
- pesu pesemine, laste hoidmine, riiete kuivatamine, saun;
- infoteenused ja -materjalid (kohalikud toitlustusvõimalused, vabaaja veetmise võimalused, piirkonna vaatamisväärsused ja loodusressursid, turismiinfo, tanklad, ujumisvõimalused, sportimisvõimalused);
- aktiivse ajaviitmise võimalused (suusatamine, ratsutamine, käsitöö, vibulaskmine);
- majapidamistööd (heinategemine, metsategemine, rohimine, kartulivõtmine, ehitustööd, jne);
- internet, arvuti, jõusaal;
- seminaride ja koosolekute pidamise võimalus.

Hinnatase

Kodumajutuse keskmine hind on 200-340 krooni ööpäevas. Kõrgem hinnakass on välja kujunenud Lõuna-Eestis ning saartel. Teenuse hind sõltub asukohast, hooajast ja teenuse kvaliteedist. Kõrghooajal võib hind tulenevalt nõudlusest tõusta, madalhooajal hind langeb 25-50% võrra. Hinda mõjutavad ka mitmesugused suursündmused ja rahvaste kogunemised, kuna siis kasvab nõudlus hüppeliselt.



Majutuse hind on välituristi ja kohaliku turisti jaoks sama. Välituristide jaoks on Eesti üldine hinnatase teada, seega tunduvalt kõrgemat hinda küsides paneb ettevõtja end piinlikku olukorda. Hind võib sisaldada käibemaksu, kuid sellisel juhul peab ettevõtja olema registreeritud käibemaksukohustuslaseks.

Kodumajutusettevõtted on reeglina üsna paindlikud hinna suhtes. Tehakse mitmesuguseid soodustusi eesmärgiga võita kliendi usaldus ja lojaalsus. Mida rohkem raha klient sisse toob, seda suurem soodustus võiks olla. Keskmiselt on soodustused järgnevad:

- soodustus gruppidele (alates 6 kuni 8 inimesest) 5-10%;
- soodustus püsiklientidele keskmiselt 10%-15%;
- terve hoone või kompleksi broneerimisel soodustus 20%-50% või kokkuleppehind
- soodustus varajastele broneerijatele – 10%-15%;
- soodustus pikemaajalisel ööbimisel (alates viiendast päevast) – 10-40%

Broneeringu puhul peab majutaja alati küsima ettemaksu, eriti kõrghooajal. See välistab olukorra, et klient loobub ootamatult broneeringust kõrghooajal ning tuba seisab tühjana. Ettemaksu suurus on tavaliselt 30-50%.

Hinda mõjutab ka pakutava toa suurus. Mida rohkem inimesi koos ööbib, seda odavam peaks olema hind ühe ööbija kohta. Samas tuleb arvestada asjaoluga, et täiesti võõrad inimesed ühes toas ööbida ei soovi.

TOA SUURUS	HIND VÕRRELDES NORMAALHINNAGA
Ühekohaline tuba	100-120%
Kahekohaline tuba	100%
Kolmekohaline tuba	70%-100%
Neljakohaline tuba	70-85%
Viiekohaline tuba	60-70%
Kuuekohaline tuba	40-70%

Hinna kalkuleerimine

Hinna kalkuleerimisel tuleb lähtuda sama piirkonna konkurentide vastavast hinnatasemest, tegelikest kuludest (omahinnast) ning oodatavast tasuvusajast. Juhul, kui pakkuda konkurendiga võrreldes samaväärset teenust, ei ole alust kliendi käest oluliselt rohkem küsida. Alustava ettevõtja korral on hinnatase pigem madalam (näiteks -10%-15%).

Näitena on toodud kulutused ühe kliendi kohta, kes ööbis 1 ööpäeva (koos käibemaksuga):

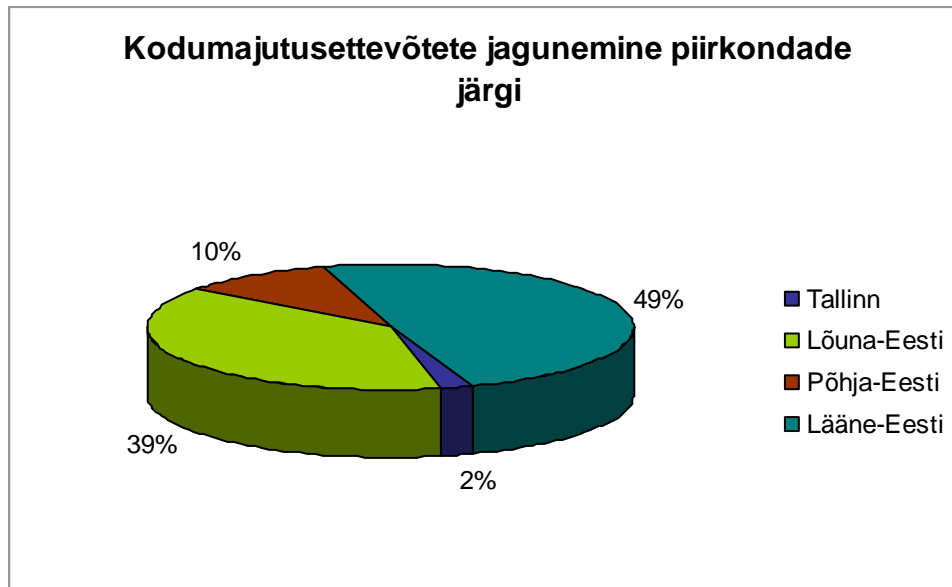
Otsekulud:

- Hommikusöök: 25-50 EEK;
- Linade pesu: 18 EEK;
- Elekter ja vesi: kuni 20 EEK;
- Transport (kütus) 25 EEK;
- Koristus 8 EEK;
- Töötasu: 200-250 EEK;



KONKURENTS VALDKONNAS

MTÜ Eesti Maaturismi (www.maaturism.ee) andmetel (1. august 2008) tegutses Eestis 45 kodumajutusettevõtet. Visitestonia.com andmetel on (1. august 2008) seisuga Eestis aga 184 kodumajutusettevõtet.



Tegelikkuses on kodumajutusettevõtteid kindlasti rohkem, kuna paljud ettevõtjad ei reklaami ennast aktiivselt Konkurentide analüüsimisel tuleb lähtuda kohalikest regioonist, seejuures on oluline teada, et kodumajutusettevõtted konkureerivad kõikide majutusettevõtetega (hotell, motell, külalistemaja, hostel, puhkeküla ja -laager, puhkemaja ning külaliskorter).

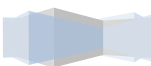
KLIENDIPROFIIL, TARBIJA HARJUMUSED

Peamised kliendirühmad

- **Pered ja sõpruskonnad**

Kodumajutusteenust kasutavad sageli puhkusereisil olevad pered, kes vajavad majutusteenust keskmiselt 2-4 päevaks. Tavaliselt vajab majutus perekond (tihti koos 1-2 lapsega) või sõpruskond (4-6 liiget).

Tavaliselt vajavad kliendid vaid majutusteenust, kuid võivad olla huvitatud ka lisavõimalustest ja muudest teenustest (jalgrataste laenutus, paadi rent, matk lähikonda jne). Pered vajavad tihti majutusteenust suveperioodil ja koolivaheaegadel, sõpruskonnad kasutavad teenust tihti ka pikkadel nädalalõppudel (neljapäevast või reedest pühapäevani).



- **Äriklendid**

Tööreisil olevad kliendid vajavad majutust tavaliselt äripäevadel (peamiselt esmaspäevast neljapäevani) ja reeglina vaid 1-2 päevaks. Äriklendid vajavad majutust tavaliselt üksinda või väga väikese grupina. Lisateenusteid nad tavaliselt ei vaja.

PERSONAL

Kodumajutusettevõtteid ei kasuta tavapäraselt palgatööjõudu, sest tegemist on pereettevõtetega, kus igapäevast ettevõtte juhtimist ja klientide teenindamist teostavad pereliikmed.

ARENGUVÕIMALUSED

Kodumajutus on majutusäris kõige lihtsam äritegevuse liik. Kui ettevõttel läheb hästi ning soovitakse oma tegevust laiendada, oleks mõistlik kõigepealt tutvuda kohustuslike nõuetega erinevatele majutusliikidele. Teisalt on majutusettevõtte käivitamine ja tööshoidmise kogemus väga heaks võimaluseks oma tegevust laiendada ja hakata pakkuma ka muid turismiteenuseid.

PEAMISED TEGEVUSVALDKONNA RISKID JA EBAÕNNESTUMISE PÕHJUSED

Vähene reklaam – mitmed kodumajutused eeldavad, et reklaamtahvel või teave kohalikus turismi-infokeskus on piisavaks infokanaliks. Siiski võiks kaaluda enda ennete lisamist kõikvõimalikesse avalikesse andmebaasidesse, kindlasti ei tohiks unustada ka tee-äärseid viiteid.

Vale, kliendile sobimatu asukoht – mitmed kodumajutused asuvad piirkonnas, kus puudub aktiivseks turismiks vajalik looduslik ja kultuuriline ressurss ning inimestel puudub vajadus öömaja järele.

Ebakvaliteetne teenus – klientide rahulolematuse põhjusteks võib olla puudulik teenus või selle halb kvaliteet (ebamugavad ruumid, ebahügieenilised tingimused vms)

Liiga kõrge teenuse hinnatase – mitmed kodumajutused on hinnaklassilt sarnased piirkonna hotellidega. Kui kodumajutusel puuduvad lisateenused, siis sageli valivad külalastajad usaldusväärsemana näiva hotelli.

Hooajalisus – turism on Eestis veel üsna hooajaline ning seda mõjutavad sageli ilmastikuolud ja sellega seotud sportimis- ja vabaaja veetmise võimalused.

Konkurentsieeliste puudumine – mitmed kodumajutused ei suuda leida end teistest konkurentidest eristavaid eeliseid.



OLULISEMAD KASUTATUD MATERJALIDE ALLIKAD

- Ettevõtluse Arendamise Sihtasutuse tellimusel koostatud uuring EESTI JA MAAILMA TURISM, I POOLAASTA 2008 (http://public.visitestonia.com/files/statistika/Eesti_ja_maailma_turism_I_poolaasta_2008.pdf)
- Eesti Maaturism www.maaturism.ee
- Portaal www.visitestonia.com

