

Feladó: Sára Rockenbauer <sararockenbauer@gmail.com>
Küldve: csütörtök 2026. április 30 22:22
Címzett: Bálint Tóth
Másolatot kap: jegyzo@balatonfuzfo.hu; polgarmester@balatonfuzfo.hu; Tibor dr. Koppány; Zoltán Vipler
Tárgy: Re: FW: Szerződés tervezet
Mellékletek: Marangone Kft_elozetes muszaki es funkcionalis tervdokumentacio.pdf
Jelölő állapota: Megjelölt

Tisztelt Jegyző Úr!

A korábbi megkeresésnek eleget téve csatoltan küldöm a műszaki tervdokumentációt.

A változás a meglévő vendéglátó funkción belüli koncepciót, arculatot és kínálati struktúrát érinti. A korábbi bár jellegű működés helyett egy strandbisztró jellegű vendéglátó egységet kívánunk kialakítani, pizzával, kávéval, alkoholos és alkoholmentes italokkal, helyben fogyasztási és elviteli lehetőséggel.

Tisztelettel:
Tóth-Rockenbauer Sára
Marangone Kft.
+36309735843

Bálint Tóth <balint.tothb@gmail.com> ezt írta (időpont: 2026. ápr. 24., P, 11:30):
Tisztelt Jegyző Úr!

Természetesen minden tőlünk elvárható dokumentációt igyekszünk átadni az Önkormányzat részére, melyeket küldeni fogunk telefonon történt egyeztetés szerint. Az idő rövidege miatt belső átépítés nem várható, csak kisebb átalakítás és modernizáció.

Emellett egy észrevételünk lenne: véleményünk szerint a szerződést érintő profilváltás nem fog történni. A jelenlegi bérleti szerződés 5. pontja szerint a bérlemény "vendéglátó ipari üzlet" rendeltetésű egység, ami továbbiakban is ekként fog működni. Álláspontunk szerint a szerződés tovább nem részletezi az üzlet profilját.

Hétfői nap szerződünk Vipler úrral, így a szerződést jövő hét elején be tudjuk nyújtani.

Üdvözlettel: Tóth Bálint

<jegyzo@balatonfuzfo.hu> ezt írta (időpont: 2026. ápr. 24., P, 8:50):

Tisztelt Tóth Úr!

Annak érdekében, hogy a Képviselő-testület a profilváltási kérelemről megalapozott döntést tudjon hozni, kérem, hogy küldje meg az Önkormányzat részére, hogy tervez-e , és amennyiben igen, milyen műszaki tartalommal belső átépítést, átalakítást.

Kérem küldje meg a műszaki dokumentációt erre vonatkozóan.

Tisztelettel:

Szanyi Szilvia polgármester megbízásából:



dr. Könczöl Gábor

jegyző

Balatonfűzfői Polgármesteri Hivatal

8184 Balatonfűzfő, Nike krt.1.

Telefon: +36-88-596-912

Mobil: +36-20-370-9856

E-mail: jegyzo@balatonfuzfo.hu

Honlap: www.balatonfuzfo.hu

From: Bálint Tóth <balint.tothb@gmail.com>

Sent: Tuesday, April 21, 2026 9:45 AM

To: jegyzo@balatonfuzfo.hu

Cc: Zoltán Vipler <viplergeneral@gmail.com>; polgarmester@balatonfuzfo.hu; Sára Rockenbauer <sararockenbauer@gmail.com>; Tibor dr. Koppány <drkoppanytibor@gmail.com>

Subject: Re: FW: Szerződés tervezet

Tisztelt Jegyző Úr!

Kedves Gábor!

Csatolmányban küldöm a Cégbírószág Marangone Kft.-t bejegyző végzését.

Üdvözlettel: Tóth Bálint

Bálint Tóth <balint.tothb@gmail.com> ezt írta (időpont: 2026. ápr. 16., Cs, 10:07):

Tisztelt Jegyző Úr!

Csatolmányban küldöm a Székesfehérvári Cégbírószág mai nap kiadott tanúsítványát a Marangone Kft kapcsán.

Érvényes adószám, cégjegyzékszám, stat. számjel a tanúsítvány szerint.

Üdvözlettel: Tóth Bálint

Bálint Tóth <balint.tothb@gmail.com> ezt írta (időpont: 2026. ápr. 15., Sze, 15:43):

Kedves Gábor!

Köszönjük, elfogadjuk.

Üdvözlettel: Tóth Bálint

Bálint Tóth <balint.tothb@gmail.com> ezt írta (időpont: 2026. ápr. 15., Sze, 10:31):

Tisztelt dr. Könczöl Gábor jegyző Úr!

Köszönjük, részünkről megfelelő a megküldött szerződés tervezet, változtatási kérésünk nincs.

Egy észrevételünk van, bár részünkről előnyös, de úgy fair ha jelezzük: Javasoljuk nézzék meg biztosan szándékuk szerint módosult-e a III.1 pont! (Mivel az eredeti időtartam maradt, viszont az 1 éves hosszabbítás belekerült, ami így eltér az eredeti szerződéstől.)

Jelen szerződést felek határozott időre kötik 2026. május 1. napjától a 2019. május 2-án megkötött bérleti szerződésben meghatározott időpontig. A szerződés időtartama 1 évvel meghosszabbítható, amennyiben bérlő minden jelen szerződésben foglalt kötelezettségét teljesítette.

A hiányzó dokumentumokat korábbi mail-em szerint amint rendelkezésre állnak haladéktalanul megküldjük.

Tisztelettel:

Tóth Bálint

Bálint Tóth <balint.tothb@gmail.com> ezt írta (időpont: 2026. ápr. 13., H, 17:58):

Tisztelt dr. Könczöl Gábor jegyző Úr!

A cégbejegyzés során egy általunk nem várt technikai probléma okán az eljárás elhúzódott. A felmerült probléma megoldása folyamatban van, azonban a társaság bejegyzése a hivatallal történt egyeztetés szerint nem reális, hogy megtörténik 04.16.-ig.

Így a Vipler-Bau-val történő szerződéskötés is megcsúszni kényszerült.

Természetesen szándéknyilatkozatunkat továbbra is fenntartjuk, és a Társaság bejegyzését követően benyújtjuk Önökhöz a szükséges dokumentációt, elfogadva, hogy 04.16.-án nem tudja tárgyalni a testület a jóváhagyást.

A szerződéstervezetet addig is megnézzük és a felmerülő észrevételeinket jelezzük.

Tisztelettel:

Tóth Bálint

<jegyzo@balatonfuzfo.hu> ezt írta (időpont: 2026. ápr. 13., H, 16:07):

Tisztelt Tóth Bálint!

Mellékleten küldöm a bérleti szerződés módosítását, várjuk visszajelzését és az iratokat.

Zoltántól pedig várjuk az átruházó szerződést mielőbb.



dr. Könczöl Gábor

jegyző

Balatonfűzfői Polgármesteri Hivatal

8184 Balatonfűzfő, Nike krt.1.

Telefon: +36-88-596-912

Mobil: +36-20-370-9856

E-mail: jegyzo@balatonfuzfo.hu

Honlap: www.balatonfuzfo.hu

From: jegyzo@balatonfuzfo.hu <jegyzo@balatonfuzfo.hu>

Sent: Sunday, April 12, 2026 8:46 AM

To: 'Bálint Tóth' <balint.tothb@gmail.com>; 'Zoltán Vipler' <viplergeneral@gmail.com>

Cc: 'sararockenbauer@gmail.com' <sararockenbauer@gmail.com>; 'Bíróné Mészáros Kata' <birone.kata@balatonfuzfo.hu>; 'Tibor dr. Koppány' <drkoppanytibor@gmail.com>; 'Zoltán Vipler' <viplerzoli@yahoo.com>; 'polgarmester@balatonfuzfo.hu' <polgarmester@balatonfuzfo.hu>; 'ugyved@drmohosgabor.hu' <ugyved@drmohosgabor.hu>

Subject: RE: Szerződés tervezet

Tisztelt Vipler Zoltán Ügyvezető Úr!

Kérjük a bérleti jog átruházására vonatkozó szerződéstervezetnek is a megküldését.

Tisztelt Tóth Bálint Ügyvezető Úr!

Amint az Önkormányzat ügyvédje elkészítette a bérleti szerződés módosítására vonatkozó szerződéstervezet, megküldjük mi is azt Ön részére.

Tisztelettel:



dr. Könczöl Gábor

jegyző

Balatonfűzfői Polgármesteri Hivatal

8184 Balatonfűzfő, Nike krt.1.

Telefon: +36-88-596-912

Mobil: +36-20-370-9856

E-mail: jegyzo@balatonfuzfo.hu

Honlap: www.balatonfuzfo.hu

From: Bálint Tóth <balint.tothb@gmail.com>

Sent: Thursday, April 9, 2026 12:46 PM

To: jegyzo@balatonfuzfo.hu

Cc: Zoltán Vipler <viplergeneral@gmail.com>; sararockenbauer@gmail.com; Bíróné Mészáros Kata <birone.kata@balatonfuzfo.hu>; Tibor dr. Koppány <drkoppanytibor@gmail.com>; Zoltán Vipler <viplerzoli@yahoo.com>; polgarmester@balatonfuzfo.hu; ugyved@drmohosgabor.hu

Subject: Re: Szerződés tervezet

Tisztelt dr. Könczöl Gábor jegyző Úr!

Köszönjük visszajelzésüket.

Levellem csatolmányában küldöm a lehetőség szerint e-hétre kért szándéknyilatkozatot és kérelmet mind az átruházás, mind a profil és nyitvatartás módosításával kapcsolatban.

A nyilatkozatot Vipler Úrral egyeztettem és amennyiben nincs észrevétele, holnapi nap során aláírva leadjuk a Hivatalban ezen dokumentumokat.

Saját ügyvédünkkel egyeztettem az átruházás kapcsán, jövő hét elején tudunk szerződni. Így azt a szerződést ekkor tudjuk megküldeni.

Cégbíróági bejegyzésről szóló határozatot amint megkaptuk küldjük. Bízunk benne, hogy a határidőre meg tudjuk küldeni.

Tisztelettel:

Tóth Bálint

<jegyzo@balatonfuzfo.hu> ezt írta (időpont: 2026. ápr. 9., Cs, 8:06):

Tisztelt Tóth Bálint, és Vipler Zoltán!

Az önkormányzat bizottsága levette a napirendről a kérdést és azt újra tárgyalja, tervezettek szerint jövő csütörtökön, az eredeti konstrukció szerint, de az alábbi kiegészítésekkel:

1. A bérleti jog átruházására kellene egy kérelem vételi szándéknyilatkozattal, és a leendő vevőre vonatkozó szerződéssel, immáron a Marangone Kft-re.
2. A Marangone Kft bejegyzésének megtörténtének igazolását és szerződéskötéshez szükséges adatait kérjük megküldeni.
3. A bérleti jog átruházásának eredeti feltételein (3 havi bánatpénz) túl, a bérleti jog átruházásának további feltétele, hogy az új bérlőre a bérleti szerződés egyidejűleg módosul az alábbiak szerint:

- a. A Marangone Kft nyújtson be kérelmet az átruházandó eredeti szerződés szerint arra, hogy milyen profilváltást szeretne a bérleményben megvalósítani, és arra vonatkozóan, hogy nem egész évben kíván üzemelni, hanem hogyan. Erre vonatkozóan a bérleti szerződést egyidejűleg módosítani kell.
- b. Az illemhely megváltással kapcsolatos egyeztetett rendelkezés maradhat, ezzel is módosul a bérleti szerződés.
- c. A Marangone Kft átlátható szervezettel kapcsolatos kötelező szerződési feltételekkel is kiegészül az egyeztetetteknek megfelelően a szerződés.
- d. Kérjük, hogy a szerződés egészüljön még ki azzal, hogy amennyiben bíróság megállapítja a szerződés, vagy annak bármely pontja érvénytelenségét, bérleti jog vevője, bérlő lemond a az érvénytelenség okán bármilyen jogcímen történő követeléséről, különösen károkozás címén.
- e. A bérlet szerződés módosítás aláírására a bérleti jog átruházását követően kerül sor időben.

Kérjük mielőbbi visszajelzésüket, és a kérelmek megküldését, lehetőleg még ezen a héten.

Önkormányzatunk ügyvédje, amint elkészítette a módosított bérleti szerződést, megküldjük Önök részére.

Tisztelt Ügyvéd Úr, kérek ennek elkészítésére.

Tisztelettel:

Szanyi Szilvia polgármester megbízásából



dr. Könczöl Gábor

jegyző

Balatonfűzfői Polgármesteri Hivatal

8184 Balatonfűzfő, Nike krt.1.

Telefon: +36-88-596-912

Mobil: +36-20-370-9856

E-mail: jegyzo@balatonfuzfo.hu

From: Bálint Tóth <balint.tothb@gmail.com>

Sent: Tuesday, April 7, 2026 11:25 PM

To: jegyzo@balatonfuzfo.hu

Cc: sararockenbauer@gmail.com; Bíróné Mészáros Kata <birone.kata@balatonfuzfo.hu>; Tibor dr. Koppány <drkoppanytibor@gmail.com>; Zoltán Vipler <viplerzoli@yahoo.com>; Zoltán Vipler <viplergeneral@gmail.com>

Subject: Re: Szerződés tervezet

Tisztelt dr. Könczöl Gábor jegyző Úr!

Tisztelt Bíróné Mészáros Kata!

Vipler Zoltántól mai napon kapott informális tájékoztatás szerint a Bizottság mai napon nem támogatta az Önkormányzat korábbi javaslata szerint előkészített szerződéskötés menetét. Továbbá Vipler úr jelezte, hogy a korábbi tervezet helyett a Bizottság javaslata az, hogy a Vipler-Bau Kft.-vel kössünk szerződést a jelenlegi bérleti szerződésének átvételének tárgyában, Önkormányzat jóváhagyást hatálybalépési feltételként szabva és nyújtsuk azt be Önök felé jóváhagyásra.

Kérjük szíves tájékoztatásukat, iránymutatásukat, hogy járjunk-el!

Továbbá kérdésünk, hogy legalább a Vipler-Bau Kft. jelenleg hatályos szerződésének az általunk korábbi tervezetben kért 13. pontot érintő módosítását, az egész évben üzemelő - mindenki által használható- szociális kiszolgáló egység működtetésének tekintetében tudjuk-e módosítani, az Önök által adott korábbi szövegjavaslatnak megfelelően?

"9. Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleményt a bérleti szerződés időtartama alatt úgy üzemelteti, hogy évente legalább 4 hónapot nyitva tart, a bérleményben mindenki által használható szociális kiszolgáltató egységet működtet a nyitvatartási idejében. Bérelő évente 200.000,-Ft összegű illemhely kompenzációs -díjat fizet bérbeadó részére, amellyel megváltja azon 6 hónapot, mikor bizonyosan nem tart folyamatosan nyitva és ekként nem működteti a mindenki által használható szociális kiszolgáló egységet. Ezen felüli további 50 000,-Ft/hó, legfeljebb 100 000,-Ft összegű illemhely kompenzációs díjat fizet bérbeadó részére, amennyiben a tárgyévben nem volt legalább 6 hónapig nyitva. Bérelő a szerződés jelen pontja szerinti díjfizetési kötelezettségét évente egyszer a

tárgyév január 31-ig fizeti meg a Bérbeadó számlája alapján. A jelen pontban meghatározott kompenzációs díj a KSH által közölt infláció mértékével évente növekednek.

Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérlemény profilját a Bérbeadó hozzájárulása nélkül nem változtathatja meg."

Amennyiben ennek van realitása, úgy az Önkormányzati jóváhagyás és a jelenlegi szerződés fent taglalt 13. pontjának módosítása, mint hatálybalépési feltétel mellett elkezdhenénk a felek között a szerződéskötés előkészítését.

Előre is köszönjük visszajelzésüket!

Tisztelettel:

Tóth Bálint

Bálint Tóth <balint.tothb@gmail.com> ezt írta (időpont: 2026. ápr. 2., Cs, 13:46):

Tisztelt dr. Könczöl Gábor jegyző Úr!

Köszönjük elfogadjuk, kérjük a legutóbb Ön által megküldött verzió szerint haladjanak tovább!

Tisztelettel:

Tóth Bálint

<jegyzo@balatonfuzfo.hu> ezt írta (időpont: 2026. ápr. 2., Cs, 13:18):

Tisztelt Tóth Úr!

A melléklet szerinti **korrekciókkal** értünk egyet.

Kérem szíves mielőbbi visszajelzésüket, még ma fél háromig, hogy haladhatunk-e tovább?

Üdvözzel:



dr. Könczöl Gábor

jegyző

Balatonfűzfői Polgármesteri Hivatal

8184 Balatonfűzfő, Nike krt.1.

Telefon: +36-88-596-912

Mobil: +36-20-370-9856

E-mail: jegyzo@balatonfuzfo.hu

Honlap: www.balatonfuzfo.hu

From: Bálint Tóth <balint.tothb@gmail.com>

Sent: Thursday, April 2, 2026 12:19 PM

To: Bíróné Mészáros Kata <birone.kata@balatonfuzfo.hu>

Cc: sararockenbauer@gmail.com; dr. Könczöl Gábor <jegyzo@balatonfuzfo.hu>

Subject: Re: Szerződés tervezet

Tisztelt Kata!

Tisztelt Önkormányzat!

Csatolmányban küldöm az általunk és ügyvéd úr által véleményezett tervezet. A tervezetben piros színnel szerepelnek az ügyvéd úr szövegmódosítási javaslatai, kékkel pedig a megjegyzések.

A Bérleti díj kapcsán, a legutóbbi mailben helyesbített 2026-ra bruttó 1.276.461 Ft részünkről rendben. (1.005.087 Ft + Áfa)

Az illemhely használati díj kapcsán kérem vizsgálják meg, hogy a szerződéstervezetben ajánlott díjak rögzítése nem lehetséges-e KSH Inflációs indexálás nélkül továbbiakban, mivel Vipler úrtól kapott információk szerint az általunk vállalt összeg magasabb mint az általános. Illetve itt ügyvéd úr is jelzi kommentjében a jogcím kérdését, nem gondoljuk, hogy béreljük a WC-t.

További kérdés esetén kérem keressenek minket bizalommal!

Üdvözlettel, Tóth Bálint

Bíróné Mészáros Kata <birone.kata@balatonfuzfo.hu> ezt írta (időpont: 2026. ápr. 1., Sze, 15:46):

Tisztelt Tóth Bálint Úr, Tisztelt Tóth-Rockenbauer Sára Úrhölgy!

Mellékelten megküldöm a Föveny strand 6. számú büfé vonatkozásában keletkezett bérleti szerződés tervezetét, egyúttal kérem, hogy az azzal kapcsolatos észrevételeiket holnap 12:00 óráig megküldeni szíveskedjenek.

Tisztelettel:

dr. Könczöl Gábor jegyző nevében és megbízásából



Bíróné Mészáros Kata
igazgatási csoportvezető
Balatonfűzfői Polgármesteri Hivatal
Tel.: 06(88)596-900
E-mail: birone.kata@balatonfuzfo.hu

ELŐZETES MŰSZAKI ÉS FUNKCIONÁLIS TERVDOKUMENTÁCIÓ

Vendéglátó üzlet koncepcióváltási kérelem előkészítéséhez

Olasz strandbisztró kialakítása

Bérlemény címe	belterület 300. hrsz-ú, vendéglátóipari üzlet (6. sorszámu pavilion), Balatonfüzfő
Alapterület	73,89 m2 termértékű vendéglátó ipari üzlet rendeltetési egység + 36,00 m2 strandon belüli nyitott fogyasztótér + 36,00 m2 strandon kívüli nyitott fogyasztótér
Jelenlegi funkció	Meglévő vendéglátó jellegű bérlemény / kiszolgáló térrel, fogyasztótérrel, mosdókkal és előkészítő-tároló helyiséggel.
Tervezett funkció	Olasz strandbisztró jellegű vendéglátó üzlet, pizzakészítéssel, kávéval, alkoholos és alkoholmentes italok értékesítésével, helyben fogyasztással és elvitellel.
Dokumentáció célja	A koncepcióváltási kérelem önkormányzati, képviselő-testületi döntésének műszaki és funkcionális megalapozása.
Dokumentáció jellege	Előzetes, nem kiviteli szintű műszaki-funkcionális leírás; a kivitelezés előtt szükség szerint további kivitelezői egyeztetés szükséges.

Készült: Tóth-Rockenbauer Sára megbízásából

Dátum: 2026. április 30.

1. A dokumentáció tárgya és célja

Jelen dokumentáció célja, hogy a Balatonfűzfőn található bérlemény tervezett koncepcióváltásához bemutassa a kialakítandó olasz strandbisztró főbb műszaki, funkcionális és vendéglátóipari jellemzőit. A dokumentum az Önkormányzat és a Képviselő-testület részére készül abból a célból, hogy a tervezett tevékenység, a belső átalakítás mértéke, a konyhatechnológiai elképzelés és a külső megjelenés átlátható legyen.

A dokumentáció nem helyettesíti a jogszabály alapján esetlegesen szükséges építészeti, gépészeti, statikai, tűzvédelmi, munkavédelmi, HACCP vagy hatósági dokumentációkat. A kivitelezést megelőzően a szükséges szakági egyeztetések elvégzése indokolt.

2. Jogszabályi és hatósági keret

A tervezett vendéglátó tevékenység megkezdéséhez a kereskedelmi tevékenységre vonatkozó önkormányzati bejelentési / nyilvántartásba vételi eljárás, az élelmiszerlánc-felügyeleti megfelelés, a HACCP rendszer aktualizálása, az online pénztárgép és számlázási rend, valamint az NTAK regisztráció és adatszolgáltatás vizsgálata szükséges.

- Kereskedelmi tevékenység bejelentése: 210/2009. (IX. 29.) Korm. rendelet alapján.
- Vendéglátó-ipari termékek előállításának és forgalomba hozatalának élelmiszerbiztonsági feltételei: 62/2011. (VI. 30.) VM rendelet alapján.
- Élelmiszer-vállalkozói működés: élelmiszerlánc-felügyeleti előírások és a HACCP-alapú önellenőrzési rendszer szerint.
- NTAK adatszolgáltatás: vendéglátó szoftverrel, az üzlettípus és a jogszabályi kötelezettség alapján ellenőrizendő.
- Szesziesital-értékesítés: a kereskedelmi bejelentés termékkörei között szerepeltetendő.

3. Bérlemény adatai

Cím	belterület 300. hrsz-ú, vendéglátóipari üzlet (6. sorszámú pavilion), Balatonfűzfő
Település	Balatonfűzfő
Alapterület	73,89 m ² térmértékű vendéglátó ipari üzlet rendeltetési egység + 36,00 m ² strandon belüli nyitott fogyasztótér + 36,00 m ² strandon kívüli nyitott fogyasztótér. Főbb belső helyiségek területe: fogyasztótér 34,43 m ² , kiszolgáló tér 15,56 m ² , tároló-előkészítő 4,64 m ² , személyzeti mosdó 1,68 m ² , öltöző 2,25 m ² , vendégmosdók összesen 4,64 m ² .
Jelenlegi funkció	Meglévő vendéglátó rendeltetésű, pulttal, fogyasztótérrel, mosdókkal, tároló-előkészítő helyiséggel rendelkező üzlethelyiség.
Tervezett funkció	Olasz strandbisztró strandkörnyezetben, helyben fogyasztással és elviteles kiszolgálással.

4. Tervezett tevékenység

A tervezett üzlet olasz hangulatú strandbisztróként működik. A kínálat központi eleme a pizza, amelyet elektromos pizzakemencében készítenek. A vendéglátó egység a pizzák mellett kávé, alkoholmentes italokat, valamint szeszes italokat is értékesít. A kiszolgálás helyben fogyasztásra és elvitelre is kiterjed.

- Fő termék: frissen készített pizza.
- Kiegészítő termékek: kávé, üdítők, ásványvíz, alkoholmentes italok.
- Szeszesital-értékesítés: tervezett, a kereskedelmi bejelentésben külön termékkörként szerepeltetendő.
- Kiszolgálási mód: pultos kiszolgálás, helyben fogyasztás, elvitel.
- Üzleti koncepció: strandközeli, gyors, letisztult, olasz riviéra hangulatú bisztró.

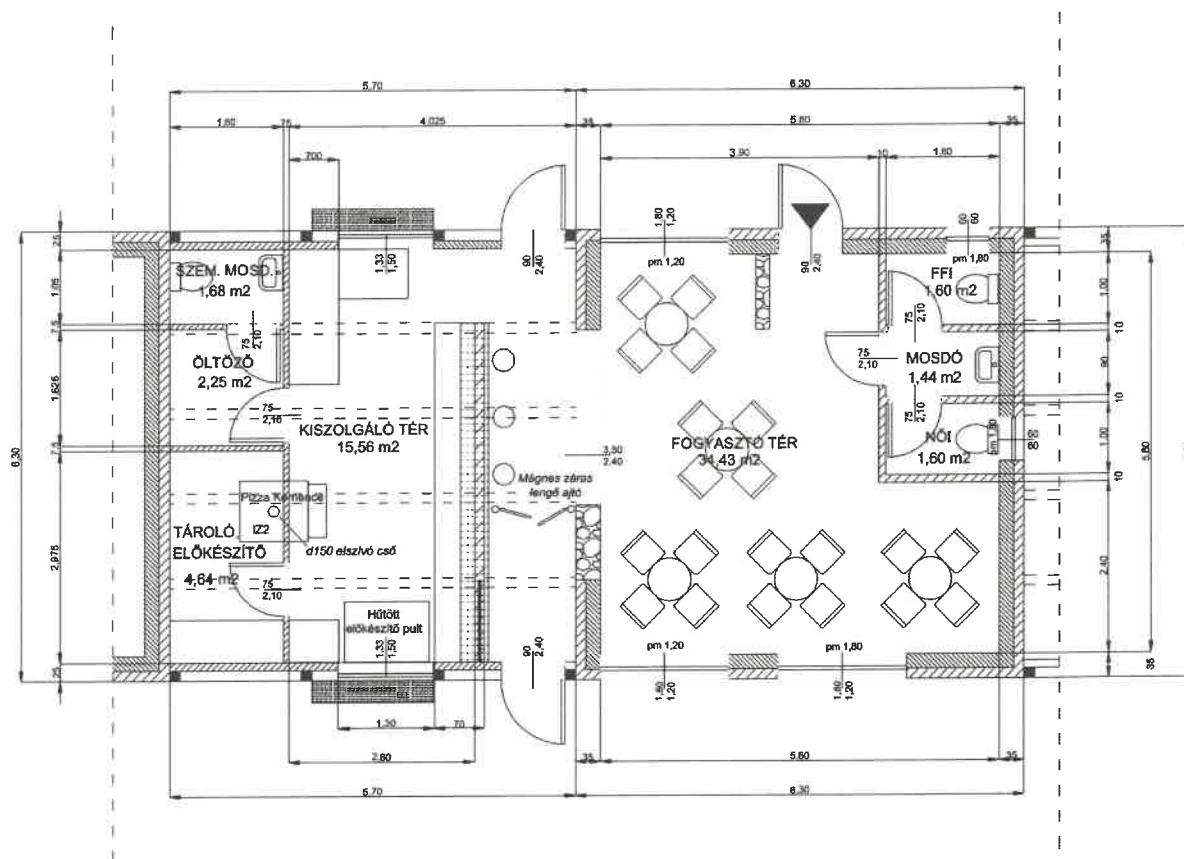
5. Tervezett vendéglátóhely-típus

A tervezett üzlet várhatóan strandbisztró jellegű vendéglátó üzletként kerül kialakításra. A pontos üzlettípus-besorolást a kereskedelmi bejelentés és az NTAK-regisztráció során a tényleges tevékenységi kör, kiszolgálási mód és vendégtér alapján kell véglegesíteni.

- Megnevezés: olasz strandbisztró
- A tevékenység jellege: vendéglátó-ipari termék előállítása és forgalmazása végső fogyasztó részére.
- Szezonális működés valószínűsíthető a strandkörnyezeti elhelyezkedés miatt; eseti nyitvatartás az év további részében.

6. Meglévő és tervezett alaprajzi kialakítás

A rendelkezésre álló alaprajz alapján a bérlemény főbb funkcionális egységei: fogyasztótér, kiszolgáló tér, tároló-előkészítő, személyzeti mosdó, öltöző, valamint férfi és női vendégmosdó. Az alaprajzon jelölésre került az elektromos pizzakemence, a hűtött előkészítő pult, az elszívó cső és egy lehetséges fizikai akadály, a strand nyitvatartása idején, a strand területére átjárás megakadályozására (mágneszáras lengőajtó helye vagy fa mozdítható kerítés és/vagy zöldnövényzet, mint mozdítható térelválasztó).



1. ábra – Alaprajz a tervezett pizzakemence, előkészítő pult és szag és meleglevető elszívás jelölésével

7. Belső átalakítás tervezett tartalma

A tervezett átalakítás célja, hogy a meglévő vendéglátó funkció megtartása mellett a pizzakészítéshez szükséges technológiai elemek beépíthetők legyenek. A beavatkozások a jelenlegi koncepció szerint belső kialakítási, burkolati, festési, kisebb gépészeti és vendéglátó-technológiai munkákra korlátozódnak.

- A bár / kiszolgáló tér és a hátsó tároló-előkészítő helyiség között a fal megbontása tervezett annak érdekében, hogy az elektromos pizzakemence beférjen és üzemszerűen használható legyen.
- Elszívó kialakítása d150-es cső mennyezeti kivezetésével.
- A falmegbontása tartószerkezetet érintő átalakítást nem igényel.
- Tisztasági és dekorációs festés készül a vendégtérben, kiszolgáló térben és az érintett kiszolgáló helyiségekben.
- A felázott, megrongálódott laminált padló javítása, szükség szerinti részleges cseréje tervezett.
- A pulton belül a meglévő pult egy része hűtött pizza-előkészítő pultra cserélendő.
- A pulttechnológia és a pizza-előkészítő rész higiéniai elválasztása plexi elemmel történik.
- A meglévő ajtó- és közlekedési rend alapvetően megmarad, a vendégtér és a kiszolgáló tér közötti közlekedés kontrollálása biztosítandó.

8. Konyhatechnológiai koncepció

A konyhatechnológiai kialakítás célja kis alapterületen is átlátható, higiénikus és gyors pizzakészítési folyamat biztosítása. A tervezett rendszer a meglévő berendezések részleges megtartásával és megújításával számol. Melegkonyhás konyhatechnológia kialakítására nem kerül sor.

A beépítendő eszközöknél kereskedelmi forgalomban kapható, tanúsítvánnyal rendelkező, engedélyezett termékeket használunk.

Pizzakemence	Elektromos pizzakemence beépítése a tároló-előkészítő / kiszolgáló tér kapcsolódási pontjánál. Kereskedelmi forgalomban kapható termék.
Pizza-előkészítő pult	Hűtött pizza-előkészítő pult beépítése a pulton belül, a meglévő pult egy részének kiváltásával. Kereskedelmi forgalomban kapható termék.
Higiéniai leválasztás	A pizza-előkészítő pult plexi leválasztással kerül kialakításra a vendégtér irányából.
Kávégép	Új kávéfőző beállítása a pulttechnológiába.
Hűtők	A meglévő hűtők részleges cseréje; várhatóan 1–2 hűtő cseréje szükséges.
Mosogató, kézmosás	A meglévő rendszer felülvizsgálata szükséges a HACCP és élelmiszerbiztonsági követelmények szerint.
Elektromos rendszer	A jelenlegi koncepció szerint elektromos hálózatfejlesztés nem szükséges.

9. Légtechnika, elszívás, hűtés

Az elektromos pizzakemence nem égéstermék-berendezésként kerül tervezésre, ezért égéstermék-elvezetés nem szükséges. A kemencéhez szagelszívás és a meleg levegő kivezetése tervezett, az alaprajzon d150 elszívó cső jelöléssel.

- A pizzakemence felett szag- és hőterhelés-csökkentő elszívás kerül kialakításra.
- Az elszívás kizárólag a pizzakészítés során keletkező meleg levegő és szaghatás mérséklésére szolgál; égéstermék nincs.
- A meglévő légkondicionáló berendezés nagyobb teljesítményű, hatékonyabb berendezésre cseréje a helyiség méretéhez és a technológiai hőterheléshez igazodva.
- A klímaberendezés kültéri egységének elhelyezése változatlan.

10. Szeszesital-értékesítés

A tervezett üzletben szeszes ital értékesítése is történik. Ezt a kereskedelmi tevékenység bejelentésében a megfelelő termékkörök között szerepeltetni kell. A szeszesital-értékesítés során a vonatkozó kereskedelmi, adózási és fogyasztóvédelmi előírásokat, valamint az életkor-ellenőrzési kötelezettséget be kell tartani.

11. Terasz és külső megjelenés

A külső megjelenés célja letisztult, modern, olasz riviéra hangulatú strandbisztró kialakítása. A kültéri bútorzat cseréje tervezett modern műanyag, könnyen tisztítható, időjárásálló bútorokra. A színvilág világos, kellemes, mediterrán jellegű.

- Kültéri bútorok cseréje: modern, könnyen takarítható, letisztult megjelenésű bútorzat.
- Napernyők: modern, egységes megjelenésű napernyők alkalmazása.
- Rögzítés: a napernyők talajba rögzítését tervezzük, hogy a nagy méretű, mozgatható talpak ne okozzanak balesetveszélyt és ne akadályozzák a közlekedést.
- Arculat: Az épület homlokzatán a cégér cseréje, méretben, stílusban hasonlóan a jelenlegihez.

12. Munkavédelmi, tűzvédelmi és üzemeltetési szempontok

- A pizzakemence környezetében hőálló, tisztítható felületeket kell biztosítani.
- A forró felületek, elektromos berendezések és közlekedési útvonalak kockázatait munkavédelmi szempontból értékelni kell.
- Tűzvédelmi szempontból ellenőrizni kell a menekülési útvonalakat, porral oltó készülékek meglétét, elektromos berendezések használatát és a dolgozói oktatást.
- A padló cseréjénél csúszásmentes, könnyen takarítható, vendéglátásban megfelelő felületet célszerű alkalmazni.
- A napernyők fix rögzítése csökkenti a borulási és botlási kockázatot.

13. Nyilatkozat az építési beavatkozásról

Tervezői / üzemeltetői előzetes nyilatkozat: A jelenlegi tervek szerint az épület szerkezetét érintő átalakítás nem történik. A munkák belső kialakításra, burkolásra, festésre, gépészeti és elektromos csatlakozások kialakítására, valamint vendéglátóipari berendezések telepítésére irányulnak. Az építési engedély-kötelezettség vizsgálatát szakember bevonásával elvégeztük. A jelenlegi koncepció szerint nem tervezett olyan tevékenység, amely építési engedélyköteles beavatkozást követelne meg.

Külön kiemelendő, hogy a bár és a hátsó előkészítő helyiség közötti fal nem tartószerkezeti, a beavatkozás belső átalakításként kezelhető, az épület belső elrendezésében nem történik változás.

14. Záró összefoglaló

A tervezett koncepcióváltás a meglévő vendéglátó egység olasz strandbisztró jellegű működésére irányul. A kialakítás a meglévő helyiségrendszer megtartásával, korlátozott belső átalakítással, pizzakemence és hűtött pizza-előkészítő pult beépítésével, tisztasági és dekorációs festéssel, padlójavítással, klímacerével és terasz-arculati megújítással valósulna meg.

A jelenlegi koncepció szerint tartószerkezetet érintő beavatkozás, égéstermék-elvezetést igénylő technológia vagy jelentős elektromos hálózatfejlesztés nem tervezett.