

## **ELŐTERJESZTÉS**

**Tótkomlós Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
2022. augusztus 29. napján tartandó soron kívüli, nyílt ülésére**

**Tárgy: A Komlós Településszolgáltatási Kft. 2022. évi üzleti tervének elfogadása**

Tisztelt Képviselő-testület!

A Komlós Településszolgáltatási Kft. Tótkomlós Város Önkormányzata 100 %-os tulajdonában áll, és mint egyedüli tag a Képviselő-testület látja el a Kft. legfőbb szervének, a taggyűlésnek a feladatait.

Tótkomlós Város Önkormányzat Képviselő-testülete 87/2022. (V. 6.) zárt kt. határozatával úgy döntött, hogy a Komlós Településszolgáltatási Kft. ügyvezetői és egyben fürdővezetői álláshelyére Cseh Bence, 5900 Orosháza, Áchim u. 11. szám alatti lakost választja meg. A jogviszony időtartama: 5 (öt) év határozott idejű munkaviszony, 3 hónap próbaidő kikötésével. A jogviszony kezdete: 2022. június 16. napja.

A Képviselő-testület 95/2022. (V. 26.) kt. határozatával felkérte Cseh Bence megválasztott ügyvezetőt a Társaság 2022. évi üzleti tervének elkészítésére, a munkába állásától számított 60 napon belül.

Az ügyvezető a megadott határidőn belül elkészítette a Társaság 2022. évre vonatkozó üzleti tervét, amely az előterjesztés mellékletét képezi.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a Komlós Településszolgáltatási Kft. 2022. évi üzleti tervével kapcsolatos döntéshozatalra.

### **„A” HATÁROZATI JAVASLAT**

Tótkomlós Város Önkormányzat Képviselő-testülete, mint a kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló Komlós Településszolgáltatási Kft. legfőbb szerve megtárgyalta és úgy határozott, hogy a Komlós Településszolgáltatási Kft. 2022. évi üzleti tervét az előterjesztés melléklete szerint elfogadja.

A képviselő-testület felhatalmazza Zsura Zoltán János polgármestert és Cseh Bence ügyvezetőt az ügyben szükséges intézkedések megtételére.

Felelős: Zsura Zoltán János polgármester  
Cseh Bence ügyvezető

Határidő: azonnal

### **„B” HATÁROZATI JAVASLAT**

Tótkomlós Város Önkormányzat Képviselő-testülete, mint a kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló Komlós Településszolgáltatási Kft. legfőbb szerve megtárgyalta és úgy határozott, hogy a Komlós Településszolgáltatási Kft. 2022. évi üzleti tervét nem fogadja el.

A képviselő-testület felkéri Cseh Bence ügyvezetőt az üzleti terv alábbi szempontok szerinti átdolgozására:

.....

Felelős: Cseh Bence ügyvezető

Határidő: 2022. ....

Tótkomlós, 2022. augusztus 26.



**Zsura Zoltán János**  
polgármester

Az előterjesztést készítette dr. Kormányos László jegyző

**2/2022 (VIII. 22.) FEB határozat**

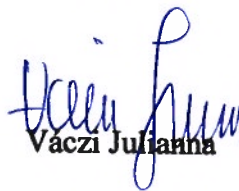
**2022. évi üzleti terv elfogadásáról**

**A Komlós Településszolgáltatási Kft Felügyelőbizottsága a Kft. 2022. évi üzleti tervét egyhangúan elfogadta és javasolja Tótkomlós Város Önkormányzat Képviselő-Testületének - mint a Kft. legfőbb szervének- annak elfogadását.**



**Dékány László**

**FEB elnök**



**Váci Julianna**

**FEB tag**



**Karasz András**

**FEB tag**

$$Q = \frac{1}{2} \frac{d^2 \phi}{d\phi^2} = \frac{1}{2} \frac{d^2 \phi}{d\phi^2}$$

$$Q = \frac{1}{2} \frac{d^2 \phi}{d\phi^2} = \frac{1}{2} \frac{d^2 \phi}{d\phi^2}$$

$$\begin{aligned} \frac{1}{2} \frac{d^2 \phi}{d\phi^2} &= \frac{1}{2} \frac{d^2 \phi}{d\phi^2} = \frac{1}{2} \frac{d^2 \phi}{d\phi^2} \\ \frac{1}{2} \frac{d^2 \phi}{d\phi^2} &= \frac{1}{2} \frac{d^2 \phi}{d\phi^2} = \frac{1}{2} \frac{d^2 \phi}{d\phi^2} \end{aligned}$$

# ÜZLETI TERV

## 2022

### Komlós Településszolgáltatási Korlátolt Felelősségű Társaság

Székhely: 5940 Tótkomlós, Kossuth utca 2.

Tel/Fax: 06/68/462-172

[www.komloskft.hu](http://www.komloskft.hu), [www.rozsafurdo.hu](http://www.rozsafurdo.hu), [facebook.com/furdo.rozsa](https://facebook.com/furdo.rozsa)

Tótkomlós, 2022. augusztus 12.

**Összeállította: Cseh Bence**  
**ügyvezető, fürdővezető**

#### TARTALOMJEGYZÉK

Vezetői összefoglaló .....	2
A Komlós Településszolgáltatási Kft. társasági adatai .....	3
A társaság üzletágai .....	3
Piaci helyzetelemzés .....	4
Pénzügyi helyzetelemzés .....	4
2021. évi tervgazdasági adattábla területi megosztásban .....	5
A társaság 2022. évi tervezett bevételei és kiadásai .....	6
Kft. 2022. évi tervezett bevételeinek összefoglaló elemzése .....	7
Kft. 2022. évi tervezett kiadásainak összefoglaló elemzése .....	9
Rózsa Fürdő elemzése .....	10
Rózsa Fürdő műszaki helyzetelemzés .....	11
Rózsa Fürdő 2022. évi tervezett árlista .....	12
Rózsa Fürdő 2021. évi belépőszám statisztika .....	14
Marketing tervezet .....	15
SWOT analízis .....	17
Gyógyászat elemzése .....	19
Gyógyászat műszaki helyzetelemzése .....	21
Gyógyászati árakban történt változások .....	21
Gyógyászat eset- és kezelésszám statisztika 2021 .....	22
Piacok (heti és napi) üzemeltetésével kapcsolatos alapfeladat elemzése .....	24
Ipari park - projekt összefoglaló .....	25
Inkubátorház - projekt összefoglaló .....	27

## Vezetői összefoglaló

A Komlós Településszolgáltatási Kft. üzleti tervének elkészítésénél a 2021-es év gazdálkodási tényezőit vettük figyelembe. A társaság jelen üzleti évre a feladatorientált vállalati működést tűzte ki célul. Az elmúlt években kialakult koronavírus helyzet valamint az energia árak még nem ismert mértékű emelkedése bizonytalanná teszi az ez évre vonatkozó üzleti tervet. Ettől függetlenül a 2022. üzleti esztendőre vonatkozó üzleti terv számszaki részeit szöveges tartalommal is alátámasztjuk.

Az üzleti terv készítése során figyelembe vett tényezők:

- társaság 2021. évi mérlege és eredmény kimutatása
- önkormányzati finanszírozás
- célfeladatok és azokra kért és kapott támogatások
- érvényes szerződések
- a tevékenységekhez tartozó jogszabályok
- egyéb üzleti évet érintő tényezők
- önkormányzati háttéregyeztetések

A társaság 2022. évi meghatározó célkitűzése továbbra is az egyes területek legköltséghatékonyabb üzemeltetése, üzembiztonság és a kapcsolódó bevételek maximalizálása, a társaság fizetőképességének fenntartása.

A terv elkészítésénél korlátként jelennek meg a következők:

- a fürdő szolgáltatás jellegéből adódóan a látogatói létszám és ennek függvényében a bevételi források nagyban függenek az időjárástól, konkurenciától, gazdasági környezettől,
- vírushelyzet,
- energiaárak gyors emelkedése,
- a fizetőképes kereslet, aminek alakulását befolyásolja, hogy milyenek a szolgáltatások árai az adott területen,
- a szolgáltatási díjak megállapításánál figyelembe kell venni, hogy versenyképesek tudjunk maradni az adott szegmensben,
- külső tényezőktől és szereplőktől való függés,
- infrastrukturális, ingatlan és ingósági, műszaki adottságok, valamint a személyzeti háttér létszáma, összetétele.

A Kft. a 2022. évi üzleti terve hangsúlyt fektet a költségek és bevételek egyensúlyára. A társaság üzleti tervének készítésekor cél az is volt, hogy a likviditási problémák ismeretében felkészüljünk a gazdasági környezetben várható változásokra, továbbra is megtaláljuk helyünket a piacon, stabilizáljuk szakmai tevékenységünket, a pénzügyi-gazdálkodási helyzetünket, fenntarthatóvá tegyük a Kft. személyi, eszköz, ingóság és épített ingatlan vagyonát, törekedjünk a jogszabályok szerinti üzemelésre és üzembiztonságra, megőrizzük a munkahelyeket, lehetőség szerint gyarapítsuk is azokat.

## A Komlós Településszolgáltatási Kft. társasági adatai

Adószám	14435450204
Aktuális cégjegyzékszám	04 09 008390
Teljes név	Komlós Településszolgáltatási Korlátolt Felelősségű Társaság
Rövidített név	Komlós Településszolgáltatási Kft.
Jogi forma	korlátolt felelősségű társaság (Kft.)
Település	Tótkomlós
Székhely cím	5940 Tótkomlós, Kossuth u. 2.
Telephely cím	5940 Tótkomlós, Rákóczi u. 28.
Fő tevékenység	8299. M.n.s. egyéb kiegészítő üzleti szolgáltatás
Alapítás dátuma	2008.06.30.
Alapításkori jegyzett tőke	500 000 HUF
Jelenlegi jegyzett tőke	3 000 000 HUF
Jegyzett tőke módosítási dátuma	2017.12.31. dátumú egyszerűsített éves beszámoló alapján
Tulajdonos	Tótkomlós Város Önkormányzat
Felügyelő Bizottság	Dékány László elnök Váczi Julianna tag Karasz András tag
Könyvvizsgáló	Dr. Molnár István
Utolsó éves bevétel	170 813 eFt (2021.)
Utolsó létszám adat dátuma	2021.12.31.
Utolsó létszám adat	37,0 fő

A Komlós Településszolgáltatási Korlátolt Felelősségű Társaság (továbbiakban Komlós Kft. vagy Kft.) 2008. június 30-án alakult, tényleges működését 2008. szeptember 1-én kezdte meg.

### A társaság üzletágai

2022.01.-04. hónapig 7 főbb üzletággal működött a Kft. 2022. május 1-től az önkormányzat kiszervezte a városüzemeltetési és a vállalkozási tevékenységeket.

Pénzügyi szempontból a társaság tervezetében 5 főbb (alap) szolgáltatói tevékenység szerepel. Ezen tevékenységi körök működése két telephelyen történik az alábbi részletezésben.

1. A társaság székhelyén, azaz a Kossuth utca 2. szám alatt üzemeltetjük az alábbi intézményeket:
  - a. Rózsa Fürdő
  - b. Rózsa Fürdő Gyógyászat
2. A társaság székhelyén, azaz a Kossuth u. 2. szám alatt a következő területeket koordináljuk:
  - a. Heti és napi piac működtetés

b. Inkubátorház működtetése

c. Ipari park működtetése

A társaság jelenlegi öt üzletága egymástól merőben eltérő szakmai tartalmat ölel fel.

### **Piaci helyzetelemzés**

A társaság élesedő piaci versenyben végzi tevékenységét. A társaság bevételeinek mintegy 26 %-a származik Tótkomlós Város Önkormányzatától, a tulajdonostól 2022. évre 13.000e Ft támogatás, míg a maradék 74 % külsős partnerektől. A 2022.01-04 hónapra kapott működési támogatást a városüzemeltetési és a vállalkozási tevékenység összesen 32.007.000 Ft-ot.

Üzleti kapcsolatait tekintve a kft. számos üzleti partnerrel és hatósággal áll kapcsolatban. Meghatározóan a biztonságtechnikai, valamint katasztrófavédelmi feladatokat, a könyvelési és könyvvizsgálói tanácsadást, valamint a rovar- és rágcsálóirtás és villamos felülvizsgálati tevékenységeket vállalkozási szerződések keretében végezteti a vállalkozás. A jogi tanácsadást és munkavédelmi tanácsadást alkalomszerűen, ADR ellenőrzést, egészségügyi alkalmassági vizsgálatot szükség esetén rendeli meg cégünk.

### **Pénzügyi helyzetelemzés**

A Komlós Településszolgáltatási Kft. több éve likviditási gondokkal küzd. Jelenleg a Kft. működésének központi kérdése a vírus okozta gazdasági és munkahelyeket veszélyeztető járulékos hozadékaik elkerülése, valamint a likviditási problémák megoldása, illetve a finanszírozási helyzet hosszútávon történő helyreállítása. A szállítói tartozás rendezése a lehetőségekhez mérten folyamatos.

A társaság az időszakos likviditási nehézségeit az Önkormányzat segítségével igyekszik megoldani.

Pénzügyi szempontból a legnagyobb nehézséget az uszoda és strandszolgáltatás bevételeinek szezonális változása okozza. A fürdő és gyógyászat állandó költségei havi rendszerességgel, a változó költségek a szezonra való felkészülés miatt elsősorban előszezonban jelentkeznek.

A pénzügyi helyzetét tekintve a Kft. több oldalról igyekszik eredményességének javítására. Ehhez elengedhetetlen, hogy a működés során a bevételi és kiadási oldal is a már megszokott és bevált szigorú üzletpolitikát folytassa. A 2022-ben elindított költségmegtakarítási folyamatok eredményeképpen célunk, hogy minden részlegen más-más oldalról megvilágítva ismételten racionalizálásra kerüljenek a költségek, de e mellett egy stabilan működő intézmény hátteret is kiépítsünk, mind személyzeti, mind infrastrukturális, üzembiztonsági szinten.

Hátrányosan befolyásoló tényezők azonban:

- Az átszervezés után a 2022.06.16-i ügyvezető váltáskor – 3.500.000,- Ft negatív pénzkészlettel indultunk,
- 2022. 08. hónaptól várhatóan többszörösére emelkednek az energia árak,
- a COVID korlátozások újbóli bevezetése.





2021. évi tervgazdasági adattábla területi megosztásban

Területenkénti kimutatás 2021. évre

	KOMLÓS TELEPÜLÉSSZOLGÁLTATÁSI KFT	Összesen	Központi irányítás	Fürdő	Gyógyászat	Piac	Vállalkozás	Városüzem	inkubátorh az	Ipari park
Eredmény kimutatás (A összköltség)			6611	711001	712001			713003	716004	716003
1 Beföldi értékesítés nettó árbevétele		76 469 994	3 314 286	24 431 974	27 355 608	6 782 629	13 578 691	1 006 806	0	0
2 Exportértékesítés nettó árbevétele		0	0	0	0	0	0	0	0	0
1 <b>Értékesítés nettó árbevétele (01+02)</b>		<b>76 469 994</b>	<b>3 314 286</b>	<b>24 431 974</b>	<b>27 355 608</b>	<b>6 782 629</b>	<b>13 578 691</b>	<b>1 006 806</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
3 Saját termelésű készletek áttomanyváltozása		1 935 060	0	0	0	0	0	0	1 935 060	0
4 Saját előállítású eszközök aktívált értéke		0	0	0	0	0	0	0	0	0
II <b>Aktívált saját teljesítmények értéke (03+04)</b>		<b>1 935 060</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 935 060</b>	<b>0</b>
III <b>Egyéb bevételek</b>		<b>92 408 101</b>	<b>60 081</b>	<b>30 985 577</b>	<b>27 720 598</b>	<b>81 434</b>	<b>570 030</b>	<b>32 990 381</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Ebből: Önkormányzati támogatás</i>		<i>45 007 000</i>	0	13 000 000	0	0	7 000	32 000 000	0	0
5 Anyagköltség		25 912 311	175 892	11 836 474	2 813 973	715 938	3 858 477	6 511 557	0	0
6 Igénybe vett szolgáltatások értéke		18 104 507	4 106 112	3 745 379	5 769 906	1 232 209	1 092 052	2 158 849	0	0
7 Egyéb szolgáltatások értéke		4 070 870	732 072	1 791 735	1 017 334	0	30 259	389 818	0	109 652
8 Eladott áruk beszerzési értéke		778 240	0	778 240	0	0	0	0	0	0
9 Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke		1 348 856	1 348 856	0	0	0	0	0	0	0
IV <b>Anyagigellégű ráfordítások (05+06+07+08+09)</b>		<b>50 214 784</b>	<b>6 362 932</b>	<b>18 151 828</b>	<b>9 601 213</b>	<b>1 948 147</b>	<b>4 980 788</b>	<b>9 060 224</b>	<b>0</b>	<b>109 652</b>
10 Bérköltség		104 253 025	11 512 444	17 442 466	25 653 159	2 435 433	13 524 449	31 750 014	1 935 060	0
11 Személyi jellegű egyéb kifizetések		1 883 691	370 471	431 498	528 361	0	145 554	407 807	0	0
12 Beruházások		723 000	580 000	39 000	33 000	0	57 000	14 000	0	0
V <b>Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)</b>		<b>106 859 716</b>	<b>12 462 915</b>	<b>17 912 964</b>	<b>26 214 520</b>	<b>2 435 433</b>	<b>13 727 003</b>	<b>32 171 821</b>	<b>1 935 060</b>	<b>0</b>
VI Értékesítésként felvás		2 200 558	285 211	886 919	202 503	0	4 937	769 988	0	0
VII <b>Egyéb ráfordítások</b>		<b>3 447 186</b>	<b>3 368 439</b>	<b>46 731</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16 008</b>	<b>16 008</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÜZEMI TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (1+11+11-IV-V-VI-VII)</b>		<b>8 090 911</b>	<b>-19 105 130</b>	<b>18 419 109</b>	<b>18 997 970</b>	<b>2 480 483</b>	<b>-4 580 015</b>	<b>-8 011 854</b>	<b>0</b>	<b>-109 652</b>
VIII. Pénzügyi műveletek bevételei		-465 227	465 227	0	0	0	0	0	0	0
IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai		0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>B. Pénzügyi Műveletek Eredménye (VIII-IX)</b>		<b>465 227</b>	<b>465 227</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Adózás Előtti Eredmény (+A+-B)</b>		<b>8 556 138</b>	<b>-18 639 903</b>	<b>18 419 109</b>	<b>18 997 970</b>	<b>2 480 483</b>	<b>-4 580 015</b>	<b>-8 011 854</b>	<b>0</b>	<b>-109 652</b>
Kisvállalati adó		5 882 000	649 537	984 111	1 447 361	137 408	763 055	1 791 349	109 179	0
adózott eredmény		<b>2 674 138</b>	<b>-19 289 440</b>	<b>17 434 998</b>	<b>17 550 609</b>	<b>2 343 075</b>	<b>-5 343 070</b>	<b>-9 803 203</b>	<b>-109 179</b>	<b>-109 652</b>

## A társaság 2022. évi tervezett bevételei és kiadásai

A Komlós Településszolgáltatási Korlátolt Felelősségű Társaság a 2022. évi költségvetését

**119 055e Ft** éves várható bevétel

**133 355e Ft** éves várható kiadás

**-14 344e Ft** tevékenység eredménye

tervezi meg, az alább bontásban:

Komlós Településszolgáltatási Kft.

ÖSSZESEN

adatok ezer Ft - ban	TÉNY						TERV						össz.
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE	4 447	5 296	5 024	4 634	5 392	8 271	7 740	6 394	4 350	3 900	4 100	3 900	63 448
AKTIVÁLT SAJÁT TELJ.-EK ÉRTÉKE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EGYÉB BEVÉTELEK	8 505	10 407	4 256	2 108	7 754	2 504	2 579	2 579	6 838	2 504	2 504	2 504	55 042
Ebből: Önkormányzati támogatás	6 000	7 500	1 500	0	4 333	0	0	0	4 334	0	0	0	23 667
ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	2 351	2 946	4 821	3 890	4 758	4 439	2 280	2 300	2 300	1 800	1 800	1 800	35 485
SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	9 658	9 524	9 661	10 333	5 679	6 410	6 545	6 485	6 190	5 715	5 715	5 715	87 630
ÉRTÉKSÖKKENÉSI LEÍRÁS	132	149	129	125	98	208	98	97	98	97	98	97	1 426
EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	8	72	96	14	1 790	108	70	80	70	80	70	80	2 538
Ebből: értékvesztés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ÜZEMI (üzleti)TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	803	3 012	-5 427	-7 620	821	-390	1 326	11	2 530	-1 288	-1 079	-1 288	-8 589
PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	0	0	140	0	0	145	0	0	140	0	0	140	565
Ebből: értékelési különbözet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	0	0	0	0	0	10	17	17	17	17	17	17	112
PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	0	0	140	0	0	135	-17	-17	123	-17	-17	123	453
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	803	3 012	-5 287	-7 620	821	-255	1 309	-6	2 653	-1 305	-1 096	-1 165	-8 136
Adófizetési kötelezettség (KIVA)	711	697	693	768	408	439	428	425	422	391	391	391	6 164
ADÓZOTT EREDMÉNY	92	2 315	-5 980	-8 388	413	-694	881	-431	2 231	-1 696	-1 487	-1 556	-14 300

Az összegzett gazdasági adatokból látszik, hogy társaságunk a 2021. évi és a 2022. év 1-6. hó tény adatokat figyelembe véve –alakította ki az eredménytervet 2022-re vonatkozóan, ami nem a tényleges pénzügyi helyzetet tükrözi, hanem egy teljesítmény eredményt. Mint a fenti táblázatból is látható, jelenleg csak úgy tudunk üzemelni, tervezni, hogy tulajdonosunk támogatására, előfinanszírozására támaszkodunk. Szeretnénk, hogy a tervezett keretösszegek rendelkezésre álljanak, és megteremtsük ez által az üzem-, az infrastruktúra és eszközháttér biztonságát, hogy az azokhoz társított feladatokat folyamatosan el tudjuk látni. Az előre meghatározott támogatás és a tervezetben is szereplő támogatás (13 M Ft) nem fogja fedezni a működés költségeit, ezért még plusz támogatásra lesz szüksége a fürdőnek, melynek összegét havonta egyeztetve kérnénk megállapítani a várható bevétel és költség bizonytalansága miatt.

Év	Hónap	Támogatás mértéke (M Ft)
2022.	január	6,00 - megérkezett
2022.	február	7,50 - megérkezett
2022.	március	1,40 - megérkezett
2022.	április	0
2022.	május	4,333 - megérkezett
2022.	június	0
2022.	július	0,845 – rendkívüli megérkezett
2022.	augusztus	0

2022. szeptember	4,333
2022. október	0
2022. november	0
2022. december	0
<b>Összesen:</b>	

### A Kft. 2022. évi tervezett bevételeinek összefoglaló elemzése

A Rózsa Fürdő értékesítésből származó bevételének tervezett összege **25.331e Ft**. A bevétel csökkenést a fürdő látogatottságának várható visszafogottsága adja. A jegyárak emelése július hónapban megtörtént. A jelenlegi ártáblázat egyszerűsítésével, ill. a kedvezmények átstrukturálása mellett az átlag jegyár kismértékű növelése volt a cél. Az emelés mértéke 12,5-15% közötti. A 2022. évi üzleti tervünk a tavalyi látogatólétszámot (26 285 fő) megközelítő, mintegy **25 000 látogatóval** (belépéssel) **kalkulál**. Az árbevétel alakulását meghatározó fő tényezőknél a maximálisra fogunk törekedni. Egyik kritikus tényező a látogatók száma, aminek befolyásoló tényezői a szolgáltatás ára, minősége és egyéb környezeti hatások (hőmérséklet, távolság stb.). Ezek alapján a bevétel növelését, a strandot és a wellness használatra terveztük, bízunk a gyógyvizünk vonzó erejében is. A fürdő üzemelési költségeinek minimálisra csökkentését az előző években már elkezdtük, és természetesen 2022-ben is folytatjuk. Az így megnyert költségeket fejlesztésekre szeretnénk visszafordítani, de ezek biztosan Tulajdonosi kiegészítést igényelnek. Fontos feladat az üzemeltetéshez szükséges optimális munkaerő létszám foglalkoztatása és a közüzemi díjak, ezen belül a villamos energia, a gázfelhasználás költségeinek lehetőség szerinti leszorítása. Az idei pénzügyi tervezet nem számol a 2022-es szezonban az uszodasátor üzemeltetésével.

Komlós Településszolgáltatási Kft.

FÜRDŐ

adatok ezer Ft - ban	TÉNY						TERV						Össz.
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE	1 499	1 276	1 537	1 417	1 841	3 627	4 890	3 544	1 500	1 200	1 500	1 500	25 331
AKTIVÁLT SAJÁT TELJ.-EK ÉRTÉKE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EGYÉB BEVÉTELEK	1 733	2 167	433	0	4 333	0	75	75	4 334	0	0	0	13 150
Ebből: önkormányzati támogatás	1 733	2 167	433	0	4 333	0	0	0	4 334	0	0	0	13 000
ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	676	939	2 188	1 857	2 170	2 078	1 280	1 300	1 300	800	800	800	16 188
SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	1 719	1 578	1 805	2 119	2 137	2 639	2 880	2 820	2 500	2 000	2 000	2 000	26 197
ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	43	38	42	41	42	129	42	42	42	42	42	42	587
EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	3	28	8	3	9	50	25	25	25	25	25	25	251
Ebből: értékvesztés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>ÜZEMI (üzleti)TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE</b>	<b>791</b>	<b>860</b>	<b>-2 073</b>	<b>-2 603</b>	<b>1 816</b>	<b>-1 269</b>	<b>738</b>	<b>-568</b>	<b>1 967</b>	<b>-1 667</b>	<b>-1 367</b>	<b>-1 367</b>	<b>-4 742</b>
PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ebből: értékelési különbozet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY</b>	<b>791</b>	<b>860</b>	<b>-2 073</b>	<b>-2 603</b>	<b>1 816</b>	<b>-1 269</b>	<b>738</b>	<b>-568</b>	<b>1 967</b>	<b>-1 667</b>	<b>-1 367</b>	<b>-1 367</b>	<b>-4 742</b>
Adófizetési kötelezettség (KIVA)	125	115	127	153	134	141	143	140	135	100	100	100	1 513
<b>ADÓZOTT EREDMÉNY</b>	<b>666</b>	<b>745</b>	<b>-2 200</b>	<b>-2 756</b>	<b>1 682</b>	<b>-1 410</b>	<b>595</b>	<b>-708</b>	<b>1 832</b>	<b>-1 767</b>	<b>-1 467</b>	<b>-1 467</b>	<b>-6 255</b>

## Gyógyászat

A Gyógyászat értékesítésből származó bevételét 2022. évben **26.696e Ft-ra**, a tavalyi évvel megegyezően terveztük. Ezen bevétel legjelentősebb tétele a járóbeteg és balneo beteg (ide számolva a gyógyúszás NEAK által finanszírozott támogatását) ellátás után megkapott Nemzeti Egészségbiztosítási Alapkezelő finanszírozás. Így a gyógyászati kezelésszámok növekedése a cél. Ennek érdekében 2022. évben is folytatni szeretnénk a létszámnövelő stratégiát, de a balneoterápiás kezelések beteg által fizetett önköltségi árait is minimálisan emelni szükséges, pont annyira, hogy az érintett betegeknek ne érje meg más szolgáltatóhoz elmenni, azaz, a szolgáltatási piacon még mindig mi legyünk a legolcsóbbak térségünkben. Rendbe kell tenni szolgáltatási eszközháttérünket, kiemelten a gyógytorna medencét.

Komlós Településszolgáltatási Kft.

REOMA

adatok ezer Ft - ban	TÉNY						TERV						össz.
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE	2 183	2 300	2 316	2 062	2 387	2 248	2 200	2 200	2 200	2 200	2 200	2 200	26 696
AKTIVÁLT SAJÁT TELJ.EK ÉRTÉKE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EGYÉB BEVÉTELEK	2 505	2 604	2 537	1 889	2 505	2 504	2 504	2 504	2 504	2 504	2 504	2 504	29 568
Ebből: önkormányzati támogatás	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	718	671	879	821	905	840	850	850	850	850	850	850	9 934
SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	2 337	2 360	2 385	2 410	2 415	2 399	2 400	2 400	2 400	2 400	2 400	2 400	28 706
ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	0	0	0	0	0	24	0	0	0	0	0	0	24
EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	3	27	12	8	7	34	15	15	15	15	15	15	181
Ebből: értékvesztés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ÜZEMI (üzleti)TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	1 630	1 846	1 577	712	1 565	1 455	1 439	1 439	1 439	1 439	1 439	1 439	17 419
PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ebből: értékelési különbözet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	1 630	1 846	1 577	712	1 565	1 455	1 439	1 439	1 439	1 439	1 439	1 439	17 419
Adófizetési kötelezettség (KIVA)	172	172	170	178	184	184	185	185	185	185	185	185	2 170
ADÓZOTT EREDMÉNY	1 458	1 674	1 407	534	1 381	1 271	1 254	1 254	1 254	1 254	1 254	1 254	15 249

## Piac

A Napi és a heti piac tervezett bevétele **6.881e Ft**. A komfortosabb, biztonságosabb zöldségpiac eredményességét kívánjuk tartani, valamint a heti piac bevételein is szeretnénk tovább javítani. A piac üzemeltetésben vannak tartalékok, de a területbérlet miatt az elmúlt évekből jelentős összegű adósságot görgetünk magunk előtt.

adatok ezer Ft - ban	TÉNY						TERV						össz.
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE	183	592	756	476	1 040	934	600	600	600	500	400	200	6 881
AKTIVÁLT SAJÁT TELJ. EK ÉRTÉKE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EGYÉB BEVÉTELEK	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ebből: támogatás	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	0	69	187	106	206	133	100	100	100	100	100	100	1 301
SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	217	221	243	206	396	408	400	400	400	400	400	400	4 091
ÉRTÉKSÖKKENÉSI LEÍRÁS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	0	0	0	0	0	2	0	10	0	10	0	10	32
Ebből: értékvesztés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ÜZEMI (üzleti)TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	-34	302	326	164	438	391	100	90	100	-10	-100	-310	1 457
PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ebből: értékelési különbözet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	-34	302	326	164	438	391	100	90	100	-10	-100	-310	1 457
Adófizetési kötelezettség (KIVA)	16	16	17	15	30	31	30	30	30	30	30	30	305
ADÓZOTT EREDMÉNY	-50	286	309	149	408	360	70	60	70	-40	-130	-340	1 152

### A Kft. 2022. évi tervezett kiadásainak összefoglaló elemzése

Az éves **anyagjellegű ráfordítás** tervezett összege **35.485e Ft**. A tervezetben, az előző évekhez hasonlóan csak minimális inflációval számoltunk, kivéve abban az esetben, ahol ettől eltérő módon változik a költség. A közüzemi díjakon felül csak az alapüzemeltetéshez köthető összegeket terveztük be. A **személyi jellegű ráfordítások költségének** tervezett összege **87.630e Ft**, és ehhez kapcsolódóan a KIVA tervezett összege **6.164e Ft** ez a két összeg tartalmazza az 5 fő tevékenységi kör, valamint a központi irányítás személyi állományának bérét, valamint az 1-4 hónapban kifizetett városüzemeltetési és vállalkozási tevékenység dolgozóinak bérét is. A személyi béreket a tájékoztatóban található tevékenységi körönként terveztük. Lehetőség szerint figyelembe vettük a szakhatóságok által előírt minimum létszámokat, és 2022. évre is számoltunk szezonális személyi változásokkal. Az **Egyéb ráfordítások** soron az Értéksökkenés, az Igazgatási költség, Egyéb költségek, Le nem vonható Áfa, a Nyereséget terhelő adók találhatók, amelynek tervezett összege a tavalyi évhez hasonlóan **2 538e Ft**.

## Rózsa Fürdő elemzése

A Fürdő jelenlegi jegyárpolitikája a környező fürdők jegyáraihoz is igazodik, kedvezménnyel kezeli a helyi lakosokat, kisgyermek kedvezményeket tartalmaz, és időszakos (16:00 óra utáni) kedvezményeket is.

A jegyárak emelését július hónapban végrehajtottuk, az emelés mértéke 12,5-15% közötti. Ennek alapján az elmúlt évek statisztikáira alapoztuk. Szeretnénk továbbra is a legolcsóbb fürdők között lenni megcélózva elsősorban a családokat. A féléves bérletet értékesítését megszüntettük, helyette a negyedéves bérlet és a 10 alkalmas belépő kerülne a fókuszba. A változásról tájékoztattuk a vendégeket, hogy teljes körű információt kapjanak. Célunk továbbra is, hogy a „vidék” fürdőhelye és gyógyászati helye legyünk.

A fürdő humán erőforrása évek óta a minimális, elvárt létszámot tartalmazza. A fürdő havi nyitvatartási ideje: télen: 334 óra volt, nyáron: 360 óra. A nyitvatartási idő jelenleg reggel 9 órától este 20 óráig tart. Most már ez a nyitvatartási óraszám dominál minden évszakban. A fürdőben dolgozó munkavállalók mindegyike kivétel nélkül végzettségüket tekintve több munkakör betöltését is ellátja. Havi beosztás alapján dolgoznak. A pénztárosok mindegyike rendelkezik vendéglátó vagy kereskedelmi végzettséggel, hogy a téli üzemmódban a büfé üzemeltetését is el tudják látni. Az úszómesterek mindegyike rendelkezik az előírt végzettséggel. A gépészek mindegyike rendelkezik az előírt végzettséggel és mindkettőjüknek megvan az uszodamesteri végzettsége is.

A fürdő üzemeltetését évente több alkalommal, több hatóság ellenőrzi (pl.: népegészségügy, katasztrófavédelem, munkaügy, NAV). Az üzemelést e hatóságok mindegyike eddig rendben találta.

A Rózsa-Kert büfé a 2022. év szezonjában üzemeltetésre ki lett adva hasonlóan, mint az előző években. A Rózsa-Kert büfé helyett a nyári szezonon kívül az uszodai Rózsa büfét és annak a Rózsa Ajándéksziget részét kívánjuk üzemeltetni.

Az önkormányzat segítségével újra lett burkolva tavasszal a külső gyógymedence, javítva a fürdő színvonalát. Bízunk benne, hogy pályázati segítséggel újra tudjuk burkolni a gyermekmedencét is (ha lehetőség nyílik rá, terveink között szerepel a gyógyászati medencék újra burkolása is).

A költségek és bevételek összegző részben érintettük az uszodasátor helyzetének megoldását. A 2022-es szezonban nem tervezzük a sátorfedés felhúzását, üzemeltetését, helyette egy szigorú sávbeosztást tervezünk a 25-ös medencébe, ahol minden szereplő megfelelő helyet, időt kap az úszására.

A fürdő 2022. évi szolgáltatásai, és tervezett szolgáltatásai:

- 25 m-es 3 pályás úszómedence (tanmedence), egész éves üzemmel
- 33,3 m-es úszómedence, 7 pályán (május 23. – szeptember 30. közötti üzemmel)
- 36 °C-os aromabarlang
- külső ülőpadkás gyógymedence
- finn szauna
- gőzkabin
- infra szauna
- álló szolárium

- callanetics
- aqua fitness
- ajándék üzlet
- gyerek játszósarok

Strand plusz szolgáltatások (nyári szezonban):

- 33,3 m-es 7 pályás úszómedence
- gyermekmedence élményelemekkel, billenő vödörös zuhannyal
- külső ülőpadkás gyógymedence élményelemekkel
- gyermekhomokozó, játszótér
- lábtengő- és strandröplabda pálya, sporteszközök
- büfé
- kabinszolgáltatás
- rendezvények
- külső öltöző

### **Rózsza Fürdő műszaki helyzet elemzése**

A jelenleg fennálló műszaki problémák, hiányosságok felszínre kerülése szükséges ahhoz, hogy az üzleti tervezet elbírálásakor valós képet mutassunk a tervezett költségek megértéséhez.

A korábbi években elvégzett munkálatok, 2022-re vonatkozó zárójeles megjegyzésekkel:

1. Meleg kút kamerázása, állapotfelmérése, időszakos ellenőrzése
2. A kutak lágyindítójának kiépítése, valamint a szivattyúkhhoz fi relé beépítése
3. Meleg kút szivattyújának cseréje (jelenleg nincs tartalékunk, a tartalékszivattyú javítás, illetve beszerzés /árajánlat/ alatt)
4. Meleg kút csővezetékeinek részleges szigetelése
5. Meleg kút akna fedelének cseréje (jelenleg lezárt állapotban biztonságosan használható)
6. Az aromamedence, gyermekmedence, merülő medence, gyógyászati kezelő medencék burkolatainak javítása
7. Térburkolatok javítása (folyamatos)
8. Fürdő homlokzat felújítása (a fürdő belső homlokzat részlegesen került kijavításra és festésre, már megtörtént a külső felületek festése, viszont ez a folyamat mindig további munkálatokat igényelne)
9. Korszerűbb napozóágyak beszerzése (ajánlatkérés folyamatban)
10. A régi kabinos öltöző falának leverése, vakolatjavítás előkészítése
11. A 25 méteres medence vályújának javítása
12. A gyermekmedence vályújának javítása
13. Új rózsák telepítése, virágok ültetése
14. Kétnyelvű információs táblák kihelyezése (jelenleg megkezdett folytatása szükséges)
15. Lábmosók kijavítása



Jelenleg fennálló műszaki problémák, hiányosságok:

1. Víz alatti porszívó karbantartása, cseréje (a jelenlegi típushoz nehézkes az alkatrészek beszerzése)
2. Kútkert és egyéb villamos szekrények, szerelvények felújítása
3. A fürdőépület szellőzésének cseréje
4. Tartalék nyomásfokozó, forgató- és kútszivattyú szivattyúk beszerzése, javítása
5. Hőcserélők karbantartás, bővítése
6. Medencetéri szellőzőgépház gázszerelvényeinek karbantartása, cseréje
7. Gyógymedence mellé kültéri öltözőkabinok elhelyezése
8. Aromamedence, tornamedence, gyermekmedence, burkolat javítása
9. Kültéri festések és vakolások, vakolatjavítások (padok, korlátok, térelválasztó falak)
10. Belső tisztasági festések
11. Medencetéri burkolatjavítások
12. Gyógyászati épülethomlokzati felületkijavítások és festések
13. Medence lábrácsok cseréje (folyamatban)
14. Elsősegélyszoba felújítása
15. Kerítésjavítások
16. Új napernyők beszerzése
17. További játszótéri kialakítások, belső gyereksarok fejlesztése

Fürdőépületet érintő egyéb kötelező feladat: villámvédelmi rendszer karbantartása (előzetes 2020. évi árajánlat alapján a költség bruttó 1,5 MFt-ra tehető (anyag + munkadíj).

### Rózsa Fürdő 2022. évi árlista július hónaptól

Rózsa Fürdő	
Belépőjegy árak	Érvényes: 2022 július 07.
<b>Fürdő belépőjegyek:</b>	<b>ÁR:</b>
Felnőtt belépőjegy	1 600 Ft
Kedvezményes felnőtt belépőjegy (16 órától)	1 200 Ft
Diák, nyugdíjas	1 100 Ft
Kedvezményes diák, nyugdíjas (16 órától)	850 Ft
Gyermek (4 - 14 év)	900 Ft
Gyermek (4 - 14 év) (16 órától)	750 Ft
Úszójegy (2 óra/alkalom, rendezvényeknél nem érvényes)	1 000 Ft
Kísérőjegy	350 Ft
Családi jegy (1 felnőtt + 1 gyermek esetén/fő)	1 050 Ft
Dolgozói jegy	350 Ft

<b>Bérletek</b>
-----------------

Felnőtt bérlet (10 alkalom/2 hó)	14 400 Ft
Diák, nyugdíjas, bérlet (10 alkalom/2 hó)	9 900 Ft
Kedvezményes felnőtt bérlet (16 órától) (10 alkalom/2 hó)	10 800 Ft
Kedvezményes diák, nyugdíjas bérlet (16 órától) (10 alkalom/2 hó)	7 650 Ft
Úszó bérlet (10 alkalom/2 hó) (2 órás)	9 000 Ft
Úszó bérlet (negyedéves, napi egyszeri belépésre, vásárlástól számított negyed évig érvényes, rendezvényeknél nem érvényes)	54 000 Ft

<b><u>Wellness szolgáltatás (belépőjegy mellé vásárolható!)</u></b>	
Wellness belépőjegy (szauna, gőzkabin)	675 Ft
Wellness bérlet (10 alkalom/2 hó)	6 075 Ft

<b><u>Szolárium</u></b>	
Szolárium 5 perc	470 Ft
Szolárium 10 perc	840 Ft

<b><u>Aqua Fitness (meglévő belépőjegy, kísérőjegy mellé vásárolható)</u></b>	
Aqua Fitness belépőjegy	1 000 Ft
Aqua Fitness bérlet (10 alkalom / 3 hó)	9 000 Ft

<b><u>Egyéb:</u></b>	
Öltöző szekrény bérlet	300 Ft
Medence pályabérlet (/alkalom/pálya/óra)	5 000 Ft
Kabinbérlet	500 Ft



## Marketing tervezet

A koronavírus okozta gazdasági helyzet és annak közvetett hatásai nagyon megnehezítették a Kft. működését, kiemelten a turisztikai és gyógyászati érintettségű tevékenységeket. Bízunk benne, hogy 2022-ben kedvező időjárás mellett a vendégek visszatérnek a fürdők világába a hosszú ideig tartó korlátozások megszüntetését követően.

A marketing és értékesítés egyik alapfeladata, hogy az egész éves kihasználtság javításán belül, a nyári szezonon kihasználtsága maximális legyen és a szezonon kívüli időszakok tekintetében is önfenntartást érjünk el átlagban, azaz, a jobb és gyengébb bevételi időszakok kiegyensúlyozzák egymást, így a lehetőségekhez mérten nulla eredményre hozva a fürdőt. A pozitív nulla elérése még hosszú távú munkát igényel, ugyanis ennek a mivoltja abban mutatkozik, hogy a létesítmény Tulajdonosi támogatás nélkül, önállóan gazdálkodik (általánosságban csak a nulla szintű gazdasági eredmény célozható meg, amikor is a társaság úgy gazdálkodik a kapott Tulajdonosi támogatással, hogy nem mínuszos tartományba eső gazdasági eredményt érjen el és ne kelljen év közben, újabb, előre nem tervezett Tulajdonosi támogatást igényelnie, de jelen helyzetben sajnos ez kivitelezhetetlennek tűnik, elkerülhetetlen a mínuszos eredmény).

Korábban vizsgálatra kerültek Tótkomlós és vonzáskörzetében található attrakciók, melynek eredményeképpen körvonalazódtak a fürdőhöz társítható programok. A vendég célcsoportok elemzésénél megerősítést nyert, hogy a családi, kistérségi és a román vendég szegmensek a meghatározók. Ezért a marketing és értékesítési munka részeként a legfontosabb, hogy a kommunikáció, e célcsoportok irányába fokozottabban működjön.

Marketing és értékesítési szempontból a fürdő igen összetett szolgáltatási körrel rendelkezik. Jelzi ezt, hogy egész éven keresztül szinte minden vendégsegmens megfordul az intézményben. Sportolóktól, családos, egyéni, turista, céges vendégeken keresztül a helyi vendégekig. Ezért szükséges minden látogatósegmenset külön is megvizsgálni. Érdemes figyelembe venni, hogy az országos viszonylatban is erősödő egynapos családi kirándulások komoly fejlődést mutatnak. A több éve megkezdett marketing stratégia fő irányát, ami a családi és szabadidős vendég segmenset célozza meg, a következő évben fokozottabban kell folytatni. A fürdő főbb piaci stratégiája, hogy egy folyamatos szolgáltatási színvonal-emeléssel valamint a lehetőségekhez mért szolgáltatásfejlesztéssel intenzívebb látogatásra ösztönözze célközönségét. Fontos feladat a szezonon kívüli időszakban a wellness megerősítése szolgáltatásbővítéssel (több szaunanap, szaunaszeánszok, kiegészítő berendezések, rendezvények) és jegyharmonizálás, hosszított kültéri gyógymedence üzem, jéggép a wellnesshez, későbbiek során kültéri rönkszauna megvalósítása és jakuzzi (8-10 személy) telepítése és egy egyedülálló, azaz, extra szolgáltatás megtalálása és bevezetése (középtávú

célok között szerepel egy szezonális működésű élménymedence kialakítása is). Nagyon fontos, hogy az alapszolgáltatások mindig kifogástalan minőségben elérhetők legyenek.

Az elmúlt években a Rózsa Fürdő működésében sajnos költségtakarékossági szempontból egyre kisebb hangsúlyt kaptak a média megjelenések. Ezt az irányt meg kell változtatni. Hisszük, hogy a fürdő eredményessége, sikeressége, a marketingmunka, sokszor a közös összefogás erejében rejlik. Legfontosabb szempont, hogy továbbra rugalmasan is együtt kell működünk a tulajdonosunkkal, a turisztikában jártas civil szervezetekkel, intézményekkel, kistérséggel, törzsvendég bázist kell kiépítenünk, határokon is át kell nyúlnunk (elsősorban Arad megyébe). Az ide úszni járó iskolák órarendjének kialakítását 2022. évben is úgy tervezzük, hogy a medencék kihasználtsága a fürdőnk számára is a leghatékosabb legyen.

A legnagyobb hangsúlyt a legnépszerűbb internetes portálokra kell helyezni, rendszerességgel hirdetni Facebook, Instagram és Web oldalunkon, mindig szem előtt tartva az évszaknak és ünnepeknek megfelelő szolgáltatás kiemelését, az aktuális programokat, reklámokat, változásokat, híryanagot, közvélemény kutatásokat. A nagyobb televíziós csatornák hirdetési árait sajnos még nem tudjuk magunknak megengedni (vonatkozik ez a rádiós megjelenésekre is), azonban a helyi Komlós TV heti műsoraiban ott kell, hogy legyünk. Célunk, hogy eljussunk és hirdessünk a környéken működő kisebb televíziókban, újságokba is. Ezeken kívül még számos prospektuson és nyomdai kiadványon szerepel, kell, hogy szerepeljen a Fürdő, melyek kiválasztásánál mindig elsődleges cél a megjelenés példányszáma és a vendég célcsoportok desztinációja. Kiemelt fontosságú a romániai megjelenésünk is, amelyet a vírushelyzet előtti szintre szeretnénk felzárkóztatni.

Szeretnénk azt elérni, hogy ha valaki Tótkomlósról beszél, akkor az első, úgymond automatikus téma a Rózsa Gyógyfürdő legyen a beszélgetőpartnerek között. De szeretnénk, ha a Rózsa Gyógyfürdőről is minden kinek Tótkomlós és a város nevezetességei jussanak eszébe.

Ez összetett munka, településszintű marketinget igényel, amelynek kereteit a vírusidőszak befejeztével újra kell gondolni.

Az egyik legfontosabb marketing cél az, hogy létrejöjjön egy településszintű marketingért felelős központi egység- és kijelölésre kerüljön egy azért felelős **szakértő** személy(ek), aki(k) megoldást keres(nek), talál(nak) és eszközöl(nek), azon fennálló hiányosságokra és problémákra, amelyek jelenleg a nem létezésük és/vagy gyenge és kifogásolható jelenlétük okán gyakorolnak negatív hatást, mind a város, mind pedig a fürdő turisztikai vonzerejére.

Ezt követően javasoljuk megszervezni és gyakorlatba helyezni minden olyan marketing tevékenységet, mely mankóként szolgálhat a későbbiekben a vírus okozta helyzetből való kilábaláshoz és talpra álláshoz.

Az előző évekhez hasonlóan 2022-ben is célul tűzi ki és azon dolgozik a Rózsa Fürdő, hogy annak szolgáltatásait központba helyezve, jól megszervezett online- és offline reklámtevékenységet végezve, egyre szélesebb vendégkört tudjon a fürdőbe, annak gyógyászatára, valamint Tótkomlós város fontosabb és érdekesebb turisztikai látványosságainak megtekintésére városunkba invitálni.

A fentebb említett online- és offline reklámtevékenység sikerét a már meglévő, helyi-, megyei- régió szintű és romániai média kapcsolatok, valamint ezek felhasználásával létrejövő újabbak; továbbá a fürdő már „bejártott” online marketing gyakorlatai (Weboldal, Facebook- és Instagram fiók, turisztikai weboldallal történő folyamatos együttműködés) garantálják.

Legfontosabb cél tehát a szélesebb vendégkör megszólítása és fürdőkbe látogatásuk szándékának ösztönzése. Ennek megvalósulása érdekében a fürdő 2022-ben is azon piaci stratégiáját kívánja gyakorolni, melynek alappillére az, hogy a már meglévő szolgáltatásaink minőségét növelni szükségeltetik (mind üzemtechnikai, mind pedig azok igénybevételével járó élmény faktor emelését értve ez alatt).

Az idei évtől kezdődően folyamatosan megoldást keresünk arra a régóta fennálló régió szintű problémára, melynek okán nincs, vagy csak csekély számú együttműködést lehet felfedezni település-turisztikai szervezetek között. Első lépésben kapcsolatot kívánunk létesíteni a Békés megyében található nagyobb településeken üzemelő helyi- és környező települések turisztikai feladatait ellátó személyekkel, irodákkal. Rendszeresített blog szerű írások weboldalon közzététele, majd ezek közösségi médiákban való megosztása, melyeknek témája természetesen vagy a fürdő és annak gyógyászatán és/vagy Tótkomlóson esetleg a fürdőt is érintő programok, események, történesek feldolgozása lenne. Ezzel elérve azt, hogy díjköteles kutatás és Google fizetett hirdetés helyett amolyan ingyenes módon sorolja a legnagyobb kereső motor előkelőbb helyre a Rózsa Fürdő-t abban az esetben, ha valaki mondjuk a „Tótkomlós” szóra keres rá.

#### **SWOT analízis:**

##### **Erősségek:**

- o elhelyezkedés: csendes nyugodt természetes környezet
- o sokoldalú szolgáltatás mind a fürdő, mind pedig a gyógyászat tekintetében
- o jelenleg kevés konkurencia az úszómedencékkel rendelkező fürdők terén
- o egyedi arculat

##### **Gyengeségek:**

- o Szálláshelyek hiánya (pontosabban az igényes szálláshely hiánya)
- o Élmény- és családi medencék hiánya
- o Gyerekszolgáltatások és jelentős gyerek játszósarok hiánya
- o Élményelem, csúszda további wellness- és szaunaelemek (jacuzzi, jéggép) hiánya

##### **Lehetőségek:**

- o A pihenési, szórakozási és az ezekkel együtt járó további szolgáltatásokra az igény nagyon nagy
- o a vidék fürdőhely és gyógyászati szolgáltatója lehet

- o A gyógyászat folyamatos működésének és annak szolgáltatásainak direkt módon kiajánlása házi orvosoknak, ezáltal növelve a kezeléseket igénybevevők számát
- o a környékbeli nagy mezőgazdasági, turisztikai fejlesztések közvetett haszonélvezője lehet (pl Mezőhegyes és az ott jelenleg- és a közeljövőben végbemenő több milliárdos fejlesztések)
- o Összefogás a környező települések turizmusért felelős megbízottjaival. Ezen kooperációból származó helyi és konkrétan a fürdőt érintő látogatottsági szám növekedése.
- o Jól szervezett, modern település-marketing pont, mely egyben egy „tourinform” pont kiépítése
- o Üdülési csomag készítés, kiajánlás

#### Veszélyek:

- o üzembiztonság meg nem teremtése
- o likviditási probléma erősödése
- o elképzelt, folyamatban lévő pályázatok elvetése
- o a rossz propaganda, negatív tapasztalatok miatti vendégelfordulás
- o fizetett hirdetések nélkülözésével csökkenő nagyobb területet lefedő elérésszám
- o ésszerűnek tűnhet az a stratégia, mely mentén apróbb fürdő- és gyógyászati szolgáltatás áremelésekkel kísérelnék meg kompenzálni az árbevétel kiesés egy csekély részét, viszont annál nagyobb az esélye, hogy épp ez miatt vendégszám csökkenés lenne tapasztalható.

Elvégzendő teendők marketing terén (nyári szezonkezdés előtt, illetve a nyári szezonban):

- o Plakáthelyek kiépítése (helyben, kistérségben, Romániában)
- o Ütöképes szórólapozó és reklám csapat létrehozása
- o Szórólap biankó szerződések megkötése itthon és Romániában
- o Weboldalak és Facebook oldal és Instagram oldal aktualizálása
- o Reklámtechnikai háttér fejlesztése, készség szint elérése
- o Szolgáltatásbővítések kiépítése, rendezvények szervezése
- o Helyi-, járási-, megyei-, régió szintű idegenforgalmi kapcsolatok erősítése
- o Partnerek felkeresése, állandósítása, érdekvédelmi szervezeteknél helyzet megerősítés
- o Turisztikai érdekvédelemben, helyben és kistérségben vezető szerepkör betöltése
- o Vendégbeléptetés újra konstruálása

## Gyógyászat elemzése

A Rózsa Fürdő Gyógyászat tevékenységének legjelentősebb részét továbbra is az egészségügyi ellátórendszeren belül nyújtott szolgáltatások teszik ki.

A Gyógyászatban 12óra/hét szakorvosi óraszám (2 óra/hét ortopédiai, 10 óra/hét reumatológiai és fizioterápiái) és 50 óra/hét nem szakorvosi óraszám keretében működtetett járóbeteg ellátása kiegyensúlyozott volt (50 óra/hét járóbeteg kapacitás). Sajnos a vírus hatása itt is érezhető, visszább esett a kezelésszám, a balneoterápiás kezelések közül a gyógyvízhez kötődő kezeléseket nem tudják felvenni a betegek, járóbeteg ellátás normál üzemben megy, de csökkent betegszámmal. Orvosi vizsgálatok csak szakaszosan vannak.

Szerencse a szerencsétlenségben, hogy az utolsó 3 teljes hónap kezelési térítés átlagát, havonta továbbra is el tudja számolni a Kft. a kezelésszámtól függetlenül (támogatott finanszírozás).

Általánosságban elmondható, hogy az NEAK 2022. évre is a járóbeteg-ellátásba fix pont összegű területi volumenkorlátot (TVK) határozott meg.

A Gyógyászat továbbra is lehetőséget biztosít az uniós és unián kívüli betegeknek, illetve a társadalombiztosítóval jogviszonyban nem álló – azaz nem biztosított – betegeknek gyógykezelések igénybe vételére (teljes térítéses szolgáltatás).

A legnagyobb pozitív visszajelzést betegeinktől a kimagasló színvonalú szolgáltatás, a barátságos-családias fogadtatás elismeréseként kapunk, de szolgáltatásaink szervezése, létesítményünk tisztasága is sok jó visszajelzést kap. Célunk, hogy az itt tartózkodó betegek kezelési időn belüli tartózkodását komfortosabbá tegyük. Sajnos infrastrukturális állapotunk így is több területen hagy maga után kívánni valót, ezt, valamint a megfelelő színvonalú környezet hiányát az előbb leírtakkal próbáljuk kompenzálni.

Szolgáltatásainkat folyamatosan bővítjük, jelenleg igénybe vehető ellátások az alábbiak,

### Gyógyászati kezeléseink:

- medencefürdő
- iszappakolás
- súlyfürdő
- szénsavas kádfürdő (átmenetileg nem üzemel)
- orvosi gyögmasszázs
- masszázs
- víz alatti vízszugármasszázs (tangenter)
- gyógytorna
- víz alatti csoportos gyógytorna
- gyógyúszás
- elektromos-, mágneses-, ultrahang- és kryo fizioterápiás kezelések
- 

### Szakszolgáltatásaink:

- Reumatológiai szakorvosi vizsgálat
- Mozgásszervi rehabilitációs szakorvosi vizsgálat
- Ortopéd szakorvosi vizsgálat
- Elasztikus tapasz felhelyezés



- Gyógyászati segédeszköz forgalmazás

Egyéb szolgáltatásaink jelenleg az orvosi rendelőben (bérleti szerződések keretében):

- Nőgyógyász szakrendelés
- Éjszakai ügyelet
- Laboratórium-vérvétel
- Üzemorvos
- 

Egyéb szolgáltatásaink jelenleg a gyógytornateremben (bérleti szerződések keretében):

- callanetics (heti 3x)
- nyugdíjas torna (heti 2x)

A Gyógyászaton lévő gyógytorna terem és az orvosi rendelő folyamatos kihasználtságára törekszünk 2022-ben is. Szeretnénk a galvánkádfunkciót is visszaállítani lehetőség szerint, illetve bevezetni a komplex kezelés szolgáltatást a balneoterápiás kezelésekhez kapcsolódóan.

Az intézet egyes dolgozói beletartoznak a Gyógyszerészeti és Egészségügyi Minőség- és Szervezetfejlesztési Intézet (GYEMSZI) által meghatározott bértámogatási rendszerbe, amit cégünk ez idáig minden hónapban továbbítani tudott munkavállalói részére. Szeretné ezt tenni a jövőben is, ha a háttérfinanszírozás továbbra is fennáll. A Szervezetfejlesztési Intézet felé, illetve ENKK felé adatszolgáltatási kötelezettségeinket maradéktalanul teljesítjük.

Ezen a részlegen működik a fürdő és a gyógyászat takarítást ellátó takarítószer- és vegyszerraktár. A raktárt a gyógyászati részlegvezető személyesen vezeti, így az anyaggazdálkodás és a leltár is naprakész. A Kft. a Leltári szabályzatnak megfelelően az üzleti év végi zárásához, a beszámoló elkészítéséhez, a mérleg tételeinek alátámasztásához olyan leltárt állít össze, amely a mérleg fordulónapján meglévő eszközeit és forrásait mennyiségben és értékben tartalmazza. Anyaggazdálkodási leltárhoz sorolandók a vegyszerek, tisztítószeresek, fenntartási anyagok (WC papír, kéztörölők, folyékony szappan) raktára, amiket napi szinten tartunk nyilván.

2022-ben a célunk elsősorban az árbevétel erősítése a gyógyászati ágazat terén is. Célkitűzésünk mind a balneo, mind az elektro kezelésszám terén is elérni a 2021-es tény adatokat (balneo kezelések: 32 963, fiziko kezelések: 30 652, összesen kezelés: 63 615). Árbevétel tekintetében minimális növekedést tervezünk a teljes fizikoterápia területén.

Ehhez olyan fejlesztéseket tervezünk, melyek egyrészt kiterjednek a meglévő eszközállományunk karbantartására, másrészt az infrastrukturális karbantartásokra.

Komoly mértékű marketinget és értékesítést tervezünk csatolni a gyógyászati szolgáltatások mellé, melyeknek alapja a sajtópropaganda, akciók, hirdetések, személyes megkeresések mind a vendég, mind az orvosok terén. Fő cél a kistérség elérése (beleértve Tótkomlóst is, mint alappillért). Célunk olyan vállalkozó beszerzése továbbra is, aki üzletszerűen szállítaná be hozzánk a pácienseket. Ezen kívül, ellátó orvosaink számát is növelni szeretnénk elsősorban az ortopéd ellátásban. Orvosainkat minél több kezelés felírására sarkaljuk a szakmaiság keretein belül.



## Gyógyászat műszaki helyzetelemzése

A gyógyászat területén tapasztalt műszaki problémák, hiányosságok a következők:

- súlyfürdő medence és járófelületi burkolatjavítása
- vállizületi mozgatógép-Artromot – S3/S3 komfort
- térdizületi mozgatógép – Artromot – K1
- elektroterápiás gépek hiánya (2db, típus: Ultron Home OE302)
- középfrekvenciás készülékek hiánya (2db, Elektrokombi Home OE304)
- rekeszes galvánkád hiánya, lézerberendezés hiánya
- tangentorkádak, szénsavkádak, tartalék iszapkezelő javítása
- épület karbantartások, felületjavítások, festések (külső részfelületeken is)

A meglevő kezelő berendezések ütemezett műszaki felülvizsgálata 2021. március hónapban megtörtént, így ezen készülékek három évig – egy műszaki meghibásodást ide nem értve – képesek ellátni a feladataikat.

## Gyógyászati árakban történt változások

Megjegyzendő, hogy továbbra is a mi szolgáltatásunk ár és érték arányban a legolcsóbb a kistérségben (30 km-es körzetben).

	TB	Teljes ár
Gyógyvizes gyógymedence	490 Ft	900 Ft
Iszapkezelés	280 Ft	2 150 Ft
Súlyfürdő	280 Ft	1 350 Ft
Szénsavfürdő	280 Ft	1 350 Ft
Orvosi gyógymasszázs	360 Ft	2 700 Ft
Vízalatti vízszugármasszázs	280 Ft	1 850 Ft
Vízalatti csop. Gyógytorna	280 Ft	1 300 Ft
18 év alatti csop. Gyógyúszás	ingyenes	
Orvosi vizsgálat	ingyenes	4 700 Ft
Orvosi kontroll	ingyenes	2 400 Ft
Szelektív ingeráram	ingyenes	1 250 Ft/10p
TENS	ingyenes	1 250 Ft/10p
Diadinamic áram kez.	ingyenes	1 250 Ft/10p
Interferencia	ingyenes	1 050 Ft
Galván	ingyenes	1 050 Ft/10p
Iontoforézis	Ingyenes	1 250

		<b>Ft/10p</b>
<b>UH (5perc), víz alatt is</b>		<b>1 250 Ft/10p</b>
<b>Magnetoterápia 15p</b>		<b>650 Ft</b>
<b>Krioterápia 3p</b>		<b>850 Ft</b>

### Gyógyászat, eset- és kezelésszám statisztika 2021.

Gyógyászat által foglalkoztatott orvosi és egyéb rendelési idők			
Rendelési nap	Időpont	Orvos neve	Ellátott terület
Hétfő	15:30 - 17:30	Dr. Bánhegyi Szabolcs	ortopédia
Kedd, csütörtök	8:00 - 10:00	Dr. Tóth Abonyi János	mozgásszervi rehabilitáció
Szerda	14:00 - 20:00	Dr. Fejes Norbert	reumatológia
Hétfő, szerda, péntek	6:00 - 9:00	Fazekas Jánosné	vérvételi labor (mintavétel)

Gyógyászati rendelő bérleményi statisztika			
Rendelési nap	Időpont	Orvos neve	Ellátott terület
Kedd (havonként)	15:00 - 19:00	Mester Cure Kft	üzemorvosi rendelés
Szerda (havonként)	09:00 - 13:00	Dr. Bizáncz Lajos	ortopédia-traumatológia
Csütörtök	15:00 - 19:00	Dr. Csabai László	nőgyógyászati szakrendelés
Hétfőtől péntekig	16:00-08:00	Orosházi Kistérség	városi orvosi ügyelet
Szombat, vasárnap	0:00-24:00	Tobbcélú Társulás	

Gyógyászat tornaterem kihasználtság (bérlet)				
Hétfő	Kedd	Szerda	Csütörtök	Péntek
16:00 - 17:00 nyugdíjas torna	16:00 - 18:00 gyógytorna		16:00 - 17:00 nyugdíjas torna	
18:00 - 19:00 Callanetics		18:00 -19:00 Callanetics		18:00 -19:00 Callanetics

B. sz. melléklet

Gyógyászati eset- és kezelésszám kimutatás 2021. január-december  
Kezelésszám (db) részletező 2021. január-december

Kezelés kód és típus	január	február	március	április	május	június	július	augusztus	szeptember	október	november	december	Összesen
01. Gyógytűrés gyógymedence	0	0	0	0	15	0	172	64	64	125	48	46	557
03 - Iszapkezelés	754	783	662	720	641	634	742	798	845	760	700	781	8 900
04 - Sulfid	104	90	90	64	75	66	45	30	30	45	192	105	936
05 - Sárkezelés/leöntés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
06 - Orvosi Gyógymasszázs	713	737	576	577	485	600	833	766	634	690	689	603	7 903
07 - Víz alatti mozgásterápiás kezelés	556	534	407	373	294	442	631	549	505	610	580	586	5 067
08 - Víz alatti csoportos gyógytorna	652	633	429	549	554	571	732	703	727	757	688	516	7 611
10 - 18 év alatti gyógykezelés	465	159	176	37	0	0	0	164	88	0	0	0	1 088
Részösszesen:	3 244	2 936	2 340	2 320	2 064	2 313	3 155	3 084	2 893	2 987	2 977	2 640	32 063

Elektroterápiás kezelésszám (db) részletező 2021. január-december

Kezelés kód	Kezelés típus	január	február	március	április	május	június	július	augusztus	szeptember	október	november	december	Összesen
84100	Gfisszon (zárt nyelki függés)	18	19	8	0	0	0	11	15	5	44	1	0	124
86311	4 rekeszes galván (4 végtagra)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
86312	Sieteli galván (csipkedés)	217	197	171	87	122	253	332	184	118	126	162	89	2 058
86316	Tónóterápia (gyógykezelés)	78	85	120	111	93	221	178	68	171	181	97	57	1 480
86317	Kétkam elektroterápiás (elektro)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
86318	DD (Dinamikus- elektroterápiás)	116	159	228	233	225	253	251	169	223	213	141	135	2 346
86319	Selektív ingeráram (zomorítás)	56	5	20	36	136	50	19	32	37	24	73	21	609
8631B	Interferencia (főlegdél)	68	119	119	205	238	316	397	195	286	167	106	97	2 313
8636D	Rekeszes galván (2 végtagra)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
86634	TENS (fájdalomcsillapító kezelés)	267	301	353	125	165	227	348	281	283	267	279	175	3 091
86911	UH (mikromasszázs)	417	561	577	500	571	796	913	620	667	661	477	328	7 090
86912	Víz alatti UH	15	20	85	34	53	115	131	44	63	20	59	28	667
94400	Terápiás segédkezelés nélküli	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
94408	Manipulációs kezelés felkészítés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
94504	Tesztelési eljárás egyénre	14	30	100	126	162	162	132	9	15	68	48	28	892
94530	Isométeria (torna)	48	57	58	51	28	65	99	102	146	160	48	17	879
94601	Passzív mozgás	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
94603	Szén	130	94	92	167	184	171	166	152	225	250	134	68	1 833
94651	Scoliosis torna (gimnázium)	0	6	9	5	0	0	8	12	4	10	0	0	54
94701	Egyszeri torna	107	44	136	216	157	127	135	130	233	174	126	69	1 654
94702	Csoportos torna	324	547	496	332	445	656	635	463	588	526	402	287	5 662
Részösszesen:		1 876	2 244	2 572	2 228	2 579	3 425	3 759	2 466	3 063	2 911	2 151	1 379	30 662

## **Piacok (heti és napi) üzemeltetésével kapcsolatos alapfeladat elemzése**

A heti ruhapiac és egyéb áruipiac és a napi zöldségpiac üzemeltetésével kapcsolatos alapfeladatokat végezzük. Ide tartozik a napi piactakarítás, a folyamatos napi piac WC felügyelet, a napi piac helyjegyszedése. A napi piac területét szerződés alapján béreljük Tótkomlós Város Önkormányzatától, ahol a tárgyi eszközök karbantartása is feladatunk.

A piac árbevétel növelés érdekében a következőket tesszük, tervezzük megtenni:

1. A heti piac helyfoglalási és jegyszedési időszakában rendeződni látszik a piac helyfoglalási rendjének betartása. A rendezett piaci összképhez és a plusz helyfoglalások megszüntetésére nem engedünk parkolni piaci árusokat az árusító helyeken. Így továbbra is több árust tudunk fogadni. Az árus kipakolás és elpakolás idején beállhat gépjárművével a piac területére. A helyfoglalási időszak szervezettebb koordinálásával el tudjuk különíteni a bérletes és a nem bérletes árusítókat.
2. Mindkét piacon az azonos helyigény esetén a magasabb díjtételt vállalóé a helyhasználat joga.
3. A heti piacon árusító büfé kocsis, mozgó bolt tarifája nincs megkülönböztetve a többi árusétól, de mivel áramfelvétel eszközöl, az elhasznált villamos energia költséggel megemelkedik az árusítók tarifája.
4. Alkalmi (ünnepi) vásárok bevezetése:
  - használt motorok és alkatrészek vására április hónapban a bolhapiacon (már bevezetésre került)
  - ünnepekhez kapcsolódó vásárok az ünnepet megelőző két hétben a piactéren
  - népművészeti, virág- és cserépvásár a piactéren minden év Város napján (április)
  - halottak napi virág, koszorú és kegytárgy vásár a piactéren (október, november)
  - fenyővásár a piactéren (az ünnepet megelőző 2 hétben)
5. Zöldségpiac árusainak számát növeli az árusok árusítás előtti és árusítás utáni gépjármű behajtási engedélye a piac területére.

## Ipari park – projekt összefoglaló

<b>A projekt címe</b>	<b>Iparterület fejlesztése Tótkomlóson</b>
<b>Projektgazda neve</b>	Komlós Településszolgáltatási Kft.
<b>Projektgazda székhelye</b>	5940 Tótkomlós, Kossuth utca 2.
<b>A megvalósulás helyszíne</b>	5940 Tótkomlós, Vasvári Pál utca
<b>A projektgazda jogosultsága az ÁFA visszaigénylésére</b>	Alanya az ÁFA-nak, nettó összeg kerül figyelembevételre
<b>Konzorciumi tag</b>	Nincs

Tótkomlós Város Önkormányzata a helyi gazdaságfejlesztést érintő program következő lépéseként egy 14.114 m<sup>2</sup> területű, teljes alapinfrastruktúrával ellátott iparterület kialakítását tervezi. A fejlesztés a város dél-keleti részén, a központtól mintegy 1.200 méterre található egybefüggő területen valósul meg a Vasvári Pál utcában. A területen összesen 11 db belterületi beépítetlen ingatlan található, valamennyi 1/1 arányban Tótkomlós Város Önkormányzata tulajdonát képezi.

A fejlesztés részeként megvalósul a terület megközelítését biztosító aszfaltút kialakítása, a terület körbekerítése, ipari kapu kialakítása, közvilágítással való ellátása, továbbá tartalmazza a beruházás a közműveknek az ingatlanok határáig történő teljes kiépítését, valamint a terület villamos-energiával való ellátását biztosító transzformátor állomás telepítését.

A tervezett fejlesztés megvalósítását az önkormányzat a 100%-os tulajdonában lévő Komlós Településszolgáltatási Kft. projektgazdaként történő bevonásával tervezi.

A projekt fő célcsoportját a termelőtevékenységet folytató, betelepülni kívánó mikro-, kis- és középvállalkozások jelentik. Fő cél, hogy a Komlós Településszolgáltatási Kft. korszerű infrastruktúrát biztosítson a vállalatok betelepedéséhez, illetve működéséhez.

### A projekt hosszú távú közvetett céljai:

- A beruházás eredményeként fokozatosan egyre több új betelepülő vállalkozás vonzása, ezzel párhuzamosan az árbevétel egyenletes növelése;
- A betelepülő cégek számának növekedésével arányosan a térség tőkevonzó képességének növelése;
- A térség gazdasági versenyképességének növelése;
- Az új betelepülők által új munkahelyek teremtése, hosszú távon biztos megélhetés biztosítása a térség lakóinak;
- A betelepülők általi együttműködésen, szinergián alapuló klaszter jellegű ipari központ kialakítása;
- A fejlesztés teret nyit a pályázó hosszú távú fejlődési stratégiájának megvalósításához;
- A fejlesztés regionális, országos gazdaságélénkítő hatást fejt ki.

### **Elvárt eredmények, közvetlen célok:**

- Új vállalkozások vonzása a térségbe a fenntartható fejlődés alapjainak biztosítása révén;
- Az ipari termelési, valamint a szolgáltató területen az alkalmazotti létszám emelkedése;
- A térség gazdasági életének fellendülése;
- A mezőgazdasági termelés időjárásnak való kitettsége, illetve a klímakockázati tényezőket ellensúlyozandó, egyéb termelési szektorban tevékenykedő cégek létrejöttének elősegítése;
- Működő tőke vonzása a körzetbe.

### **Elvárt, számszerűsíthető eredmények:**

- Támogatásban részesülő vállalkozások száma: 6 db;
- Vissza nem térítendő támogatásban részesülő vállalkozások száma: 1 db;
- A nem pénzügyi támogatásban részesülő vállalkozások száma: 5 db;
- A fejlesztett vagy újonnan létesített iparterületek és ipari parkok területe: 1,41 ha

Jelen projekt hatásaként a 29/2014. (XI.26.) Kormányrendelet értelmében kedvezményezett Orosházi járás második legnagyobb településén, Tótkomlóson, egy olyan beruházás valósul meg, mely a megfelelő feltételek megteremtésével elősegíti a kezdő, vagy új fejlődési szakaszba lépő mikro- és kisvállalkozások növekedési pályára állását, a térségbe új vállalkozások betelepülését, a térség gazdasági életének fellendülését, a működő tőke vonzását, a munkanélküliség csökkentését, valamint a pályázó árbevételének növelését.

A megvalósítani tervezett beruházás hosszútávon, pénzügyi és szervezeti szempontból is fenntartható: a fejlesztett iparterület üzemeltetését az önkormányzati tulajdonú, Komlós Településszolgáltatási Kft. látja el. Az iparterület fejlesztésével a Kft. nettó 100.000.000,- Ft összköltségű fejlesztést kíván megvalósítani 2018. január és 2022. májusa között. A tervezett ütemezés megfelelő tartalékidő beépítésével számol az engedélyköteles beruházás végrehajtására.

A projekt jelenlegi helyzete:

A projekt megvalósításához szükséges közbeszerzési eljárás 2021. április 29-én jelent meg a EKR-ben. Az ajánlattételi felhívás 2021. május 21-én járt le, addig vártuk a jelentkezőket a kivitelezési munkálatokra.

Előzményként: a projekt kapcsán már volt a tavalyi évben egy sikeres ajánlattétel és a vállalkozói szerződés is megkötésére került a nyertessel, ugyanakkor a program Irányító Hatósága a megkötött szerződés személyi feltételeinél kifogást emelt, így az nem hatályba nem kerülhetett, ezért volt szükséges a közbeszerzési folyamatot megismételni. Az így felmerült költséget a közbeszerzésért felelős partner magára nézve kötelezőnek ismerte el.



## Inkubátorház – projekt összefoglaló

<b>A projekt címe</b>	<b>Szolgáltatói inkubációs funkciókat támogató központ kialakítása Tótkomlóson</b>
<b>Projektgazda neve</b>	Komlós Településszolgáltatási Kft.
<b>Projektgazda székhelye</b>	5940 Tótkomlós, Kossuth utca 2.
<b>A megvalósulás helyszíne</b>	5940 Tótkomlós, Széchenyi utca 2.
<b>A projektgazda jogosultsága az ÁFA visszaigénylésére</b>	A támogatást igénylő alanya az ÁFA-nak, a támogatási kérelemben megjelölt, támogatásból finanszírozott tevékenységekkel kapcsolatban felmerült költségeire vonatkozóan adólevonási jog illeti meg. Az elszámolásnál az ÁFA nélküli (nettó) összeg kerül figyelembevételre. (Nettó)
<b>Konzorciumi tag</b>	Nincs

A Tótkomlós város szívében található a korábban szállóként működő patinás épület, mely évek óta használaton kívül áll. A város vezetősége a Terület- és Településfejlesztési Operatív Program TOP-1.1.2-16 „Inkubátorházak fejlesztése” című felhívás megjelenésekor úgy döntött, hogy ennek az ingatlanak keresve sem találhatnának jobb funkciót, mint a városban egyébként is nehezen megtelepedő új vállalkozások indulását elősegítő inkubátorház szerepet. A pályázat benyújtására és megvalósítására az önkormányzat 100%-os tulajdonában álló Komlós Településszolgáltatási Kft-t jelölték ki.

A betelepült vállalkozások, és az épület kedvező, központi fekvése magas érdeklődést generál a betelepülni szándékozó vállalkozások részéről, mely biztosíték a hosszú-távú fenntarthatóságra. A pályázat benyújtásáig már több vállalkozás is jelezte betelepülési szándékát.

A projekt fő célcsoportját a termelő tevékenységet folytató, betelepülni kívánó mikro-, kisvállalkozások jelentik. Fő cél, hogy a Komlós Településszolgáltatási Kft. korszerű infrastruktúrát biztosítson a vállalatok betelepedéséhez, illetve működéséhez.

### **A projekt hosszú távú közvetett céljai:**

- A beruházás eredményeként fokozatosan egyre több új betelepülő vonzása, ezzel párhuzamosan az árbevétel egyenletes növelése;
- A betelepülő cégek számának növekedésével arányosan nő a térség tökevonzása;
- A térség gazdasági versenyképességének növelése;
- Az új betelepülők által új munkahelyek teremtése, hosszú távon biztos megélhetés biztosítása a térség lakóinak;
- A betelepülők általi együttműködésen, szinergián alapuló klaszter jellegű inkubációs központ kialakítása;

- A fejlesztés teret nyit a pályázó (pontosabban az önkormányzat) hosszú távú fejlődési stratégiájának megvalósításához;
- A fejlesztés regionális, országos gazdaságélénkítő hatást fejt ki.

#### **Elvárt eredmények, közvetlen célok:**

- A betelepült vállalkozások körének szélesítése;
- Új vállalkozások vonzása a térségbe a fenntartható fejlődés alapjainak biztosítása révén;
- Az ipari termelési, valamint szolgáltató területen az alkalmazotti létszám emelkedése; mezőgazdasági termelés időjárásnak való kitettségét, illetve a klímakockázati tényezőket ellensúlyozandó, egyéb termelési szektorban tevékenykedő cégek létrejöttének elősegítése
- A térség gazdasági életének fellendülése;
- Működő tőke vonzása a körzetbe

#### **Elvárt, számszerűsíthető eredmények:**

- Vissza nem térítendő támogatásban részesülő vállalkozások száma: 1 db
- A nem pénzügyi támogatásban részesülő vállalkozások száma: 6 db.
- Támogatásban részesülő vállalkozások száma (OP szinten): 7 db

Tótkomlós város központjában az 5940 Tótkomlós, Széchenyi utca 2. szám alatt, a főtéren található, korábban szállodának épült ingatlanon valósul meg a fejlesztés. Csak a főépület érintett jelen projektünkben, melynek bruttó alapterület 562,73 m<sup>2</sup>. Az impozáns, eklektikus stílusú épület szépsége vitathatatlan, ám kihasználatlan, és mindenképpen felújításra szorul. Jelen projekt során az épület homlokzati helyreállításán túl a belső terek megújítása, energetikai korszerűsítése és szigetelése valósulhat meg, s az így már szerkezetileg megfelelő állagú épületben kerülnek kialakításra az inkubációt elősegítő iroda és műhely helyiségek, valamint olyan közös használatú terek, amelyet a betelepült cégek mindegyike igénybe vehet. Jelen projekt hatásaként a 29/2014. (XI.26.) Kormányrendelet értelmében kedvezményezett Orosházai járás második legnagyobb településén egy olyan beruházás valósul meg, mely a megfelelő feltételek megteremtésével elősegíti a kezdő, vagy új fejlődési szakaszba lépő mikro- és kisvállalkozások növekedési pályára állását, a térségbe új vállalkozások betelepülését, a már betelepült vállalkozások igényeinek minél szélesebb körű kielégítését, a térség gazdasági életének fellendülését, a működő tőke vonzását, a munkanélküliség csökkentését, valamint a pályázó árbevételének növelését.

Mint azt jelen üzleti tervünkben is bemutatjuk, a megvalósítani tervezett beruházás hosszútávon, pénzügyi és szervezeti szempontból is fenntartható. Az inkubátorház üzemeltetését a tulajdonos önkormányzat a projektgazda Komlós Településszolgáltatási Kft-n keresztül látja el.

A Kft. fejlesztésével az önkormányzat nettó 220.000.000,- Ft összköltségű fejlesztést valósított meg 2017.októbertől és 2021. decembere között.

A projekt jelenlegi helyzete:

Az épület műszaki készültsége 100%-os, használatbavételre alkalmas. Hat pályázat érkezett az irodák bérletére, amelyből három elbírálásra került. A többi három pályázat elbírálás alatt. Az elbíralt pályázókkal a bérleti szerződéseket megkötöttük, az irodák használatbavétele folyamatban van.

Tótkomlós, 2022. augusztus 12.

Összeállította és készítette:

Cseh Bence

ügyvezető, főkezelő

