

Tisztelt Polgárok, Képviselő testület, Polgármester Úr!

2019. szeptember 17 -én lemondott tisztségéről a Termal s.ro. felügyelő bizottságának 2 tagja:
a bizottság elnöke Mgr. Antal Péter és alelnöke Forró Richárd.

Lemondásuk nem volt váratlan, ugyanis már hónapok óta fontolgatták annak szándékát. A lemondás mögött pedig ez estben is - sajnos már más bizottságban is volt erre példa - az állt, hogy a Közgyűlés, azaz Polgármester úr részéről nem éreztek támogatást.

Mivel azonban a bizottság tagjainak kinevezése óta eltelt 9 hónapban a bizottság „tette a dolgát!”, ezért úgy határozott, hogy a két tag lemondásának apropójából tájékoztatást tesz közzé a tevékenységükkel kapcsolatosan:

1. a bizottság tagjai (voltak):
Mgr. Antal Péter, elnök
Forró Richárd alelnök
Ing. Lenče Róbert (képviselő)
Mgr. Rudický Norbert (képviselő)
Szajkó Péter
2. A bizottság 12 alkalommal ülésezett az elmúlt 9 hónapban, és az ülések alatt közel 70 programpontra tárgyalta meg. Számos határozatot hozott, és több esetben élt határozati javaslattal a közgyűlés felé, mely javaslatokra egy 2018 decemberi eset kivételével a Közgyűlés még csak nem is válaszolt! Az eset pikantériája, hogy Polgármester úr később ezt az egy határozatot is visszavonta, majd egy hónap elteltével újra elfogadta. A közölt tény pedig már önmagában is igazolja, hogy a bizottság vélhetően nem élvezte (élvezi) a Közgyűlés bizalmát.

Ami viszont még érdekesebb, hogy a Közgyűlés részéről annak szándéka sem alakult ki, hogy esetlegesen beszámoljon a lakosság, a polgárok számára a Termal s.r.o. tevékenységéről, az ott aktuálisan zajló beruházásról, vagy esetlegesen a felügyelő bizottság tevékenységéről. A bizottság pedig a lakossággal együtt vált nézőjévé és hallgatójává azoknak a hírfolyamoknak, melyek a város, és a fürdő életével kapcsolatosan megjelentek a közösségi oldalakon.

Ezen információk meghatározó része pedig szándékkal, vagy szándék nélkül, de közel sem fedti a valóságot.

Ezt helyre hozandó pedig néhány igazolható tény a Termal s.r.o. tevékenységével kapcsolatosan:

1. **Folyamatos az adok -kapok annak kérdésében, hogy akkor a fürdő bajban van, vagy éppen fokozottan prosperáló?**
(Az adatok bárki számára elérhetőek a www.registeruz.sk , vagy a www.finstat.sk oldalakon.

A Termal s.r.o. gazdasági eredményei számokban:

2016 - ban 597.000 Euro

2017 – ben 567.742 Euro

2018 – ban 837.412 Euro

Akinél ez az érdek, annak nyilván jól esik ezt jó eredményként értékelni, s még esetleg azzal is kiegészíteni, hogy e mellett a fürdő a városnak befizet 240 ezer eurót, és hogy a város a fürdőnek köszönhetően további 360 ezer eurót szed be idegenforgalmi adóból. Utóbbi 2 információ valós, s ez teljesen rendben is van így! De hogy akkor hol van a folyamatos félremagyarázás?

Van egy kulcs mondat: „**A felvett beruházási hitel törzstőke törlesztését a könyvvitel nem számolja be a gazdasági eredményekbe**”.

A fürdő esetében mit is jelent ez a fenti számokon keresztül bemutatva:

- 2016 - ban a fürdő néhány gépjárművet, és csúszdatechnológiát vásárolt hitelre, valamint fizette a korábbi beruházás hitelét. Ezt a hitelt, ha levonom, akkor kiderül, hogy az évvégére mindössze 97.000 eurója maradt úgy, hogy 2016 december 31 -én a fürdő folyószámlahitel merítése 51.360 euró volt. Azaz a pénzügyi teljesítése mindössze 46.000 Euro.
- 2017 -ben, mikor megjelent a gazdálkodásukban az 1,4 milliós szaunaberuházás tőketörlesztése nem tudtak javítani az eredményen és az 500 ezret meghaladó eredmény ellenére a hitelek kifizetése után 123 ezer eurójuk maradt, miközben a folyószámlahitel merítése 2017 december 31 -én 384.000 euró volt, vagyis pénzügyileg 261.000 mínuszba kerültek!
- 2018 -ban pedig miután összevonták a korábbi hiteleiket, és az új beruházás 4,3 milliós hitelét, sajnos a törzstőke törlesztés felugrott 670 ezer euróra, plusz volt még tőketartozás a korábban vásárolt gépjárműveken és a csúszdatechnológián, így a korábbihoz képest kifejezetten magasnak mondható 837 .000 Eurós gazdasági eredményhez képest mindössze 115.000 Euro maradt a kasszában, míg a folyószámlahitel merítés 2018. december 31 - én 370.000 Euro volt. Azaz pénzügyileg 255.000 euró mínuszba kerültek.

Összegezve ez pedig azt jelenti, hogy a fürdő jól teljesít, az 500 - 840 ezres gazdasági eredményeket látva, csakhogy az előző vezetés **ezt a gazdasági eredményt már el is költötte a hitel tőke törlesztésén keresztül 10 évre előre 2028 -ig**. A tőketörlesztés 2019 -ben 700 ezer euró lesz, majd lassan csökkenni fog a 10 év alatt. Röviden: Jó a teljesítés, csak nincs belőle pénz...! Emiatt a pénztelen teljesítés miatt pedig a fürdő az év meghatározó részében likviditási gondokkal küzdött eddig is, és az idén sincs ez másképp. Június végéig 400 -500 ezer euró merítés volt a folyószámlahitelből, mely összegek a főellenőr havi beszámolójában mínusz előjellel szerepeltek. A nyár viszont idén sokkal jobb lett, mint a korábbi években s így a pénzügyi teljesítés közel 940 ezer euro pluszba fordult a nyár végére. Sajnos az eddigi gyakorlat az volt, hogy az ősz újra rontotta az eredményt, de bízunk benne, hogy az idei évben ez már akkor sem lesz mínusz előjelű.

2. A beruházás! - Jó, vagy nem jó...?

Picit távolról indítva 2 dolgot kell, hogy megemlítsünk. Az egyik, hogy a fent vázolt, időnként kiválóan értékelt gazdálkodási eredmények miatt a bizottság kereste a kitörési pontot annak irányába, hogy a fürdő pénzügyi teljesítése javuljon, a másik pedig, hogy a felügyelő bizottsági tisztségéről lemondó Mgr. Antal Péter szinte a kinevezésével egyidőben kapott egy megbízást a Termal s.r.o. – tól , hogy vizsgáltsa át annak üzemeltetési tevékenységét. Ennek a megbízásnak köszönhetően a bizottsági munka és az átvilágítási tanulmány picit folyamatosan együtt zajlott, de egy nagyon korai felismerés mindenképpen komoly hatással volt a fürdő üzemelésére:

Antal Péter az átvilágítás kezdeti szakaszában úgy gondolta, hogy ahhoz, hogy a fürdő ténylegesen jobb gazdasági eredményeket érjen el alapvetően növelni kell a bevételeket, és csökkenteni az üzemviteli kiadásokat, és felvállalta, hogy bár mindkettőre konkrét javaslatokat fog tenni az átvilágítási tanulmányban, de a bevétel növelés esetkörület kezeljék külön és a 2019 -es árak meghatározásához idő előtt vizsgálják meg az árbevétel növelés lehetőségeit. A bizottság támogatását elnyerve áttanulmányozta a fürdő árjegyzékét, és kidolgozott, egy olyan árképzési és áremelési javaslatot, melyben 15 % árbevétel növekedést prognosztizált azonos vendégforgalom esetén. Javaslatát a bizottság elfogadta, és előterjesztette határozati javaslatra a közgyűlés számára. Ez volt az az egy eset 2018 decemberében, mikor a közgyűlés határozott, majd határozatát január

elején visszavonta, s végül január végén újra megerősítette. Ennek köszönhetően pedig 2019 február 1 -én bevezetésre kerültek az Antal Péter által javasolt árak.

A fent írt 15% pedig - újra hangsúlyozzuk, hogy azonos vendég létszám esetén - nettó 600 -650 ezer euró bevétel növekedést jelenthet a fürdő számára.

S vissza a beruházáshoz: Elkészült, átadtuk, sikeres és vonzó a vendégek szemében, és ez estben mondjuk ki, hogy vitathatatlan az előző vezetés, de még inkább a tervezők érdeme. Méltatlan, mikor ócsárolják, de sajnos mivel a fürdő előtt álló 10 gazdálkodási év eredményéből épült, ezért nem tud felhőtlen lenni az örömünk. A bizottság viszont itt is pozitívan gondolkodott, s az ügyvezetővel karöltve mindent megtett azért, hogy a lehető legszélesebb körbe kiejánlja, hogy plusz vendégeket hozzon a fürdőnek. S akkor jöjjenek a számok, melyek alapján mindenki eldöntheti, hogy sikeres beruházás volt, vagy sem:

2018 -ban január 1. – augusztus 31. időszakban a fürdőnek 498.318 fő vendége volt és 2.962.393 Euró nettó bevétele. Az egy főre eső bevétele pedig $2.962.393 : 498.318 = 5,94$ Eur.

2019 azonos időszakában 554.211 fő vendég volt, és 3.821.229 Euró nettó bevétele. Az egy főre eső bevétele pedig $3.821.229 : 554.211 = 6,89$ Euro/fő.

Az előző vezetés 2019 – re 0,50 euró emeléssel számolt, aminek a nettója 0,40 euró. Ez azt jelenti, hogy az általuk javasolt áremelés a 196.943 Eurót többletbevételt hozott volna a 2018 as létszám szintjén, és az a fölötti létszámon keresztül pedig 354.362 Eurót. A két szám együtt 551. 305 Euró bevétel növekedést jelent.

A bevezetett áremelés, és a létszámtöbblet pedig 858.836 Eurót jelentett.

Amennyiben csak a létszámnövekmény árbevételét nézzük (385.102 Eur), elmondható, hogy a beruházás mintegy 20 év alatt térül meg, ami a 10 évre előre költségek mellett még azért is gond, mert a beruházást érintő elhasználódás, amortizáció addigra el is végzi a dolgát.

3. A gazdasági eredmény növekedés esélyei!

2019 március végére Antal Péter elkészítette és leadta a tanulmányt a megrendelő számára. Alapvetően az Ügyvezető vette át, de rajta keresztül nyilván hozzáférhető volt a közgyűlés számára is. Miután úgy telt el közel 2 hónap, hogy az Ügyvezetőn kívül senki nem olvasta, ezért a bizottság tagjai májusban betekintést kértek a tanulmányba a Közgyűléstől. Az volt a szándék, hogy kiértékelik a tanulmányt, és az Ügyvezetővel közösen határozati javaslatot tesznek a Közgyűlés felé, hogy esetlegesen a tanulmány mely ajánlásai kerüljenek bevezetésre a fürdőben. Ez azonban amiatt, hogy az érintetteknek legyen ideje ténylegesen elolvasni a tanulmányt, ez idáig még nem történt meg.

Az viszont mindenképpen szót érdemel, hogy az előzetessel megegyezően a tanulmányban Antal Péter olyan az üzemvitelt érintő intézkedésekre tett javaslatot, melyek éves viszonylatban 600 ezer euróval növelhetnék meg a gazdasági eredményt. Nyilván ezt látva, azért szorgalmazta az értékelést, és a z esetleges bevezetést a bizottság, mert ezzel és az áremeléstől várt eredménnyel nagyságrendileg 2 millió euróra emelkedhet a Termal s.r.o. gazdasági eredménye, ami azt jelenti, hogy még a hitel törlesztés után is 1,3 millió euró pénzügyi eredményt érhetne el, ami nem csak hogy átsegítené a fürdőt a hitelek miatti eladósodás időszakán, de akár további, önerős fejlesztésekre is elegendő lehetne.

A bizottság szintén a gazdasági eredmény növelésének érdekében megvizsgálta a fürdő szerződéseit, s ezeket hosszasan lehetne elemezni, de három fontos tételt feltétlenül meg kell említeni:

- Az egyik leköszönő ügyvezető érdekeltségébe tartozó őrző – védő cég 190.000 Euró éves szolgáltatási díjat számlázott a fürdőnek, miközben árajánlatkéréssel igazolva a felvetést évi 60.000 euróból azonos szinten megoldható a fürdő őrzése.
- A fürdőben tevékenykedő vendéglátó egységek üzemeltetői közül néhány bérlővel a fürdő számára kifejezetten előnytelen szerződések kötöttek. Ez nem csak a fürdő szempontjából

jelent problémát, hanem a többi bérlő számára előnytelen versenyhelyzetet teremt, ami támadható. S ezt még tetőzi, hogy az így kezelt szerződésekbe olyan ellentmondásos kikötések kerültek, vagy éppen maradtak benne, melyeket feltétlenül kezelni, korrigálni kell.

- A fürdő ügyvezetői pályáztatás nélkül adtak ki egy vendéglátó egységet az egyik ügyvezető testvérének.

4. Hőgazdálkodás

A tanulmány rávilágított, majd a bizottság is foglalkozott vele, hogy pazarló, és rosszul átgondolt a fürdő hő- és termálvíz gazdálkodása. Műszakilag megalapozott a lehetősége, hogy nagyságrendileg megfelezzük a fürdő termálvízfelhasználását, ami újfent lehetőséget teremtene a további fejlesztésekre, vagy akár az egyébként is igényt támasztó elszállásoltatók ellátására.

Érdeklődés hiányában a javaslat megrekedt a probléma felvetés szintjén.

5. A fürdő állapota

A bizottság úgy ítélte meg, hogy a fürdőnek sajnos vannak olyan területei, de még inkább „felületei”, melyek kifejezetten rontják a nyújtott szolgáltatás megítélését (az öltöző elhasználódott szekrényei, a vizesblokkok aktuális állapota, felázott falfelületek, rozsdásodó fogasok stb.) A bizottság szorgalmazta, hogy ezek megszüntetésére, és a szolgáltatási minőség javítását tereztessen ki feladati közé a fürdő. Antal Péter ebben felajánlotta segítségét. Érdeklődés hiányában ez a mai napig nem valósult meg, így míg a fürdő egyik felén értékes új beruházások történtek, addig a másik felén sajnos komoly karbantartási igényt jelentő felületek rontják az összképet.

6. Szálloda fejlesztés

A régi vezetés a leköszönése előtt megrendelte az Adif tervezőirodától a Promenádon lévő régi, jelenleg irodákként funkcionáló épület hotelfejlesztésének megtervezését. Ezt a beruházást a korábbi ügyvezetők újabb hitelből szerették volna megoldani. Az eladósodottság mértékét látva a bizottság határozata alapján az ügyvezető ezt a megbízást lemondta, de sajnálatosan egy 15.000 eurós költség ebből már így is képződött.

7. A beruházás befejezése

Az új vezetés és a bizottság megörökölte a zajló beruházás koordinálásának és felügyeletének feladatát. Nagyon hamar kiderült, hogy a beruházás költségvetésén felül vannak olyan tételek, melyeket a fürdőnek kell kifizetnie. Látva, hogy a pénzügyi teljesítés függvényében ez nem lesz egyszerű feladat, ezért a bizottság a kivitelezővel egyeztetve, megpróbált megtakarításokat eszközölni a költségvetésből úgy, hogy a fürdőt érintő költségeket is belevegyék az összesítésbe. Ennek a végeredménye 104.000 euró megtakarítás lett a költségvetésből.

Ezt a megtakarítást is sikerként könyveltük el, de sajnos Ing. Lenče Róbert szakmai hozzáértésére hivatkozva a beruházás költségvetésének tételes átvizsgálása során nagyon hamar kiderült, hogy egy erősen túlárzott beruházásról van szó. A beszámolóban azonban nem tisztje, hogy ennek okait, és tényleges nagyságrendjét vizsgálja!

Nagygyőr, 2019.09.17.

A Termal s.r.o. felügyelő bizottsága

