

Oroszlány Város Polgármesterétől

KIEGÉSZÍTÉS

Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének

2018. január 23-ai ülésére

**„Az Oroszlányi Ingatlankezelő és Hasznosító Zrt.-vel kötött üzemeltetési szerződések felülvizsgálata”
című napirendi ponthoz**

Tárgy: Az Oroszlányi Ingatlankezelő és Hasznosító Zrt.-vel kötött üzemeltetési szerződések felülvizsgálata

Előterjesztő: Lazók Zoltán polgármester

Előkészítő: Dr. File Beáta jegyző
Németh Gábor vezérigazgató (OIH Zrt.)
Tassi József Viktor létesítményüzemeltetési menedzser (OIH Zrt.)

Tisztelt Pénzügyi Bizottság!
Tisztelt Képviselő-testület!

A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság 2018. január 16-án megtartott ülésén, a 2018. január 23-ai Képviselő-testületi ülés 6. napirendjének előterjesztésével kapcsolatban az alábbi határozatot hozta:

**„Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének
Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága
18/2018. (I.16.) VFKB határozata
módosító javaslatról**

Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága javasolja, hogy „Az Oroszlányi Ingatlankezelő és Hasznosító Zrt.-vel kötött üzemeltetési szerződések felülvizsgálata” című előterjesztés egészüljön ki a bevételek vonatkozásában azok növelését célzó intézkedésekkel és azok hatásával, a költségek csökkentésére vonatkozó tevékenységek felsorolásával és azok anyagi hatására, az előterjesztésben szövegesen meghatározott konkurens szolgáltatásoknál tapasztalható hasonló jellegű szolgáltatási díjtételeinek összehasonlításával.”

A nevezett bizottsági ülésen részletesen tárgyalt téma, vagyis „Az Oroszlányi Ingatlankezelő és Hasznosító Zrt.-vel kötött üzemeltetési szerződések felülvizsgálata” című előterjesztéshez, mint előkészítő az alábbi kiegészítő tájékoztatást adjuk.

A „KAAS” sportcsarnok és az uszoda üzemeltetési díj emelésének okait az előterjesztés részletesen és több szempontból alátámasztva, az általános régiós és országos munkaerőpiaci trendeket és azok költségnövelő hatásait, illetve a munkaerő gazdálkodás nehézségét is tartalmazza. A bemutatottakon kívül, jelen kiegészítésben is szeretnénk kihangsúlyozni, hogy az abban felsoroltak mellett további működtetési pénzügyi nehézségeket okoz, hogy a szennyvízüzemeltetési-és kezelési tevékenység állami elvétele, és a távhőszolgáltatás több döntéssel és fórumon is kinyilvánított, tervezett államosítása miatt, kényszerből át kellett szervezni a 2016. decemberéig jól működő rendszert.

A jelenlegi üzemeltető Oroszlányi Ingatlankezelő és Hasznosító Zrt. méretéből, szervezeti lehetőségeiből és induló, még kialakulásban lévő „életútjából-szervezetfejlesztéséből” kifolyólag is, már nem tudja azokat a többlet üzemeltetési terheket, és a felmerülő költségeket vállalni, amire korábban az OSz Zrt. képes volt.

A korábbi (jogelőd) üzemeltető nagyobb mérete és egyéb közszolgáltatói és piaci tevékenységei miatt összehasonlíthatatlanul jobb pénzügyi lehetőségei, a szolgáltatási portfóliójából adódó egyedi adottságok okán hosszú éveken át képes volt ezt megtenni.

Emellett sajnos szinte a teljes sportüzemeltetés területén ugyanezen okból kifolyólag a szennyvízkezelés-és elvezetés, valamint a távhőszolgáltatás területén az OSz Zrt. közműszolgáltatói mivoltából fakadó, az üzemeltetést érintő előnyök is megszűntek, amik különösen az uszoda és strand – gyakorlatilag állandó költségként felmerülő - szennyvízköltségeinek terén jelentettek fájdalmas változást. Az uszoda és strand esetében a szennyvízdíj 2014-ben 3.980.000 Ft+ÁFA összegről 2017-ben már 9.000.013 Ft+ÁFA összegre nőtt (226 % növekedés)!

A társaságunk által üzemeltetett sportlétesítmények esetében az önkormányzati üzemeltetési díj módosítására vonatkozó javaslatunk kialakításánál szem előtt tartottuk, hogy az önkormányzat saját cégeként, ezen a területen kifejezett nyereségérdekeltség nincs.

Mindezek mellett azonban, különös tekintettel az előző két bekezdésben leírtakra, a létesítményüzemeltetési tevékenységgel kapcsolatban felmerülő költségeknek maradéktalanul meg kell térülni a ráfordítások tekintetében.

Mindezt természetesen továbbra is úgy szeretnénk elérni, hogy az eddig kialakult és megszokott, széles körben elismert szolgáltatási színvonal a továbbiakban se csökkenjen, sőt lehetőség legyen kisebb lépésekben és ütemezetten, de további plusz szolgáltatások kialakítására is.

Az alábbiakban felsorolt bevételnövelési és költségcsökkentési tervezett intézkedéseink várható hatásait figyelembe véve készítettük el az Önkormányzati üzemeltetési díjak módosítására vonatkozó javaslatunkat.

1., Bevételek növelését célzó intézkedések

Az Önkormányzattól kapott üzemeltetési díjakon felül az üzemeltetési szerződésben foglaltaknak megfelelően minden sportlétesítményben egyéb bevételeket is tervezhetünk és továbbra is szeretnénk ezt fenntartani, ahol reálisan lehet ott növelni.

A saját bevételek a tárgyalt tevékenységek és létesítmények összbevételen belül minden esetében más-más arányt képviselnek (ez adottság kérdései is), a Sportcsarnok, a Sporttelep és a Gárdonyi Sportcentrum esetében átlagosan ezek mintegy 12-17%-ot, az uszoda esetében a működés kezdeti évei után beállt szinten 40- 45%-ot tesznek ki.

Amint az előterjesztésben is leírtuk, az önkormányzati üzemeltetési díjmelés önmagában nem elég az üzemeltetési források teljes biztosításához, ahhoz használók által fizetendő díjak emelése is szükséges, hogy finanszírozni tudjuk a létesítményüzemeltetés területén jelentkező többletköltségeket (ezekre az előterjesztés részletesen kitér).

A használói díjmelések szándékunk szerint nem csak az uszodát és a sportcsarnokot, hanem valamennyi városi sportlétesítményt érintik. A működés érdekeit továbbra is szem előtt tartva tudatosan és folyamatosan (előterjesztésben bemutatott számokból látható módon) törekszünk arra, hogy a létesítmények minél magasabb kihasználtság mellett működjenek. Azt a városból és a város környezetéből minél többen, rendszeresen vegyék igénybe, szokják meg és keressék az általuk nyújtott lehetőségeket.

Természetesen célunk, hogy minél több olyan eseményt és közösséget hozzunk a létesítményekbe, amelyek plusz bevételt jelenthetnek. (nagyobb céges rendezvények, edzőtáborok, vállalkozói megjelenési lehetőség, szakmai rendezvények, stb). A Sportcsarnok esetében rövid időn belül tervezzük kialakítani annak lehetőségét, hogy a földszinti aulában, szervezett keretek között, rendszeresen legyen mód például szabadidős asztali teniszre (pl. 10 alkalmas asztal használati bérlet). Szintén a Sportcsarnok esetében a konferencia terem üzleti alapú kiadhatóságának feltételeit és árképzését is módosítani kívánjuk (pl. az első óra után a további órákra vetített bérleti díj egyre kedvezőbb).

Uszoda és strand használat esetében további cégek bevonása, meggyőzése arról, hogy a céges cafatéra keretbe építsék be a dolgozóik részére a létesítmény szolgáltatásait céges bérleti rendszerben. Strandon további közösségi események, sportrendezvények, amatőr városi rendezvények szervezése, azoknak hely biztosítása (pl. tengő, strand röplabda, strand foci, petanque, kajak-poló esemény, baba-mama strandolás mozgásos animátorral)

Az uszoda és strand szolgáltatásait folyamatosan hirdetjük több platformon is (OVTV képűjság, és Facebook profil, 2840, Facebook, plakátok).

A létesítmények használati díjait, átlagosan mintegy 10%-kal tervezzük megemelni idén a használók és vendégek körében. A bevételek tervezett megoszlását a néhány bekezdéssel alább látható tábla területenként tartalmazza. Ezzel kapcsolatban a célunk az, hogy a megoszlási arányszámot az összes létesítményben, de az adottságokból fakadóan eltérő módon, néhány %-kal emelni tudjuk. Ez reményeink szerint kedvezően fog hatni a mind az öt létesítmény összesített megoszlására is.

Már megtörtént díjemelések (nettó, Ft/óra vagy edzés, mérkőzés)

Létesítmény	2 017	2 018
KAAS		
<i>Kisterem</i>	3 750	3 937
OSE	3 750	3 937
<i>Gárdonyi tornaterem</i>	2 756	3 150
OUFC	500	1 000
<i>Gárdonyi Műfüves pálya</i>	20 000	20 000
OUFC	1 000	2 000
OSZE	1 000	2 000
Kis műfüves	3 937	3 937
OUFC	1 000	2 000
OSZE	1 000	2 000
Tekepálya	6 300	6 300
OSZE Teke	650	1 000
Sporttelep füves		
<i>Centerpálya</i>	20 000	20 000
<i>Edzőpálya</i>	10 000	10 000
OSZE	1 000	2 000

Tervezett díjemelések

Az uszodában februártól valamennyi szolgáltatás díja átlagosan 10%-kal emelkedne.

A KAAS nagyterme és konferenciaterme az adott rendezvénytől függően minden esetben egyedi ajánlat alapján kerül bérbeadásra az igénybevétel céljának, az ehhez szükséges plusz szolgáltatások figyelembevételével, így itt nem lehet a díjemelés mértékét egzakt módon meghatározni.

Irányadóként NBI/A csoportos kosárlabda mérkőzés megrendezésére a MAFC 4 óra időtartamra a nagycsarnok használatáért 210.000 Ft+ÁFA összeget fizetett, a megyei bajnoki kosárlabda döntő tavaszi megrendezéséért 150.000 Ft+ÁFA összeget fizettek.

A Borg Warner TS Kft. az év végi nagyrendezvényéért a teljes létesítményre 950.000 Ft+ÁFA összeget fizetett.

A konferenciaterem alap esetben 15.000 Ft+ÁFA/óra összegben kerül kiadásra.

Reményeink szerint a díjemelések mértékét sikerült úgy meghatározni, hogy a díjemelések nem járnak a létesítmény használók számának érdemi csökkenésével. Ebben az esetben az önkormányzati üzemeltetési díjkorrekció és a használók által fizetett díjakból származó bevételnövekmény együttesen elegendő lehet a költségnövekedések ellensúlyozására, a bevételek és a költségek közötti negatív különbség kiegyenlítésére.

Figyelembe kell vennünk azonban, hogy az uszoda és strand bevételek esetében egy forró nyár és egy hűvösebb nyár bevételei között nettó 5-8 millió Ft különbség is lehet, ami döntően az alapköltségek és a rendszer fenntartásából adódik. Tekintettel arra, hogy az állandó költségek aránya igen magas, egy rosszabb nyár komoly üzemeltetési veszteségeket okozhat.

**A sportlétesítmények üzemeltetésének 2017 évi tényleges és 2018 évi tervezett bevételei
(önkormányzati és saját megoszlás szerint)**

adatok e Ft-ban nettó

Megnevezés	Sporttelep		Sportcsarnok		Uszoda és strand		Gárdonyi		Kisműfű		Összesen	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018
Önkormányzati üzem. díj	25 438	25 438	50 783	54 338	64 295	71 180	17 637	17 637	1 615	1 615	159 768	170 208
Jegybevétel, hasznosítás bevételei	4 744	5 218	8 584	9 442	37 502	41 252	2 726	2 998	187	206	53 743	59 116
Összesen	30 182	30 656	59 367	63 780	101 797	112 432	20 363	20 635	1 802	1 821	213 511	229 324

2., Költségek csökkentése

A költségek csökkentésére Társaságunknak is sajnos egyre kevesebb lehetősége van. Az üzemeltetés területén a 2008-ban kezdődött gazdasági válság különösen az uszoda esetében drasztikus bevételkiesést okozott több hullámban is.

Tovább növelte gondjainkat ezen a téren a tatabányai Gyémánt Fürdő és Strand megnyitása, majd a fürdő belépőárainak jelentős, több lépcsős csökkenése, hiszen a fizető vendégeink mintegy 40%-a tatabányai volt. 2009 tavaszán a fizető látogatószám drasztikus visszaesése miatt jelentős díjcsökkentésre kényszerültünk. A válság előtt 1.290 Ft-ba kerülő felnőtt belépő árát 890-re csökkentettük, és a többi szolgáltatás árait is hasonló mértékben kényszerültünk csökkenteni.

Ennek megfelelően az uszoda üzemeltetéséből származó bevételeink éves szinten mintegy 10 millió Ft-tal csökkentek, amit az üzemeltetési tevékenység hatékonyságának növelésével, a költségek folyamatos, éveken át tartó racionalizálásával tudunk bizonyos mértékig ellensúlyozni.

2015-ig szinte valamennyi olyan költségcsökkentési lehetőséget kihasználtunk, amik a törvényes keretek között megvalósíthatók voltak és az üzemeltetést, illetve a kialakított szolgáltatási szintet nem veszélyeztették.

Természetesen azóta is igyekszünk a lehető leghatékonyabban üzemeltetni, de az elmúlt időszakban az előterjesztésben tárgyalt okokból sajnos folyamatos költségnövekedéssel kell szembesülnünk.

Jelenleg a Sportcsarnok és a Gárdonyi Sportcentrum esetében látunk reális lehetőséget költségcsökkentésre, ezek azonban egyszeri, többlet beruházási forrást igényelnek:

- A sportcsarnokban a felhasznált villamosenergia, és fűtési hőmennyiség, valamint a jelentkező csúcsigények mérséklése céljából az épületfelületei rendszer légtechnikai, klíma és távfűtési rendszereinek egységes automatizálására és távfelügyeletére 2017 tavaszán műszaki megoldási javaslatokat dolgoztattunk ki, és a javaslat alapján árajánlatot is kértünk. A mintegy 3,8 M Ft+ÁFA-s fejlesztésre az OSE a tao támogatási rendszerbe benyújtotta a kérelmét, melyet az országos szövetség támogatott is. A megvalósításhoz szükséges 30%-os önrész biztosításához jelenleg keressük a forrásokat. A fejlesztés elvégzése növeli az üzembiztonságot, emeli a szolgáltatás színvonalát, és a rendszerek összehangolása, egységes kezelése, üzemállapotok modellezése és programozása folytán előreláthatólag költségcsökkenéssel is számolhatunk.
- A Gárdonyi Sportcentrum tao-s forrásból történő energetikai korszerűsítése (nyílászárók cseréje, hőtechnikai épületszigetelés) az épület hőfelhasználása terén okoz érezhetően pozitív változásokat. A tao-s források a kedvezményezett Oroszlányi Utánpótlás FC számláján vannak, az önrész a 2018-as költségvetés megszavazását követően állhat rendelkezésre, így a fejlesztés 2018-ban megvalósulhat.

3., Szolgáltatási árak összehasonlítása

A fizetővendégek közel 30%-a Tatabányáról, és közvetlen vonzáskörzetéből (Vértesszőlős, Környe, Vértessomló, Várgesztes) érkezik uszodánkba. Megtartásuk magas arányuk miatt is rendkívül fontos az oroszlanlyi létesítmények esetében.

Áraink kialakításánál éppen ezért kiemelt szempont kell, hogy legyen a tatabányai Gyémánt Fürdő és Strand szolgáltatási díjainak figyelembevétele is. A nevezett létesítmény egyébként a medencék területén (mind kül-mind beltéren) a mi létesítményünknel lényegesen sokrétűbb szolgáltatást tud nyújtani, továbbá Tatabányának több esetben is sikerült egyedi árakról megállapodnia bizonyos közműszolgáltatókkal.

Amint a táblázatokból is látható a Gyémánt Fürdő és Strand árai bizonyos időszakokban, és különösen a Tatabánya Kártyával rendelkezőknek szinte olyan „irracionalisan” kedvezők, amikkel egyszerűen nem tudunk versenyezni.

Az árak tükrében szinte érthetetlennek tűnhet, hogy mégis ilyen magas a tatabányai vendégek aránya az uszodánkban. A vendégek elmondása szerint uszodánk családi hangulata, a munkatársak kedvessége, és a tisztség, személyesebb odafigyelés jelenti a legfőbb vonzerőt számukra.

Csohbanó uszoda jelenlegi szolgáltatási díjak

Érvényes 2014. február 1-től			
Díjszabások		Díjszabások	
Belépők:	Ft	Kombinált bérletek (felnőtt)	Ft
Kedvezményes (diák, nyugdíjas)	780	Fürdő+Szauna bérlet (10 alkalom)	12 600
Baba belépő (0-3)	ingyenes	Fürdő+Szauna bérlet (30 alkalom)	35 600
Kisgyermek belépő (4-6)	390	Fürdő+Szauna bérlet (60 alkalom)	67 600
Gyermek belépő (7-10)	590	Fürdő+Szauna bérlet (120 alkalom)	124 600
Hétköznapi kedvezményes 8.00-16.00-ig, 65 év felett	590		
Úszó (6.00-8.00, 19.00-21.00 óra)	780	Fürdő+Infra bérlet (10 alkalom)	15 500
Felnőtt belépő	890	Fürdő+Infra bérlet (30 alkalom)	43 500
Családi 3 fő (2 felnőtt, 1 gyermek)	2 300	Fürdő+Infra bérlet (60 alkalom)	82 500
Családi 4 fő (2 felnőtt, 2 gyermek)	2 750	Fürdő+Infra bérlet (120 alkalom)	149 500
Csak finn szauna	950		
Csak infra szauna	1100	Csak szauna bérletek	
		Szauna bérlet (10 alkalom)	8 400
Kiegészítő jegyek (belépőn felül)		Szauna bérlet (30 alkalom)	22 400
Szauna	490	Szauna bérlet (60 alkalom)	42 400
Infra szauna	750	Szauna bérlet (120 alkalom)	78 400
Hétköznapi kedvezményes finn (8-16)	370		
8.00-16.00-ig, 65 év felett		Infra bérlet (10 alkalom)	9 600
Hétköznapi kedvezményes infra 8.00-16.00-ig, 65 év felett	530	Infra bérlet (30 alkalom)	26 600
		Infra bérlet (60 alkalom)	47 600
Bérletek:		Infra bérlet (120 alkalom)	86 600
Kedvezményes fürdő (diák, nyugdíjas)			
Kedvezményes (10 alkalom)	6 900	Speciális belépők	
Kedvezményes (30 alkalom)	19 500	Kísérőjegy	180

Kedvezményes (60 alkalom)	35 500	Sávbérlés/óra (belépőn felül)	3 900
Kedvezményes (120 alkalom)	64 900		
Úszóbérlet (10 alkalom)	6 900	Sókamra	720
Úszóbérlet havi	8 200	Sókamra bérlet 10 alkalom	3 700
Úszóbérlet éves	68 500	Sókamra bérlet 20 alkalom	6 400
		Sókamra bérlet 60 alkalom	15 400
<i>Felnőtt fürdőbérlet</i>		Sókamra csoport bérlet 10 alkalom	26 400
Felnőtt (10 alkalom)	8 100		
Felnőtt (30 alkalom)	22 500	Szolárium 1 alkalom (7 perc)	490
Felnőtt (60 alkalom)	42 500	Szolárium 10 alkalom (10X7 perc)	4 500
Felnőtt (120 alkalom)	80 500		
		Fitness terem (fürdőbelépőn felül)	520
Kombinált bérletek		Fitness terem	620
<i>Kedvezményes/diák, nyugdíjas/</i>		Fitness terem 10 alkalom	5 200
Fürdő+Szauna bérlet (10 alkalom)	11 500		
Fürdő+Szauna bérlet (30 alkalom)	32 500	Csoportos fürdőbelépő gyermek (6 főtől)	680
Fürdő+Szauna bérlet (60 alkalom)	59 500	Csoportos fürdőbelépő felnőtt (6 főtől)	780
Fürdő+Szauna bérlet (120 alkalom)	108 900		
Fürdő+Infra bérlet (10 alkalom)	13 500		
Fürdő+Infra bérlet (30 alkalom)	36 500		
Fürdő+Infra bérlet (60 alkalom)	68 500		
Fürdő+Infra bérlet (120 alkalom)	128 900		

Gyémántfürdő szolgáltatási díjak

ÉLMÉNYFÜRDŐ BELÉPŐJEGYEK		
Kedd- csütörtök 15-20 óráig		
	Teljes	Tatabánya kártyával
Felnőtt élményfürdő belépő	1 250 Ft	600 Ft
Diák/nyugdíjas élményfürdő belépő	950 Ft	500 Ft
Családi (3 fő) élményfürdő belépő	2 500 Ft	1 200 Ft
Kiegészítő gyermek élményfürdő belépő (családi jegy mellé 14 éves korig)	400 Ft	200 Ft
Csoportos jegy 20 fő felett	1 500 Ft	1 500 Ft
Szauna kiegészítő jegy	1 300 Ft	900 Ft

ÉLMÉNYFÜRDŐ BELÉPŐJEGYEK				
Péntek-vasárnap 09-20 óráig	Egész napos		16 óra után	
Élményfürdő	Teljes	Tatabánya Kártyával	Teljes	Tatabánya Kártyával
Felnőtt élményfürdő belépő	2 500 Ft	1 800 Ft	1 800 Ft	1 000 Ft
Diák/nyugdíjas élményfürdő belépő	1 850 Ft	1 300 Ft	1 150 Ft	750 Ft
Családi élményfürdő belépő (3 fő)	5 000 Ft	3 600 Ft	3 200 Ft	2 000 Ft
Kiegészítő gyermekjegy (családi jegy mellé igényelhető)	850 Ft	600 Ft	600 Ft	450 Ft
Csoportos jegy 20 Fő felett	1 500 Ft	1 500 Ft	1 500 Ft	1 500 Ft
Születésnapjegy	10 Ft	10 Fft	10 Ft	10 Ft
Szauna kiegészítő jegy	1 300 Ft	900 Ft		

USZODA, SZAUNA BELÉPŐJEGYEK (érvényes 2017. 09. 26-tól visszavonásig,)		
	Teljes	Tatabánya kártyával
Felnőtt úszójegy	1 000 Ft	750 Ft
Diák/nyugdíjas úszó jegy	750 Ft	550 Ft
Szauna jegy	1 300 Ft	900 Ft
Szauna felöntés/alkalom	500 Ft	500 Ft
Uszoda+ szauna jegy (napi)	1 800 Ft	1 350 Ft
Uszodai kísérő jegy	200 Ft	200 Ft

Tisztelt Bizottság!

Kérem a kiegészítő tájékoztatás áttekintését és elfogadását.

Oroszlány, 2018. január 22.

Németh Gábor
OIH Zrt. vezérigazgató