



AJÁNLAT

a Bogács Zöldvára u. 1. szám alatti ingatlan üzemeltetésére

2023. szeptember 22.

Ceglédi Termalfürdő Kft.
2700 Cegléd, Fürdő út 27-29
Adószám: 12919400-2-13
Bank: 11784009-20603179
• 06 • 

Cégismertető:

Ceglédi Termálfürdő Üzemeltető Kft-t Cegléd Város Önkormányzat egyszemélyi tulajdonosként 2002. október 18-án alapította, tulajdonosi szerkezete az alapítás óta változatlan. A cég székhelye és a telephelye Cegléd, Fürdő út 27-29. Az alapítás indoka a településen az 1990-es években végzett fúrások által feltárt termálvízkincs hasznosítása.

Az üzemeltető Kft. fenntarthatóságának jogi, üzemeltetési, szakmai feltételei stabilak.

Az üzemeltetett létesítmények:

Gyógy- és Strandfürdő, mely 2003-ban nyitotta meg kapuit a vendégek előtt.

A fürdő gyógyító vizét a több mint 1000 méteres mélységből feltörő 54°C-os termálvíz szolgáltatja, melyet 2004-ben gyógyvízzé nyilvánítottak.

A ceglédi termálvizet a nátrium-klorid-hidrogénkarbonát, valamint fluorid és jodid tartalmú gyógyvizek közé sorolják. Összetételének köszönhetően természetes gyógymód mozgásszervi, reumatikus, nőgyógyászati és egyes bőrbetegségek kezelésére.

A fürdő gyógy-szolgáltatásainak finanszírozása részben a Nemzeti Egészségbiztosítási Alapkezelővel (NEAK) kötött szerződés alapján, részben a beteg által fizetett önerőből történik. NEAK támogatott kezelések: gyógymedence fürdő, súlyfürdő, orvosi gyögmasszázs, víz alatti sugármasszázs, víz alatti csoportos gyógytorna, komplex fürdőgyógyászati ellátás, 18 év alatti csoportos gyógyúszás. Közel 70 ezer kezelést vesznek igénybe a betegek évente. A gyógyfürdőben reumatológiai szakrendelés is biztosított.

A fürdő területén összesen 13 medence található (gyógy-, élmény-, úszó-, hullám-, gyermek medencék). A fürdőzés mellett szaunázásra (finn-, fény- és hangterápiás-, infra sauna), wellness masszázsok igénybevételére, szabadtéri kondipark, szabadtéri óriásjátékok, játszótér, teqball asztal és homokos sportpályák használatára (foci, röplabda) is lehetőség van. A területen számos vendéglátóegység és rendezvényterem is várja a vendégeket. Szombaton éjszakai fürdőzéssel is kibővül a nyitva tartás, melyet vezetett szaunaprogramok és zenés rendezvények is színesítenek az előre meghirdetett időpontokban.

A Gyógyfürdő egész évben, míg a Strandfürdő csak nyári szezonban üzemel.

Aqua Centrum Aquapark, mely 2005-ben 17 óriás csúszdával kezdte meg üzemelését, majd 2017-től már egy extrém szabadeséses csúszdával kibővülve immár 18 csúszdával várja a vendégeit. A csúszdák között gyermek-, inga-, hagyma-, kamikáze-, családi-, csőcsúszdák találhatóak. Az aquapark teljes területe szabadtéri, csak nyári szezonban üzemel.

Az Apartmanpark és Kemping 200 méterre a fürdőtől, erdővel körülölet, hangulatos helyen található.

A apartmanparkban 36 modern, fűthető apartman épült, minden kényelemmel, konyhával, zuhannyal, WC-vel felszerelve. Egyes apartmanjaink klimatizáltak.

4 mobilház is helyett kapott a területen, melyek szintén önálló konyhával, nappalival, zuhanyzóval, wc-vel felszereltek.

A kempingben 121 számozott, árammal és részben ivóvíz, csatornacsatlakozással ellátott parcella került kialakításra.

A vizesblokkban a zuhanykabinok öltözőfülkével és ajtóval felszereltek. A vizesblokkban külön, a mozgássérültek részére kialakított helyiség is rendelkezésre áll.

Közös szalétli, tűzrakóhely, ping-pong asztal, játszótér és homokos strandöplabda pálya is kikapcsolódási lehetőségeket kínál.

A szálláshely össz. befogadó képessége közel 500 fő.

A területen élelmiszerbolt is működik.

Az üzemeltető Kft. tevékenysége tehát szerteágazó, a fenti egységek üzemeltetési, karbantartási munkáit is végzi és folyamatos fejlesztésekkel tartja fenn a hely turisztikai vonzerejét.

Szabadság Apartman

2021-től a Cegléd belvárosában is üzemeltet szálláshelyet a Kft. A Szabadság Apartman gyönyörű környezetben helyezkedik el,

a város szívében a Református Nagytemplom lábánál, panorámával a Szabadság térre.

Az apartman 2+2 főre berendezett, konyhával, fürdőszobával kialakított jól felszerelt, komfortos szálláshely.

A szállás vonzereje a belvárosi fekvés mellett, hogy a szállásdíj minden esetben tartalmazza a Gyógyfürdő belépőt is.

Bogácsi üdülő üzemeltetése

Tulajdonosi kör:

Megnevezés	Tulajdonosi részarány 5000/5000	Tulajdoni hányad %
Abony	860/5000	17,2
Albertirsa	725/5000	14,5
Cegléd	1445/5000	28,9
Ceglédbercel	430/5000	8,6
Csemő	190/5000	3,8
Dánszentmiklós	160/5000	3,2
Jászkarajenő	312/5000	6,2
Kőröstetlen	88/5000	1,8
Mikebuda	100/5000	2,0
Tápiószőlős	240/5000	4,8
Törtel	325/5000	6,5
Újszilvás	125/5000	2,5
Összesen	5000/5000	100

2024. évre tervezett kiadások:

Gondnok megbízási díj	2.500.000,- Ft
Megbízási díj járuléka	300.000,- Ft
Tisztítószeres üzemeltetési segédanyagok	300.000,- Ft
Internet, kábel tv	200.000,- Ft
Villamosenergia díja	500.000,- Ft
Gázenergia díja	1.275.000,- Ft
Víz- és csatorna díja	100.000,- Ft
Hulladékszállítás díja	110.000,- Ft
Riasztó távfelügyelet díja	100.000,- Ft
Egyéb szolgáltatások (mosatás)	250.000,- Ft
Karbantartás kisjavítás	2.000.000,- Ft
KIADÁS ÖSSZESEN:	7.635.000,- Ft

Bogácsi szálláshelyek:

Bogácson igen magas számban lehet apartmanokat találni mind a fő- mind a téli szezonban. Egy apartman, ami saját fürdőszobával, konyhával rendelkezik 20.000 - 24.000,- Ft / éj / 2 fő ártól található a piacon. Ezen apartmanok az Önkormányzati tulajdonú szálláshelynél jelentősen magasabb szinten felszereltek.

Bevételek tervezése:**Önkormányzati üdülő kapacitása és kihasználtsága:**

Éves maximális kapacitás: 8.760 vendégéjszaka

Főszezon maximális kapacitás: 1.800 vendégéjszaka

75 %-os kihasználtsággal számolva: 1.350 vendégéjszaka

Szezonon kívüli maximális kapacitás: 6.000 vendégéjszaka

hétvégi (péntek-vasárnap) teljes kihasználtság: 2.000 vendégéjszaka

50 %-os kihasználtsággal számolva: 1.000 vendégéjszaka

A korábbi évek adatai alapján az alábbiak szerint alakult a szálláshely forgalma:

- 2021: 1244 vendégéjszaka
- 2022: 946 vendégéjszaka
- 2023: 1034 vendégéjszaka

Az üdülő esetén optimálisnak tekinthető kihasználtság:

- Szezonban 75 % 1.350 vendégéjszaka
 - Szezonon kívül: hétvégék 50 % 1.000 vendégéjszaka
- ÖSSZESEN: 2.350 vendégéjszaka**

Összes tervezett kiadás (+ személyi jellegű növekmény) / Összes tervezett vendégéjszaka

= 4.000,- Ft / fő / éj

Árkalkuláció:

Ár (fő / éj)	Kiadások fedezetéhez szükséges vendégéjszakák száma
2.500,- Ft	3050
3.000,- Ft	2550
3.500,- Ft	2180
4.000,- Ft	1900
4.500,- Ft	1880
5.000,- Ft	1525

Üzemeltetéshez szükséges rövid- és középtávú karbantartások, javítások:

- nyílászárócsere
- redőny felszerelés
- padlóburkolat csere
- berendezések cseréje (ágy, ...)
- konyha teljes felújítása
- székek asztalok cseréje
- Kerti bútorzat cseréje

További hosszútávú nagyértékű beruházások:

- Kerti kiülő építése
- Kerti grill építése, beszerzése
- Parkolóhely felújítás
- Jakuzzi beszerzés
- Szauna beszerzés

A Ceglédi Termálfürdő Kft. az alábbi három lehetőséget látja megvalósíthatónak az üdülő üzemeltetésének módjára. A Kft. kizárólag egy éves határozott időre veszi üzemeltetésbe az ingatlant és az egy „próbaév” letelte után tud hosszútávú javaslatot letenni a Tisztelt Tulajdonosi kör asztalára.

1. Üzemeltetési lehetőség

A Ceglédi Termálfürdő Kft. egy éves határozott időre üzemeltetésbe veszi a Bogács Zöldvára u. 1. szám alatti ingatlant az alábbi feltételekkel:

A tulajdonos Önkormányzatok az általuk lefoglalt időszakokra, az általuk küldött vendégek létszáma alapján 5.000,- Ft / fő / éj üzemeltetési díjat fizetnek a Ceglédi Termálfürdő Kft. részére.

Az Önkormányzatok 2024. március 15-ig meghatározzák a szükséges időpontokat, az Önkormányzatok által nem igényelt, szabad időszakokat üzemeltető értékesíti piaci alapon.

2. Üzemeltetési lehetőség

A Ceglédi Termálfürdő Kft. egy éves határozott időre üzemeltetésbe veszi a Bogács Zöldvára u. 1. szám alatti ingatlant az alábbi feltételekkel:

A tulajdonos önkormányzatok a tulajdoni hányaduk arányában térítik az üzemeltetési költségeket a korábbi évek tapasztalatai szerint ingyenesen biztosítják a szálláslehetőséget lakosságuk számára.

Megnevezés	Tulajdonosi részarány 5000/5000	Tulajdoni hányad %	Üzemeltetési díj 2024. évre
Abony	860/5000	17,2	1.313.220,- Ft
Albertirsa	725/5000	14,5	1.107.075,- Ft
Cegléd	1445/5000	28,9	2.206.515,- Ft
Ceglédbercel	430/5000	8,6	656.610,- Ft
Csemő	190/5000	3,8	290.130,- Ft
Dánszentmiklós	160/5000	3,2	244.320,- Ft
Jászkarajenő	312/5000	6,2	473.370,- Ft
Kőröstetlen	88/5000	1,8	137.430,- Ft
Mikebuda	100/5000	2,0	152.700,- Ft
Tápiószőlős	240/5000	4,8	366.480,- Ft
Törtel	325/5000	6,5	496.275,- Ft
Újszilvás	125/5000	2,5	190.875,- Ft
Összesen	5000/5000	100	7.635.000,- Ft

Az Önkormányzatok által nem igényel, szabad időszakokat üzemeltető értékesíti piaci alapon.

3. Üzemeltetési lehetőség

A Ceglédi Termálfürdő Kft. egy éves határozott időre üzemeltetésbe veszi a Bogács Zöldvára u. 1. szám alatti ingatlant az alábbi feltételekkel:


Az Önkormányzatok nem fizetnek üzemeltetési díjat a Ceglédi Termálfürdő részére, a Kft. pici alapon értékesítheti teljes évben a teljes ingatlant.

A tulajdonos Önkormányzatok 4.000,- Ft /fő / éj díjért ajánlják ki az ingatlant lakosságuk részére, mai kedvezményes díj lesz a piaci 5.000,- Ft-os díjhoz képest.

Reméljük ajánlataink egyikével elnyerjük a Tisztelt Tulajdonosi Kör bizalmát!

Cegléd, 2023. szeptember 22.

Tisztelettel:



Szűcs Ádám

Ceglédi Termálfürdő Kft.

Ceglédi Termálfürdő Kft.
2700 Cegléd, Fürdő út 27-29
Adószám: 12919400-2-13
Bank: 11784009-20603179