

Študija primera

Šenkova domačija

Kmetija Šenk s čudovito okolico.

Uvod

Turistična kmetija in kamp Šenkova domačija ali Šenkova domačija je turistična kmetija na Jezerskem, ki je začela delovati leta 2011. Svojo turistično dejavnost so sprva začeli izvajati s kampom ter z oddajanjem piknik prostora v najem. Leta 2014 so zgradili prvi dve sobi in apartmaje, leta 2019 pa so dodali še 7 dodatnih namestitvenih enot.

Šenkova domačija je od leta 1949 zaščitena kot kulturni spomenik in objekt kulturne dediščine. S prenovno v zadnjih desetih letih je bila obnovljena kot kmetija in ponovno odprta kot turistična kmetija. Njihova kmetija leži na nadmorski višini okoli 900 m. Je odlično izhodišče za pohodništvo, gorsko kolesarjenje in tek na smučeh pozimi. Njihova ponudba je zelo obsežna in vključuje nastanitev v sobah, apartmajih in kampu ter prehrano za goste in tiste, ki se ne prehranjujejo. Poleg tega ponujajo tudi izposajo športne opreme za tek na smučeh, turno smučanje, plezanje in kolesarjenje. Specializirani so za športe na prostem in so prejeli zeleni znak Slovenia Green Label tako za nastanitev kot za kulinariko.

IME PODJETJA

Turistična kmetija in kamp Šenkova domačija, Polona Virnik Karničar vpisana kot lastnica kmetije. Vključeni so v številne različne organizacije: Vključeni so v: Združenje turističnih kmetij Slovenije, Slovenia Outdoor, Cross country ski holidays, Zeleni ključ, Slovenia Green, Bergsteigerdörfer/ Gorniške vasi, Turistično društvo Jezersko ...

LOKACIJA

Jezersko, Gorenjska, Slovenija.

Kmetija ima certifikat za ekološko pridelavo zelenjave, sadja in živinoreje. So zeleno usmerjeni, kar potrjujeta certifikat Zeleni ključ in vključitev v Zeleno shemo slovenskega turizma.

O agroturizmu

Kmetija se nahaja v občini Jezersko, v vasi Jezersko (Zgornje Jezersko 140, 4206 Jezersko), ki leži na Gorenjskem. Občina obsega 68,8 km² in ima dve naselji, imenovani Zgornje Jezersko in Spodnje Jezersko. Njena severna lega meji na Avstrijo. Glavne gospodarske panoge so gozdarstvo, (podeželski) turizem in živinoreja.

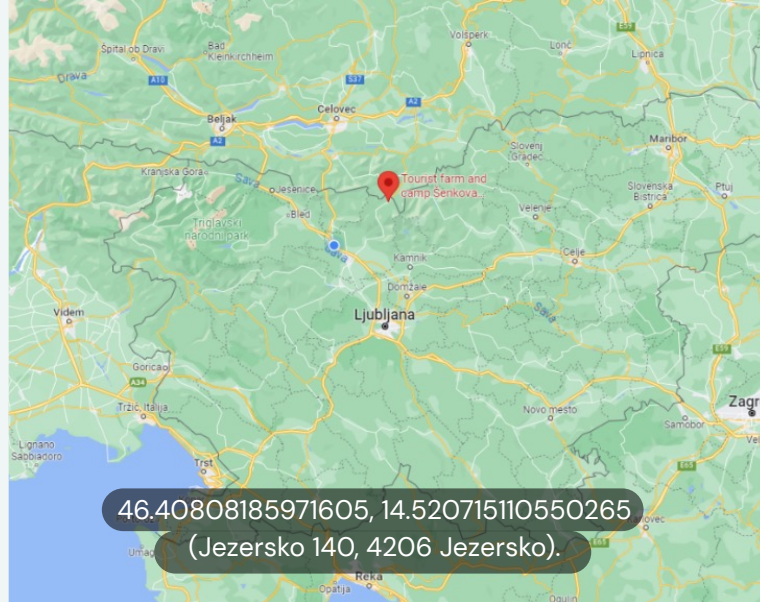
Je gorsko naselje v dolini pod Karavankami in Kamniško-Savinjskimi Alpami, blizu slovensko-avstrijske meje, na nadmorski višini približno 900 metrov. Na Jezerskem izvira reka Kokra, ki se v Kranju izliva v Savo.

Na Jezerskem lahko obiščete Planšarsko jezero, ki je primerno za čolnarjenje, najpogumnejši pa lahko v njem celo plavajo. Pozimi, če je dovolj mrzlo, ga lahko uporabite tudi za drsanje. Jezero je tudi v bližini smučarske vlečnice Mali vrh in proge za tek na smučeh. Vas je zelo turistično usmerjena, saj so tu veliki hoteli in številne turistične kmetije.

Za Jezersko so značilne izvirne skodlaste kmečke hiše, ki so etnografski spomenik. Vas krasi cerkev svetega Ožbolta iz 15. stoletja.

Pohodništvo je najbolj razširjena dejavnost na Jezerskem, saj je teren na Jezerskem zelo razgiban. Po dolini Ravenske Kočne je speljana tematska pot, ki je lahko dostopna in namenjena vsem pohodnikom. Za zmerno pripravljene pohodnike se ob meji z Avstrijo vijejo Karavanke z vrhovi tik nad gozdno mejo, do katerih vodijo manj zahtevne in krajše poti, a še vedno ponujajo izjemne razglede na Kamniško-Savinjske Alpe. Izkušene planince privlačijo najvišji vrhovi Kamniško-Savinjskih Alp, kjer vodijo zahtevne in izpostavljene poti po skalnatem terenu in meliščih. Češka koča na Spodnjih Ravnah in kranjska koča na Ledinah nudita zavetišče in hrano planincem na osamljenih pobočjih. Za adrenalina željne in fizično sposobne pohodnike je na voljo tudi zavarovana plezalna pot, ferata, ki vodi do Češke koče. Tja se ne odpravite brez plezalnega kompleta, ki si ga lahko izposodite tudi na Šenkovi domačiji.

Tek na smučeh je ena najbolj priljubljenih zimskih dejavnosti na Jezerskem. Če je dovolj naravnega snega, si lahko tekaške smuči nadenete na dvorišču Šenkove domačije. V optimalnih razmerah je na voljo do 15 kilometrov. Na Šenkovi domačiji je na voljo izposoja opreme za tek na smučeh (čevlji, smuči, palice). Park Jezersko ponuja tudi izposoja sank in toboganov. Za vse ljubitelje drsanja in hokeja je na Planšarskem jezeru na voljo umetno drsališče, v mrzlih zimah pa naravno drsališče Jezero pozimi privablja tudi pohodnike in tekače na smučeh.



Kdaj je agroturizma se je začelo izvajati?

Z delovanjem so začeli leta 2011, sprva s prostorom za kampiranje in piknike. Leta 2014 so začeli oddajati prvi dve sobi in apartmaje, leta 2019 pa so dodali še 7 enot. Šenkova domačija je od leta 1949 zaščitena kot kulturni spomenik in kulturna dediščina, s prenovo v zadnjih desetih letih pa so jo oživili kot kmetijo in na novo zasnovali kot turistično kmetijo.

Število delavcev

Na kmetiji živijo tri generacije. Glavna gonilna sila kmetije je Polona, ki ji nikoli ne zmanjka idej in uživa v svoji vlogi. Njena desna roka je mož Drejc, ki je sedanji župan Jezerskega in brez težav poskrbi za vsa dela na kmetiji. V veliko pomoč so tudi njuni trije otroci, Luka, Kristjan in Maša, ki so zelo aktivno vključeni v dejavnosti na kmetiji. Njun najstarejši sin Luka je več delal z lesom, poleg tega pa skrbi za živali na kmetiji in gostom nudi masažne storitve. Njun sin Kristjan je študent zoologije in rad pomaga pri različnih opravilih na kmetiji, vključno s skrbjo za živali in prehrano. Njuna hči Maša je najbolj dejavna na recepciji. Pomagata tudi Polonina mama Brigita in žena Poloninega očeta Majda. Na kmetiji je zaposlenih šest žensk, vse z Jezerskega. V poletni sezoni (od junija do septembra) jim pomagajo tudi študentje in prostovoljci z vsega sveta.



Sprejem na kmetiji.

Nekaj turističnih podatkov iz agroturizma

Kratek opis turistične ponudbe

Na Šenkovi domačiji je na voljo nastanitev v štirih apartmajih. Vsi apartmaji so prostorni in imajo ločen dnevni prostor in spalnico. Apartmaji imajo vso potrebno opremo za udobno bivanje, kot so posteljnina, brisače, toaletni pripomočki, sušilec za lase, televizor, sef za shranjevanje dragocenosti in dobro opremljena kuhinja. V dveh apartmajih lahko prenoči od 4 do 6 oseb, v enem apartmaju lahko prenočita dve osebi, v enem apartmaju pa lahko prenočijo 4 osebe.

Turisti lahko bivajo v sobah, apartmajih, kempiranju, zajtrkih iz lokalnih in domačih sestavin, večerjah, kosilih in najemu opreme.

Prizadevajo si ohraniti stare domače jedi, ki so jih kuhale naše babice in so neločljivo povezane z življenjem na kmetiji, praznovanji in spreminjanjem letnih časov. Svojo kuhinjo prilagajata tudi željam gostov in skušata starim jedem dati nov pomen.

V eni od hiš na njuni kmetiji je klet skoraj v celoti namenjena razvajanju in sprostitvi. Njihov wellness je sestavljen iz dveh savn, finske in infrardeče, velikega prostora za sprostitev s pogledom na zeleno okolico in dostopom do zunanje terase ter masažne sobe.

Število postelj

Na kmetiji je na voljo več možnosti nastanitve. Imajo 29 ležišč v sobah in apartmajih, ki so na voljo vse leto, razen novembra in aprila. Od maja do konca oktobra je na voljo tudi 40 enot za kempiranje.

Število turistov (letno, mesečno / visoka sezona proti nizki sezoni)

Leta 2022 je kmetijo obiskalo 2905 domačih gostov (31 %) in 6368 tujih gostov (69 %), skupaj 9273 prenočitev v sobah, apartmajih in kampih. Leta 2022 je v sobah prenočilo skupaj 4229 gostov (2195 domačih in 2034 tujih), v kampu pa skupaj 5044 gostov (710 domačih in 4334 tujih). Povprečno letno število gostov v obdobju 2013–2021 je bilo 3873.

Profil turistov (starost, državljanstvo,) Predstavljeni v tabeli

Kmetijo obiskujejo gostje vseh starosti z vsega sveta. Prevladujejo družine in gostje srednjih let. Leta 2022 je v njihovih nastanitvenih zmogljivostih bivalo 1584 gostov, ki so skupaj ustvarili 4229 prenočitev. V kampu so gostili 2193 gostov, ki so ustvarili 5044 prenočitev.

ROOMS, 2022	TOURISTS	ACCOMMODATION
COUNTRIES	TOTAL	
SLOVENIA	963	2195
ARGENTINA	1	1
AUSTRALIA	6	12
AUSTRIA	45	112
BELGIUM	32	108
BRAZIL	3	7
BULGARIA	1	4
BOSNIA	2	4
CROATIA	34	78
CZECH REPUBLIC	119	468
DENMARK	5	17
FRANCE	25	82
INDIA	2	4
ITALY	27	120
IRELAND	6	12
ISRAEL	4	8
CANADA	12	34
HUNGARY	12	28
MALTA	4	12
GERMANY	133	512
NETHERLANDS	21	85
POLAND	10	29
ROMANIA	8	26
RUSSIA	2	4
SAN MARINO	2	4
SLOVAKIA	9	21
SERBIA	7	17
SPAIN	1	4
SWEDEN	1	4
SWITZERLAND	3	7
UK	28	72
USA	50	123
TOTAL	1584	4229

CAMP, 2022	TOURISTS	ACCOMMODATION
COUNTRIES	TOTAL	
SLOVENIA	409	710
AUSTRALIA	1	1
AUSTRIA	69	112
BELGIUM	83	266
BRAZIL	1	2
CZECH REPUBLIC	493	985
DENMARK	8	14
ESTONIA	1	3
FINLAND	3	9
FRANCE	51	74
CROATIA	8	11
IRELAND	1	2
ITALY	28	51
ISRAEL	3	5
SOUTH AFRICA	1	2
CANADA	2	3
LATVIA	1	1
LIBANON	1	2
LUXEMBOURG	1	1
HUNGARY	17	27
GERMANY	342	802
NETHERLANDS	383	1487
NEW ZEALAND	9	31
POLAND	118	179
ROMANIA	58	93
RUSSIA	3	6
SLOVAKIA	25	46
SERBIA	3	6
SPAIN	25	30
SWEDEN	2	8
SWITZERLAND	29	54
UK	6	10
USA	8	11
TOTAL	2193	5044

Koledar odprtja

Kmetija je odprta vse leto, zapre se le novembra in aprila. Najbolj živahno je v glavni sezoni, od junija do septembra.

Nekaj turističnih podatkov iz agroturizma

Ponujene storitve in dejavnosti, ali turisti sodelujejo pri vsakodnevnem delu na kmetiji (in kako) itd.

Kmetija si prizadeva delovati čim bolj trajnostno, s spoštovanjem narave in tradicije. Specializirana je za nastanitve za kolesarje, pohodnike in smučarje tekače ter je za nastanitev in kulinariko prejela zeleni znak Slovenija. Z veseljem izkoriščajo možnosti in priložnosti, ki jih ponuja narava, vendar na ekološki in trajnostni način, nikoli preko samoobnovitvenih sposobnosti narave.

Kmetija ima certifikat za ekološko pridelavo zelenjave in sadja ter živinorejo. So zeleno usmerjeni, kar potrjujeta certifikat Zeleni ključ in vključitev v Zeleno shemo slovenskega turizma. Tudi živila, ki jih prodajajo in predelujejo na njihovi kmetiji, so pridelana na popolnoma ekološki način. Hrana na jedilniku je seveda sezonsko obarvana, v skladu s tem, kar je na voljo na njihovih vrtovih, v zamrzovalnikih in kletih. Tisto, česar ne morejo dovolj pridelati, kupijo od kmetov v okolici.

Zelenjavo pridelujejo in vzgajajo v treh rastlinjakih na kmetiji, ki jim omogočajo pridelavo sveže, domače zelenjave od sredine pomladi do pozne jeseni. V toplejših mesecih za pridelavo zelenjave uporabljajo tudi zunanje vrtove. Poleti nabirajo tudi jagodičevje, jeseni pa jabolka in slive. Izdelujejo tudi kislo zelje, vloženo zelenjavo, marmelade, namaze ter različne sadne in zelenjavne sokove ter sirupe iz lokalnih zelišč.

Sami pečejo domači kruh in imajo lastno pridelavo mesa, saj redijo različne živalske vrste, ki jim zagotavljajo kakovostne in raznolike mesne izdelke. Živali na njihovi kmetiji (kokoši, race, mačke in psi) se lahko prosto sprehajajo po posestvu. Krave, prašiče in ovce redijo v zunanjih ogradah. So tudi člani združenja ARK Farm Association, ki je genska banka avtohtonih kmetijskih živali. Tako lahko redijo krave, avtohtone krškopoljske prašiče ali prašiče s črnim pasom, tradicionalno pasmo jezersko-solčavskih ovc in štajerske kokoši.

V delo na kmetiji ne vključujejo turistov, saj bi jim to pomenilo dodatno delo.



Jedilnica na njihovi kmetiji.



Slika ene od sob za nastanitev.

O oglaševanju

Imajo svojo spletno stran (senkovadomacija.si), na kateri objavljajo promocijske fotografije, videoposnetke, letake in podajajo ideje za dejavnosti v naravi z vsemi potrebnimi informacijami. Aktivni so na svojih profilih na družbenih omrežjih, kot sta Facebook (facebook.com/SenkovaDomacija) in Instagram (instagram.com/senkova_domacija_jezersko), in imajo veliko sledilcev, saj objavljajo slikovite fotografije in videoposnetke ter delijo novice o svojem podjetju in drugih podjetjih v regiji.

Uporabljajo rezervacijski sistem Bentral, ki ga upravljajo sami. Imajo številne partnerje v regiji in po vsej državi. Predstavljeni so na več platformah, v katalogih: na primer v regionalnem muzeju (gorenjski-muzej.si), letakih ([senkovadomacija.si.pdf](http://senkovadomacija.si/pdf)), brošurah, ki jih izdelujejo sami, in na portalih. Pojavili so se v številnih časopisih in na televiziji (rtvslo.si/arhiv).

O spletni strani komercializacija

Eden od njihovih najpomembnejših portalov je Booking.com, kjer so ocenjeni z oceno 9,9. (booking.com/hotel/si/senkova-domacija). Sprejemajo tudi rezervacije prek okenca na svoji spletni strani, po telefonu in elektronski pošti.

Skozi leta so na Šenkovi domačiji nastanili več domačih turistov, v zadnjem času pa se je domet razširil tudi na tujce, ki so še posebej navdušeni nad njihovo ponudbo kampov. Njihova zasedenost se spreminja glede na sezono. Domači turisti veliko pogosteje obiskujejo v zimskih mesecih in manj v poletnih mesecih visoke sezone, medtem ko tujci obiskujejo predvsem julija in avgusta.



Živali na njihovi kmetiji.

Pojavljajo se tudi na naslednjih portalih:

Turistične kmetije turisticnekmjetije.si/kmetija/senkova-domacija

Rezervacije booking.com/hotel/si/senkova-domacija

Slotrips slotrips.si/slo/galerija/332/Senkova-domacija

Kampi avtokampi.si/kampi/kamp-senkova-domacija

ANWB kampi anwbcamping.nl/slovenie/camping-senkova-domacija

Trip advisor tripadvisor.com/Tourist_Farm_Senkova_Domacija-Zgornje_Jezersko

Sloveniaholidays - sobe sloveniaholidays.com/senkova-domacija-zgornje-jezersko

Sloveniaholidays - kampi sloveniaholidays.com/kamp-senkova-domacija-zgornje-jezersko

Discover Slovenia objevuj-slovinsko.cz/ubytovani/senkova-domacija/

Rustiek kamperen rustiekkamperen.com

SecureHoliday (Ctoutvert) ctoutvert.com

DARILA SLOVENIJE pincamp.de, pincamp.ch

Poslovni profil STO jetcamp.com/en/slovenia/camping-senkova-domacija/

Doživite Slovenijo darilaslovenije.si

Roadsurfer manager.etrrips.info

Zvezdar slovenia.info

Kampi STO katalog.manager.experience-slovenia.si

Slovenija Outdoor spots.roadsurfer.com

Tek na smučeh (MTS) zvezdar.com

Stellplatz.de slovenia.info

Slovenija Edinstveno doživetje slovenia-outdoor.com

Pitchup mts.myincert.com

Restavracija Guru stellplatz.info

DARILA SLOVENIJE unique.slovenia.info

e-tours Kampi, glamping in počitniški parki v Združenem kraljestvu, Evropi in Ameriki (pitchup.com)

Poslovni profil STO restaurantguru.com

O začetku poslovanja

Leta 2010 je kmetijo od babice Mimi prevzela sedanja lastnica Polona, ki se je skupaj z možem Drejcem lotila obnove tradicionalne domačije. Prvi načrti za obnovo in preureditev segajo v leto 2004, vendar so morali dozoreti in najti pravo podobo. Določiti je bilo treba prednostne naloge za obnovo stavb na kmetiji in določiti njihovo novo namembnost. Obnovljeni so bili stara delavnica na osrednjem dvorišču ter hlevi za kokoši in prašiče, nato pa še hlevi za krave in ovce.

Odločitev o sofinanciranju prenove je bila sprejeta leta 2012. Takrat se je začela gradnja nove stavbe; stara stavba je bila porušena, ohranjeni so bili vitalni leseni deli, po zelo dolgi zimi in pomladi 2013 pa se je začela gradnja nove stavbe. V enem letu je bila stavba dokončana in odprta maja 2014.

Stara hiša, ki je od leta 1949 zaščitena kot kulturni spomenik, je bila obnovljena. Prav zaradi statusa kulturne dediščine je bila dolga leta pod strogim nadzorom in ni bila deležna nobenih sprememb, ki bi kakor koli vplivale na njene arhitekturne značilnosti.

Tretje gradbeno dovoljenje jim je omogočilo, da so leta 2019 obnovili podstrešje stare hiše. Velik kvadratni tloris stavbe je omogočil, da so na podstrešju uredili sedem sob in večji družabni prostor. Konstrukcija je v celoti lesena. Sobe so poimenovane po dejavnostih ali poklicih, ki so jih opravljali njihovi predniki.



Lastnica Polona.

Zakaj so se odločili za agroturizem?

Za agroturizem so se odločili zaradi idilične lokacije, ki jim omogoča čudovit razgled na bližnje gore. Čudovita narava in osnovna ponudba, ki je na voljo na Jezerskem in še posebej na njihovi lokaciji (turizem, razširjene športne dejavnosti).

Ali sta imela kakšno turistično ali poslovno izobraževanje ali predhodne izkušnje? Ali sta bila deležna kakršne koli pomoči (nasvetov, svetovanja, mentorstva, finančnih sredstev, donacij)?

Lastnik je po srednji šoli študiral turizem na Ekonomsko-poslovni fakulteti Univerze v Ljubljani in leta 2004 diplomiral s poslovnim načrtom za kmetijo. Leta 2009 se je vpisala na Biotehniški center Naklo, smer upravljanje podeželja in krajine. Lastnica ima diplomu iz ekonomije, turizma in kmetijstva. Med študijem je pridobivala delovne izkušnje v bližnji planinski koči in v dveh drugih mednarodnih podjetjih, kjer je pridobivala predvsem poslovne izkušnje.

Razvoj domačije je bil financiran iz Programa razvoja podeželja, vanj pa so bili vključeni tudi prihodki s kmetije in banke.

Katere so bile nekatere izboljšave/ ovire pri izvajanju?

"Največje ovire pri razvoju domačije in poznejšem poslovanju so bile birokratske zadeve, dolg rok za pridobitev gradbenih dovoljenj in predvsem dolg rok za pridobitev sredstev Programa razvoja podeželja."

Kmetija je zelo povezana in organizirana. Zelo pomembno je tudi prenašanje vseh pridobljenih izkušenj na otroke, saj že imajo bodočega naslednika, ki dela na kmetiji in se že zaveda svoje prihodnje vloge. Glavni ključ do njihovega uspeha so dobra organizacija, izkušnje, pogum, sodelovanje sodelavcev ter vključenost, sodelovanje in odlična komunikacija družinskih članov.



Domača hrana s kmetije.

O vodenju kmečkega turizma

Kmetijska proizvodnja

Kmetija ponuja veliko različnih dopolnilnih dejavnosti.

Ukvarjajo se s pridelavo in predelavo zelenjave in sadja, sušenjem zelišč, žit (kruh) in mlečnih izdelkov (jogurt, kislá smetana, skuta), predelavo mesa (prodaja jagnjetine, svinjske masti, svinjske masti, paštete, klobas, svinjine in šunke) ter jajc proizvodnja jajc.

Leta 2022 so prodali (lastne proizvode in lokalne proizvode): približno 4000 kg zelenjave, 483 kg sadja, 7 kg suhih sestavin (zelišča, začimbe), 1758 kg žit in mlečnih izdelkov, 5130 jajc, 1705 kg mesnih izdelkov, 730 litrov sadnih pijač in 33 šopkov rož.

Na kmetiji redijo kokoši, race, krave, prašiče in ovce. Imajo tudi mačke in pse. Kmetija je del združenja kmetij ARK, ki je genska banka avtohtonih kmetijskih živali. To jim omogoča vzrejo avtohtonih pasem domačih živali: krave, avtohtoni krškopoljski prašič ali prašič s črnim pasom, tradicionalna jezersko-solčavska pasma ovc in štajerske kokoši.

Kako upravljate svojo kmetijo in turistično dejavnost?

Vodenje kmetije se najbolje obnese z dobro organizacijo, izkušnjami in pravo mero poguma. Brez pomoči sodelavcev in sodelovanja celotne družine ne bi šlo tako dobro. Pomembna je družinska povezanost in seveda poslovno znanje.

Kakšen delež družinskega dohodka predstavlja turizem (< 25 % / 25-49 % ali > 75 %)?

Turizem predstavlja več kot 75 % družinskega dohodka.

Katere teme in potrebe so po vašem mnenju prednostne za programe usposabljanja?

Poslovanje, upravljanje, kmetijstvo in trženje.

Katere spretnosti in kompetence bi radi pridobili?

Predvsem na področju kulinarične odličnosti ali optimizacije uporabe surovin ter nenehnega učenja tujih jezikov.

Pričakovanja za bližnjo prihodnost?

Naša pričakovanja za prihodnost so glede na trenutni položaj in uspešnost zelo pozitivna.



Kmetija vse leto prideluje hrano v lastnem rastlinjaku.

Nasveti za nove podjetnike

"Pojdite v svet, ogledajte si primere najboljših praks in si upajte narediti nekaj dobrega."
– Lastnica Polona.

"Gostje potrebujejo gostoljubje v obliki kakovostne nastanitve, dobre hrane ter osebnega, pristnega in prijaznega pristopa. Brez lažnih obljub in pretvarjanja. In seveda urejeno okolico in veliko lastnih raznovrstnih pridelkov." – lastnica Polona.

"Bodite inovativni, drzni, pogumni, samozavestni in dobro organizirani. Sodelujte in komunicirajte z ljudmi ter bodite odprti za nove ideje. Bodite asertivni in si prizadevajte za sodelovanje s sodelavci. Bodite radovedni in delavni; udeležujte se dodatnega usposabljanja in izobraževanja. Glavna lastnost za uspeh je dobra komunikacija, konkurenca pa vas ne sme motiti, saj ima vsaka turistična ponudba svoje prednosti." – Lastnica Polona.



Co-funded by
the European Union

Projekt N. 2022-1-SI01-KA220-VET-000087663

Projekt financira Evropska unija. Izražena stališča in mnenja pa so izključno stališča in mnenja avtorjev in ne odražajo nujno stališč in mnenj Evropske unije ali Izvajalske agencije za izobraževanje in kulturo (EACEA). Niti Evropska unija niti agencija EACEA ne moreta biti odgovorni zanje.