

Polgármesteri titkárság

Érk.: 2008 APR 02.

legm 69h  
2080502  
D

# PIRK JÁNOS MÚZEUM

**FELÚJÍTÁS, ÜZEMELTETÉS, BEVÉTEL ELEMZÉS**  
**(Üzleti terv)**

Összeállította: PIRK AMBRUS

## TARTALOMJEGYZÉK

- Felújítás – épületbővítés várható költségei
- Felújítás – épületbővítés finanszírozása
- Felújítás – épületbővítés ütemezése
  
- Üzemeltetési költségkalkuláció
  - I. Dologi kiadások
  - II. Személyi kiadások
  
- Bevételek
  
- Mellékletek:
  - Pirk János Múzeum felújításának költségbecslése A épület
  - Pirk János Múzeum felújításának költségbecslése B épület
  - Kereskedelmi-vendéglátó egység felújításának költségbecslése
  - Szándéknyilatkozatok a B épület bérlésére

## PIRK JÁNOS MÚZEUM

### FELÚJÍTÁS, ÜZEMELTETÉS, BEVÉTEL ELEMZÉS (Üzleti terv)

#### FELÚJÍTÁS – ÉPÜLETBŐVÍTÉS VÁRHATÓ KÖLTSÉGEI

1. **„A” épület**
- Múzeum – meglévő épület felújítása I ütem
  - Fogadó-árusító helység épületbővítéssel I ütem
  - Kamara terem épületbővítéssel (fejlesztési szándék) II ütem

„A” épület felújítás-bővítés költségei összesen:  
Mellékelt költségbecslés alapján: 20.900.000.- Ft

2. **„B” épület** Kereskedelmi-vendéglátó egység I ütem  
mely a múzeum fenntartását szolgálja

„B” épület felújítás költségei összesen:  
Mellékelt költségbecslés alapján: 8.900.000.- Ft

„A” és „B” épület felújítás költségei összesen: 29.800.000.- Ft

#### FELÚJÍTÁS – ÉPÜLETBŐVÍTÉS FINANSZÍROZÁSA

A beruházás várható összege rendelkezésre áll az alábbiak szerint:

1. A Pirk család támogatói kérelmére az OTP 15.000.000.- Ft-t, azaz tizenötmillió forintot átutalt a PIRK JÁNOS ALAPÍTVÁNY számlájára, mely összeg csak a PIRK JÁNOS MÚZEUM létesítésére használható.
2. A Pirk család részéről 15.000.000.- Ft-t, azaz tizenötmillió forint fedezet Pirk Ambrus bankszámláján erre a célra rendelkezésre áll, melyet banki igazolással hitelesítünk. Az összeg meglétét negyed évenként banki igazolással kívánjuk ismételtlen hitelesíteni.

Megjegyzés: Amennyiben a PIRK JÁNOS MÚZEUM létrehozásához újabb támogatókat tudunk megnyerni, akkor az átutalt támogatások mértékével a Pirk család fedezete csökkentendő. Ugyanígy csökkentő tényező az építésre felhasznált összeg.

## FELÚJÍTÁS – ÉPÜLETBŐVÍTÉS ÜTEMEZÉSE

A Múzeum az I. ütem megvalósításával már üzemeltethető, de szándékunk szerint az I. ütemmel együtt készülne a II. ütemre tervezett épületbővítés is.

Vállalás: I. ütem megvalósítása max. 2 év a társasági szerződés Cégbíróságához történő beadásától számítva.

II. ütem –fejlesztési szándék- melynek megvalósítását szintén a 2 éves terminuson belül tervezzük, de előfordulhat, hogy annak megvalósítása későbbi időpontban lesz.

Szándékunk szerint az I. ütem megvalósítását így a Múzeum megnyitását 1 éven belül szeretnénk megvalósítani, de biztonsági okból a vállalást 2 évre prognosztizáltuk.

## ÜZEMELTETÉSI KÖLTSÉGGKALKULÁCIÓ

(Dologi és személyi kiadások: becslült adatok 2007-es árszinten)

A dologi és személyi kiadások becsléséhez két múzeumtól kértünk segítséget.:

1. A Pest megyei Múzeumok Igazgatóságától
2. A Gödöllői Városi Múzeumtól

Mindketten országos normatívákból, illetve saját, több évtizedes múzeumvezetési tapasztalataikból indultak ki. Ezeket próbáltuk beépíteni saját üzemeltetési költségkalkulációnkba.

A kalkuláció csak azokat az alapvető dologi és személyi kiadásokat tartalmazza, melyek elengedhetetlenek a múzeum működéséhez.

### **I. Dologi kiadások (a 2007-es árszintet figyelembe véve)**

<b>Kb. 100 m<sup>2</sup>-es kiállítóhely üzemeltetési költségkalkulációja (Dologi kiadások)</b>			
	<b>Egységár</b>	<b>Kb. éves fogyasztás</b>	<b>Kb. éves költség</b>
Fűtés: GÁZ	~100,- Ft/m <sup>3</sup>	2000 m <sup>3</sup>	200.000,- Ft
Világítás: alapidj (50 A) Fogyasztás	~ 182,- Ft/Amper ~ 29,- Ft/KW/h	600 A 7000 KW/h	109.200,- Ft 203.000,- Ft
Víz	~ 580,- Ft/m <sup>3</sup>	100 m <sup>3</sup>	58.000,- Ft
Biztonságtechnika	-----	-----	120.000,- Ft
Karbantartás	-----	-----	200.000,- Ft
Egyéb kiadások:	-----	-----	120.000,- Ft
<b>Összesen:</b>	-----	-----	<b>1.010.200,- Ft</b>

PIRK MÚZEUM területére számítva (155 m<sup>2</sup>) felszorozva = 1.565.810,- Ft  
1 hónapra vetítve összesen: ≈ 130.000,- Ft/hó

## II. Személyi kiadások

Itt két szempontból kell kiindulnunk.

1. Biztonsági okokból a nyitvatartási időben minimum 2 fő egyidejű jelenléte szükséges:

1 pénztáros

1 teremőr

A két funkciót el kell különíteni, mert aki a jegykiadással, pénzzel foglalkozik, az nem képes ugyanakkor a teremben lévő képek biztonságára is ügyelni.

2. A Pirk János Múzeum önálló intézményként működne.

Így itt nagyobb a fajlagos létszámszükséglet, mint azoknál a szentendrei kismúzeumoknál (pl. Czóbel, Barcsay, stb.), ahol a takarítást, a kert rendben tartását, a karbantartást, az irodai munkákat, mint pl.: könyvelés, programszervezés, közönségszervezés, kapcsolattartás más intézményekkel, vagy a szabadságon lévő vagy beteg dolgozók helyettesítését egy központi háttérintézményből oldják meg.

A Pest Megyei Múzeumok Igazgatósága személyi kiadásokra vonatkozó költségkalkulációja országos normatívákon alapul.

Mi ennek a felére faragtuk le a létszámigényt, az üzemeltetést végzőknél.

A szabályzatok szerint alkalmazandó: ügyvezető, könyvelő, könyvvizsgáló tiszteletdíjai egy intézményt terhelnek.

A kiállítást rendező, reklámgrafikus, restaurátor, műtárgykezelő, fotós állást, azért állítottuk be, mivel:

- nemcsak az állandó Pirk János gyűjtemény kiállítása lenne az épületben, hanem a kamarateremben folyamatosan új kiállítások megrendezését tervezzük.
- a kiállítások meghívóit, plakátjait tervezni, nyomdára készíteni kell.
- a Pirk János életmű bemutatását is évenként meg-megújuló bemutatóval tervezzük, mely anyag több mint tíz évig sok olyan mű bemutatását jelentené, melyek kiállítva még nem voltak. E képek egy részét restaurálni, kiállításra felkészíteni, paszpartúzni kell.

A Múzeum üzemeltetésének egy optimális személyi igényét, és annak bér tételeit tartalmazza a személyi kiadások-bérek I. sz. változata.

A II. sz. változatban azt vizsgáltuk meg, hogy a kezdeti időben, ha kedvezőtlenebb bevételek realizálhatók, akkor is biztosítható legyen a Múzeum üzemeltetése.

A táblázat I., II., III. tétele az üzemeltetés alapfeltételét jelenti.

A IV., V. tételnél lemondunk a tiszteletdíjról, csak a tevékenységhez kapcsolódó költségeket állítottuk be.

		I. VÁLTOZAT	II. VÁLTOZAT
		Munkabér/hó Bruttó	Munkabér /hó Bruttó
I.	Takarító + technikai munkatárs 1 fő részmunka 4 órás Munkakör: takarítás (kert + ház) Karbantartás (kert + ház) Anyagbeszerzés Kiállítás rendezésnél segítség	80.000,- Ft/hó	80.000,- Ft/hó
II.	Teremőr 1. 1 fő részmunka 4 órás	80.000,- Ft/hó	80.000,- Ft/hó

	<b>Teremőr 2.</b> <b>1 fő részmunka 4 órás</b> <u>Munkakör:</u> Órzás Helyettesítik egymást és a pénztárost	80.000,- Ft/hó	80.000,- Ft/hó
III.	<b>Pénztáros 1 fő</b> <b>1 fő 8 órás</b> + adminisztrátor, programszervező és közönségszervező <u>Munkakör:</u> Pénztári teendők Adminisztráció Programszervezés Közönségszervezés Címlisták karbantartása Postázás	140.000,- Ft/hó	140.000,- Ft/hó
IV.	<b>Kiállítás rendező, reklámgrafikus, restaurátor, műtárgykezelő, fotós</b> <b>1 fő</b> <u>Munkakör:</u> Állandó és változó időszakos kiállítások szakmai és technikai rendezése. Meghívók, katalógusok és plakátok tervezése. Restaurálás, műtárgyak kezelése. Helyettesítés: pénztárost, teremőrt	110.000,- Ft/hó	40.000,- Ft/hó
V.	<b>Ügyvezető Igazgató</b> <b>1 fő</b> <u>Munkakör:</u> Munkáltatói jogokhoz fűződő teendők, munkaszervezés. Programszervezés (időszaki kiállítások, kulturális rendezvények). Kapcsolattartás más intézményekkel, kapcsolattartás művészekkel.	160.000,- Ft/hó	30.000,- Ft/hó
	<b>Összesen:</b>	650.000,- Ft/hó	450.000,- Ft/hó

**Kiadások összesen:**

	<b>I. változat</b>	<b>II. változat</b>
<b>1. Dologi kiadások</b>	130.000,- Ft/hó	130.000,- Ft/hó
<b>2. Személyi kiadások</b>		
2.1. Bérköltés	650.000,- Ft/hó	450.000,- Ft/hó
2.2. Járulékok (Egészségbiztosítási járulék, Munkavállalói járulék, Munkaadói járulék, Egészségügyi hozzájárulás, Szakképzési hozzájárulás)	210.000,- Ft/hó	140.000,- Ft/hó
2.3. Könyvelő	30.000,- Ft/hó	30.000,- Ft/hó
2.4. Könyvvizsgáló	10.000,- Ft/hó	10.000,- Ft/hó
<b>3. Egyéb költségek (gk. használat, telefon ktg., posta költségek, stb.)</b>	100.000,- Ft/hó	100.000,- Ft/hó
<b>KIADÁSOK ÖSSZESEN:</b>	<b>1.130.000,- Ft/hó</b>	<b>860.000,- Ft/hó</b>



## Bevételek

### Bevételek becslése

A bevételek várható alakulását az alábbi tényezők fegyelembevételével alakítottuk ki:

1. A Bogdányi utcában kiadásra került üzletek jelenlegi bérleti díjából.
2. A szentendrei kis Múzeumok látogatottságából (belépőjegy).
3. Az udvarhasználat lehetőségéből.
4. Múzeumi bolt becsült bevételéből, más üzletek tapasztalatai alapján.
5. Esteleges épületbővítés lehetőségéből.

Ezek alapján a becsült bevételek alakulása:

### I. változat

Bevétel csak a kereskedelmi-vendéglátó funkciójú épület bérleti díjából és a Múzeumi boltból és belépőjegyekből származik.

1. Kereskedelmi-vendéglátó funkciójú épület bérleti díjából származó bevételek (87 m<sup>2</sup>). Az épületben 4 közel egyenlő nagyságú helység alakítható, melyek 2 vagy 3 vagy 4 üzletrészre oszthatók. 600.000,- Ft/hó

2. Múzeumi bolt becsült bevétele 200.000,- Ft/hó

3. Múzeumi belépők becsült bevétele 100.000,- Ft/hó

**Bevételek összesen I. változat: 900.000,- Ft/hó**

Erre a bevételre a sok megkérdezett fél tapasztalatai szerint biztosan számítani lehet. Ez a Múzeum üzemeltetését alapfokon biztosítani tudja.

### II. változat

Ha az I. változat szerinti üzemeltetésből több bevétel nem származik, akkor az alábbi bevételnövelő lehetőség kínálkozik:

1. I. változat bevételei 900.000,- Ft/hó

2. Udvar használat –cukrászda-kávézó esetén– 100.000,- Ft/hó

3. Udvar használat igényes képző- és iparművészeti termékek árusítására 200.000,- Ft/hó

**Bevételek összesen II. változat: 1.200.000,- Ft/hó**

Az udvarhasználat lehet csak a cukrászok részére, de lehet képző-, és iparművészeti termékek árusításával bővítve, attól függően, hogy a Múzeum biztonságos üzemeltetéséhez mi szükséges.

Ezen megoldásokkal a Múzeum normális üzemeltetése biztosítható az eredeti elképzelések megvalósításával.

### **III. változat**

További fejlesztési célok megvalósítására a bevétel növelhető a B épület bővítésével.

Az udvar felé a földszinten kb. 40 m<sup>2</sup>-es bővítés lehetséges a mellékelt tervvázlaton teraszként jelölt terület befedésével.

E növeléssel még megfelelő méretű udvar marad az udvarra szánt rendezvények számára.

# PIRK JÁNOS EMLÉKMÚZEUM KIALAKÍTÁSA

Szentendre, Bogdányi u.

## BERUHÁZÁSI PROGRAM:

A Szentendrei Önkormányzat tulajdonát képező építmények korábban lakásként üzemeltek.

Az épület funkcionális kialakítása nem felel meg az új funkciónak.

Az épület együttes két épülettömböt tartalmaz. A déli épülettömbből kerülne kialakításra az emlékmúzeum szociális helyiségekkel, előtérrel, kazánházzal.

Az északi épülettömbből a múzeum önellátását biztosító üzlet vagy üzletek kerülnének kialakításra szociális helyiségekkel.

A belső udvaron és előkertben színvonalas szabadterei kiállításra alkalmas díszkert készül.

## BERUHÁZÁS RÉSZMUNKÁI:

1. Kőműves szerkezetek	6.390.000
2. Ácsszerkezet, tetőhéjalás	120.000
3. Bádogos munka	620.000
4. Burkolatok	3.397.000
5. Asztalos szerkezetek	1.580.000
6. Lakatos szerkezetek	320.000
7. Hő, hang és vízszigetelés	1.495.000
8. Festés, mázolás	2.277.000


### Épületgépészet:

9. Víz, gáz, fűtés, csatorna szerelés	2.590.000
10. Elektromos szerelés	1.650.000
11. Biztonságtechnika	450.000

Összesen bruttó: 20.889.000

Szentendre, 2007. 11. 28.

**VALENTIN ANTAL**  
megaszerelési mérnök  
műszaki ellenőr  
MŰB-ÉI-13-10639  
Telefon: 06-309-481-409

  
Valentin Antal  
építészmérnök  
Tel/fax: 06-26-302-892  
Mobil: 06-30-948-1409

# PIRK JÁNOS EMLÉKMÚZEUM KÁVÉZÓ, ILLETVE ÜZLETHÁZ KIALAKÍTÁSA

## BERUHÁZÁSI PROGRAM:

A Szentendre Önkormányzat tulajdonát képező építmények korábban lakásként üzemeltek. Az épület északi szárnyában lévő lakásokból kávézó, illetve üzletek kerülnek kialakításra a múzeum önellátás biztosítására.

A változó funkció kialakítására rekonstrukciót és belső átalakítást kell elvégezni.

## BERUHÁZÁS RÉSZMUNKÁI:

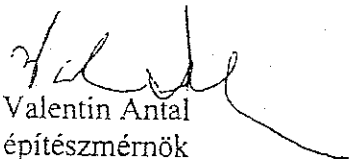
1. Kőműves szerkezetek	1.594.000
2. Ácsszerkezet, tetőhéjalás	160.000
3. Bádogos munka	310.000
4. Burkolatok	876.000
5. Asztalos szerkezetek	800.000
6. Lakatos szerkezetek	310.000
7. Hő, hang és vízszigetelés	1.140.000
8. Festés, mázolás	1.500.000

## Épületgépészet:

9. Víz, gáz, fűtés, csatorna szerelés	1.250.000
10. Elektromos szerelés	720.000
11. Biztonságtechnika	240.000

**Összesen bruttó: 8.900.000**

Szentendre, 2008. 03. 25.

  
Valentin Antal  
építészmérnök

Tel/fax: 06-26-302-892  
Mobil: 06-30-948-1409

**VALENTIN ANTAL**  
magasépítési mérnök  
mőszaki ellenőr  
MŰB-É1-13-10639  
Telefon: 06-309-481-409