



**BGYH** BUDAPEST GYÓGYFÜRDŐI  
ÉS HÉVIZEI ZRT.



**BUDAPEST**



## RÁC Fürdő rekonstrukció megvalósíthatósági tanulmány



2023. augusztus

## Tartalom

|       |                                                                           |    |
|-------|---------------------------------------------------------------------------|----|
| 1     | Vezetői összefoglaló .....                                                | 4  |
| 1.1   | Előzmények bemutatása .....                                               | 4  |
| 1.2   | A beruházás szükségességnek rövid indokolása .....                        | 5  |
| 1.3   | Sikertényezők és fenntarthatósági előnyök .....                           | 5  |
| 1.4   | Teljes kivitelezés egy ütemben.....                                       | 6  |
| 2     | Beruházási környezet bemutatása .....                                     | 7  |
| 2.1   | Szolgáltatási piac bemutatása .....                                       | 7  |
| 2.2   | Ügyféligények meghatározása.....                                          | 8  |
| 2.3   | Marketing tevékenység.....                                                | 8  |
| 2.4   | Kockázatelemzés .....                                                     | 9  |
| 2.5   | SWOT elemzés .....                                                        | 14 |
| 2.6   | Jogi és szabályozási kérdések bemutatása.....                             | 15 |
| 3     | Beruházás illeszkedésének bemutatása .....                                | 15 |
| 4     | A beruházási elemek részletes bemutatása.....                             | 15 |
| 4.1   | Külső és technológiai területek.....                                      | 16 |
| 4.1.1 | Személyzeti bejárat, öltözők, raktárak .....                              | 16 |
| 4.1.2 | Különálló étterem.....                                                    | 17 |
| 4.1.3 | Bejárat főépület előcsarnok.....                                          | 17 |
| 4.1.4 | Bejárat főépület feljáró rész .....                                       | 17 |
| 4.1.5 | Bejárat főépület emeleti rész .....                                       | 17 |
| 4.2   | Fürdőszolgáltatási területek .....                                        | 18 |
| 4.2.1 | Öltöző és fogadótér .....                                                 | 18 |
| 4.2.2 | Lobby (Földszinti találkozó elosztó tér).....                             | 18 |
| 4.2.3 | Masszázs kert (Day Spa) .....                                             | 18 |
| 4.2.4 | Flóra fürdő.....                                                          | 19 |
| 4.2.5 | Ybl melegvizes kupolacsarnok, Zuhanycsarnok és langyosvizes medencetér .. | 19 |
| 4.2.6 | Török fürdő .....                                                         | 19 |
| 4.2.7 | Török kávézó és kert .....                                                | 19 |
| 4.2.8 | I. emeleti Szaunavilág .....                                              | 19 |
| 4.2.9 | II. emeleti pihenő tér és tetőterasz.....                                 | 19 |
| 4.3   | Időbeli ütemezés .....                                                    | 20 |
| 4.4   | Minőségbiztosítás keretei .....                                           | 20 |
| 5     | Gazdaságossági vizsgálat .....                                            | 20 |
| 5.1   | A beruházás pénzügyi ütemezése .....                                      | 21 |
| 5.2   | Költségek alakulása .....                                                 | 21 |
| 5.3   | Forgalom és bevétel.....                                                  | 21 |
| 5.3.1 | Forgalom, jegystruktúra .....                                             | 22 |
| 5.3.2 | Bevételek.....                                                            | 23 |



---

|       |                                                                                               |    |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 5.4   | Kapott eredmények.....                                                                        | 24 |
| 5.4.1 | Megtérülés .....                                                                              | 24 |
| 5.4.2 | Érzékenységvizsgálat .....                                                                    | 24 |
| 6     | A beruházás szervezése .....                                                                  | 25 |
| 6.1   | A beruházás lebonyolítása/projektszervezet.....                                               | 25 |
| 6.2   | A Társaság projektszervezetén kívüli, a beruházás megvalósításában közreműködő szereplők..... | 25 |
| 6.3   | Tervezett beszerzési eljárások .....                                                          | 25 |
| 7     | A beruházási projekt kommunikációja.....                                                      | 26 |
| 7.1   | Kommunikáció a felújítás idején .....                                                         | 26 |
| 7.2   | Marketingkommunikáció.....                                                                    | 26 |
| 8     | Mellékletek.....                                                                              | 27 |



## 1 Vezetői összefoglaló

Budapest Főváros Önkormányzata közvetlen tulajdonában álló Budapest Gyógyfürdői Zrt. (a továbbiakban: „Társaság” vagy „BGYH”) a 1693/2020. (XII.18) Főv. Kgy. határozat alapján a Budapest Főváros Önkormányzata által biztosított forrás felhasználásával nyilvános árverésen 2021. augusztus 4. napján megkötött adásvételi szerződés útján tulajdont szerzett a Rác Gyógyfürdő és Szálloda külön helyrajzi számokon nyilvántartott épületegyüttesén.

A fürdő vonatkozásában a Társaság célja annak saját maga általi üzemeltetése, míg a szálloda felépítménye vonatkozásában annak hasznosítását tűzte ki célul a Fővárosi Közgyűlés által elfogadott 2022. évi üzleti terve alapján.

**A Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. a Rác fürdő felújításának megvalósítására a tervezési közbeszerzési eljárás eredményét felhasználva kivitelezési közbeszerzési eljárás lefolytatását tervezi, melyhez kéri a Fővárosi Közgyűlés támogatását, illetve felhatalmazását a tervezett bekerülési értékig.**

### 1.1 Előzmények bemutatása

A Rác Fürdő épületének jelen előterjesztésben javasolt teljes felújítását több előkészítő fázis előzte meg.

- Az egész épületegyüttes penészes, dohos levegőjű, egészségre veszélyes mértékben szennyezett volt. Mindent megelőző első lépésként a biztonságos munkavégzés körülményeit kellett megteremteni, ez a teljes terület penész és gomba mentesítését jelentette. Több sikertelen beszerzési eljárás után sikerült vállalkozót találni, aki 2022. március és április között elvégezte a teljes épületben a penészes burkolati elemek részleges bontását, továbbá hidegkő és ózontechnológia együttes alkalmazásával a terület penészmentesítését és fertőtlenítését. A felújítás előkészítéséhez szükséges bármilyen munkát – felmérést, állagmegóvást, kármentesítést, kezelhetetlen anyagok kibontását és elszállítását – csak ezt követően lehetett megkezdeni.
- A Társaság megbízta a Rác Fürdő épületének tervezési munkáira – szerzői jogára tekintettel – kizárólagos jogosultsággal rendelkező Budapesti Építőművészeti Műhely Tervező Kft.-t a fürdő épületére vonatkozó állapotfelmérési dokumentáció elkészítésével. A Tervező a megrendelt dokumentációt a szerződés szerinti 2022. június 30-i határidőre elkészítette, a Megrendelő által kért hiánypótlási feladatokat 2022. július 15-ig teljesítette.
- A Társaság Igazgatósága 2022. augusztus 29-i ülésén támogatta a fürdő felújítására a tervezési közbeszerzés kiírását.

2022. őszén a **BGYH társasági projektet indított a Rác Fürdő** rekonstrukciójának – az előkészítéstől a fürdő közönség számára történő megnyitáig való – megvalósítására.

- Elkészült a tervezett fürdőtechnológia és működési koncepció, melyben komoly feladatot jelentett az **eredetileg végig nem gondolt fürdőtechnológiai rész megfogalmazása** és az épület adta lehetőségekhez való illesztése. Ez a szakmai, műszaki tartalom volt az alapja **az épület felújítására kiírt hirdetmény közzététele nélküli tárgyalásos tervezési közbeszerzési eljárásnak**. A Budapesti Építőművészeti Műhely Kft.-vel 2023. január 15-én kötött szerződés keretében megkezdődhetett az engedélyezési és kiviteli tervek elkészítése.



- A Budapesti Építőművészeti Műhely Kft. a Rác fürdő terveit határidőre, 2023. július 15-én szállította le. A több mint 700 file-t tartalmazó tervecsomag által meghatározott – tartalékkereteket nem tartalmazó – felújítási összege a tervezői költségvetés alapján nettó 5,55 Mrd Ft. (1.sz. melléklet – Rác fürdő felújítás tervezői költségbecslés főösszesítő)
- A BGYH vezetése megismerve az elkészült anyagokat, javaslatokat dolgozott ki annak érdekében, hogy a kivitelezési költségek jelentősen csökkenjenek. A beruházás cél értéke – tartalékkeret és tervezés nélkül számolva – cca 4,63 Mrd Ft. (2.sz. melléklet – BGYH által tervezett költségbecslés)
- A helyreállítás során fontos, hogy funkcionálisan végiggondolt és megtervezett, szakmailag jól üzemeltethető és emellett minőségi fürdő kerüljön kialakításra, alapvetően a 2010. évre megvalósult műszaki tartalommal.

**A tervezést követően még a 2023-as év folyamán építési közbeszerzési eljárás kiírás szükséges, majd ezt követően az épületegyüttes felújítása és a fürdő megnyitása a cél.** Az építőipari árindex jelentős bizonytalansága miatt az anyag több variációval számol – tartalékkeret és opció is szerepel – a kivitelezési közbeszerzésben. A közbeszerzési pályázat eredménye mutathatja majd meg, hogy az előzetes elképzeléseket az építőipari piac visszaigazolja-e vagy sem.

## **1.2 A beruházás szükségességnek rövid indokolása**

Az állapotfelmérési és tervezési dokumentumok részletesen bemutatják, milyen komoly károsodásokat szenvedett az épület az elmúlt években, felújítása tovább nem halasztható.

- A fürdő Tervező által a kiviteli közbeszerzéshez készített építészeti műszaki leírás kivonata (3. sz. melléklet Kivonat az építészeti műszaki leírásból) tartalmazza, melyek az egyes területeken megfogalmazott szakmai és műszaki elvárások, szükséges bontások és építések.
- Felújítás nélkül komoly veszélyeket jelent, hogy a fürdőépület a terepszint alatti területein alulról és a tető vízszigetelésének és csatornarendszerének hibája miatt felülről is folyamatosan ázik.
- Az épület jelenlegi állapotán a minimális állagmegóvás nem segít, az épületszerkezet tovább károsodik, állaga romlik, és csökken az értéke.
- Az üres épület folyamatos kiadásokat jelent (őrzés-védelem), illetve az előzetesen felmerült – a vételhez kapcsolódó, az eddigi üzemeltetési, karbantartási, valamint állapotfelmérési és tervezési – költségek sem térülnek meg.
- A fürdő több mint 20 éve nincs használatban, szakmai, számításokkal alátámasztott véleményünk szerint eredményesen üzemeltethető.

## **1.3 Sikertényezők és fenntarthatósági előnyök**

A beruházás megtérülését, a forgalmi-, bevételi- és jövedelmezőségi célok teljesülését a fürdő alacsony befogadóképessége miatt elsősorban a magasabb költséi hajlandóságú (vagy AB státuszú) turisztikai szegmensre pozicionálásával és a jegyek csomagokká kiegészítésével kívánjuk biztosítani. A budapesti vendégkör bevonását is fontosnak tartjuk, hiszen nagyon régen várják a fürdő megnyitását, számukra kedvezményes bérletkonstrukciót kínálunk.



Sikertényezők:

- Az autentikus törökfürdő már önmagában is attrakció, amennyiben a megfelelő modern wellness-elemekkel, private spa és masszázs kínálattal egészítjük ki, abban az esetben el tudjuk érni a tervezett (indulás évében napi 347, az 5. évtől kezdve 435 fő) vendégszámot.
- A vendégkör jelentős része turista, várhatóan AB fizetési státuszú jövedelmi szegmensből, így az árelfogadási hajlandóság magas, van tere a napi jegyeket, csomagokat és wellness-szolgáltatásokat érintő árpolitikának.
- A magasabb költségi hajlandóságú, jellemzően 4-5\*-os hotelekben – többek között a felújítás után a Rác Hotelben – megszálló turisták számára széles másodlagos szolgáltatási szortimentet (prémium masszázsok) kínálunk, így kívánjuk biztosítani az egy főre jutó magas árbevételi szintet.
- A belépőjegyek egy részét csomagban kívánjuk értékesíteni, így növelve a szolgáltatás minőségét (papucs, törölköző, fürdőköntös a csomagban) és jövedelmezőségét.
- A szűk napi befogadóképesség miatt a turisztikai partnerekkel alkalmazott kedvezménypolitikát is részben átalakítjuk – míg egyes fürdőkben bizonyos belépőszám felett nyújtunk árkedvezményt, a Rác fürdő esetében a masszírozások és egyéb másodlagos szolgáltatások igénybevétele lesz a partneri kedvezménypolitika alapja.
- A budapesti vendégkör számára továbbra is biztosítani kívánunk árkedvezményt (10 alkalmas bérletek), mert fontosnak tartjuk, hogy étellel töltsük meg a fürdőt – meggyőződésünk, hogy a turisták hosszú távon azokat az attrakciókat látogatják előszeretettel, amelyek különleges épített környezetét megtölti a helyi élet varázsa is.
- A prémium minőségű új beauty részleg (Omorovicza szalon) szolgáltatásaival jól kiegészíthető a minőségi fürdőszolgáltatás, növelhető a forgalmi jutalékos árbevétel is. Jelenleg egy fürdőnk sem rendelkezik ehhez hasonló, komplex beauty részleggel.
- Napi 12 óras (8:00 – 20:00) nyitvatartással optimalizálható a munkaerő-állomány beosztása a napon belüli forgalmi ingadozások igényei szerint.

**A Rác fürdő minél előbb történő megnyitása nemcsak a vagyon hasznosítása és a beruházás megtérülése miatt fontos, hanem a Gellért fürdő jövőbeli részleges bezárása miatt is, mert a Rác és a Rudas fürdők tudják részben helyettesíteni a budai oldal legnagyobb fürdőjét. A Társaság bevételeinek ily módon történő, hosszú távú biztosítása kiemelten fontos érdek.**

#### **1.4 Teljes kivitelezés egy ütemben**

A tervezőnek a BGYH által megfogalmazott 4,63 Mrd Ft-os beruházási volumen elvárásához kell az új, kivitelezési közbeszerzésre alkalmas dokumentációt elkészítenie.

A költségcsökkentési javaslatok a műszakilag szükséges megoldásokat, az értékmegővési, örökségvédelmi elvárásokat nem érintik, ugyanakkor kompromisszumokat tartalmaznak az anyaghasználat, a belsőépítészeti, valamint a berendezések területén.

A fenti beruházási volumen figyelembevételével még 10 %-os – jogszabályban rögzített lehetőségű tartalékkeret felhasználása mellett is – várhatóan 10 év alatti megtérülés prognosztizálható. Minél később készül el a felújítás és kerül megnyitásra a fürdő, annál nagyobbak lesznek a kivitelezés költségei és addig az elmúlt évek befektetései nem hoznak hasznot.



A Társaság a működésből megképződő forrás (2023. évi cash flow és 2024. évi cash flow) felhasználását tartja a legkedvezőbb lehetőségnek a beruházás 2023. évi indítása érdekében.

A források rendelkezésre állásának feltétele, hogy a Tulajdonos nem tervez jelentős osztalékfizetést a 326/2023. (IV. 26.) Föv. Kgy. határozatban megjelöltek felül.

- A BGYH vezetése javasolja, hogy a Tulajdonos fogadja el, hogy a BGYH saját forrásai terhére elindítsa a Rác Fürdő épület teljes kivitelezését és ehhez a közbeszerzési eljárást 4,63 Mrd Ft + 10% (463 M Ft) tartalékkeret és +10% (463 M Ft) opció erejéig. Amennyiben a közbeszerzési pályázat bármilyen okból eredménytelenül zárulna, a Társaság a helyzet értékelésével és javaslataival új előterjesztést köteles készíteni a Közgyűlés részére.
- A BGYH vezetése javasolja, hogy a Tulajdonos támogassa, hogy a BGYH és a BFVK készítsen külön eljárásban új pályázatot a hotel és a Fürdő területén található étterem közös hasznosításának pontos feltételeiről és azt terjessze a Közgyűlés elé.

## 2 Beruházási környezet bemutatása

### 2.1 Szolgáltatási piac bemutatása

A történelmi múltú fürdő hírneve a zárva tartás közel két évtizede alatt jelentősen megkopott. Versenytársai a Közép-Európai történelmi fürdők (pl. Baden-Baden, Pöstyén), Budapesten belül szintén a Társaság tulajdonába tartozó, illetve általa üzemeltetett Széchenyi, Gellért és Rudas fürdők jelentik a versenytársakat a turisztikai reláció révén.

A Társaság ezt a belső versenyt pozicionálással kezeli – a Széchenyi részben nemzetközi tömegturizmusra, a Rudas már részben a felsőbb szegmensekre is épít. A Rác fürdőt is döntően ezen turisztikai szegmensekre pozicionáljuk.

| Fürdők pozicionálása társadalmi csoportok<br>költségi hajlandósága szempontjából |           |       |         |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|---------|
| A                                                                                |           |       |         |
| B                                                                                |           |       | Gellért |
| C1                                                                               |           |       | Rác     |
| C2                                                                               |           | Rudas |         |
| D                                                                                | Széchenyi |       |         |
| E                                                                                |           |       |         |

A – az átlagnál lényegesen jobb anyagi körülmények között élők

...

E – az átlagnál lényegesen rosszabbanyagi körülmények között élők



Az új szolgáltató részlegek – private részleg, wellness-masszírozásokra és szolgáltatásokra épülő Day Spa részleg – kialakítása egyértelműen a célcsoport specifikus szolgáltatás-fejlesztés jegyében történik. Az unikális török fürdőt így tudjuk kiegészíteni az élmény-turizmus mai igényeinek megfelelő szolgáltatási kínálattal.

## 2.2 Ügyféligények meghatározása

A fürdő mérete és komplex építészeti adottságai, tereinek bonyolult elrendezése a Rudas fürdőhöz teszik hasonlatossá – a legfontosabb, hogy itt is van török ilidzse. A törökfürdő – **Budapesten található a négy legészakibb török fürdő – jelenléte olyan turisztikai unikum**, amely nem kerülhető meg a fejlesztési koncepció során. Mivel különleges attrakciót jelent, ezért csak a török fürdő kiegészítésének formája, módja a nyitott kérdés. A belbudai elhelyezkedés és a forráscsoportok közelsége, a gyógyvizek tartalma is nagyjából egyezik a két fürdő esetében.

A fürdő mérete, alacsonynak mondható egyidejű befogadóképessége (220 fő), elhelyezkedése, a török részlegének vonzereje, illetve a XIX. században épült romantikus medencék és zuhanycsarnok egyedisége és a mellé épített szálloda egyértelműen kijelölik a kínálati oldal lehetőségeit – a Budapestre irányuló turizmus magasabb költségű szegmenseit kell bevonni a fürdőbe. A napi vendégszám korlátozottságából eredően a fejlesztő beruházás megtérülését csak nagyon körültekintő piaci pozícionálással tudjuk elérni, fontos, hogy mind a magasabb költségű hajlandóságú belföldi-, illetve turisztikai célcsoportot megcélizzuk, elsősorban ezen vendégkörökre építsük ki a szolgáltatási portfóliót.

A Rác fürdőre tervezett külföldi turista célcsoport igényei, elvárásai a Nyugat-Európai fürdők és a korábban már említett 4-5\*-os hotelek wellness kínálatának magas minőségéhez igazodnak, így részben itt is ezt a színvonalat kell biztosítanunk.

Terveink szerint a szolgáltatási minőséget az alábbi feltételek teljesítésével érhetjük el:

- Minőségi munkát végző, idegen nyelveket beszélő munkaerő – a többi fürdő bérszínvonalához képest magasabb, érdekeltségi rendszerrel támogatott díjazással.
- Minőségi anyagok felhasználása a csomagokban, szolgáltatásokban.
- Magas minőségű masszírozások és kényeztető wellness-kezelések a Day Spa részleg kínálatában.
- Részletes protokoll és folyamatos képzés a vendégkapcsolatos munkakörökben.
- A vendéglégedettség folyamatos nyomon követése és a minőség-ellenőrzés biztosítása.

A budapesti vendégkör számára a fürdő maga lesz az attrakció, mert mozaikszerű kínálatával egyedi élményt képes biztosítani a többi fürdönket már ismerő vendégeinknek is. Szintén belpiaci hasznosításra tervezzük a tetőterasz rendezvényekre történő kiadását is.

## 2.3 Marketing tevékenység

A fürdő nyitását megelőzően is jelentős, célzott marketing-tevékenységet kívánunk folytatni, mert mindenképpen szükséges a fürdő újra nyitásának kommunikálása – 20 év zárva tartás után különösképpen.

Az előkészítés magába foglalja a budapesti szállodák és a beutaztató irodák szakértőinek és döntéshozóinak meghívását. A fürdő kínálatának bemutatása ezen szakmai kör részére elengedhetetlenül fontos a megfelelő forgalom biztosításához.



- Az előkészítést követően a nyitási feladatok első körében PR eszközök használatára kerül sor – ez magába foglalja a sajtótájékoztatóval egybekötött ünnepélyes megnyitót, véleményvezérek meghívásával.
- A Társaság tervezi a Budapestre akkreditált diplomataknak számára a fürdő bemutatását – párhuzamosan a nagy corporate partnerek felsővezetőinek meghívásával – mert a fürdő exkluzivitása miatt a rendezvény célú hasznosítás is fontos bevételi forrást képvisel, így kívánjuk a fizetőképes keresletet elérni ebben a szegmensben.
- A Társaság a közbeszerzési eljárás során kiválasztott médiaügynökséggel közösen, célcsoportazonos hirdetési csatornákon keresztül kívánja megszólítani mind a belföldi, mind a főbb turisztikai küldőpiaci országok lakosait.
- Jelentős stratégiai előnyt jelenthet marketing kommunikációs szempontból is a világhírű beauty márkával (Omorovicza<sup>1</sup>) történő együttműködés, melyben a két brand (Budapest Spas és Omorovicza) egymást erősíteni fogja.

A nyitást követően a második szakaszban komplex reklámkampányt indítunk, az alábbi eszközök alkalmazásával,

- közterület (citylight plakát, épülethálók);
- reptéri megjelenés (a csomagkiadó területen spot vetítések), fedélzeti magazinok;
- online kampány – belföldön és külföldön egyaránt;
- social media kampányok;
- Google Ads kampány;
- rádióműsorok;
- lifestyle és beauty magazinok;

## 2.4 Kockázatelemzés

A fürdő fejlesztésének kockázatai a megvalósításra kerülő műszaki tartalomtól függően jelentősen különböznek. A fő kockázatokat a következő táblázat tartalmazza.

---

<sup>1</sup> A Rác fürdőt 1860-ban az ó-morvaiczai (ma Bácskossuthfalva) Dr. Heinrich N. János orvos vásárolta meg és Ybl Miklós tervei alapján jelentős bővítés és felújítás útján kiemelkedő gyógyintézménnyé alakította át. Egészen 1934-ig a Heinrich család tulajdonát képezte a fürdő, amit a fővárosi törvényhatósági bizottság közgyűlése a 162/1934. kgy. sz. határozata alapján megvásárolt, majd 1935. május 11-én a főváros telekkönyvileg is birtokba vette és a Székesfővárosi Gyógyfürdők és Gyógyforrások üzem igazgatása alá helyezte. **A Heinrich család leszármazottja, az Omorovicza kozmetikai termékek alapítója**, az ezredfordulón Magyarországon élő Stephen de Heinrich de Omorovicza (született: De Heinrich Stephen Gregory), aki feleségével, Margaret de Heinrich de Omorovicza-val együttesen alapította kozmetikai társaságukat.



| Kockázat megnevezése, ismertetése                                                                                                                                                                                                                 | Bekövet-<br>kezés<br>valószínű-<br>sége<br>(1: alacsony,<br>5: magas) | Követ-<br>kezmény<br>súlya<br>(1: alacsony,<br>5: magas) | Kockázatkezelés módja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Felelős                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Műszaki kockázatok</b>                                                                                                                                                                                                                         |                                                                       |                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                 |
| A kivitelező késedelmes és nem megfelelő minőségű munkája. A kivitelező, alvállalkozóknak való kitettsége miatti kockázat Az időbeni csúszásokért és a minőségi hibákért csak a szerződésben meghatározott feltételekkel vállalja a felelősséget. | 3                                                                     | 4                                                        | Ennek kezelésére a következő technikák alkalmazhatók:<br>✓ Megfelelő referencia megkövetelése;<br>✓ Jó teljesítési és jótállási garancia kikötés;<br>✓ Műszaki és pénzügyi ütemterv, organizációs terv készítésének előírása;<br>✓ Késedelmi kötbér.<br>✓ Rendszeres megrendelő-kivitelező közötti kooperációk.<br>✓ Építési napló rendszeres a jogszabályoknak megfelelő vezetése, a megrendelő részéről történő folyamatos ellenőrzése. | Az építési munkákat a műszaki menedzser és műszaki ellenőrök fogják felügyelni. |
| A kivitelezési munkák évszakoknak és az időjárási viszonyoknak való kitettsége.                                                                                                                                                                   | 3                                                                     | 3                                                        | Olyan kivitelező kerül kiválasztásra, amely vállalja, hogy kedvezőtlen időjárási viszonyok között is felhasználható technológiát alkalmaz. Időtartalék betervezése szükséges.                                                                                                                                                                                                                                                             | Közbeszerzési szakember, műszaki ellenőr                                        |



**Jogi kockázatok**

|                                                                                                                            |   |   |                                                                                                                                                                                                       |                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| A megvalósítás ideje alatt változnak a kapcsolódó törvények, jogszabályok, szabványok, esetleg a fürdőminősítési rendszer. | 1 | 3 | A jogszabályok változásának figyelése, folyamatos egyeztetés és jó kapcsolat fenntartása a hatóságokkal, a minősítést végző szervezetekkel (pl. Magyar Fürdőszövetség, Magyar Turisztikai Ügynökség). | Jogász, vezérigazgató |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|

**Pénzügyi-gazdasági kockázatok (beruházás)**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |   |   |                                                                                |                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Finanszírozással kapcsolatos kockázat: amennyiben nem elegendő a saját forrás és nem áll rendelkezésre a szükséges külső forrás, abban az esetben a beruházás nem megvalósítható.<br>A hitelfelvételhez A Fővárosi Közgyűlés támogatása mellett a Kormány engedélye szükséges.                                                                                                                                         | 3 | 4 | Éven belüli, áthidaló források igénybevétele.                                  | Gazdasági igazgató, vezérigazgató |
| Nagyon nehéz felelősen végrehajtható, reális megvalósulási ütemtervet készíteni egy ilyen nagyságrendű, műemléki környezetben végrehajtandó építési beruházásra (ingatlanfejlesztési piac helyzete, inflációs és háborús környezet).<br>A logisztikai láncok összeomlása, az általános építőanyag és munkaerőhiány jelentős kockázatok a beruházás megvalósítható befejezési határidőjének megtervezése szempontjából. | 5 | 3 | Rugalmasság megkövetelése a teljes kivitelező teamtől, pufferidők betervezése. | Tervellenőr, műszaki vezető       |



## RÁC Fürdő Projekt

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |   |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Nem várt költségek merülnek fel a megvalósítás során, vagy a beruházási költségek továbbra is – akár extrém módon – nőnek.                                                                                                                                                                      | 2 | 3 | A projekt költségvetése a tervezői költségbecslésre alapul, emellett az üzleti terv gazdasági számításai inkább nevezhetőek biztonságosnak, mint túlzottan optimistának. Folyamatosan vizsgálni kell a pénzügyi tervek realitását és a költségek várható alakulását.<br>A kivitelező (és egyéb beszállítók) gondos kiválasztásával és körültekintően megkötött szolgáltatási szerződésekkel csökkenthető a költségnövekedés esélye. A 10% tartalékkeret is ezt a kockázatot kezelheti. | Gazdasági igazgató,<br>közbeszerzési szakértő,<br>műszaki ellenőr,<br>vezérigazgató |
| A kivitelező tönkremegy. Tapasztalati adatok alapján komoly kockázatot jelent a kivitelező csődje. Ebben az esetben a kivitelezés késedelmétől egészen a hosszadalmas peres eljárásokig sok bonyodalom jelentkezhet.                                                                            | 1 | 4 | A bekövetkezés valószínűsége úgy csökkenthető, ha a kivitelező részletes, szigorú alkalmassági – likviditási, referencia, szakmai – kritériumok alapján kerül kiválasztásra.                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Közbeszerzési szakértő,<br>műszaki ellenőr,<br>vezérigazgató                        |
| <b>Pénzügyi-gazdasági kockázatok (üzemeltetés)</b>                                                                                                                                                                                                                                              |   |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                     |
| A fürdőben a tervezett vendégszám növekedése és az árbevétel nem a terveknek megfelelően alakul – ez leginkább külső körülmények, pl. a COVID-járvány, vagy ahhoz hasonló pandémia ismételt fellángolása, az orosz-ukrán háború elhúzódása, a várható gazdasági recesszió miatt következhet be. | 3 | 3 | Időről időre vonzó csomagok összeállítása, valamint költséghatékony marketing eszközök alkalmazása (pl. on-line marketing, study tourok, , célzott hirdetések, TV-műsorok, stb.) – ld. marketingkonceptió, ill. a projekt marketing költségvetését megemeli az üzemeltető, így intenzívebb értékesítést folytat, és ezzel növeli az árbevételt.                                                                                                                                        | szolgáltatásfejlesztési<br>menedzser, marketing<br>menedzser, marketing<br>vezető   |



## RÁC Fürdő Projekt

|                                                                                                                                                                                                                                                                                    |   |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Munkaerőpiaci kockázat: akár 2025-ig fennmarad a jelenlegi keresleti piac, a bérek emelkedésének üteme meghaladja a várt mértéket, és a Projektgazda nem tudja a tervezett bérszínvonalon feltölteni az üzemeltetéshez és az új, prémium részlegek működtetéséhez kellő létszámot. | 2 | 3 | Munkaszerződések tudatos, előrelátó megkötése, munkaerőpiac folyamatos monitoringja, vonzó juttatási csomagok biztosítása a szakképzett munkaerőállomány megőrzése érdekében.                                                                                                                                                                                                                                                 | HR igazgató, Üzemeltetési igazgató, vezérigazgató |
| <b>Intézményi kockázatok</b>                                                                                                                                                                                                                                                       |   |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                   |
| A megvalósítás során előkerülhetnek olyan előre be nem tervezett feladatok, költségek, amelyek a megvalósításban résztvevők között konfliktusok kialakulásához vezethetnek.                                                                                                        | 2 | 2 | Részletes feladatmegosztásban való megállapodás, következetesen alkalmazott eljárásrend, rendszeres ellenőrzés. A projekt kezdetétől folyamatos tájékoztatás, egyeztetések, megbeszélések szervezése (pl. kooperáció, projektmenedzsment-team meeting). Szervezeti tevékenységekre vonatkozó visszacsatolások. A projektgazda komoly fejlesztési tapasztalatával képes lesz az ilyen problémák kezelésére. 10% tartalékkeret! | Vezérigazgató                                     |



## 2.5 SWOT elemzés

| Erősségek                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Gyengeségek                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Műemlékfürdő exkluzív, korhűen felújított belső terekkel</li><li>• Török gőzfürdő, amely önmagában unikális élmény</li><li>• A felújítandó Rác Szálló egy állandó, stabil vendégkört garantál</li><li>• Belvárosi elhelyezkedés, könnyen megközelíthető</li><li>• Csomag típusú jegyek révén magas hozzáadott érték realizálható</li><li>• A BGYH teljes marketingje, partneri kapcsolatainak minden előnye, teljes back office és irányító részlege, üzemeltetési tudása a fürdő rendelkezésére áll.</li><li>• A megcélzott vendégkör árelfogadási hajlandósága magasabb, van tere az árpolitikának</li><li>• Nem lesz NEAK-finanszírozású gyógyászat annak speciális megkötései</li><li>• A létrehozandó beauty-részleg – többi fürdőben is régóta betöltendő űrt képez - egyedülálló módon egészíti ki a fürdő kínálatát</li><li>• Nincs hagyományos uszodai funkció, melynek üzemeltetése a legkevésbé rentábilis</li><li>• A gyógyforrások vize a török gőzfürdőben a vendégtérben is áramlik – ez egyedülálló</li><li>• A Flóra szárnyban kialakítandó Private részleg tovább növeli az exkluzivitást és az egy vendégre jutó profitrátát.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Alacsony egyidejű befogadóképesség, a forgalmi növekedés korlátos</li><li>• Hegyalja út – nagy forgalmának – közelsége kismértékben zavaró lehet a fürdővendégek számára</li><li>• Az alacsony befogadóképesség miatt a fürdő rentabilitása "ki lesz szolgáltatva" a turizmus felsőbb szegmensének, mint vendégkörnek, emiatt a színvonal bármilyen okból bekövetkező romlása azonnali profitsökkenést eredményez</li><li>• A tervezett napon belüli forgalom erősen behatárolja a vendéglátó-egységek számát</li><li>• A színvonal fenntartása végett bármilyen meghibásodást azonnal javítani kell a folyamatos karbantartások emelik a fenntartási költségeket</li><li>• Kevés a parkolóhely – de ezt nagy részben ellensúlyozza a tervezett célcsoport jellemzően szolgáltatóval, mikro mobilitással (pl. taxi, hotel shuttle stb.) történő érkezése</li><li>• Az elmúlt 12 év állagromlása miatt csak jelentős beruházással hozható üzemképes állapotba a fürdő</li></ul> |
| Lehetőségek                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Veszélyek                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• A Szent Gellért Gyógyfürdő és Szálló közeledő, több évre tervezett részleges bezárásokkal történő nagyfelújítása miatt cca. több évig a Rác fürdő lesz az AB státuszú turisták elsődleges célpontja</li><li>• Budapest, mint turisztikai desztináció a városlátogatási szegmensben egyre népszerűbb eleganciája és a választható időtöltések nagy száma miatt</li><li>• A módosabb, élményt kereső turisták aránya növekszik – a covidos megtorpanás előtt és után egyre több az 5*-os szálló, illetve tervezett beruházás</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"><li>• Újabb pandémia miatt lezárják az országot a beutazó turizmus előtt.</li><li>• Amennyiben időben jelentősen később kezdődik meg a szálló felújítása, mint a fürdőé, abban az esetben az építési munkálatok csökkenthetik a fürdőre tervezett vendégszámot</li><li>• Dunai árvíz esetén a fürdő alagsora is érintett lehet, erre is megoldást jelent a beruházás</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |



Az erősségek nagy száma és a befogadóképesség, mint meghatározó gyengeség a már említett stratégia alkalmazásának irányába mutat, nevezetesen a fürdő üzleti koncepcióját elsősorban az AB státuszú turisztikai szegmensre, mint keresletre lehet építeni. A belső terek kialakítását, a nyújtandó szolgáltatásokat és az alkalmazotti létszámot ennek megfelelően terveztük, ebben az esetben lehet sikeres és profitábilis a fürdő.

## **2.6 Jogi és szabályozási kérdések bemutatása**

A Társaság Alapszabályának VII. A RÉSZVÉNYES fejezetének 2. pont o) alpontja az alábbiakról rendelkezik:

*„2./ A Részvényes az alábbi ügyekben – a b) és r) alpont kivételével – a Társaság Igazgatóságának véleménye alapján határoz.*

...

*o.) döntés a Társaság által lefolytatandó beruházások megindításáról, amennyiben a beruházás értéke a nettó 500 millió forint összeget meghaladja,*

*....”*

A fentiek alapján a Társaság által tervezett beruházási volumen mellett a BGYH Igazgatóságának véleménye alapján Budapest Főváros Önkormányzata dönt a beruházás megvalósításáról.

## **3 Beruházás illeszkedésének bemutatása**

A beruházás közvetlenül szolgálja a cég stratégiáját, mert erősíti a piaci helyzetét, és növeli a Társaság jövedelmezőségét. A fejlesztés összesen négy stratégiai célt szolgál.

- Fürdők újra pozicionálása, al-brandek kialakítása
- Célcsoport specifikus szolgáltatás fejlesztés
- Beauty üzletág kialakítása
- Műszaki-technológiai korszerűsítés

Az új szolgáltató részlegek (private részleg, wellness-masszírozásokra és szolgáltatásokra épülő Day Spa részleg kialakítása) egyértelműen a célcsoport specifikus szolgáltatás-fejlesztés jegyében történik. Az unikális török fürdőt így tudjuk kiegészíteni a top-turizmus mai igényeinek megfelelő szolgáltatási kínálattal.

A Rác fürdő üzemeltetése egyszerre fogja szolgálni a jövedelmezőség növelésének stratégiai célját és a nemzetközi versenyképesség emelését.

## **4 A beruházási elemek részletes bemutatása**

A teljes épület funkcionálisan három részre osztható. Az egyes területek egymáshoz való kapcsolódása, a szolgáltatási funkciók és az őket támogató technológiai folyamatok egységessége, logikája az alapja a sikeres működésnek.

Az épület tervezett belső terei az 4. sz. melléklet – Látványtervek anyagrészben kerülnek bemutatásra.



# Külső és technológiai területek

Bejárat  
főépület és  
előcsarnok

Fürdő vezetős

Omorovicza

Üzemeltetési  
területek

Külső étterem

## Belső terek Ügyfélirányítási helyek terek

Öltöző és  
fogadótér

Lobby  
(Földszinti  
találkozó és  
ellátó rész)

## Szolgáltatási terek

Masszázs Kert

Török Fürdő és  
kávézó

I. Emeleti  
szaunavilág

II. Emeleti tér

Ybl melegvízes  
kupolacsarnok

Zuhany csarnok  
és langyos-vizes  
medence-tér

Flóra fürdő

## 4.1 Külső és technológiai területek

Az egyes funkcionális elemek biztosítása és színvonala mellett fontos, hogy az épület külső környezete is feleljen meg a vele szemben támasztott magas színvonalnak, elvárásoknak.

- Az étterem külső kapcsolatrendszere, tervezett terasza újragondolásra került,
- A külső területek tájépítészeti kialakítása megfelel a Társaság elvárásainak, azaz megoldásra kerül a külső vízelvezetés,
- Az üzemeltetési bejáratok, anyag és áruszállítási kapcsolatok megközelíthetősége kialakításra kerül mind gépkocsi mind gyalogos közlekedés számára.

### 4.1.1 Személyzeti bejárat, öltözők, raktárak

Közel 100 munkavállaló részére kerülnek kialakításra megfelelő színvonalú öltözők, zuhanyzók, illetve az étkezési és pihenési lehetőség.

Tervezett öltözőcsoportok (férfi és női öltözőkkel)

- Nappali takarítók, pénztáros, masször, host-hostess, sales, tehát közvetlen vendégkapcsolatos munkakörök,
- a Masszázs-kert munkatársi részére külön öltöző és pihenő helyiség – tervezetten az I. emeleten – mely közel van a szolgáltatási területhez.

Külön öltözője van a védőruházatot is viselő munkatársaknak, ideértve

- az éjszakai takarítókat, és kertészeket, valamint
- a gépészeket, akik részére – mivel 7/24-es munkabeosztásban dolgoznak – az öltöző egyben tartózkodó és pihenő hely is.

Az épületrész funkciójához tartoznak az üzemeltetési funkciók háttérét biztosító raktárak is.

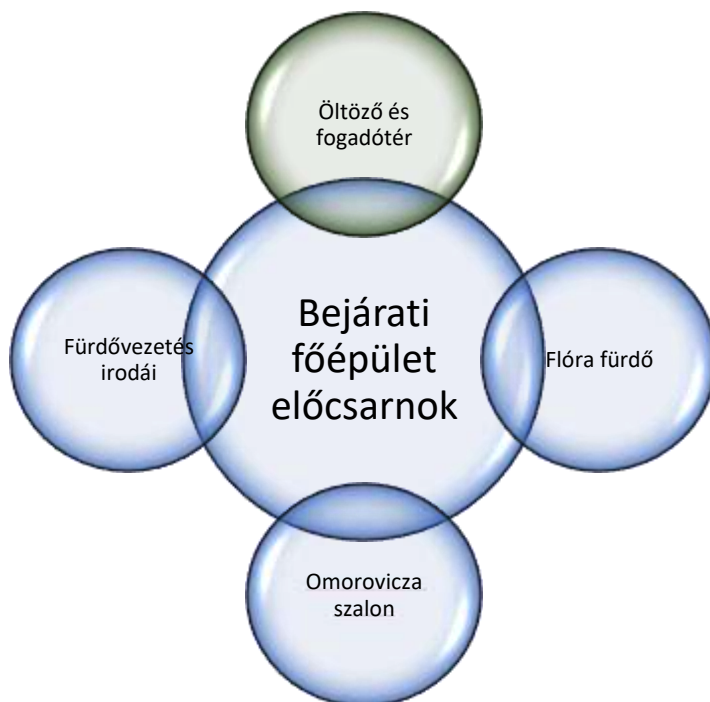
#### **4.1.2 Különálló étterem**

A szállodával együtt kerül hasznosításra, itt az új technológiai bejárat mellett a hibajavításokon felül csak a szükséges közműkiállások kerültek megtervezésre.

#### **4.1.3 Bejárati főépület előcsarnok**

Ez a fürdő fogadótere, melynek kialakítása és elrendezése szempontjából elsődleges, hogy a belépő részére azonnal mutassa a hely jellegzetességeit.

**Az előcsarnok kapcsolatrendszere**



Itt került kialakításra a vendégeket fogadó recepció, mely egyben pénztár is.

A pult megfelel a biztonsági követelményeknek (benyúlás elleni védelem, kamerás megfigyelés, belépési jogosultságok, szükség esetén riasztórendszer kiterjesztése).

A fürdő vendégei az angolakna felé a Barokk Kapun keresztül jutnak a fürdő belső részébe, az öltöző és fogadótérbe, vagy közvetlenül a Flóra fürdőbe.

#### **4.1.4 Bejárati főépület feljáró rész**

Az emeleten az előcsarnokból felvezető lépcső végén az Omorovicza szalon kerül kialakításra, itt a szükséges közműkiállások tervezése a szerkezetkész kialakítás volt a tervezői feladat, a belsőépítészeti tervezés és kivitelezés a Szalon feladata.

#### **4.1.5 Bejárati főépület emeleti rész**

Az előcsarnok baloldali részén a lépcsőn felfelé a félemeleten egy ajtón keresztül a törökfürdő csigalépcsőjén keresztül jutunk az emeletre, ahol a fürdő vezetése kerül elhelyezésre a következő funkciókkal:

- Fürdővezetői iroda tárgyalóval;
- 6 munkatárs irodai elhelyezése;
- Raktározási lehetőségek;
- Főpénztár helye.

## 4.2 Fürdőszolgáltatási területek

A belső területen az egyes funkcionális egységek jelentősen eltérnek egymástól, jelenlegi állapotuk is különböző. Egyes részek esetében minimális tervezésre volt szükség, míg más esetekben részletes, akár látványtervet is igénylő a feladat.

A tervezéshez fürdőszakmai anyagok adtak leírást az egyes helyek szolgáltatásairól, az üzemeltetési technológiákról.

### 4.2.1 Öltöző és fogadótér

A fürdőben minőségi, szekrényes öltözőtér kerül kialakításra, öltöző kabinokkal, hajszárítási lehetőségekkel.

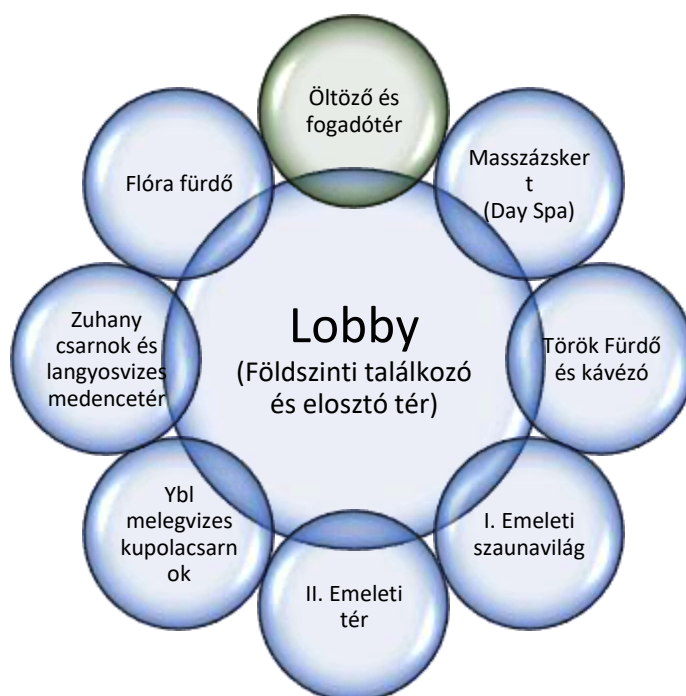
### 4.2.2 Lobby (Földszinti találkozó elosztó tér)

Az öltözőből érkező vendégek fogadóttere, ahol a vendég eldöntheti melyik fürdő, szolgáltatás felé indul tovább. A személyes tanácsadásra, plusz szolgáltatások megrendelésére is itt van lehetőség. Információkat szerezhet a fürdő által kínált különböző szolgáltatásokról, ily módon elosztási területként is funkcionál.

Itt kerül kialakításra az eredetileg is ide épített Bár (büfé).

Felújításra kerül a belső "recepációs pult", mely a másodlagos szolgáltatások kiemelt tere, külön in-house sales kollégával és hostess-szel, akik itt is ajánlják és részben itt is adják el a szolgáltatást és kísérik be a vendéget a különféle szolgáltatási helyszínekre.

- A Lobby kapcsolatrendszere



### 4.2.3 Massázskert (Day Spa)

A fürdő egyik leghangsúlyosabb része az élménycentrum. Helyileg közvetlenül kapcsolódik a Lobby-hoz.

A fürdőzésen kívül az összes lényegi, a fürdőzéshez szorosan kapcsolódó szolgáltatás – masszírozások, élménykezelések stb. – helye, ez alól egyedül a beauty szolgáltatás képez kivételt.



- A belső udvarán: lehetségesen függesztett pihenő fotelek és növényfalak - pihenő és váró funkciók kerülnek kialakításra.
- A földszinti és emeleti szobák a masszírozásokra, személyre szabott kezelésekre szolgálnak.

#### **4.2.4 Flóra fürdő**

Funkciójában ez az igazi Private Spa részlege a fürdőnek, az elkülönülés és a kényelem helyszíne.

Exkluzív belépési pont a Barokk Kapu felől kerül kialakításra, külön a normál vendégforgalomtól. Az itt tartózkodó vendégeknek lehetősége van ki- és belépni a fürdő többi területére.

- Egyéni és páros elvonulásra lehetőséget adó szobák együttese, ahol a fürdő többi részlegének használata mellett privát pihenőtér várja a vendéget.
- Funkciója elkülönülés és emelt szintű törődés – köntös, papucs, törölköző és étel-ital bekészítésekkel.
- A Flóra fürdő medencéje és szaunája csak a szárnyba külön jegyet váltók számára elérhető.

#### **4.2.5 Ybl melegvizes kupolacsarnok, Zuhanycsarnok és langyosvizes medencetér**

Egyedi, a fényképek és a nyomatok alapján tervezett, a 1860-as évek teljes illúzióját nyújtó környezet veszi körül a vendégeket a fürdő ezen részében.

#### **4.2.6 Török fürdő**

A fürdő alap attrakciója. Medencéi és pihenő terei jelentik a fürdő unikális szolgáltatását, kialakítása, imázsa kiemelten fontos.

A fürdő felújítási feladatai mellett kiemelt kérdés volt a világítás látványelemekkel, történeti bemutatókkal kiegészített, feljavított újra tervezése.

#### **4.2.7 Török kávézó és kert**

A kávézó és a kert pihenőtérként funkcionál a törökfürdő csomagjaihoz eladott bekészítésekkel.

#### **4.2.8 I. emeleti Szaunavilág**

A több, mint 10 évvel ezelőtt elkészült szaunák felújításra kerülnek.

A tervezett sauna programok megvalósításához szaunamesteri helyiség kerül kialakításra a finn sauna mellé.

#### **4.2.9 II. emeleti pihenő tér és tetőterasz**

A teljes emelet pihenő rész, amelynek belső és külső téri fekvőhelyei is vannak.

- A beltérben három különböző beugró egyedi pihenőrészként kerül kialakításra.
- A tetőrészen nyáron koktélbárral bővíthet a szolgáltatás.
- A tetőmedence mellett napozóterasz kialakítása történik meg.



#### **4.3 Időbeli ütemezés**

|                            |   |                                     |
|----------------------------|---|-------------------------------------|
| 2023. szeptember – október | – | Fővárosi Közgyűlés döntés           |
| 2023. október – december   | – | Kivitelezési közbeszerzés           |
| 2023. december – január    | – | Munkaterület átadása kivitelezőnek, |
| 2024. december             | – | Műszaki átadás-átvétel kezdete      |
| 2025. január               | – | Nyitás teljes üzemelés              |

#### **4.4 Minőségbiztosítás keretei**

A megrendelő BGYH teljes körű kiviteli tervek elkészítésére kérte fel a Tervezőket. A tervekben rögzített kialakítások, felhasznált anyagok, gépek, berendezések és technológiák minden részletükben a Megrendelő szándékát képviselik. A tervekkel párhuzamosan szakáganként árazott és árazatlan költségvetés is készült. A tervezők által elkészített dokumentum minden részlete pontos anyaghasználatot jelöl meg. A BGYH vezetése a rendelkezésre álló források korlátozottságára való tekintettel a belső építészeti és a tervezett mobiliák vonatkozásában kompromisszumos megoldásokat, módosításokat kért a tervezőtől, melyek elkészítésének határideje 2023. szeptember vége.

A Közbeszerzési Törvény által biztosított keretek lehetővé teszik, hogy a kivitelező kiválasztása során a pályázatok tartalma megfeleljen a tervekben rögzített követelményeknek. A kivitelezés során Megrendelő, vagy a megbízásából eljáró műszaki ellenőrei és az általa megbízott független mérnöki stáb elsődleges feladata a tervekben rögzített minőségi követelmények, a vonatkozó előírások és szabványok betartása és betartatása. Kifizetés csak első osztályú kivitelezési munka elkészülte és átvétele után lehetséges.

A kivitelezés alatt a tervezők tervezői művezetés keretein belül vesznek részt a projektben, mintegy ellenőri és tanácsadói funkcióban. A generálkivitelező a BGYH által kiírandó közbeszerzési eljárás során értékelési szempontként meghatározandó garanciavállalási időtartam tekintetében tervezetten 5 év garanciát vállal az általa elkészült munkára.

### **5 Gazdaságossági vizsgálat**

A BGYH a méretbeli és részben kínálati hasonlóságok, illetve az épített környezet alapján elsősorban a Rudas fürdőt vette alapul a működési előfeltevések realitásának vizsgálatakor. A premisszák kialakításánál a Rudas alapjellemzői mellett a piaci igényeket és a Rác fürdő pozicionálásának lehetőségei kerültek elemzésre.

A beruházás gazdasági értékelésénél az előzők mellett figyelembevételre került

- a Rác Fürdő és Rác Hotel tulajdonszerzésénél pénzügyileg rendezendő költségek fürdőre eső része, cca 710 M Ft értékben, (a fürdő és a hotel könyv szerinti értékének arányában – 54%-46% – került megosztásra a felmerült összesen 1,31 Mrd Ft)
- a tervezési díj (120 M Ft),
- valamint a beruházás tervezett bekerülési összege három variációban számolva
  - V0 – 4,63 Mrd Ft;
  - V1 – 4,63 Mrd Ft + 10%-os tartalékkeret;
  - V2 – 4,63 Mrd Ft + 10%-os tartalékkeret +10 %-os Opció (belső építészeti beépítésekre és mobiliákra).

A kivitelezést követően várhatóan 2025-ben kerül megnyitásra a fürdő a nagyközönség számára, az előzetesen felmerülő költségek 2022-től kerültek számításba vételre.



## 5.1 A beruházás pénzügyi ütemezése

A kivitelezés várható megkezdése a közbeszerzés indításával 2023. október, az aktiválások zárása 2025. márciusára várható.

## 5.2 Költségek alakulása

A legjelentősebb költségelemet a személyi jellegű ráfordítások jelentik. A tervek szerint a teljes munkaidős létszámszükséglet 83 fő.

A folyó működési költségek – a BGYH történelmi fürdői tényadatainak figyelembevételével – kerültek meghatározásra.

| Adatok e Ft                                  | 2025             | 2026             | 2027             | 2028             | 2029             |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Személyi jellegű ráfordítás összesen:        | 774 413          | 836 366          | 903 276          | 975 538          | 1 034 070        |
| Anyagköltségek összesen:                     | 620 122          | 657 330          | 696 769          | 738 576          | 768 119          |
| Igénybe vett szolgáltatás költsége összesen: | 191 617          | 203 114          | 215 301          | 228 219          | 237 348          |
| Egyéb szolgáltatások ktge                    | 8 290            | 8 788            | 9 315            | 9 874            | 10 269           |
| Adók                                         | 52 497           | 57 243           | 61 365           | 65 400           | 71 669           |
| <b>Költségek (eFt)</b>                       | <b>1 646 940</b> | <b>1 762 841</b> | <b>1 886 026</b> | <b>2 017 606</b> | <b>2 121 474</b> |

*Költségek a beruházás átadását követő első öt évben*

## 5.3 Forgalom és bevétel

A forgalmi és a bevételi kalkulációban kulcsszerepet kapott a jegystruktúra megtervezése – melyben a jelenlegi gyakorlattól jelentősen eltérő, a Társaság által üzemeltetett fürdőkben megszokottnál egyszerűbb jegytípusok kerülnek kialakításra. A legfontosabb elem, hogy a napi belépőjegy mellett a belépőjegyet részben csomag formájában kívánja a Társaság értékesíteni. A fürdő használatához és élvezeti értékéhez szükséges kiegészítő áruk (törölköző, papucs, köntös) biztosításával előálló csomag iránti kereslet meghatározó a megcélzott szegmensben, ráadásul a jövedelmezősége is jelentősen meghaladja az egyszerű fürdőbelépőn elérhető haszonkulcsot. A Nyugat-Európában egyre több helyen terjedő csomaghasználat a potenciális vendégkör nagy részének már nem lesz ismeretlen.

A fürdő mozaikos jellege – mely a törökfürdőtől a klasszikus Ybl csarnokig nagy részben műemléki védettség alatt áll – és pazar belső terei a befogadóképességgel együtt határozták meg a keresleti oldal tervezését.

- A fürdőt a turizmus felső dekádjaira, AB státuszú vendégekre kívánja pozicionálni a Társaság, a hazai, főként budapesti vendégeket elsősorban kedvezményes bérletkonstrukcióval kívánja bevonítani.
- A fürdő egyidejű befogadóképessége 220 fő – a medencefelületek mérete miatt alacsonyabb a hozzá hasonló nagyságú fürdőinknél – ez elméletileg éves szinten cca. 240 ezer fő befogadását jelenti.
- A kalkulációk alapján a BGYH induló forgalomként ennek mintegy 53%-ával (cca. 126 ezer fő) számolt az első teljes működési évre, a vendégforgalom az ötödik évben éri el a Rudas fürdő mai 66%-os kihasználtsági szintjét.
- A volumen tervezésénél viszonyítási alapot jelentett a Rudas fürdő, mely közel 400 fős egyidejű befogadóképessége mellett évente 300 ezer főt meghaladó vendégforgalmat realizál. Nem túlzás tehát a feleakkora befogadóképességgel rendelkező Rác fürdő éves volumenét 120-160 ezer főre kalkulálni.



- A tervezett árszint a Széchenyi és a Gellért fürdők jelenlegi árszintjéhez igazodik, a napi belépők mellett nagy hangsúlyt kapnak a fürdőzéshez szükséges kereskedelmi árukkal kiegészített szolgáltatáscsomagok. A napijegyek és csomagok értékesítési arányát 62% – 38%-ban kalkulálta a Társaság a jelenleg egyre erősödő, döntően nyugat-európai tendenciáknak megfelelően (pl. az angol és az olasz fürdőkben egyre gyakoribb, hogy a napi belépőjegy csak csomag formájában vásárolható meg).
- A fürdő szolgáltatásstruktúrájában fontos elemet képez a más fürdőkben jelenleg hiányzó beauty-részleg (USP), illetve az unikális wellness-szolgáltatások változatos köre. A fürdő többek között így lesz megkülönböztetve a földrajzi közelségben található Rudas és Gellért fürdőtől, így lehet elkerülni az irányukba mutató kereslet csökkenését a Rác fürdő piacra lépését követően.

| <b>Rác fürdő premisszái</b>             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gyógyászat                              | nincs                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Nagybérlet (éves)                       | nincs, piaci benchmark alapján korlátozott alkalomszámú (pl. 10 alkalmas) árkedvezményes bérlettel tervezzük a budapesti célcsoport kiszolgálását                                                                                                                                                                                              |
| Egyidejű befogadóképesség               | 220 fő                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Napi nyitvatartás                       | reggel 8:00-tól este 20:00-ig (12 óra)                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Napi teljes befogadóképesség            | 660 fő                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Éves teljes befogadóképesség (elméleti) | 239.580 fő                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Éves működési napok száma               | 363 – tavaszi és őszi nagytakarítás miatt                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Induló év vendég létszáma               | 126.314 fő                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Induló év kapacitás-kihasználtsága      | 52,7%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Jegystruktúra:                          | Napijegy és csomag lesz a két legfontosabb termék, ezen kívül 10 alkalmas bérlet a budapestieknek + masszírozások, Omorovicza beauty szolgáltatás és kozmetikai termékek, egyéb kereskedelmi árucikkek, köntös-kölcsönzés a napijegyeseleknek, private Day Spa belépő, vendéglátást külső szolgáltató végzi - jutalékkal, rendezvény-bevételek |
| Napijegy-csomagos jegy aránya           | 62 % – 38 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Csomag tartalma                         | napi belépő, papucs, törölköző és köntös, ez utóbbiak bérlet formájában                                                                                                                                                                                                                                                                        |

### 5.3.1 Forgalom, jegystruktúra

A fürdő pozicionálása a turizmus felsőbb dekádjára elengedhetetlen fontosságú a jövedelmező, a beruházási források megtérülését biztosító üzemeltetéshez.

A tervezett vendégszám az első teljes évre mindösszesen 126.314 fő, ez 53%-os kapacitás-kihasználtságot jelent. Ez az érték négyéves forgalomfelfutás után 157 950 fővel eléri a 66%-ot.



A budapesti turizmus jelenlegi rétegződése mellett – nő az 5\*-os vendégek és szálláshelyek száma – reális forgalmi célkitűzésnek tekinthető:

| Forgalmi adatok                | 2025    | 2026    | 2027    | 2028    | 2029    |
|--------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Napijegyek forgalma főben /év  | 74 415  | 78 136  | 82 043  | 86 965  | 93 053  |
| Csomagok forgalma főben / év   | 45 012  | 47 263  | 49 626  | 52 603  | 56 286  |
| Bérletes forgalom főben/év     | 4 000   | 4 200   | 4 410   | 4 675   | 5 002   |
| Rendezvény vendégforgalma /év  | 600     | 630     | 662     | 701     | 750     |
| Private spa vendégforgalma /év | 2 287   | 2 401   | 2 521   | 2 673   | 2 860   |
| Éves működési napok száma      | 363     | 363     | 363     | 363     | 363     |
| Forgalom Összesen(fő)          | 126 314 | 132 630 | 139 261 | 147 617 | 157 950 |

*Forgalmi adatok a beruházás átadását követő első öt évben*

- Az induló jegyárakat ennek megfelelően a jelenlegi árszint inflációs emelésével és a targetált szegmentum árelfogadási hajlandósága alapján, nemzetközi benchmark használatával kalkulálta a Társaság.
- A Társaság a fürdő jövedelmezőségét kívánja biztosítani, emelni a Flóra-szárny private-spa jellegű hasznosításával, ahol a szobák a tervek szerint két turnusban kerülnek kiadásra, illetve az egész részleget egyben is hasznosítani lehet rendezvények céljára.
- A másodlagos szolgáltatások között a legfontosabb elemet a wellness-masszírozások jelentik, (tervezetten cca. minden 10. napijegyes vendég vesz igénybe masszírozást), így az éves masszírozási darabszám várhatóan meghaladja majd a 12 ezret. Ez a tervezett masszírozási kapacitás cca. 33-40%-os kihasználtságát jelenti (masszázs-kapacitás: 10-12 szolgáltató hely egy-másfél órás bruttó idejű masszírozásokkal) az első működési évben.

| Szolgáltatások                                  | Egységár<br>(Ft bruttó) | Egységárak<br>(Ft nettó) |
|-------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Napijegyek                                      | 14 000                  | 11 024                   |
| Bérlet (10 alkalomra)                           | 98 000                  | 77 165                   |
| Private spa                                     | 40 000                  | 31 496                   |
| Napi csomagjegy                                 | 25 000                  | 19 685                   |
| Masszírozások és másodlagos szolgáltatások      | 23 000                  | 18 110                   |
| Vendéglátás nettó árbevétele, bgyh-ra jutó rész | 5 000                   | 3 937                    |
| Szuvenírek és kerárúk bevétele                  | 4 000                   | 3 150                    |
| Rendezvények nettó árbevétele                   | 4 000 000               | 3 149 606                |
| Beauty szalon bérleti díj bevétele              | 25 000                  | 19 685                   |

*Bevételt biztosító szolgáltatások és egységárak a nyitás évében*

### 5.3.2 Bevételek

Az induló évben várható mintegy 120 ezer fős vendégforgalom ezen árszínvonal mellett mintegy 2,19 Mrd Ft nettó éves jegy árbevételt jelent az első teljes működési évré.

A napi belépők, illetve az ezek alternatívájaként bevezetett csomagok árbevétele a legjelentősebb bevételi szegmens, ezen kívül a masszírozások és az egyéb másodlagos szolgáltatások képviselnek érdemi árbevételt – fontosságuk a magasabb belső árbevétel-arányos jövedelmezőségben és a megcélzott szegmens számára megfelelő kínálat nyújtásában rejlik.

A vendéglátásból származó árbevételeket külső üzemeltetésből származó forgalmi jutalékkal tervezi a Társaság a jelenlegi gyakorlatnak megfelelően – a jelenlegi és várható munkaerőpiaci helyzet miatt nem számolhatott saját üzemeltetéssel a food & beverages esetében.



A beauty részleg külső üzemeltetővel – Omorovicza szalon – kerül kialakításra. A történelmi kötődésen kívül (lásd 9. oldal lábjegyzet) a prémium szolgáltatási színvonal indokolja az Omoroviczával tervezett együttműködést. Az Omorovicza által gyártott kozmetikumok lényeges alkotóelemét képezik a budapesti gyógyvizek, együttműködésünk közel két évtizedes múltra tekint vissza. Az Omorovicza világszerte több tucat országban van jelen, a kozmetikumai alapjellemezője a magas minőség. Társaságunk számára ők jelentik a garanciát a külföldi vendégkör által megkövetelt magas igényekre a beauty-üzletág tekintetében – nekik van megfelelő gyakorlatuk, piacismeretük ahhoz, hogy a fürdőzést és a szépségápolást sikerrel kapcsoljuk össze a Rác fürdőben.

| Adatok                                     | Bevételek (nettó eFt) |                  |                  |                  |                  |
|--------------------------------------------|-----------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                            | 2025                  | 2026             | 2027             | 2028             | 2029             |
| Napijegyek árbevétele                      | 820 323               | 913 019          | 997 017          | 1 099 112        | 1 223 091        |
| Bérletbevétele                             | 30 866                | 34 354           | 37 515           | 41 356           | 46 021           |
| Private spa                                | 72 028                | 80 168           | 87 543           | 96 507           | 107 393          |
| Csomagok                                   | 886 063               | 986 188          | 1 076 917        | 1 187 194        | 1 321 109        |
| Masszírozások és másodlagos szolgáltatások | 322 127               | 341 454          | 355 113          | 369 317          | 384 090          |
| Vendéglátás bgyh-ra jutó rész              | 17 632                | 18 690           | 19 437           | 20 215           | 21 024           |
| Szuvenírek és kerárúk bevétele             | 11 433                | 12 119           | 12 604           | 13 108           | 13 632           |
| Rendezvények nettó árbevétele              | 18 898                | 20 031           | 20 833           | 21 666           | 22 533           |
| Beauty szalon bérleti díj bevétele         | 10 719                | 11 362           | 11 816           | 12 289           | 12 780           |
| <b>Bevételek</b>                           | <b>2 190 088</b>      | <b>2 417 385</b> | <b>2 618 795</b> | <b>2 860 764</b> | <b>3 151 674</b> |

## 5.4 Kapott eredmények

### 5.4.1 Megtérülés

A gazdaságossági számítások alapján elmondható, hogy **V0 esetén egy várhatóan 10 év alatt megtérülő beruházásról** van szó, melyen és 20 év alatt cca 4.1 Mrd Ft NPV realizálható, amennyiben a diszkont kamatlábat stabilan 8%-kal számoljuk.

Az egyes variációk közötti különbség minimális, elmondható, hogy 10%, illetve összességben 20 %-os növekmény esetén a 10 éves várható megtérülés 11, illetve 12 évre változik, azaz 10 % beruházási költségnövekedés egy évvel rontja a megtérülést. Ugyanakkor nem szabad figyelmen kívül hagyni, hogy a Rác Fürdő műemlék, a műemlékek felújítására vonatkozó megtérülési elvárások nem a piaci standardet követik.

| adatok e Ft-ban                               | 2025       | 2026       | 2033       | 2034     | 2035    | 2036      | 2037      | 2044      |
|-----------------------------------------------|------------|------------|------------|----------|---------|-----------|-----------|-----------|
| Megnevezés\évek száma                         | 1          | 2          | 9          | 10       | 11      | 12        | 13        | 20        |
| V0 - Beruházás                                | -5 054 175 | -4 493 009 | -157 080   | 366 273  | 858 547 | 1 321 100 | 1 755 236 | 4 097 779 |
| V0 - Beruházás + 10 % tartalékkeret           | -5 514 175 | -4 953 009 | -617 080   | -93 727  | 398 547 | 861 100   | 1 295 236 | 3 637 779 |
| V0 - Beruházás + 10 % tartalékkeret+10% opció | -5 974 175 | -5 413 009 | -1 077 080 | -553 727 | -61 453 | 401 100   | 835 236   | 3 177 779 |

A számítások részletesen a 5. sz. mellékletben – Pénzügyi mutatók és megtérülés számítások (V0; V1; V2) kerülnek bemutatásra.

### 5.4.2 Érzékenységvizsgálat

A fürdő újra nyitásához kapcsolódó a beruházási értékek mellett további szempontok szerint is végeztünk érzékenység vizsgálatokat.

- A forgalom, illetve bevételek esetén feltételeztük, hogy az első 5 év alatt fokozatosan átalakul a forgalmi struktúra és a napijegyesekkel szemben a csomagot vásárlók száma lesz jelentősebb (56%). Ez a változás a 10 éves várható megtérülést 7 évre csökkenti.



- A költségek növekedése ugyanakkor már jelentősebb hatással van. Évi 5%, illetve 10% költségnövekedéssel számoltunk, az eredetileg is betervezett humán költségnövekedés mellett. A hatás 5%-os költségnövekedésenként 1,5-2 év lehet, ennyivel romolhat a megtérülés.

## **6 A beruházás szervezése**

### **6.1 A beruházás lebonyolítása/projektszervezet**

A beruházás megvalósítására a Társaság 2023-ban önálló projektszervezetet hozott létre. A Társasági projekt felügyeletét a Projekt Irányító Bizottság (PIB) látja el, melynek elnöke a Vezérigazgató, tagjai a Gazdasági Igazgató az Üzemeltetési Igazgató, az Informatikai főosztályvezető és a projekt szponzori feladatait is ellátó Műszaki Igazgató.

A kivitelezési szakaszban szükséges törvényi kötelezettség szerinti műszaki ellenőri kapacitások külső szolgáltató által biztosítottak, akiknek a projektben történő foglalkoztatása a kivitelezési tervdokumentációk ellenőrzésével kezdődik.

A projektmenedzsment munkájában annak megalakulásától folyamatosan közreműködik a társaság kommunikációs szakértője. A műszaki átadási eljárás kezdetétől a projektszervezet kiegészül fürdő a megnyitását előkészítő Értékesítési és Marketing igazgatóság szakértőivel és kommunikációs menedzserrel.

### **6.2 A Társaság projektszervezetén kívüli, a beruházás megvalósításában közreműködő szereplők**

A tervezési szakaszban a műszaki átadás-átvételi és használatbavételi eljárásban közreműködő engedélyező és szakhatóságok: Budapest Főváros Kormányhivatala (pl. építésügy, örökségvédelem), Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Németh - Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal stb.

Az épület közmű- és közúti csatlakozási terveit a közműhálózatokra történő rákötéseit engedélyező, szolgáltatási szerződések megkötését követően közműszolgáltatásait biztosító cégek: BKM Zrt., MVM Zrt., E.ON Hungária Zrt., Fővárosi Vízművek Zrt., Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. és a közútkezelő (Budapest Közút Zrt.). A műszaki átadás-átvételi eljárást követően a használatbavételi eljárásban történő közreműködésük a létesítmény használatbavételi engedélyének kiadásához szükséges.

### **6.3 Tervezett beszerzési eljárások**

A Rác Fürdő megnyitásához több beszerzési eljárásra van szükség.

1. A kivitelezési közbeszerzés kiírása a V2 variáció alapján történik, ahol
  - a generál kivitelező kiválasztása a hatályos közbeszerzési törvény előírásainak megfelelően, a jóváhagyott kiviteli tervek szerinti kulcsra kész kivitelezés, minden beépített bútorra és az épület elválaszthatatlan részét képező berendezési, felszerelési tárgyra kiterjedően, 5 éves garancia vállalási kötelezettséggel,
  - 10 % tartalékkerettel,
  - 10 % opciós résszel a fürdőhöz kapcsolódó mobiliák beszerzésére.
2. A kivitelezéshez – a 6.1. szerinti – műszaki ellenőri kapacitások bevonása szükséges, ennek beszerzésére is eljárást kell indítani.



## **7 A beruházási projekt kommunikációja**

### **7.1 Kommunikáció a felújítás idején**

A Budapest 150 éves jubileumának évében – a közbeszerzés kiírásakor – bejelenthető, hogy egy több száz éves közös érték megőrzésének következő állomásához értünk.

- A Társaság honlapján továbbra is szükséges részletes tájékoztatást adni az aktuális helyzetről az átláthatóság érdekében (figyelembe véve és betartva a közbeszerzési eljárás előírásait).
- A felújítás mérföldköveit sajtóbejárások szervezésével lehet bemutatni a nyilvánosság számára.
- A Közgyűlés döntését követően „Lakógyűlés” szervezése a fürdőben a tények és tervek bemutatására, majd nyilvános bejárás a felújítási munkáktól függően.

### **7.2 Marketingkommunikáció**

A beruházás befejezése előtt szükséges a fürdő újra nyitásának kommunikálása.

- A pre-opening kampány elsősorban online és közösségi média felületeken tervezett.
- A nyitási feladatok első körében a kommunikáció PR eszközökre épül – ez magába foglalja a sajtótájékoztatóval egybekötött ünnepélyes megnyitót, véleményvezérek meghívásával.
- A célcsoport meghatározás miatt fontos lesz a célzott, AB státuszú ügyfeleket elérő print és online felületek alkalmazása, targetált (célzott) social media kampányok indítása.
- A kampányok fókuszába az új részlegek és szolgáltatások kerülnek.

Szakmai partnerségek

A Társaság szorosan együttműködik a Budapest Brand Zrt.-vel, közös study tour szervezés keretén belül külföldi újságírók, influencers meghívásával fogja a PR tevékenységet erősíteni. Valamennyi turisztikailag frekventált információs ponton népszerűsítő kiadványok kerülnek elhelyezésre.

A Társaság széles körű turisztikai partneri hálózattal rendelkezik. Ennek részeként kívánja megismertetni a fürdőt a szakmai szereplőkkel (nagy szállodák döntéshozói, turisztikai beutaztató partnerek), hogy megismerjék a megújuló fürdő adottságait és tervezett szolgáltatásait. A megfelelő együttműködési megállapodásokat még a nyitás előtti fázisban előkészíti a BGYH.

Fontos cél, hogy a megnyitást követően azonnal induljon meg a vendégforgalom felfutása a Budapest régi-új ékkövének számító fürdőben. A Társaság számos visszajelzést kapott arra vonatkozóan, hogy Budapesten még mindig hiányoznak a magasabb igények kielégítésére szolgáló városi attrakciók, ennek kapcsán számos MABEUSZ (Magyar Beutaztatók Szövetsége) tagirodán keresztül lehetősége lesz a Társaságnak a termék értékesítésére.

A nyitást követően bemutató-látogatást szervez a BGYH a nagy intézményi, corporate partnereknek. Az intézményi megrendelések, a megcélzott felsővezetői kör és a rendezvény-ágazat szempontjából kiemelten fontos ezen kör, célcsoport elérése.



## **8 Mellékletek**

- 1. sz. melléklet – Rác fürdő felújítás tervezői költségbecslés főösszesítő
- 2. sz. melléklet – BGYH által tervezett költségbecslés
- 3. sz. melléklet – Kivonat az építészeti műszaki leírásból
- 4. sz. melléklet – Látványtervek
- 5/A. sz. melléklet – Pénzügyi mutatók és megtérülés számítások (V0)
- 5/B. sz. melléklet – Pénzügyi mutatók és megtérülés számítások (V1)
- 5/C. sz. melléklet – Pénzügyi mutatók és megtérülés számítások (V2)