Szám: 1-11/2019.

6. sz. napirendi pont

**Előterjesztés**

**Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének**

**2019. szeptember 26-i rendes, nyilvános ülésére**

**Tárgy:** Döntés a Szent Gróth Termálfürdő és Szabadidőközpont üzemeltetésének visszavételéről

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Közismert a képviselő-testület számára, hogy a Szent Gróth Termálfürdő és Szabadidőközpont üzemeltetését 2017. május 1. napjától 2027. április 30-ig tartó határozott időtartamig bérleti-üzemeltetési szerződés alapján a Cattani Partner Kft. végzi.

A képviselő-testület a jelenlegi üzemeltető kérelmeit az idei évben többször tárgyalta, és a következő döntések születtek:

**45/2019. (IV. 25.) számú képviselő-testületi határozat:**

Zalaszentgrót Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Cattani Partner Kft. által tervezett, Szentgrót Termálfürdő belépő jegyekre és bérletekre vonatkozó 2019. évi árjegyzékét tudomásul veszi. Zalaszentgrót Város Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzat 100 % tulajdonában lévő SZENTGRÓTÉRT Kft. által, a képviselő-testület egyhangú támogatásával bevezetett SZENTGRÓT kártyának a helyiek körében kedvelt és egyre szélesebb körű felhasználását támogatja oly módon, hogy a SZENTGRÓT kártya további töretlen terjesztése és igénybevételének bővítése érdekében azzal ért egyet, hogy SZENTGRÓT kártya által biztosított kedvezmény a zalaszentgróti lakcímmel rendelkezők részére biztosított fürdőszolgáltatási kedvezményeken alapuljon.

**46/2019. (IV. 25.) számú képviselő-testületi határozat:**

Zalaszentgrót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Cattani Partner Kft. által kért karbantartási és felújítási feladatok elvégzéséről az alábbiak szerint dönt:

- a relax medencék feletti fa árnyékoló szerkezet elbontásához hozzájárul azzal, hogy az új árnyékolók kivitelezésére vonatkozó, az üzemeltető részéről előkészített részletes műszaki, pénzügyi szakmai anyag és a beruházás pénzügyi elszámolására vonatkozó üzemeltetői javaslat alapján hoz döntést,

- törekedni kell a villámhárító rendszer és a fürdő logót tartó szerkezet megtartására, amelyre vonatkozóan több alternatívát is tartalmazó üzemeltető részéről előkészített műszaki, pénzügyi anyag, illetve a beruházás pénzügyi elszámolására vonatkozó üzemeltetői javaslat alapján hoz döntést;

- a benti ülő-, illetve kinti élménymedencében megvalósított nyakzuhany üzemeltető költségére történő vállalásával tudomásul veszi és az üzemeltető részéről előkészített műszaki, pénzügyi szakmai anyag, valamint a beruházás pénzügyi elszámolására vonatkozó üzemeltetői javaslat alapján hoz döntést,

- a kinti úszómedence előtt kialakítani tervezett homokos plázs megvalósításával egyetért, az üzemeltető részéről előkészített műszaki, pénzügyi szakmai anyag, valamint a beruházás pénzügyi elszámolására vonatkozó üzemeltetői javaslat alapján hoz döntést;

- a gyógyvíz minősítési eljárásának lefolytatásához az üzemeltető részéről előkészített műszaki, pénzügyi szakmai anyag, valamint az eljárás költségeinek pénzügyi elszámolására vonatkozó üzemeltetői javaslat alapján hoz döntést.

**47/2019. (IV. 25.) számú képviselő-testületi határozat:**

Zalaszentgrót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Cattani Partner Kft. részéről a fogadó épületben megvalósítani tervezett szállásfejlesztés, valamint a külső és belső öltözők kivitelezésére vonatkozó, az üzemeltető által előkészített részletes műszaki, pénzügyi anyaga illetve a beruházás pénzügyi elszámolására vonatkozó üzemeltetői javaslat alapján hoz döntést.

A Képviselő-testület a 46/2019. (IV.25.) sz. határozatában hozzájárult a relax medencék feletti fa árnyékoló szerkezet elbontásához azzal a kiegészítéssel, hogy az új árnyékolók kivitelezésére vonatkozóan az üzemeltető részéről előkészített részletes műszaki, pénzügyi szakmai anyag és a beruházás pénzügyi elszámolására vonatkozó üzemeltetői javaslat alapján hoz döntést.

**83/2019. (VII. 25.) számú képviselő-testületi határozat:**

Zalaszentgrót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a relax medencék feletti új árnyékolók kivitelezésével, valamint a főbejárat felőli, fürdő logót tartó faszerkezet elbontásával kapcsolatban helyben hagyva a Képviselő-testület a 46/2019. (IV.25.) sz. határozatát ismételten kéri az üzemeltetőt a kivitelezésre vonatkozó, az üzemeltető részéről előkészített részletes műszaki, pénzügyi szakmai anyagok és a beruházások pénzügyi elszámolására vonatkozó üzemeltetői javaslatok megtételére, amelyek alapján, azok benyújtását követően a későbbiekben hoz döntést.

**84/2019. (VII. 25.) számú képviselő-testületi határozat:**

A Cattani Partner Kft. és Zalaszentgrót Város Önkormányzata között 2017. április 18-án kötött bérleti-üzemeltetési szerződés III/11. pontja értelmében a testület kéri az üzemeltetőt, hogy a T-41240/1/19 témaszámú, ÉMI-TÜV SÜD Kft. által készített Szent Gróth Termálfürdő és Szabadidőközpont területén telepített játszótéri eszközök állapotáról és biztonságosságáról szóló jegyzőkönyvben foglalt hiányosságokat a játszótéri eszközök mielőbbi használhatósága, és a balesetek elkerülése érdekében soron kívül szüntesse meg, a jegyzőkönyvben felsorolt hiánypótlást célzó munkákat minél hamarabb végezze el.

**85/2019. (VII. 25.) számú képviselő-testületi határozat:**

A Cattani Partner Kft. és Zalaszentgrót Város Önkormányzata között 2017. április 18-án kötött bérleti-üzemeltetési szerződés III/11. pontja értelmében az üzemeltető karbantartási, felújítási és nagyjavítási munkák elvégzésére való kötelezettségre tekintettel a testület kéri az üzemeltetőt, hogy a csúszdán a biztonságos üzemeltetéshez szükséges karbantartási, felújítási, esetleg nagyjavítási munkákat soron kívül végezze el, és a csúszdát ismét tegye használhatóvá a fürdővendégek számára.

A megkötött bérleti-üzemeltetési szerződés értelmében az önkormányzat havi 980.000,-Ft + Áfa összegű üzemeltetési díjat fizet az üzemeltetőnek, míg az üzemeltető havi 480.000,-Ft + Áfa bérleti díjat fizet a Termálfürdő és eszközeinek használatáért és hasznosításáért. Az üzemeltető kötelezettségét képezi a bérelt vagyontárgyak rendeltetésszerű használatához, hasznosításához szükséges mértékben történő karbantartása és felújítása. Az üzemeltető a bérleményt a jó gazda gondosságával, az adott helyzetben általában elvárható legnagyobb körültekintéssel köteles saját költségen üzemeltetni. Az üzemeltető köteles a bérleménynek a szerződésben foglalt céloknak megfelelő használatához, hasznosításához szükséges nagyjavítási munkákat, karbantartásokat és felújításokat elvégezni a strandidőszak alatt és azt követően legalább olyan mértékben, amely biztosítja a következő évi nyitáshoz szükséges feltételeket. Mindezen szerződéses kötelezettségek alapján hozta meg a képviselő-testület a fentiekben hivatkozott döntéseit.

Fontos követelménye a szerződésnek, hogy az üzemeltető minden tárgyévet követő január 31. napjáig tájékoztatja az adott évi eredményekről, árbevételről, tapasztalatokról és a következő évi üzemeltetési tervekről elképzelésekről.

A szerződés rögzíti, hogy az üzemeltető változó bérleti díjat köteles fizetni abban az esetben, amennyiben az éves jegyárbevétel a bruttó 45 millió forint bázisértéket meghaladja. A bázisértéket meghaladó jegyárbevétel esetén a bruttó 45 millió forint feletti összeg 10 %-át bérleti díjként köteles megfizetni. A felek közötti elszámolás alapját az online pénztárgépek alapján határozták meg. A 2017. évi éves 56.268.334,-Ft jegyárbevétel alapján 1.126.833,-Ft bérleti díjkülönbözet, míg a 2018. évi 54.680.237,-Ft jegyárbevétel alapján 968.024,-Ft bérleti díjkülönbözet került kiszámlázásra. A 2019. évi szezon még nem záródott le, azonban az augusztusi 31-i előzetes adatok alapján a jegyárbevétel 45.357.860,-Ft volt. A szeptemberi nyitva tartás alatt pénztárgépen realizált további számottevő jegyárbevétel már nem realizálható. Az üzemeltetővel történt szóbeli egyeztetések során utalással teljesített jegyárbevételekről is kértem tájékoztatást. Többségében az iskolák részéről finanszírozott úszásoktatás keretében fizetett belépők finanszírozása valósult meg utalással 2018. és 2019. évben összesen 3.568.850,- Ft bevétellel.

A fentiekből látható, hogy több olyan döntésünk született, amely a jelenlegi üzemeltetői szándékkal nem volt összhangban. Elmondható, hogy a relax árnyékoló faszerkezet elbontásra került, azonban új esztétikus és megfelelő árnyékolók kivitelezésére vonatkozóan az üzemeltető részéről előkészített részletes műszaki, pénzügyi szakmai anyag a mai napig nem készült. Az egyetlen víziélményt jelentő csúszda megfelelő műszaki megerősítése is elmaradt és annak használata is megszűntetésre került az üzemeltető részéről. Az üzemeltetés részét képezi a Termálfürdő területén lévő vendéglátó egységek működtetése is, amely keretében biztosított szolgáltatások minőségével és az elérhető választékkal kapcsolatban több lakossági kifogás is érkezett. Fontos továbbá megemlíteni, hogy az idei évben az európai uniós parlamenti választásokat megelőzően Veress János és Bogdán Tamás közös sajtótájékoztató keretében fejlesztési tervek és képviselői megkeresésre kedvezmények bevezetésének bejelentésére került sor. Üzemeltető nyilatkozata értelmében tervezett fejlesztésként a téli öltöző épületből egy 12 apartmanházból álló szállásfejlesztési projekt és egy 50 szobás hotel terve készült el és megindult az engedélyezési eljárása, míg a zalaszentgrótiaknak minden pénteken térítésmentes, a többi napon pedig 50 %-os kedvezményes belépés lehetősége vált elérhetővé.

Mára tényként elmondhatjuk, hogy a beharangozott fejlesztési projektek egyike sem került a képviselő-testület által jóváhagyásra, mely hozzájáruló döntés nélkül a tervezett beruházás nem engedélyezhető és nem valósítható meg. A zalaszentgrótiak pénteki ingyenes belépési lehetősége sem élt meg hosszú időszakot, hiszen a május 1-i nyitást követően 2019. június 21-ével a kedvezmény teljes mértékben megszűntetésre került.

Bogdán Tamás, a termálfürdő üzemeltetését végző Cattani Partner Kft. ügyvezetője jelezte felém, hogy a fürdő üzemeltetését hosszútávon nem kívánja folytatni, annak közös megegyezéssel történő megszüntetését kéri. Az üzemeltető részéről az üzemeltetési időszakban megvalósított beruházások megtérítéséhez megküldte az eszközök beruházási értékében feltüntetett listáját és megváltási árát.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Szent Gróth Termálfürdő és Szabadidőközpont beruházások és eszköz költségek** | | | | |
| **2019** | | | | |
| 1 | Láncfűrész | | | 49 900 Ft |
| 2 | Panzió kialakítási tervei a nyári öltözőből - tervezési díj | | | 594 000 Ft |
| 3 | Magasnyomású mosó | | | 46 090 Ft |
| 4 | Szivattyú | | | 22 630 Ft |
| 5 | Szivattyú | | | 17 930 Ft |
| 6 | Pályaelválasztó bójasor 25m - 2 db | | | 116 980 Ft |
| 7 | Beltéri ülőmedence újra csempézése | | | 99 000 Ft |
| 8 | Kültéri élmény medence fugázása, csempézése | | | 200 000 Ft |
| 9 | Kültéri élménymedencénél lévő vízi gomba aljának újra csempézése | | | 250 000 Ft |
| 10 | Játszótér EU szabvány szerinti átalakítása | | | 9 040 Ft |
| 11 | Kültéri élmény medence fa szerkezetes tető elbontása | | | 400 000 Ft |
| 12 | Kiülőpad építése 5 db | | | 400 000 Ft |
| 13 | Vízi forgató szivattyú (Wilo) | | | 80 000 Ft |
| 14 | Szivattyú javítás | | | 80 950 Ft |
| 14 | Üzemeltetéshez szükséges javítások | | | 419 504 Ft |
| 15 | Mélyhűtő láda vásárlása 3 db | | | 250 000 Ft |
| 17 | Honlap | | | 250 000 Ft |
| **Bruttó** | | | **3 286 024 Ft** | |
| **2018** | | | | |
| 1 | Fal festése a főépület felé felmenő járda oldala | | | 44 595 Ft |
| 2 | Szolgáltatás bővítés céljából épített baldachinos ágyak (4 db) | | | 238 185 Ft |
| 3 | Gyerek játszótér korszerűsítése, napfogó kiépítése | | | 118 485 Ft |
| 4 | Információs tábla elhelyezése | | | 125 000 Ft |
| 5 | Sport medence megsüllyedt rész javítása | | | 266 490 Ft |
| 6 | Fedett medencetér gyerek játszósarok kialakítás | | | 44 290 Ft |
| *7* | *Üzemeltetéshez szükséges motorok, gépek javítása, karbantartása* | | | *582 325 Ft* |
| 8 | Kültéri zuhany kialakítása | | | 49 020 Ft |
| 9 | Vendéglátó egység TV kihelyezése | | | 155 000 Ft |
| 10 | Zöld terület kezeléshez fűnyíró eszközök vásárlása | | | 279 400 Ft |
| 11 | Klíma kiépítése | | | 500 000 Ft |
| 12 | Fedett medence tér információs, kiszolgáló pult kiépítése | | | 78 670 Ft |
| **Bruttó** | | | **2 481 460 Ft** | |
| **2017** | | | | |
| **Dátum** | **Megnevezés** | | | **Bruttó összeg** |
| 2017.04.27 | Mosdó | | | 8 445 Ft |
| 2017.04.25 | Műfű | | | 118 930 Ft |
| 2017.04.25 | Merülő szivattyú | | | 15 990 Ft |
| 2017.06.13 | Kapu nyitáshoz dominó kártya | | | 1 990 Ft |
| 2017.06.11 | Bedobós széf | | | 26 500 Ft |
| 2017.06.15 | Hátsó bejárati kapunyitó javítása | | | 83 935 Ft |
| 2017.04.03 | Router | | | 13 200 Ft |
| 2017.05.10 | Gépi földmunka, zúzalék szállítás kemping területére | | | 86 360 Ft |
| 2017.05.11 | Gépi földmunka, zúzalék szállítás kemping területére | | | 86 360 Ft |
| 2017.05.19 | Kapuhoz távirányító | | | 3 560 Ft |
| 2017.05.20 | Kapunyitó | | | 3 810 Ft |
| 2017.05.27 | Nyomtató | | | 37 590 Ft |
| 2017.05.15 | Medenceburkoláshoz anyagok | | | 582 772 Ft |
| 2017.06.16 | Pénztárgép | | | 80 000 Ft |
| 2017.06.17 | Hidegburkolási munkálatok | | | 381 000 Ft |
| 2017.06.30 | 60 db napozóágy | | | 594 000 Ft |
| 2017.07.10 | Magasnyomású mosó | | | 124 890 Ft |
| 2017.07.31 | Uszodarács | | | 25 400 Ft |
| 2017.07.27 | Pavilon | | | 6 500 Ft |
| 2017.06.17 | Irodaszék | | | 25 000 Ft |
| 2017.06.30 | Napernyő | | | 10 000 Ft |
| 2017.07.07 | Permetező | | | 19 785 Ft |
| 2017.07.10 | Vészvilágító | | | 11 280 Ft |
| 2017.07.27 | Zászló (EU, magyar) | | | 14 500 Ft |
| 2017.06.17 | Vízidodzsem pálya (medence, csopperek, ponyva) | | | 963 930 Ft |
| 2017.06.30 | Mikrofon | | | 45 105 Ft |
| 2017.07.07 | Elektromos kapu programozása | | | 36 695 Ft |
| 2017.07.10 | Fűkasza | | | 174 900 Ft |
| 2017.07.31 | Videomegfigyelő rendszer javítás, bővítés | | | 461 037 Ft |
| 2017.06.17 | Íróasztal, polc | | | 46 980 Ft |
| Pálmafa 36 db | | 2 160 000 Ft | | |
| Leander 5 db | | 250 000 Ft | | |
| *Üzemeltetéshez javítás* | | *610 422 Ft* | | |
| 2017.05.26 | Szeletelő, edények | | | 85 000 Ft |
| 2017.05.31 | Eszközök az étterembe | | | 100 640 Ft |
| 2017.05.31 | Étteremhez felszerelések | | | 161 880 Ft |
| **7 458 386 Ft** | | | | |
| **2016** | | | | |
| 1 | Kamera rendszer javítása | | | 199 135 Ft |
| 2 | Hangosítás | | | 508 000 Ft |
| **707 135 Ft** | | | | |
| 2016 | | 707 135 Ft | | |
| 2017 | | 7 458 386 Ft | | |
| 2018 | | 2 481 460 Ft | | |
| 2019 | | 3 286 024 Ft | | |
| **13 933 005 Ft** | | | | |

Az üzemeltetői kimutatás szerint az átadásra tervezett beruházások és fejlesztések összértéke 13.933.005,-Ft. összegben került meghatározásra. A megadott beruházások és fejlesztések áttekintését követően azonban lényegesen kevesebb eszköz pénzbeli térítéssel történő átvétele indokolható, amelyek értékének vizsgálata és felülvizsgálata még további egyeztetést igényel.

Az esetleges átvétellel érintett eszközök listája:



A szerződés megszűntetésének időpontjaként több lehetőség merült fel, amelynek előzetesen kalkulálható pénzügyi hatásainak felmérése érdekében a korábban üzemeltetést végző Szentgrótért Kft. ügyvezetőjét, Tóth Istvánt kértem fel üzemeltetési költség- és műszaki terv összeállítására. A kidolgozott üzemeltetési tervet elsődlegesen 2020. január 01-től, illetve 2020. április 01-től kértem összeállítani a kalkulálható önkormányzati finanszírozási igény felmérése érdekében. Az üzemeltető részéről felmerült a termálfürdő 2019. október 01-től számított átadásának a terve, azonban annak kidolgozását nem tartottam gazdasági szempontból vállalhatónak az önkormányzat részéről. Az október 1-i átvétel nem támogatható abból a szempontból, hogy a jelenlegi üzemeltető a fürdő üzemeltetését 2017. május 1-én kezdte meg. Az október 1-ei visszavétellel így a nyári bevételt jelentő nyitvatartási időszakot követően kizárólag költségeket vállalna az önkormányzat. Természetesen az üzemeltető részéről igényként került megfogalmazásra, hogy a korábban fürdőben dolgozókat is vegye vissza az önkormányzat, akiket 2017. május 1-ével az üzemeltetőtől átvett. Továbbá fontos szempont a fürdő átvételének időpontja vonatkozásában, hogy a fürdő májusi nyitását megelőzően a nyitáshoz mindenképpen nagyobb forrásra van szükség, amelynek költségei előre nem kalkulálhatóak, hiszen függ a téliestés megfelelő elvégzésétől egészen a téli időszak szélsőséges időjárásáig.

Az előterjesztés 1. számú mellékletét képezi Tóth István által összeállított üzemeltetési költségterv. A szakmai munka alapján kidolgozásra került három időszakra vonatkozó üzemeltetési költségterv, amely kizárólag kalkulált összegeket tartalmaz.







A fentiekben kidolgozott költségkalkulációk hozzávetőleges gazdasági számokkal készültek. Összességében a legkedvezőbb alternatívát a 2020. április 1-ei átvétel jelentené az önkormányzatnak. Ez azonban azt is maga után vonná, hogy a nyitásra történő felkészülés időtartama alatt az önkormányzatnak nincs ráhatása a megfelelő marketing tevékenységre és a műszaki szakmai felkészülésre. Összességében a 2020. január 1-i átvétellel és megfelelő marketinggel, illetve folyamatos műszaki felügyelettel elérhető, hogy a jelenlegi feltételek mellett a fürdő üzemeltetése saját kft-vel történő működtetés esetén is megvalósítható. Fontos azonban, hogy a szeptember végi fürdő üzemidőszakának lezárásakor, valamint december végével is legyen műszaki bejárás és felmérés a létesítményben.

A Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság az előterjesztést a 2019. szeptember 19-i ülésén megtárgyalta és a határozati javaslatot a 49/2019. (IX. 19.) számú határozatával 5 igen szavazattal egyhangúlag elfogadta és a Képviselő-testületnek elfogadásra javasolja.

**Határozati Javaslat:**

Zalaszentgrót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete egyetért azzal, hogy Zalaszentgrót Város Önkormányzata és a Cattani Partner Kft. között 2017. április 18-án a Szent Gróth Termálfürdő és Szabadidőközpont üzemeltetésére megkötött bérleti-üzemeltetési szerződés 2019. december 31. napjával közös megegyezéssel megszüntetésre kerüljön.

A Képviselő-testület felhatalmazza Baracskai József polgármestert, hogy a közös megegyezéssel történő megszüntetéshez szükséges további tárgyalásokat folytassa le és a végső elszámoláshoz szükséges megállapodást készítse elő.

**Határidő:** 2019. december 15.

**Felelős:** Baracskai József polgármester

**Zalaszentgrót**, 2019. szeptember 17.

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Baracskai József**  polgármester |

A határozati javaslat a törvényességi előírásoknak megfelel.

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Dr. Simon Beáta**  jegyző |

1. sz. melléklet

**Fürdő Üzemeltetés felülvizsgálata**

**2020 év működési feladatai**

**::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::::**

**Tisztelt Polgármester úr!**

Szeretnélek tájékoztatni, hogy az engedélyeink jórészt érvényesek, azokat aktualizálni kell.

Tájékoztatásul küldöm, hogy milyen engedélyek, továbbá rendszerezve milyen előírásoknak feltételeknek kell megfelelnie az üzemeltetőnek.

Az engedélyeket átvétel esetén aktualizálom, továbbá az Üzemeltetési Szabályzatot elkészítem.

Valamennyi szolgáltatót ismételten át kell íratni, ennek elvégzése folyamatos lesz az átvétel után.

Valamennyi ütemtervet, úgy mint eddig is míg a fürdő vezetője voltam, jómagam készítettem el, ez nem okoz problémát.

***Hivatalos vízügyi –és egyéb dokumentációk, bejelentési kötelezettségek***

* Vízügyi Üzemeltetési Engedély
* Üzemeltetési Engedély
* KÖTEVIFE által jóváhagyott önellenőrzési terv
* ÁNTSZ által jóváhagyott vízmintavételi ütemterv
* Élővizes kibocsátási üzemnapló
* Kút földtani naplók
* Légszennyezettség kibocsátás mérési jegyzőkönyv és felülvizsgálat
* Statisztikai hivatal bejelentési kötelezettség
* Megyei Katasztrófavédelem bejelentési kötelezettség
* Megyei Vízjogi Igazgatóság bejelentési kötelezettség
* Országos Természetvédelmi, Környezetvédelmi –és Vízügyi Főfelügyelősség bejelentési kötelezettség

**Műszakis felülvizsgálatok**

***Tűzvédelem***

* Tűzjelző berendezés felülvizsgálata fél évenként – teljesen a karbantartási szerződéstől függ
* Tűzoltó készülékek felülvizsgálata (ide tartozik a poroltó, locsolótömlő nyomáspróbája is) évente – darabszámtól függően változik pár ezer Ft / db

Továbbá negyedévente a munkavédelmis szakembernek (vagy akit kijelöl) le kell dokumentálnia, hogy a poroltó készülékek a helyükön vannak, lejárati dátumuk még megfelelő

* Hő – és füstelvezető rendszer felülvizsgálata – fél évenként (itt a tűzgátló ajtók, füstelvezető ablakok – illetve a füstelszívó rendszer darabjaitól függ. Kb. 80. 000 – 200. 000 Ft-ig terjedhet
* Tűzjelző berendezéshez tartozik egy tűzjelző berendezés üzemeltetési napló, melyet naponta kell tölteni. Tölteni csak az tölthet, aki kapott oktatást a tűzjelző berendezés kezeléséből. Az oktatást elég egyszer megtenni, ennek ára is teljesen változó, (ember létszámtól függ) kb. 50. 000
* Tűzvédelmi oktatást minden dolgozónak kell kapnia minden évben!
* Tűzvédelmi szabályzattal rendelkezni kell az üzemeltető cégnek
* Tűzvédelmi – tervvel rendelkezni kell az üzemeltető cégnek
* Tűz gátló ajtó havi ellenőrzési naplót havonta vezetni kell

***Érintésvédelem***

* Érintésvédelmi felülvizsgálat a kézi szerszámokra (magasnyomású mosó, mikro, akkus csavarbehajtó, hosszabító stb…) évente – ennek költsége kb. 500 Ft / szerszám körül
* EBF – Erősáramú berendezések tűzvédelmi jellegű felülvizsgálata 6 évente – teljesen változó árkategória (lásd vill. berendezések érintésvédelménél)
* Villamos berendezések érintésvédelmi felülvizsgálata – 3 évente (az EBF és ez kb. 300.000 – 700. 000 –ig terjedhet)
* Villámvédelmi felülvizsgálat – 3 évente (kb. fele az érintésnek az ára)

***Szórakoztató berendezések (Csúszda)***

* Típustól függően 20.000 Ft + kiszállás körül mozog az ára a felülvizsgálatnak / db, melyet 2 évente kell megújítani
* Jelenleg a csúszda üzemen kívül, egy összekötő elem megerősítése szükséges. Javítása kb. 100.000,-Ft.

Figyelni kell az üzemeltetés során, hogy az adattábla (a csúszda lépcsőknél) jól látható legyen, minden feliratnak látszania kell, különben ellenőrzés során büntethetnek.

Csúszdamester képzést kell elvégezni (25.000 Ft / fő)

Csúszdanapló (hitelesített) kell töltenie a csúszdamesternek és a gépésznek egyaránt, és itt is a figyelni kell a helyességre (pl. mettől meddig üzemelt aznap a csúszda), mivel ezért is büntethetnek.

Gyerekcsúszdákon nincs adattábla, azt szerkeszteni kell, és fel kell rá helyezni, jól látható helyre

***Lift – ha van de nálunk szerencsére nincs***

* *Karbantartási szerződés kötelező kb. 20 – 30. 000 Ft / lift / hó.*
* *Lift minősítést kell elvégezni egy évben kétszer (10 évnél fiatalabb liftnél, idősebbnél 3 illetve 4 alkalommal). Első minősítés a biztonságtechnikára megy rá, a második a karbantartás minősítésre, hogy a karbantartó cég jól végzi a dolgát*

*Liftből mentésről szükség van kis igazolványra, melyet oktatás után adnak ki) kb. 6000 Ft / fő, amit a minősítő cég csinál. Az országban már csak 2 cég csinál liftminősítést.*

***Gázkazán –***

* *Gázkazánokra kötelező karbantartási szerződés, negyedévente jönnek – ennek ára teljesen változó darabszámtól, nagyságtól és teljesítménytől függ.*
* *Gázérzékelő felülvizsgálat kötelező, melyet félévente kell elvégezni kb. 50. 000 Ft körül mozoghat*
* *Gázkazánt csak az kezelhet, aki hivatalos oktatást kapott vagy a karbantartó cégtől, vagy a beszerelő cégtől*

***Vegyszer***

* Kémiai anyagok Kockázatbecsléssel kell rendelkeznie az üzemeltető cégnek (tisztító szerek, medence vegyszerek – az összesnek benne kell lennie! – ha valami új van, akkor módosítani kell)
* Klórgáz rendszert évente egyszer karbantartani kötelező szakszervízzel, és minősítést kérni biztonságtechnikailag kb. 100.000 – 200.000 –ig terjedhet (Nem kell)

Klórgáz rendszer használatánál évente egyszer kötelező mentési gyakorlatot végezni

Klórgáz rendszer üzemeltetéséhez hivatalos klórgáz – kezelői vizsga szükséges, mely 30.000 Ft körül mozog / fő (nem kell nincs)

Klórgázt cserélni csak két papírral rendelkező ember cserélhet együttesen. (nálunk nincs klórgáz, nem kell)

* A létesítményben használt vegyszerekről jól látható helyen ki kell függeszteni a biztonságtechnikai adatlapokat (tisztító –és medence vegyszerek)
* Egyéni védőfelszereléssel minden vegyszerrel érintkező dolgozónak rendelkeznie kell (gépész: saválló nadrág, saválló felső, acélbetétes bakancs, gumicsizma, saválló pvc kesztyű, gáz állarc, vegyszervédő állarc, saválló köpeny; takker: védőkesztyű, esetleg papucs). Ezeket hivatalosan dokumentációban vezetni kell, számlával igazolni, továbbá a ruhákat a mosások száma után cserélni kell (kb. 30 – 50 mosás – elveszti a vegyszerállóságát)
* Veszélyes hulladékszállítással kapcsolatban vagy szerződéssel, vagy egy - egy elszállításos számlával rendelkezni kell

***Fázisjavító készülék***

* Felülvizsgálata nem kötelező, de ajánlott évente. Ő felel a kóboráramokért, ha nem úgy üzemel (97 – 99 %), akkor nagy a meddő áram, és eléggé megnőhet az áramszámla. Kb. 50. 000 Ft körül mozog. Mi tavaly mértünk….

***Munkavédelem***

* Minden dolgozónak évente kötelező üzemorvosi vizsgálaton kell átesnie kb. 6 – 8 ezer Ft / fő
* Minden dolgozónak évente kötelező elmennie tüdőszűrésre 1700 Ft / fő
* Minden dolgozó évente kötelezően kell kapnia munkavédelmi oktatást
* Munkavédelmi szempontból már írtam feljebb a munkaruházatot

***Egyéb***

* Menekülési irányjelzőkre havonta kötelező naplót vezetni
* Légtechnika illetve VTS –re kell karbantartási szerződés hivatalosan negyed évente kellene szűrőzsákokat bennük cserélni, de évente ami ajánlott erősen (kb. 10 – 15 ezer Ft / db) ***légtechnika , Zalaszentgróton)***

***További karbantartási –és üzemeléshez szükséges szerződések:***

* Vízmintavételezés (ezt ugye a helyi ÁNTSZ dönti el, hogy milyen gyakran mit kell vizsgálni. Medencénként is változó, hogy részletes bakter kell, vagy csak általános. Egy medence lehet 8 – 25. 000 Ft-ig is mintavételenként!
* Légtechnikai rendszer karbantartási szerződés
* Gyengeáramú rendszer karbantartási szerződés
* Munkavédelmi előadó költsége havi szinten 10-15.000 forint
* Esetleg a gépészeti rendszerre karbantartási szerződés (nem kell)
* TV, Internet havi költség
* Előfizetéses céges telefon költsége
* Rovar –és rágcsáló irtás (ÁNTSZ által szükséges) évente kétszer (van ahol 4szer is) kötelező 50 – 100 Ft körül mozoghat
* Artisjus: nem kell részletezni, fizetni kell negyedévente 50 – 70 ezer Ft körül mozog – kötelező Zalaszentgróton nálunk kevesebb
* Szemétszállítás: havi szinten kell megnézni mennyi konténert kell bérelni (bérleti szerződés / db), továbbá, hogy mennyi legyen elszállítva ebből. Ennek ára település függő kb. 150. 000 / hó lehet, de ennél lehet alacsonyabb is, nálunk olcsóbb, és megosztott, mert a bérlők is fizetnek bele.
* Biztosítási díj
* Könyvelési díj
* Papír, írószer költség havi 60. 000 Ft körül mozoghat
* Kertészet, növényápolás
* Honlap szerkesztés
* Vegyszer és takarításhoz szükséges eszközök
  + Medencetisztítás (ők ezt használják jelenleg): kb. havi 4-500.000/ hónap, ha
    - Dinax Stabox (hidrogén-peroxidos vegyszer)
    - Dinax Dewan (hidrogén – peroxidos vegyszer)
    - Dinax Flock F (pelyhesítő)
    - Dinax Mínusz F (kénsav)
    - Dinax Plusz F
    - Dinax Klór
    - Dinax Alga Stopp
    - Dinax sokkoló anyag
  + Medence vízmérés:
    - Reagens anyagból 4 vagy 5 féle kell
    - két – három havonta 50. 000 Ft körül mozog
  + Takarítás (Viannit választani érdemes, mert olcsók és jó anyagokkal dolgoznak): Havi szinten átlagban 150. 000 Ft körül mozog (ebben benne van a töltőanyag is) (főszezonban több). Továbbá az egyéb dolgok (szivacs, seprű, lapát törlőkendő) kb. 10.000 Ft / hó

***Energetika***

* Áram kb. bruttó 35 – 45 Ft között mozog / kWh, ez szolgáltatótól függ
* Hálózati Víz és szennyvíz kb. bruttó 900 – 1. 100 Ft / m3 között mozog, szolgáltatótól függ
* Gáz kb. bruttó 150 – 160 Ft / m3, szolgáltatótól függően
* VKJ termál és hidegvizes kút 4,5 Ft a hideg víz és 9 Ft a termál / m3

Az árakban a rendszerhasználati díj, energiaadó stb. benne van, csak nem részleteztem ki.

***Estelegesen felmerülő egyéb költségek***

* Reklámhirdetések: Különböző újságok, TV, internetes oldalak, rádió stb…
* Hatósági bírságok
* Utazási költségek, munkába járás, bérlettámogatás
* Esetleges bérjuttatások
* Adófizetési kötelezettség
* MUNKABÉREK, járulékok
* Gépészeti karbantartási költségek
* Alapanyag költségek
  + Szaunavilág: illóolajok, szauna szeánszokhoz alapanyagok kb. 50.000 Ft / hó
  + Masszázs: masszázs olajok, krémek lövetem nincs, mindig változik, vendégfüggő
  + Elsősegély: elsősegélyhez felszerelések, töltőanyagok kb. 15.000 Ft / kéthavonta
  + Egyéb szükséges dolgok (mosópor, ecet, trisó, stb…)

**Fürdő üzemeltetés, költségek létszám**

**2020 év**

2019 év szeptember végén az üzemeltető Cattani Partner Kft a fürdő üzemeltetését befejezi, mivel más tevékenységgel kíván foglalkozni.

A Szentgrótért Kft megfelelő Önkormányzati döntés esetén, kész a fürdő üzemeltetését átvenni, és a 2020-as év Üzleti tervét, költségeket, bevételeket az előző év adatai szerint meghatározni.

Kiemelt feladat a fürdő visszavétele esetén a tételes átvétel, amelyről jegyzőkönyv készül. Az átvételt szakmai szempontok alapján segíti Jakabfy Sándor a Zalaegerszegi Aquacity műszaki vezetője mérnök.

A Termálfürdő jelenleg üzem alatt van, minden gépészeti berendezés működik. A medencék állapota átlagos, az év elején esedékes szakmai felülvizsgálat alapján a fürdő rendeltetésszerűen megnyitott, kivételt képez a csúszda, amely nem kapott működési engedélyt, egy összekötő elem hibája miatt. A Szent Gróth Termálfürdő 2017 évtől gazdaságosan működik annak köszönhetően, hogy a létszám racionalizálva lett, továbbá a vendégek fizetnek a szolgáltatásokért, kivéve abban az esetben amennyiben az üzemeltető másképp dönt, rászorultság alapján, vagy barter esetén, amely kölcsönös előnyöket biztosít mindkét szerződő fél számára.

1. Megoldást találtunk a medencék megfelelő hőmérsékleten tartására, így a hőszivattyú üzemeltetése nem volt szükséges.
2. Létszám racionalizálása, feladatok kiosztása felelősök kijelölése
3. Marketing, és programterv a szezonális működésre vonatkozóan
4. Hirdetési irány, célközönség kijelölése
5. Akciók bevezetése, pl. névnap születésnapi akciók…
6. Nyugdíjasok számára csomagok kidolgozása, csoportok számára külön kedvezmények bevezetése
7. Tisztaság, és minőség folyamatos ellenőrzése
8. Folyamatos jelenlét irányítás, kapcsolattartás a környező egyesületekkel, falvakkal.
9. Kemping kialakítása szálláshelyek kialakítása
10. A termálfürdő üzemeltetése egy 32 fokos termálvízre épül, amely hőszivattyú üzemeltetése nélkül nem megoldható. Megoldást adta, a Coca Cola által termelt hőmennyiség ésszerű átadása, továbbá az átadási ütem kidolgozása, amely ahhoz vezetett, hogy 45 fokos termálvízzel tudtunk folyamatosan működni. Így a biztonságos üzemeltetés megteremtődött. Ezt követően a gázfogyasztást kellett minimalizálni, amely szintén megoldódott a légtechnika működtetésével, amely hidegebb időszakban is biztosította a meleget valamint a pára elszívását a medencetérben, megakadályozva ezzel a technikával hőhíd keletkezését, amely a gyors fal, és fa tartószerkezet előregedéséhez vezetne.

2019 évben a termálfürdő a meghirdetett szezon kezdetekor kinyitott, 2019 év május 01-én, az időszerű karbantartási munkákat részben elvégezték.

**Költségek 2020 nyitásáig. (május 01)**

A medencék csempepótlásai elkészültek, azt helyben a gépészek, úszómesterek, továbbá Horváth Róbert végezte el. Horváth Róbert elmondása szerint minimális összeget kért az üzemeltetőtől. Legtöbb munkát igényelt a szabadtéri élménymedence, továbbá a belső ülőmedence, és a csúszda fogadó medence. A tartalék csempe elfogyott, a következő évre rendelni kell, amely kb**. 300-400.e forintot igényel.**

A medencék tisztításához egy db víz alatti porszívó beszerzése szükséges. **Ára: 200-300.e forint.**

Valamennyi medencénél elöregedett az uszodarács, amely **kb 400.e forint** költség, ugyanakkor balesetveszélyes ezért a jövő évben a cseréje szükséges.

A szűrőtartály karbantartása esedékes, több helyen kilyukadt, így műgyantával a javítását hamarosan meg kell kezdeni, évenként egy db tartály felújítását el kell végezni.

A vízforgató berendezések felújítása megtörtént, így karbantartást nem igényel, viszont 2.db vegyszeradagoló vásárlása indokolt, mivel a fürdő tartalékkal nem rendelkezik már. Ára kb. **300.e forint.**

2020 évre a bejárati öltöző feletti fa villámhárító rész leszerelése szükséges, valamint egy új villámhárító rendszert kell kiépíteni.

Bontása **kb. 70.e** forint, Megtervezése felépítése **kb. 250.e** forint. Az elbontáshoz emelőkosaras megoldást alkalmaznánk.

A tervezését Madler Zsolt vállalta, a tervek után a kivitelezést a fürdő dolgozói oldják meg.

Ülőmedencék árnyékolása, jelenleg sör napernyővel lett megoldva, erős ipari napvitorlával tervezzük kivitelezni helyi munkatársakkal, kft dolgozóival.

Tervezett költség**: 300.e forint.**

Pénztárgépekkel a Kft rendelkezik, így annak a szoftver részének cseréje után a fürdőbe telepíthető**. Költség: 60.e forint.**

Terminál igénylését a szezon előtt kell megtenni, hogy Szép kártyát, továbbá bankkártyával történő fizetést igénybe tudjanak venni a fürdőbe érkező vendégek.

**Összesen: 2.080.000,-Ft**

A Keszthelyi Népegészségügyi Osztály által vett vízminták alapján a Szentgróti fürdő vize kiváló minősítésű, a gépészek uszodamesterek képzettek, munkájuk elvégzésére alkalmasak.

**Üzemeléshez szükséges létszám összesen: 18 fő**

Fürdővezető: Tóth István, 12 év szakmai tapasztalat, szakképesítés: JPTE művelődés és rendezvényszervező, RTF Budapest, uszodamester, víz visszaforgató gépész.

Pénzügy munkaügy: Tóth Istvánné, Széchenyi Hitelszövetkezet, pénzügy.

**Gépész:** csoportvezető Simon Tibor villanyszerelő, Tarsoly Attila vízvezetékszerelő, Simon Zoltán, asztalos, gépész,

Alkalmi munkavállaló: Deák József, úszómester vízvisszaforgató gépész

**Uszodamester:**

**Szívós Imre** mentős, uszodamester képesítés Kalányos Szilárd medenceőr, Horváth András uszodamester, Horváth Gábor uszodamester

Alkalmi medenceőr: Palócz Anett, Takács Tamás

Napi átlagban szezon előtt kettő fő uszodamester, szezonban két fő uszodamester 2 fő medenceőr látja el a feladatokat.

Pénztár:

Kondics Éva, Takács Krisztina, Horváth Fruzsina, Zab Szilvia + szükség szerint tanulók.

Takarítónő

1 fő.

Költségek:

**A**z Eon területi vezetőjének tájékoztatása alapján, az energia díjak 12%-al emelkednek 2020 évre vonatkozóan, amely megemeli az üzemeltetési költséget.

A köveztekző táblázat már ezekkel a költségekkel, és a megemelt minimálbérrel számol.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | **2020 január-2020 december** | |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  | bevétel+ bérleti díjak | dolgozói költségek | rezsi kb | fenntartási költség nettó | alkalmi bérek | összes kiadás |
| január | 0 | 1 350 000 | 700 000 | 200 000 |  | 2 250 000 |
| február | 0 | 1 350 000 | 700 000 | 200 000 |  | 2 250 000 |
| március | 0 | 1 350 000 | 700 000 | 200 000 |  | 2 250 000 |
| április | 0 | 1 350 000 | 1 200 000 | 600 000 | 600 000 | 3 750 000 |
| május | 5 938 563 | 1 900 000 | 2 300 000 | 900 000 | 750 000 | 5 850 000 |
| június | 7 851 040 | 1 900 000 | 2 300 000 | 900 000 | 1 450 000 | 6 550 000 |
| július | 15 714 300 | 1 900 000 | 2 300 000 | 1 200 000 | 1 550 000 | 6 950 000 |
| augusztus | 17 946 577 | 1 900 000 | 2 300 000 | 1 200 000 | 1 600 000 | 7 000 000 |
| szeptember | 2 856 283 | 1 900 000 | 2 300 000 | 600 000 | 1 000 000 | 5 800 000 |
| október | 693 921 | 1 900 000 | 1 500 000 | 200 000 | 150 000 | 3 750 000 |
| november | 0 | 1 350 000 | 700 000 | 200 000 |  | 2 250 000 |
| december | 0 | 1 350 000 | 700 000 | 200 000 |  | 2 250 000 |
| **Összesen** | **51 000 684** | **19 500 000** | **17 700 000** | **6 600 000** | **7 100 000** | **50 900 000** |
|  |  |  |  |  |  |  |

A bevétel nettóban, a rezsi kb, információk alapján,

Nincs bent az Önkormányzat álatal adott támogatás,

Bent van, főszezonban 1.millió ha vi bérlet, jún, júl, aug, 500.e havi bérlet, május, szept, okt.

büfé, étterem.

Zalaszentgrót 2019. szeptember 17

Tóth István s.k.

Ügyvezető Igazgató

*A fenti felülvizsgálat menetét érintő dokumentum megtekintése a nem érintett személyek (Polgármester, Jegyző képviselők, bizottsági tagok kivételével)részére, kizárólag a készítőjének engedélyével történhet.*