



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

POLGÁRMESTER

JAVASLAT

A Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. jegyzett tőke emeléséről

Készítette: **Pintér István**
vezérigazgató
Süle László
ügyvezető igazgató
Dr. Vincze Anikó
aljegyző

Előterjesztő: **Borbély Lénárd**
polgármester

Az előterjesztés egyeztetve:
Némethné Révész Andrea városgazdálkodási ágazatvezetővel

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:
a Pénzügyi Ellenőrzési és Ügyrendi Bizottsággal

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

Dr. Szeles Gábor
jegyző

Az előterjesztés leadva:
2016. február 24.

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testület
2016. évi 48 sz. előterjesztés
Testületi ülés dátuma: 2016. 02. 25.

Testületi ülés időpontja:
2016. február 25.

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata 299/2014. (VI.26) Kt. számú határozatában úgy döntött, hogy felhatalmazza a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt-t a Bajnokok Klubja kereskedelmi és Szolgáltató Kft. „fa.” kizárólagos tulajdonában álló 208261/1. hrsz., természetben 1212 Budapest, Dunadűlő út. 4. szám alatt található ingatlan megvásárlására. Az ingatlan a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. tulajdonába került, melynek felújítását az alábbiak szerint tervezi:

1. a meglévő alagsor + földszint + beépített tetőteres épület átalakítása, rekonstrukciója
 - földszinten étterem fogyasztótér tálalókonyhával, kapcsolódó nyitott fogyasztó teraszokkal, reprezentatív, akadálymentes bejárattal, vendégház recepcióval,
 - emeleten 8 db 4* színvonalú vendégház apartman szobaegységgel, épületgépészeti egységgel
 - alagsorban klub/pinceszinti rendezvényter/borozó, összevont vendég wc csoport, 150 adagos főzőkonyha (étellift kapcsolattal a tálalókonyhával és szobaszinttel) és kapcsolódó kiszolgáló terek, személyzeti terek, épületgépészeti terek funkcióval.
2. a Dunadűlő úthoz be és kihajtóval kapcsolódó 50 állásos, ellenőrzött személygépkocsi parkoló cca. 1.500 m²-es területen.
3. a tervezett létesítményhez tartozó lehatárolt fogyasztó terasz árnyékolóval, kert a fogyasztás lehetőségével, előlépcsők, rámpák, gazdasági udvarrész, közterületről lehatárolt kert cca. 600 m²-es területen.

A beruházás megtérülésének vizsgálatát elvégeztük, melyet a mellékelt üzleti terv részletez.

A felújítási munkálatok becsült költsége nettó 240.000.000.- Ft., melyhez Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete a 10/2015. (III.12), valamint a 34/2015. (XII.15.) önkormányzati rendeletében a szükséges fedezetet elkülönítette. Javaslom, hogy ennek végrehajtását és a felújítás megvalósítását Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata az alábbiak szerint jegyzett tőke emeléssel biztosítsa a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaságnak:

A tőkeemelésként befizetett összegből 200.000.000.- Ft, azaz kettőszázmillió forint pénzbeli hozzájárulás a jegyzett tőke javára kerül elszámolásra, 40.000.000.- Ft, azaz negyvenmillió forint a tőketartalékba kerül ázsios tőkeemelésként.

- az alaptőke emelés módja: új részvény zártkörű forgalomba hozatala
- az alaptőke emelés összege 200.000.000.- Ft, azaz kettőszázmillió forint

- a kibocsátásra kerülő új részvény száma, névértéke: 200 db, 1.000.000.- Ft névértékű tőzsrészvény
- a kibocsátásra kerülő új részvény előállításának módja: nyomdai úton előállított részvény
- a kibocsátásra kerülő új részvény kibocsátási értéke: 240.000.000.- Ft, azaz kettőszáz-negyvenmillió forint
- a zártkörű részvénykibocsátás kizárólag pénzbeli hozzájárulás alapján történik
- a kibocsátásra kerülő új részvény ellenértékét és a tőketartalékba kerülő összeget az Önkormányzat a Képviselő Testület határozatát követő 8 napon belül a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. részére átutalja
- A tőke emelés eredményeként a Társaság tőzrstőkéje 552.400.000.- Ft-ról 752.400.000.- Ft-ra növekszik, tőketartalékba 40.000.000.- Ft kerül

Mivel a részvények jegyzett tőke emeléskori (jegyzési) ellenértéke meghaladja a névértéket – az Önkormányzat könyvvizsgálójának egyetértésével – az ársiós tőkeemelés nem csak a jegyzet tőkét, hanem a tőketartalékot is emeli.

Budapest, 2016. február 24.



Borbély Lénárd

1. számú melléklet – üzleti terv
2. számú melléklet – beruházás költségbecslése

1. számú Határozati javaslat

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 100% tulajdonában levő Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. (1215 Budapest, Katona József utca 62-64., cégszáma: Cg. 01-10-045701, adószáma: 14010411-2-43) 552.400.000.- Ft névértékű jegyzett tőkéjét 752.400.000.- Ft-ra emeli fel 200.000.000.- Ft össznévértékű, 200 db 1.000.000.- Ft névértékű, 1.200.000.- Ft kibocsátási értékű „A” sorozatú nyomdai úton előállított törzsrészvény zártkörű forgalomba hozatalával. A részvényeket kibocsátási értéken a tulajdonos Önkormányzat jogosult és köteles jegyezni, mindösszesen 240.000.000.- Ft 8 napon belüli átutalásával a Zrt. részére, amiből 40.000.000.-Ft, azaz az ársziós tőke emelés 20%-a a társaság tőketartalékába kerül.

A Képviselő-testület felhatalmazza Pintér Istvánt, hogy a Zrt. törzstőke emelésével kapcsolatosan a vonatkozó jogszabályi feltételeknek, valamint a fent meghatározott feltételeknek megfelelően eljárjon, így különösen az illetékes hatóságok és cégbíróság előtt a változások bejegyeztetése és a forgalomba hozott részvények keletkeztetése ügyében.

Határidő: 2016. március 15.

Felelős: Borbély Lénárd polgármester

Végrehajtás előkészítéséért felelős: Pintér István a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. vezérigazgatója
Némethné Révész Andrea ágazatvezető

A határozati javaslat elfogadásához a Képviselő-testület **minősített** többségű támogató szavazata szükséges.

2. számú Határozati javaslat

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy kötelezettséget vállal a 100% tulajdonában levő Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. (1215 Budapest, Katona József utca 62-64., cégszáma: Cg. 01-10-045701, adószáma: 14010411-2-43) jegyzett tőkéjének felemelése során zártkörűen forgalomba hozott 200.000.000.- Ft össznévértékű részvényének átvételére a 2016. évi költségvetés 3925.sz. céltartalékának és a 2015. évi költségvetés 3931.sz. céltartalékának terhére kibocsátási értéken, 240.000.000.- Ft átutalásával.

Határidő: 2016. március 4.

Felelős: Borbély Lénárd polgármester

Végrehajtás előkészítéséért felelős: Pintér István a Csepeli Városgazda
Közhasznú Nonprofit Zrt. vezérigazgatója
Némethné Révész Andrea ágazatvezető

A határozati javaslat elfogadásához a Képviselő-testület **egyszerű** többségű támogató szavazata szükséges.

3. számú Határozati javaslat

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 100 %-os tulajdonában levő Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. (1215 Budapest, Katona József utca 62-64., cégszáma: Cg. 01-10-045701, adószáma: 14010411-2-43) jegyzett tőkéjének felemelése során a zártkörűen forgalomba hozott 200.000.000.- Ft össznévértékű, 240.000.000.- Ft összkibocsátási értékű részvényének átvételére kizárólagosan Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata (1211 Budapest, Szent Imre tér 10.) jogosult.

Határidő: 2016. március 15.

Felelős: Borbély Lénárd polgármester

Végrehajtás előkészítéséért felelős: Pintér István a Csepeli Városgazda
Közhasznú Nonprofit Zrt. vezérigazgatója

A határozati javaslat elfogadásához a Képviselő-testület **egyszerű** többségű támogató szavazata szükséges.

4. számú Határozati javaslat

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 100%-os tulajdonában levő Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. (1215 Budapest, Katona József utca 62-64., cégszáma: Cg. 01-10-045701, adószáma: 14010411-2-43) Alapító Okiratát a jegyzett tőke felemelésre tekintettel az alábbiak szerint módosítja:

Az Alapító Okirat 7.) pontjának a) alpontja az alábbiakra módosul:

„a., A Részvénytársaság alaptőkéje, az alaptőke megoszlása

A Részvénytársaság alaptőkéje 752.400.000.- Ft, azaz Hétszázötvenkettőmillió-négyszázezer forint.”

Az Alapító Okirat 7.) pontjának b) alpontja az alábbiakra módosul:

„b., A részvények fajtája, típusa, száma és névértéke:

- 752 darab „A” sorozatú 1.000.000.- Ft névértékű, mindösszesen 752.000.000.- Ft, azaz Hétszázötvenkettőmillió forint értékű, nyomdai úton előállított törzsrészvény,
- 4 darab „B” sorozatú, 100.00.- Ft névértékű, mindösszesen 400.000.- Ft, azaz Négyszázezer forint értékű, nyomdai úton előállított törzsrészvény.”

Egyebekben az Alapító Okirat változatlan marad.

A Képviselő-testület felhatalmazza Pintér Istvánt a Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék a jelen képviselő-testületi határozatban az Alapító Okirat módosítását illetően elrendelt változások cégjegyzékben történő átvezetéséről.

Határidő: 2016. március 15.

Felelős: Borbély Lénárd polgármester

Végrehajtás előkészítéséért felelős: Pintér István a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. vezérigazgatója

A határozati javaslat elfogadásához a Képviselő-testület **minősített** többségű támogató szavazata szükséges.

5. számú Határozati javaslat

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy hozzájárul ahhoz, hogy a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. tulajdonát képező 208261/1. hrsz. alatti, 1215 Budapest, Dunadűlő út. 4. szám alatt található ingatlanon megvalósuló beruházásra tekintettel az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, az ingatlan-nyilvántartásban a Budapest XXI. Kerület 208261/3. hrsz. alatt felvett, a valóságban 1215 Budapest, Dunadűlő utca 4. szám alatt található 125.640 nm területű ingatlannal összevonásra kerüljön a 208261/1. hrsz. telekingatlan, és a Szabályozási Tervnek megfelelően - telekalakítással - létrejöjjön egy önálló hrsz.-ú cca. 6790m²-es telek. Az ingatlanon megvalósuló beruházáshoz szükséges méretű telekrész az újonnan kialakított ingatlanon osztatlan közös tulajdont keletkeztetne.

A Képviselő-testület felhatalmazza Borbély Lénárd polgármestert, hogy kezdeményezze a fentiek szerinti telekalakítási eljárás lefolytatását és járjon el a telekalakításhoz kapcsolatos változások ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetése iránt az illetékes hatóság előtt.

Határidő:

2016. augusztus 31.

Felelős:

Borbély Lénárd polgármester

Végrehajtás előkészítéséért felelős:

Pintér István vezérigazgató
Ruisz György műszaki és
általános igazgató
Polinszky Tibor mb. főépítész

A határozati javaslat elfogadásához a Képviselő-testület **egyszerű** többségű támogató szavazata szükséges.

Darudomb Vendégház Csepel
(Vendégház, Étterem, Grill Terasz, Rendezvényterem)

Dagi Csárda projekt

Darudomb Vendégház Csepel
(vendégház, étterem, rendezvényterem, grill terasz)



Készítette
Dr. Juhász László PhD
Szálloda – vendéglátás szakértő

Darudomb Vendégház Csepel
(Vendégház, Étterem, Grill Terasz, Rendezvényterem)

1. Bevezetés.....	3
2. Vezetői összefoglaló	4
3. Piac és versenytárselemzés 2011-2015	5
4. Marketing terv	6
5. Árbevételi tervek öt éves kiterjesztése	8
6. Bérleti díj kalkuláció	9
7. Zárógondolat	11
8. Dr. Juhász László szakmai önéletrajz.....	11

Darudomb Vendégház Csepel

(Vendégház, Étterem, Grill Terasz, Rendezvényterem)

1. Bevezetés**Darudomb Vendégház Csepel****Fejlesztés célja:**

- Csepel Önkormányzata a Darudomb területén a lakosság részére jelentős szabadidős és kulturális fejlesztéseket hajt végre. A fejlesztések szolgáltatási hátterének biztosításához szükséges a korábbi Dagi Csárda épület és közvetlen környékének felújítása a lakosság szabadidejének színvonalas eltöltése érdekében.
- Színvonalas szabadidős, szálláshely, étterem és rendezvényhelyszín kialakítása.
 - Darudomb Vendégház, Csepelen az első négycsillagos, felső-közép kategóriás vendégház hozzájárul a kerület elismertségéhez. Csepelen kevés szálláshely van és négycsillagos kategóriában nincsen kínálat.
 - Darudomb Vendégház Étterem biztosítja a színvonalas gasztronómiai program lehetőségeket a csepeli közösségnek. Csepelen kevés színvonalas étterem van.
 - Darudomb Vendégház és Rendezvényterem a csepeli lakosság, a vállalkozások, vállalatok, intézmények számára biztosít színvonalas beltéri és kültéri rendezvény helyszínt.

Darudomb Vendégház vendégházként való üzemeltetésének jogi háttere

A megadott ingatlanon (Csepel 1212 Budapest, Duna-dűlő 4.) lévő létesítmény üzemeltetési engedélyre. A szálláshely szolgáltatásban a szálloda megnevezés használathoz legalább 11 szoba kellene, a „panzió” megnevezés használható legalább hat és maximum tíz szobáig. Ugyanakkor a Darudomb létesítménnyel jobban harmonizál a „Vendégház” megnevezés, ami jelen esetben közel van a szállodaminősítésekhez és üzemeltetési színvonalhoz. Az üzemeltetési engedély „szállásszolgáltatás – egyéb szálláshely. Az étterem melegkonyhás éttermi szolgáltatásüzemeltetési engedélyhez kötött.”¹

Vendégház - Egyéb szálláshely²

A szálláshely-szolgáltatás céljára hasznosított, a hivatkozott Kormányrendelet alapján legyen egyébszálláshely vendégház ahol a hasznosított szobák száma legfeljebb nyolc, az ágyak száma legfeljebb tizenhat.

Engedélyezési követelmény

A vendégház koncepciója megfelel a vendégház, (egyéb szálláshely) engedélyezési követelményeinek. A szoba nagysága legalább 12 négyzetméter. Vizesblokk a vendégek számára elkülönített fürdőszoba/zuhanyozó vagy mosdó, WC, kefetartóval, WC-papírtartó papírral, higiéniai hulladéktárolóval rendelkezik. Kávékonyha kávé-, tea főzésére, reggeli jellegű ételek készítésére alkalmas berendezéssel (főzőlap, mosogató, asztal, szék) és

¹ Az új kereskedelmi egységek engedélyezését, bejelentését a 210/2009 (IX.29.) Kormányrendelet a kereskedelmi tevékenységek végzésének feltételeiről szabályozza.

² 239/2009. (X. 20.) Korm. rendelet a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely-üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről 2. § h) pont.

Darudomb Vendégház Csepel

(Vendégház, Étterem, Grill Terasz, Rendezvényterem)

felszereléssel (edények), a vendégek számára elkülönített hűtőszekrény használatával. A Darudomb Vendégház tervezett konyhaüzeme, étterme kiváltja ezt a funkciót.

Üzemeltetési követelmény

A vendégház koncepciója megfelel a vendégház, (egyéb szálláshely) üzemeltetési követelményeinek. Ügyelet a szállásadó vagy megbízottja a helyszínen vagy ügyeleti telefonszám megadásával biztosítja. Takarítás a vendégszobában legalább hetente egyszer, ágyneműhuzat- és törülközőcserével egyidejűleg és az új vendégek érkezése előtt minden esetben, valamint a közösen használt helyiségek takarítása mindennap.

Darudomb Vendégház javasolt minősítés

A vendégház koncepciója megfelel a vendégház, (egyéb szálláshely) minősítési³ követelményeinek. A létesítmény négykoronás, „kiváló minőség” tanúsító védjegy elvárásainak megfelel.

2. Vezetői összefoglaló**Koncepció**

A csepeli önkormányzat a kerület igényeinek ismeretében egy, a mellékelt képen látható elhanyagolt épületből színvonalas szabadidős, rendezvényhelyszín, étterem és szálláshely szolgáltató létesítményt alakít ki. Az önkormányzat a beruházáshoz szükséges forrást tőkeemelés formájában biztosítja a száz százalékban a tulajdonában lévő Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.-nek (továbbiakban Csepeli Városgazda). A tényleges beruházást pedig, mint üzleti célú beruházást a Csepeli Városgazda valósítja meg, mivel e társaság rendelkezik a beruházás tárgyát képező ingatlan tulajdonjogával is.



1. ábra Csepel a Duna-dűlő 4. Szerző felvétele 2016.02.18.

A Csepeli Városgazda a létesítmény üzemeltetését bérleti jogviszonyban szándékozik megoldani. Jelen üzleti terv feladata, a tervezett tőkejuttatás megalapozása és a beruházás megtérülésének vizsgálata.

Termék leírása**Helyszín és környezet**

Csepelen a Duna-dűlő 4. szám alatt korábbi Dagi Csárda helyén kerül átépítéssel kialakításra a létesítmény. Az épülettől füves szabadterületen 150 méterre van a Duna-ág. A Vendégház közelében emeletes lakóépületek és családi házak vannak. A létesítmény közvetlen környezete - nagy szabad füves szabadidős terület - szervesen kapcsolódik a Vendégház szolgáltatásaihoz. A területen rendezhetőek szabadtéri előadások színpaddal, fesztiválok és egyéb rendezvények ezek szolgáltatási háttérét a „Vendégház” biztosítja.

³ <http://www.maganszallasadok.hu/szallasadok-nyito-oldala/89-minsites.html>

Darudomb Vendégház Csepel
(Vendégház, Étterem, Grill Terasz, Rendezvényterem)

Műszaki leírás

Minden helyiség és szoba egyedileg szabályozottan légkondicionált és fűthető. A berendezések, felszerelések színvonalas, modern hangulatot árasztanak. Az épületben mindenhol elérhető WIFI csatlakozással az Internet biztosított. Az épület minden ablaka és ajtaja zajszigetelt.

Az épület pincéjében kap helyet a 150 adagos főzőkonyha, a szociális helyiségek és egy 30 fős rendezvényterem, amely alkalmas polgári és vállalati rendezvények, megbeszélések, ebédek, vacsorák, állófogadások megtartására. A terem berendezése és felszereltsége megfelel ezeknek az elvárásoknak.

Földszinten van a vendégfogadó helyiség és egy drinkbár, valamint egy 80 férőhelyes étterem, ahol a vendégek reggeliznek, és az étkezéseiket elfogyasztják (megbeszélések, kávészünetek, bankett étkezések). Az étterem alkalmas polgári és vállalati rendezvények és azok étkezéseinek lebonyolítására. Az étterem berendezése és felszereltsége modern, „bistro” jellegű, színvonalas étterem hangulatú.

A Grill Teraszok az épület déli és nyugati oldalán kerülnek kialakításra, amelyek jó időben a lakosság és a Vendégház vendégeinek nyújtanak kellemes tartózkodási és étkezési lehetőséget.

Emeleten van nyolc vendégszoba kialakítva 16-20 négyzetmétereseek. Az előtérben beépített szekrény széffel és bőrönd tartóval. Minden szoba egyedileg szabályozhatóan légkondicionált, függöny és sötétítő függöny biztosítja az alváskomfortot. A rádiós kulcsrendszer kapcsolja az elektromos készülékeket. Minden szobában van fürdőszoba, zuhanyzóval, hajszárítóval, fűtött törölközőtartóval. Minden szoba kétágyas (összetolható twin ágyakkal), vannak éjjeli szekrények - világítással, telefonnal, TV, mini bár hűtő, egy szék, két fotel és egy kis asztal, állólámpával és egy íróasztal felület a szoba falán. A szobaegységek lehetőség szerint erkélyesek.

3. Piac és versenytárselemzés 2011-2015

Kereslet

Budapesten a vendégéjszakák száma 2011-2015 időszakban 6.6 milliőről 8.7 millióra, 2,1 millióval növekedett, mely átlagosan évente 8%-os növekedést jelent. A kereslet megalapozott az adott helyszínen. Figyelembe kell venni, hogy a kerületben jelenlévő intézmények nemzetközi és hazai vállalatok, vállalkozások üzleti vendégforgalmat generálnak, amit ez idáig nem Csepelen kötöttek le. Dél-Budapest területfejlesztési tervei és koncepciói további lehetőséget jelentenek a jövőben.

Kínálat

A szállodai szobák száma országos szinten 2011-2015 időszakban átlagosan két százalékkal növekedett. Csepelen a meglévő három szálláshely nem elegendő, különösen a színvonalas kereslet elhelyezésére. A létesítmény kialakítása megalapozott beruházás, mert Csepel jelenleg nem rendelkezik négycsillagos szálláshely kínálattal - Botel Lisa és Villa Danubia háromcsillagos kategóriában nyújtanak szolgáltatást.

Darudomb Vendégház Csepel

(Vendégház, Étterem, Grill Terasz, Rendezvényterem)

Ár és bevétel

A szállodai átlagárak ebben az időszakban évente 3%-kal növekedtek átlagosan, és az utolsó két évben évente 7%-kal. A bevételek (szállásdíj, F&B, egyéb) fejlődési üteme évi 12%-ot érik el.

Verseny társak

A Vendégház közvetlen versenytársai három és négycsillagos kategóriában.

Botel Lisa*** 35 szobás felújítás alatt lévő háromcsillagos szálloda, elérhető ára 13.000 Ft.

Duna Garden**** 21 szobás, modern vízparti, kikötői szálloda, „nyugalom négy csillaga” a szlogenje, elérhető ára 24.800 Ft

Villa Danubia nincs információ a honlapon

Rita Panzió 10 szobás, elérhető ár 6.000 Ft

Micó fogadó Csepel 5 szobás, elérhető ár 8.000 Ft

Canada Hotel*** 80 szobás, elérhető ár 10.400 Ft

Gastland M0*** 48 szobás konferencia szálloda, elérhető ár 9.600 Ft

Csúcs 91* nem versenytárs

Csepelen van négy szálláshely a Botel Lisa, Villa Danubia, a Micó Fogadó és Gastland M0.

4. Marketing terv

Darudomb Vendégház nyolc szállodai szobával éves szinten 60%-os kihasználtsággal üzemel, mely meghaladja a hazai átlagos foglaltságot 54%, de alacsonyabb a budapesti 67%-nál.

Egyéni vállalati szegmens (50%)

A megcélzott vendég-szegmensek elsősorban a csepeli intézmények, vállalatok üzleti vendégei. Ez a „Corporate szegmens” meghaladja a teljes volumen egynegyedét és így napi két kiadott szobát és éves szinten 876 kiadott szobát jelent. A csepeli vállalkozók és intézmények megfelelő áron ezt a szálláshelyet választják. Átlagár ebben a szegmensben reggeli nélkül (ami 1.800 Ft) 17.120 Ft és szegmens forgalma 15 millió Ft.

nyitás éve	egyéni vállalati	egyéni turista	rendezvény	összesen
szegmens részarány %	0,50	0,40	0,10	100
kiadott szoba	876	701	175	1 752
<i>napi átlag kiadott szoba</i>	2	2	1	5
foglaltság %	30	24	6	60
vendégéjszaka ⁴	1 402	1 402	298	3 101
rack Rate ár Ft	25 000			
kedvezmények %	0,20	0,30	0,25	0,25
átlag szobaár Ft	17 120	13 900	15 690	15 689
bruttó szállásdíj e Ft	14 997	9 741	2 749	27 487
szobaár nettó bevétel e Ft				23 294

Egyéni turista szegmens (40%)

⁴ Vendégéjszaka egy kiadott szobában lakó vendégek átlagos értéke, szegmensenként eltérő. Magyarországi benchmark érték 1,77 (2015 KSH)

Darudomb Vendégház Csepel

(Vendégház, Étterem, Grill Terasz, Rendezvényterem)

Az Online Accommodation Reservation Service⁵ foglalásokon érkező vendégek 701 kiadott szobát generálnak és ez havi 58, és napi két kiadott szobát jelent. Ebben a szegmensben a jól kezelt árazás és foglalási rendszerek kiválasztása biztosítja a volumet (booking.com, szallas.hu). Átlagár 13.900 Ft (reggeli nélkül, ami 1.800 Ft), szegmens forgalma közel 10 millió forint.

Rendezvények szegmens (10%)

A harmadik szegmens a rendezvények vállalatok és intézmények tréningjei és megbeszélései valamint polgári események (születésnap, esküvő, ballagás) ez kezdetben csak havi 15 szoba és a teljes volumen 10%-a. A tervezett átlagár 15.690 Ft, reggeli nélkül és a szegmens forgalma közel 3 millió Ft.

Vendéglátás

Vendéglátásban versenytársak a Duna Garden Étterem (előételek 1.800 Ft, főételek 2.800 Ft, tészták 900 Ft), és a Nagy Levin Étterem (előételek 1.500 Ft, főételek 2.500 Ft, tészták 1.000 Ft), Nádfedeles (előételek 1.100 Ft, főételek 2.000 Ft, tészták 900 Ft). További éttermek Csepelen három pizzéria, két gyorsétterem, Pagoda, La-Guna, Haspók, Árvay csárda, Móci és Rizmajer.

A Darudomb Bistro három szegmensre osztja a piacát, reggeli a vendégházból, illetve ebéd és vacsora.⁶

	éves teríték db	Átlagár Ft	Forgalom e Ft
reggeli	3 101	1 800	5 582
ebéd	4 380	2 500	10 950
vacsora	8 030	5 000	40 150
Vendégház	15 511	3 654	56 682

Az ebéd és vacsora a vendégház vendégeit és a külső vendégeket, rendezvényeket is magába foglalja, így összesen 42 teríték tervezett naponta. Ebből nyolc reggeli 12 ebéd és 22 teríték vacsora. A vacsora átlagos teríték értéke ACR (előétel 1.600, főétel 2.000, desszert 1.000 Ft) 4.600 Ft és ital 600 Ft, teljes átlagos vacsora terítékár 5.000 Ft. Az ebéd visszafogottabb 2.500 Ft és a reggeli 1.800 Ft áron kerül a tervbe. A vendéglátás forgalma itallal együtt közel 57 millió Ft. A nettó árbevétel közel 45 millió Ft.⁷

Forgalom

A szállásdíj, a vendéglátás mellett egy minimális havi 100 e Ft egyéb forgalom kerül tervezésre. Így a három fő forgalmi elem együttesen eléri a 85 millió forintot (bruttó ÁFA-t tartalmazza).

	Forgalom e Ft	%
szállásdíj	27 487	32
vendéglátás	56 682	67
egyéb	939	1
Vendégház	85 108	100

⁵ OARS Szálláshely foglalási szervezetek (booking.com, szallas.hu)

⁶ ACR Average Couvert Rate egy teríték (étkezés) átlagára

⁷ Reggeli ÁFA 18% minden más vendéglátás és egyéb bevétel 27% ÁFA

Darudomb Vendégház Csepel

(Vendégház, Étterem, Grill Terasz, Rendezvényterem)

A forgalom 67%-át 56 millió Ft-ot a vendéglátás teljesíti, mely havi 4,7 millió Ft és napi 153 ezer forint forgalmat jelent. A szállásdíj közel egyharmad részarányt tesz ki, mely éves szinten 27 millió Ft, ez havi 2,2 millió Ft és napi átlagos 75 ezer forint forgalmat jelent.

5. Árbevételi tervek öt éves kiterjesztése

Szobaár vonatkozásában a volumen (kiadott szobák száma) nem változik, az átlagár évente 6%-kal növekszik, az öt éves növekedés 26%.

Év	nyitás éve	2. év	3 év	4 év	5 év	% változás
<i>Nettó árbevétel e Ft</i>	69 000	73 420	79 375	85 830	92 826	35

Vendéglátás vonatkozásában a volumen (terítékek száma) 3%-kal és az átlagár 6%-kal növekszik, mely az árbevétel 41%-os növekedését eredményezi. Az összes nettó árbevétel növekedése 34% az első öt évben.

Költségek

Személyi költség nyolcfős állománnyal és átlagosan 160 e Ft alapbérrel számolva a pótlékokkal és járulékokkal együtt eléri a 21 millió forintot, ami az árbevétel 30%-a mely megfelel a szakmai átlagnak.

<i>Nyitás évében</i>	<i>ezer Ft</i>
Vendégház árbevétel e Ft	69 000
Költségek e Ft	44 726
Bruttó eredmény e Ft	24 274
Egyéb ráfordítás e Ft	2 070
Nettóüzemeltetési eredmény e Ft	22 204

Elábé, a vendéglátás anyagfelhasználás költsége a vendéglátás árbevétel 30%-a, és így éves szinten 13 millió Ft. Ez 70%-os árrés és 200%-os haszonkulcs értéket jelent.

Energia éves szinten 3,6 millió Ft, ami havi 300 e Ft költség.

Változó költségek a teljes árbevétel 10%-a és közel 7 millió Ft, a mosatás, bekészítés, tisztítószerek, anyagok, fogyóeszközök, textíliapótlás és kommunikáció költségét foglalja magába.

Az összes költség az árbevétel 65%-a és 44,7 millió Ft. A bruttó eredmény 24 millió Ft. Az egyéb ráfordítások a helyi adókat, biztosítást és egyéb tulajdonosi döntéseken alapuló költségeket jelent és az árbevétel 3%-át éri el.

A nettóüzemeltetési eredmény 22 millió Ft.

Megtérülés

A felújítás értéke nettó 240 millió forint, három százalékos átlagos kamattal számolva a 11. évben a pénz értéke 323 millió Ft. A vendégház kumulált NOP⁸ értéke a 11. éven éri el ezt az értéket, így a megtérülés években 11 év.

A 25 éves futam idő alatt a 240 millió Ft pénzürtéke 488 millió Ft lesz, ami éves átlagos törlesztéssel évi 20 millió Ft.

⁸ NOP Net Operation Profit, nettó üzemeltetési eredmény

Darudomb Vendégház Csepel

(Vendégház, Étterem, Grill Terasz, Rendezvényterem)

A 25 éves futamidő alatt kumulált NOP (nettóüzemeltetési eredmény) eléri a 1.293 millió Ft értéket ennek éves átlaga 52 millió Ft.

év	pénzérték	éves átlag	eredmény éves	éves átlag	eltérés
1	240		22	22	
5	270	54	129	26	-28
11	323	29	350	32	3
15	363	24	547	36	12
20	421	21	867	43	22
25	488	20	1 295	52	32

millió forintban

A 25 éves futamidő alatt összesen 488 millió Ft (évi 20 millió Ft) törlesztő fizetés mellett az NOP 1.293 millió Ft (évi 52 millió Ft), így az üzemeltető eredménye 805 millió Ft (évi átlag 32 millió Ft).

Az üzemelési megtérülés 11 év, míg a bérleti üzemeltetéssel a megtérülési idő 15-dik évben van.

6. Bérleti díj kalkuláció

A piaci tapasztalatok alapján egy vendégházat magánvállalkozások jellemzően hatékonyabban tudnak működtetni, mint önkormányzati vagy állami társaságok. Ezért érdemes a Darudomb Vendégház hosszú távú bérbeadását, mint hasznosítási formát megfontolni és ezzel az üzemeltetés kockázatát minimalizálni. Ráadásul a Darudomb Vendégháznak folyamatosan magas minőségű éttermi és szálláshely szolgáltatást kell nyújtania az üzleti siker érdekében, hiszen ellentétben egy frekvenciált fekvésű belvárosi helyszínnel, ide a vendégek valóban a szolgáltatás minősége miatt térnek majd be. Ezt piaci tapasztalattal rendelkező, az üzemeltetés sikerében anyagilag nagyon direkt módon érdekelt vendéglátó ipari vállalkozók nagyobb eséllyel képesek megvalósítani, mint egy önkormányzati tulajdonú társaság alkalmazottai. A későbbi esetleges bérlői pályázat során érdemes azt is megfontolni, hogy a hatékonyság érdekében a belsőépítészeti munkákat már a nyertes bérlő végezze el a saját vendéglátó ipari koncepciója alapján és az így elvégzett beruházása egyfajta előre megfizetett bérleti díjként funkcionálna, amit a bérleti futamidő alatt a bérbeadó folyamatosan beszámítana. E módszerrel az üzemeltető már az első naptól olyan vendégházat vezetne, amelynek berendezése jól illeszkedik a saját koncepciójához.

Bérleti díj

A javasolt kezdő éves bérleti díj nettó 18 millió forint és ez évente 5%-kal emelkedik. (A megállapított induló bérleti díj – havi nettó 1,5 millió Ft – biztosítja a Bérlőnek a bérleti díj kifizetését az elért nettó eredményből.) Ebben az esetben javasolt a 15 éves bérleti időszak, mert a 11-dik évben megtérül. A beruházás és a ráfordításokkal növelt kumulált összeg a 15-dik évben térül meg éri el a kumulált bérleti díj összegét. A nettó 18 millió Ft bérleti díj, havonta nettó 1,5 millió Ft (bruttó 1,9 millió Ft). Már az első évtől biztosít eredményt a bérlőnek, tehát a motiváció biztosított.

Darudomb Vendégház Csepel
(Vendégház, Étterem, Grill Terasz, Rendezvényterem)

	25 év	20 év	15 év	10 év	5 év
kumulált bérleti díj millió Ft	859	595	388	277	122
éves átlagos díj millió Ft	34	30	26	28	24
kumulált NOP millió Ft	1 294	866	546	307	129
éves átlagos NOP millió Ft	65	43	36	31	26
bérleti díj az NOP %-ban	66,4	68,7	71,1	90,0	94,3
kumulált hozam %	176,1	141,4	107,0	88,4	45,0
éves hozam %	8,8	7,1	7,1	8,8	9,0

Bérbeadás 15 év

Javasolt bérleti díj első évben 18 millió és havi 1,5 millió Ft, amely évente 5% növekszik. Fix bérleti díj esetében tizenöt évre a bérleti díj évi nettó 26 millió forint (már az első évben biztosít eredményt a bérlőnek). A díj kumulált összege 388,4 millió forint és ez átlagosan 7,1% hozamot jelent a beruházási összegre vetítve. A beruházás jelenértéke (373 millió forint) és kumulált díj (388 millió forint) összevetése 15 millió pozitív összeget mutat.

Időszak és megtérülés miatt javasolt alternatíva.

Bérbeadás 10 év

Javasolt bérleti díj első évben 22 millió és havi 1,8 millió Ft, amely évente 5% növekszik. Fix bérleti díj esetében tíz évre a díj évi nettó 28 millió forint (az első évben biztosít eredményt a bérlőnek). A díj kumulált összege 276,7 millió forint és ez átlagosan 8,8% hozamot jelent a beruházási összegre vetítve. A beruházás jelenértéke (321 millió forint) és kumulált díj (276 millió forint) összevetése mínusz 45 millió összeget mutat, de a 8,8%-os hozam biztosított.

Időszak és megtérülés miatt elképzelhető megoldás.

Bérbeadás 5 év

Javasolt bérleti díj első évben 22 millió és havi 1,8 millió Ft, amely évente 5% növekszik. Fix bérleti díj esetében öt évre a bérleti díj évi nettó 24 millió forint (az első évben már biztosít eredményt a bérlőnek). A díj kumulált összege 121,6 millió forint és ez átlagosan 9,0% hozamot jelent a beruházási összegre vetítve. A beruházás jelenértéke (276 millió forint) és kumulált díj (121,6 millió forint) összevetése mínusz 154,4 millió összeget mutat, de a 9,0%-os hozam biztosított.

Időszak és megtérülés miatt nem javasolt.

Bérbeadás 25 év

Javasolt bérleti díj első évben 18 millió és havi 1,5 millió Ft, amely évente 5% növekszik. Fix bérleti díj esetében huszonöt évre a bérleti díj évi nettó 34 millió forint (az első évben biztosít eredményt a bérlőnek). A díj kumulált összege 859,1 millió forint és ez átlagosan 8,8% hozamot jelent a beruházási összegre vetítve. A beruházás jelenértéke (506

Darudomb Vendégház Csepel
(Vendégház, Étterem, Grill Terasz, Rendezvényterem)

millió forint) és kumulált díj (859,1 millió forint) összevetése 353 millió összeget mutat, és 8,8%-os hozam biztosított.

Időszak kockázata miatt nem javasolt.

7. Zárógondolat

A Darudomb Vendégház küldetése, miszerint a lakosság szabadidő minőségi eltöltésének lehetősége biztosított legyen úgy, hogy egyúttal a kerület gazdagabbá válik egy négycsillagos színvonalon üzemelő vendégházzal, és az azt kiegészítő étteremmel, terasszal és rendezvényteremmel.

Amennyiben az Önkormányzat 100 százalékos tulajdonú társasága üzemeltetésre átadja a felújított ingatlant, biztos lehet benne, hogy a létesítmény képes kitermelni a befektetett összeget és annak megtérülése is biztosított az üzleti tervben foglalt koncepció alapján. Javasolt a 15 éves bérleti szerződés, és a pályáztatás során a számításokban szereplő bérleti díj elérését célszerű megcélozni.

8. Dr. Juhász László szakmai önéletrajz

Mobil: 06 30 94 98 629

E-mail: juhasz.hotel2022@gmail.com

Honlap: www.hotel2022.hu

Jövőkép

A turizmus és szállodaipar sikereihez továbbra is folyamatosan hozzájárulni. Szívesen veszek részt projektek létrehozásában, kialakításában, értékelésében, felülvizsgálatában, szakértésében, kutatás-fejlesztésében, üzemeltetésében és szaktanácsadásában (szállodanyitás, szállodaüzemeltetés, rendezvényszervezés, vendéglátás, fürdőüzemeltetés). A tulajdonosokkal együttműködve kész vagyok a szállodai szolgáltatás mítoszát kialakítani (meghallgatás és gondoskodás).

Sikerek közül kiemelések

- Szállodai szaktanácsadás, szakértés, szállodai koncepciók kidolgozása, szállodaüzemeltetés felülvizsgálata, fürdőüzemeltetés auditálása, szakértése
- Tourism and Hotel Management képzés nemzetközi szakmai akkreditálása (Institute of Hospitality)
- Szállodai tárgyak (hat) oktatási módszertanának és tartalmának kialakítása
- Szállodanyitások lebonyolítása (2008 Hotel Balneo) és részvétel (1990-2000)
- Szállodaüzemeltetés 520 szoba Siófok Club Hotel (2000-2008)
- Nemzetközi szállodavállalat felsővezetői, irányítói gyakorlat 1995-2000
- Önkéntes tevékenység Hotelstars EU minősítések 2010 -
- Magyar Szállodák és Éttermek Szövetsége, Oktatási Szekció létrehozása 2011

Képzettség

Közgazdaság tudományok doktora, PhD, 1993
Egyetemi doktor, BKE, 1992
Szakközgazdász Vállalatszervezés - Vezetés Szak, BKE, 1990
Közgazdász BKE, 1987
Üzemgazdász KVIF, 1980
Felszolgáló 1969

Tisztségek, tagságok

Magyar Szálloda és Éttermi Szövetség, Oktatási Szekció alapítója
Magyar Szálloda és Éttermi Szövetség Hotelstars Minősítési Revizor

Nyelv

Angol folyékony beszéd, írás, olvasás, tárgyalás, előadás
Német beszéd, olvasás

Speciális szakterület és érdeklődés

Szállodaüzemeltetés, szállodanyitás, szállodai tanácsadás, szállodaaudit, stratégiai management, project management, szervezetfejlesztés, szállodavezetés és gazdálkodás, turisztikai kutatások és publikálások

A www.hotel2022.hu honlap tartalmazza a szakmai állomásokat és szakmai gyakorlatot.

Budapest, 2006. február

Dr. Juhász László

DARUDOMB ÉTTEREM, RENDEZVÉNYTEREM, VENDÉGHÁZ (DAGI CSÁRDA - VOLT BAJNOKOK KLUBJA)

1215 Budapest, Dunadűlő út 4., hrsz.:208261/1 + hrsz. 208261/3 telekrész

TERVEZÉSI PROGRAM/MŰSZAKI TARTALOM - KÖLTSÉGBECSLÉS**Megbízó:**

Borbély Lénárd polgármester
 Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata
 1211 Budapest, Szent Imre tér 10.

Tulajdonosok:

- 1215 Budapest, Dunadűlő út 4., hrsz.:208261/1 421 m2 telekingatlan és felépítmény
Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.
 1215 Budapest, Katona József u. 62-64.
- 1215 Budapest, Dunadűlő út 4., hrsz.:208261/3 125.640 m2 telekingatlan
Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata
 1211 Budapest, Szent Imre tér 10.

Lebonyolító / Összeállította:

Csepeli Városfejlesztési és Gazdaságfejlesztési Nonprofit Kft.
 1211 Budapest, II.Rákóczi Ferenc u. 88-92.
 Ruisz György vezető építésztervező É/1 01-1806

TERVEZÉSI PROGRAM - VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

A Darudomb Vendégház hrsz.:208261/1 421 m2-es telkén, a meglévő 644 m2 összes nettó alapterületű épület átépítésével, továbbá a hrsz.:208261/3 (125.640m2-es) rendezetlen telekingatlan cca. 2.100 m2-es területre bevonásával kialakított területen az alábbi program megvalósítása:

- a meglévő alagsor + földszint + beépített tetőterés épület átalakításával, rekonstrukciójával háromszintes főépület
 - földszinten étterem fogyasztótér tálalókönyhával, kapcsolódó nyitott fogyasztó teraszokkal, reprezentatív, akadálymentes bejáratral, vendégház recepcióval,
 - emeleten 8 db 4* színvonalú vendégház apartman szobaegységgel, épületgépészeti egységgel
 - alagsorban klub/pincszinti rendezvényter/borozó, összevont vendég wc csoport, 150 adagos főzőkönyha (étellift kapcsolattal a tálalókönyhával és szobaszínttel) és kapcsolódó kiszolgáló terek, személyzeti terek, épületgépészeti terek funkcióval.
- a Dunadűlő úthoz be és kihajtóval kapcsolódó 50 állásos, ellenőrzött személygépkocsi parkoló cca. 1.500 m2-es területen.
- a tervezett létesítményhez tartozó lehatárolt fogyasztó terasz árnyékolóval, kert a fogyasztás lehetőségével, előlépcsők, rámpák, gazdasági udvarrész, közterületől lehatárolt kert cca. 600 m2-es területen.

A tervezett étterem - rendezvényterem - vendégház kapacitás adatai**Melegkonyhás étterem**

80 férőhelyes étterem a földszinten
 60 férőhelyes árnyékoló kert terasz
 30 férőhelyes alagsori rendezvényterem, fogyasztó tér
 150 adagos főzőkönyha

Darudomb vendégház Csepel

8 szobaegység (Egyéb szálláshely szolgáltatás - 239/2009
 Korm. rendelet szerint.)

Parkoló

50 db személygépkocsi részére

Ráfordítás - vételár (bruttó) - 2014. évben (Csepeli Városgazda Zrt.)

ssz.	Megnevezés/műszaki tartalom/munkanem	alapterület (m2); mutatószám	bruttó kltsz eFt	Megjegyzés
	Az ingatlan vételára (2014.05.23.)	424m2 telek, 644m2 épület	29 000	Szerződött

A tervezett étterem-rendezvényterem műszaki tartalma - költségbecslése

ssz.	Megnevezés/műszaki tartalom/munkanem	alapterület (m2); egyéb mutatószám (db, fm)	fajlagos nettó kltsg/fajlagos nettó egységár eFt/m2	nettó kltsg (Å+D) ezer Ft	Megjegyzés
0.	Telekalakítás	6 790,0	100%		hrs.:208261/1 421 m2-es telek + hrsz.:208261/3 125.640m2-es rendezetlen telekingatlanból kialakítva
A tervezett étterem-vendégház használat szerint megosztott területésze (parkoló, út, felépítmény, kert)					
		3 040,0	45%		
1. Épület közvetlen építési költség					
Alagsor		189,0			
	Fogyasztó tér	90,0	130,0	11 700	
	mosdók wc-előterek wc-k bár, borozó, rendezvényterem				
	Kiszolgáló helyiségek, konyhaüzem	65,0	140,0	9 100	150 adagos főzőkonyha üzem
	italraktár pohár mosogató konyha hús előkészítő hulladék tároló szárászaru raktár zöldség raktár zöldség előkészítő személyzeti öltöző személyzeti wc étellift/liift				
	Közlekedő tér	30,0	120,0	3 600	
	közlekedő lépcső közlekedő				
	Gépészeti terek	4,0	150,0	600	
	épületgépészet, gépészet				
Földszint		192,0			
	Fogyasztó tér	112,0	150,0	16 800	
	étterem - rész (20 fő) étterem (40 fő) akadálymentes mosdó, wc				
	Vendégház recepció	10,0	150,0	1 500	
	Kiszolgáló helyiségek	40,0	150,0	6 000	
	iroda pincérforgó tálaló fehér mosogató				
	Közlekedő	16,0	120,0	1 920	
	szélfogó lépcső				
	Gépészeti terek	14,0	150,0	2 100	
	légkezelő				
Tetőtér		186,0			
	8 db 4* szobaegység vizesblokkal	165,0	160,0	26 400	
	előterek fürdőszobák szobaegységek	18,0 27,0 120,0			
	Közlekedő	16,0	130,0	2 080	
	közlekedő				
	Gépészeti terek	5,0	160,0	800	
	hmv tároló, kazán				
Alagsor + fsz. + telőtér összes nettó alapterület		567,0			
Teraszok, külső burkolt területek					
	Külső kiszolgáló tér	150,0	90,0	13 500	
	terepen fekvő terasz (fedetlen) (25 fő) középső, épülettől független terasz (pergolás) (40 fő) felső terasz, szintben az épület földszintjével (vitorlavásznas) (40 fő)				
	Külső közlekedők, rámpák, előlépcsők	120,0	100,0	12 000	
	járdák, épületkörüli járda rámpa előlépcsők, alagsor lejáratok	50,0 40,0 30,0			
	Komfort épületgépészet (funkció többletek)	567,0	25,0	14 175	
				122 275 eFt (nettó)	
2. Technológiák					
	Konyhaüzem konyhatechnológia (előirányzat)				Elektromos üzemű, 150 adagos főzőkonyha. Első 21 000 felszerelést nem tartalmaz!
	Pincésinti borozó, rendezvénytér kiegészítő konyhatechnológia				2 500 Ismeretlen Bérő/Üzemeltető részére előkészítve.
	Földszinti tálalókonyha konyhatechnológia				3 200 Elektromos előkészítéssel.
	Ételszállító felvonó				Opciók lehetőség ételszállításra az alagsori borozó, 3 500 konyhaüzem, emeleti szobaszint között
				30 200 eFt (nettó)	

ssz.	Megnevezés/műszaki tartalom/munkanem	alapterület (m ²); egyéb mutatószám (db, fm)	fajlagos nettó kltsg/ fajlagos nettó egységár eFt/m ²	nettó kltsg (Á+D) ezer Ft	Megjegyzés
3. Gyengeáram					
	IT, számítástechnika, étterem nyilvántartás			2 800	
	Hotel szoftver			1 200	
	TV			1 800	
	Riasztó			1 800	
	Hangosítás			800	
	Tűzjelző			2 500	
				10 900 eFt (nettó)	
4. Belsőépítészet					
Fogyasztó tér					
	Alagsor borozó	90,0	26,0	2 340	
	Földszint étterem	112,0	32,0	3 584	
Vendégház					
	Földszinti recepció	10,0	50,0	500	
	4* szobaegységek	165,0	35,0	5 775	
Konyhaüzem, és kiszolgáló helyiségek					
	Alagsor főzőkha	65,0	10,0	650	
	Fsz. tálalókha	40,0	14,0	560	
Közlekedő					
	Alagsor	30,0	8,0	240	
	Földszint	16,0	12,0	192	
	Tetőtér	16,0	12,0	192	
Lámpatestek, belsőépítészet világítástechnika					
	Alagsor			1 800	
	Földszint			3 200	
	Tetőtér			2 200	
Belsőépítészet térképzés többletek				5 000	
	álmennyezetek				
	épített bútorok, berendezések előírányzat				
Feliratok, dekoráció előírányzat, információ				3 500	
				29 733 eFt (nettó)	
5. Külsők					
Közműfejlesztési hozzájárulás előírányzat					
	Vizellátás			800	
	Csatornázás			0	Meglévő, jogosult szolgáltatás.
	Elektromos ellátás			1 300	
	Gázellátás			600	
Telken belüli közműépítés					
	Vizellátás			350	
	Csatornázás			250	Meglévő bekötés telken belül, meglévő zsírfogó.
	Elektromos ellátás			1 600	
	Térvilágítás			1 500	
	Gázellátás			650	
	Gyengeáram			0	
				7 050 eFt (nettó)	
6. Parkoló, utépítés (50 férőhelyes személygépkocsi parkoló)					
	Közút csatlakozás	1,0	400,0	400	Aszfalt út
	Belső gazdasági út, parkoló feltáró út, gazd. Udvar	300,0	14,0	4 200	
	Parkoló út	500,0	8,0	4 000	Zúzottkő
	Parkoló állások	700,0	6,0	4 200	Gyeprács
				12 800 eFt (nettó)	
	Az épület beépített alapterülete és csatlakozó burkolt területek (teraszok, előlépcsők, járdák)	505,0			
7. Kertépítés					
	Kert, tereprendezés, zöldfelület	1 035,0	3,0	3 105	
	Kerítés, sövény	150,0	5,0	750	
	Játszótér, kerti játék előírányzat			400	
	Fedett kerékpár tároló	1,0		350	
	Külső terasz kinyitható árnyékolók			950	
				5 555 eFt (nettó)	
Becsült építési költség összesen (nettó)				218 513	
8. Tervezés					
	Telekrendezés (cca. 6.790m ² lelek kialakítása a hrsz. 208261/3 és 208261/1 telkekből)			400	
	Komplett kiviteli tervdokumentáció, árazott és árazatlan költségvetés kb 3,4% vendéglátó értékesítés és koncepcióterv, konyhatechnológia tervek és engedélyeztetés, belsőépítészet és arculattervezés kb 0,8%		4,20%	9 178	
	Gazdasági elemzés, megtérülés vizsgálatok, szakértés			200	
	Utcsatlakozás engedélyeztetéssel			400	
				10 178 eFt (nettó)	
Építési költség + tervezés				228 690	

ssz.	Megnevezés/műszaki tartalom/munkanem	alapterület (m ²); egyéb mutatószám (db, fm)	fajlagos nettó kltsg/ fajlagos nettó egységár eFt/m ²	nettó kltsg (Á+D) ezer Ft	Megjegyzés
Közbeszerzés, projekt management, műszaki ellenőrzés, szakértés					
	Közbeszerzés		0,80%	1 830	
	Műszaki ellenőrzés (1,3% a funkció és határidő okán 1,275- es szorzóval) VÁF saját létszám - 40%		0,66%	1 516	
	Műszaki ellenőrzés (1,3% a funkció és határidő okán 1,275- es szorzóval) Külső partner - 60%		0,99%	2 274	
	Projekt management (program, finanszírozás, kivitelezési tervezetés, engedélyeztetés, elszámolás, hasznosítás) VÁF saját létszám - 40%		1,02%	2 229	
	Projekt management (program, finanszírozás, kivitelezési tervezetés, engedélyeztetés, elszámolás, hasznosítás) Külső partner - management) 60%		1,53%	3 343	
				11 192 eFt (nettó)	
	(ebből Csepeli Városfejlesztési Nonprofit Kft. saját ráfordítás/saját létszám hozzáadott értéke)			5 575	
	Létesítmény becsült összköltsége (nettó)			239 883 eFt (nettó)	
	Áfa		27,00%	64 768	
	Létesítmény becsült összköltsége (bruttó)			304 651	

Budapest, 2016. február 23.

Összeállította:

Csepeli Városfejlesztési és Gazdaságfejlesztési Nonprofit Kft.
1211 Budapest, II Rákóczi Ferenc út 88.-92.
Ruisz György általános és műszaki igazgató
vezető építésztervező É/1 01-1806
vezető szakértő SZÉS2 01-1801, SZÉSZ 01-1801, SZB 01-1806

DARUDOMB ÉTTEREM, RENDEZVÉNYTEREM, VENDÉGHÁZ (DAGI CSÁRDA - VOLT BAJNOKOK KLUBJA)
 2016. február hó
CSEPELI VÁROSFEJLESZTÉSI ÉS GAZDASÁGFEJLESZTÉSI NKFT.

Összesítések szintenként

Ssz.	Megnevezés	Alapterület (m2)
Alagsor		
	Fogyasztó tér	90,0
1	mosdók	
2	wc-előterek	
3	wc-k	
4	bár, borozó, rendezvényterem	
	Kiszolgáló helyiségek, konyhaüzem	65,0
1	italraktár	
2	pohár mosogató	
3	konyha	
4	hús előkészítő	
5	hulladék tároló	
6	szárazáru raktár	
7	zöltség raktár	
8	zöltség előkészítő	
9	személyzeti öltöző	
10	személyzeti wc	
11	étellift/lift	
	Közlekedő tér	30,0
1	közlekedő	
2	lépcső	
3	közlekedő	
	Gépészet	4,0
	épületgépészet, gépészet	
	Alagsor összesen	189,0

Földszint

	Fogyasztó tér	112,0
1	étterem - rész (20 fő)	
2	étterem (40 fő)	
3	akadálymentes mosdó, wc	
	Vendégház recepció	10,0
	Kiszolgáló helyiségek	40,0
1	iroda	
2	pincérforgó	
3	tálaló	
4	fehér mosogató	
	Közlekedő	16,0
1	szélfogó	
2	lépcső	
	Gépészet	14,0
	légkezelő	
	Földszint összesen	192,0

Tetőtér

	8 db 4* szobaegység vizesblokkal	165,0
1	előterek összesen	18,0
2	fürdőszobák összesen	27,0
3	szobaegységek összesen	120,0
	Közlekedő	16,0
	közlekedő	
	Gépészet	5,0
	hmv tároló, kazán	
	Tetőtér összesen:	186,0
	Alagsor + fsz. + tetőtér összes nettó alapterület	567,0

Megnevezés	Alapterület (m2)
Teraszok, külső burkolt területek	
Külső kiszolgáló tér	150,0
(25 fő)	
középső, épülettől független terasz (pergolás) (40 fő)	
felső terasz, szintben az épület földszintjével (vitorlavásznas) (40 fő)	
Külső közlekedők, rámpák, előlépcsők	120,0
járdák, épületkörüli járda	50,0
rámpa	40,0
előlépcsők, alagsor lejáratok	30,0
Parkoló, kertépítés	
50 szgk. parkoló és belső feltáró útfelület	1 200,0
gazdasági udvar burkolt területe	150,0
kerítés, kapu	150 fm
kertépítés, díszkert, gyep	600,0
Tervezett beépített alapterület	
Alagsor + fsz. + beép. tetőtér	235,0

Összesítések funkció szerint

Megnevezés	Alapterület (m2)
Fogyasztó tér	202,0
Alagsor borozó	90,0
Földszint étterem	112,0
Vendégház	175,0
Földszinti recepció	10,0
4* szobaegységek	165,0
helyiségek	105,0
Alagsor főzőkha	65,0
Fsz. tálalókha	40,0
Közlekedő	62,0
Alagsor	30,0
Földszint	16,0
Tetőtér	16,0
Épületgépészet, közmű	23,0
Alagsor	4,0
Földszint	14,0
Tetőtér	5,0
Nettó alapterület összesen	567,0

Budapest, 2016. február 23.

Összeállította:

Csepeli Városfejlesztési és Gazdaságfejlesztési Nonprofit Kft.

1211 Budapest, II Rákóczi Ferenc út 88.-92.

Ruisz György általános és műszaki igazgató

vezető építésztervező É/1 01-1806

vezető szakértő SZÉSZ 01-1801, SZÉS2 01-1801, SZB 01-1806

DARUDOMB ÉTTEREM, RENDEZVÉNYTEREM, VENDÉGHÁZ (DAGI CSÁRDA - VOLT BAJNOKOK KLUBJA)

1215 Budapest, Dunadűlő út 4., hrsz. 208261/1 + hrsz. 208261/3 telekrész

A MEGVALÓSÍTÁS ÜTEMEZÉSE

Ssz.	Munkanem/munkafázis	1.hó	2.hó	3.hó	4.hó	5.hó	6.hó	7.hó	8.hó	9.hó	10.hó	11.hó	12.hó	13.hó	14.hó	15.hó
1.	Előkészítési munkák															
1.1	Tervezési program alternatívák kidolgozása															
1.2	Költségbecsítés															
1.3	A beruházás lebonyolításának jogtechnikai megalapozása															
1.4	KT előterjesztés, KT határozat															
2.	Csepeli Városgazda - Csepeli Városfejlesztési Kft. Megbízása															
3.	Tervezés															
3.1	Tervezési program véglegesítése															
3.2	Tervező kiválasztása, szerződés															
3.3	Kiviteli tervdokumentáció minden szakágban, költségvetések															
3.4	Hatósági, Szakhatósági, Közmű engedélyezési tervdokumentációk															
3.5	Engedélyezési eljárások, Hatóságok															
4.	Telekalakítás, telekrendezés															
	Telekrendezési vázrajz, megállapodások															
	Engedélyeztetés															
5.	Generálkivitelyezés közbeszerzése															
6.	Bonyolítás															
6.1	Projekt management															
6.2	Műszaki ellenőrzés															
7.	Kivitelyezés															
	Épület															
7.1	Felvonulás, organizáció															
7.2	Alapozás, aljzatok (nem építési engedély köteles)															
7.3	Szerkezet felújítás, építés (nem építési engedély köteles)															
7.4	Padlószervezetek															
7.5	Szakipari szerkezetek, szakipari munkák															
7.6	Fűtés, gázellátás															
7.7	Víz, csatorna															
7.8	Szellőzés, frisslevegő															
7.9	Erosáram, villámvédelem															
7.10	Világítás															
7.11	Gyengeáram, tűzjelző rendszer															
7.12	Felvonó															
7.13	Konyhatechnológia															
7.14	Szálloda, vendéglátás technológia															
7.15	Belsőépítészet															
	Külsők															
7.16	Közműellátás, közmű bekötések, közműfejlesztés															
7.17	Telken belüli közmű kiépítések															
7.18	Útépítés, parkolók															
7.19	Kertépítés															
7.22	Biztosítás															
8.	Átadások, beüzemelés, használatbavétel															
8.1	Műszaki átadások															
8.2	Használatbavételi engedélyeztetés															
8.3	Működési engedélyek															
8.4	Beüzemelés, próbaüzem															
9.	Hasznosítás, bérbeadás															
9.1	Hasznosítási koncepció kidolgozása, szerződés tervezet															
9.2	Pályázttalás															
9.3	Szerződéskötés															

Budapest, 2016. február 23.

Összeállította:

Csepeli Városfejlesztési és Gazdaságfejlesztési Nonprofit Kft.

1211 Budapest, II Rákóczi Ferenc út 88.-92.

Ruisz György általános és műszaki igazgató

vezető építésztervező É/1 01-1806

vezető szakértő SZÉS2 01-1801, SZÉS2 01-1801, SZB 01-1806