

Előterjesztés

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testület

részére

Tárgy: Az orosházi 7505/3. hrsz. alatti szálloda ingatlan további hasznosításával kapcsolatos döntés meghozatala

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Orosházi Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt. vezérigazgatója levelében jelezte az Önkormányzatnak az orosházi 7505/3. hrsz. alatti szálloda ingatlan üzemeltetésével kapcsolatos finanszírozási problémákat. A vezérigazgató szállodával kapcsolatos beszámolója az előterjesztés mellékletét képezi.

A szakmai beszámolóból röviden:

Vezérigazgató úr értékelése alapján a 2014., 2015. évi értékesítési adatok azt mutatják, hogy az árbevétel a szálloda jelenlegi paraméterei mellett további növekedést nem tud produkálni. A jelenlegi színvonal nem teszi lehetővé sem kapacitáskihasználtság további növekedését, sem az árszínvonal emelését. A helyi és regionális közlekedés adottságai miatt a szálloda elsősorban a saját gépjárművel érkező vendégek részére elérhető. A több hektáros őspark által biztosított csendes, nyugalmas környezet a középkorú, illetve a nyugdíjas vendégkör számára vonzóbb - akik szívesen vennék igénybe a fürdőben biztosított gyógyászati kezelések széles körét, viszont a fürdőtől való viszonylag nagy távolság elriasztja őket. A fiatalabb korosztály az aktív pihenést preferálja, melyhez a városi beruházásként létrehozott Kalandpark az első lépés, további hasonló attrakciókra lenne szükség. A légkondicionálást teljes körűvé szükséges tenni, ez ma már alapvető igényként merül fel a vendégek részéről.

További hátránnyként jelentkezik, hogy a Zrt. nem versenyképes a vállalkozói szférában való foglalkoztatáshoz viszonyítva, így a Zrt. cégszintű eredményességi követelményeit is figyelembe véve kis létszámú, többnyire nem a legképzettebb, folyamatosan fluktuálódó személyzettel nem képes igazán a vendéglátásban, szállodaiparban elvárt színvonalat nyújtani a vendégek részére. A megnövekedett vendégforgalom egyben magával hozta a költségek jelentős mértékű növekedését (nyersanyag, közüzemi költségek, személyi jellegű kiadások), így az elmúlt évek tapasztalatai alapján kimondható, hogy a szálloda jelen működtetési körülmények között nyereségesen nem üzemeltethető. Említést érdemel továbbá, hogy főszezonon kívül a felmerülő fix költségek folyamatosan a Zrt. likviditását rontják.

Vezérigazgató úr, mint az üzemeltetéssel megbízott szervezet felelős vezetője javaslatot tett a tisztelt Képviselő-testület részére a szálloda működtetésével

kapcsolatban az önkormányzat önként vállalt feladatának megszüntetésére a nyári főszezon befejeződése után, 2016. szeptember 30. napjával. A szálloda további működtetéséről, így szükséges döntenie a Képviselő-testületnek.

A szálloda üzemeltetésére vonatkozó szerződés:

A szálloda üzemeltetésére jelenleg egy 2008. június 16. napján megkötött üzemeltetési szerződés vonatkozik, amelyet Orosháza Város Önkormányzata az Orosháza-Gyopárosi Gyógyfürdő Zrt-vel kötött meg és határozatlan időre szól.

Az üzemeltetési szerződés nem kizárólag a szálloda üzemeltetésére vonatkozik, hanem magában foglalja a strandfürdő, a Dél-keleti Kapu II. ütem 1. komponens kertében megvalósult épületek, valamint a III. ütem „Oktatási decentrum és kapcsolódó rekreációs terület kialakítása” című projekt keretén belül megvalósult épületek és ezekhez tartozó eszközök, berendezések üzemeltetését is. A szerződés előzmények részében rögzítésre került, hogy korábban ezen ingatlanokra külön szerződések vonatkoztak, így a strandfürdőre 2001. június 20. napján megkötött vagyonkezelési és üzemeltetési szerződés; a szállodára, étteremre és konferenciaközpontra vonatkozóan 2006. július 15-én megkötött üzemeltetési szerződés, valamint a fogadó és klubépületre, sportcentrumra vonatkozóan 2007. december 03-án megkötött üzemeltetési szerződés.

A felek a szerződésben kezdetben 2008. évre vonatkozóan 22 millió Ft összegű bérleti díjat határoztak meg és akként rendelkeztek, hogy a további években a bérleti díj összege a mindenkorai költségvetési rendeletben meghatározott összeg lesz. Az Önkormányzat vállalta, hogy az éves bérleti díjat a Zrt. üzemeltetésében lévő vagyontárgyak rekonstrukciós, értéknövelő felújítására fordítja.

A felek rendelkeztek arról, hogy a szerződés megszűnése esetén a Zrt. köteles az átadott, valamint a szerződés fennállásának ideje alatt önkormányzati pénzeszközből keletkezett vagyontárgyak rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban az Önkormányzatnak vagy az általa üzemeltetéssel megbízott szervezetnek átadni.

Az Önkormányzat 2012 évtől nem számított fel bérleti díjat a Zrt. részére, és erre tekintettel értéknövelő felújításra sem került sor.

Szálloda üzemeltetése, mint önként vállalt feladat kérdése:

Amennyiben a Képviselő-testület akként dönt, hogy a vezérigazgató javaslatát elfogadva meg kívánja szüntetni az Önkormányzatnak a szálloda üzemeltetésére vonatkozó önként vállalt feladatát, ezáltal az Orosházi Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt-vel kötött üzemeltetési szerződését, úgy az ingatlannak a bérbeadás útján történő hasznosítása lenne a célszerű.

Annak érdekében, hogy a bérbeadás útján történő ingatlanhasznosításról a Képviselő-testület a szükséges döntést meg tudja hozni, viszont szükséges a szálloda ingatlan és ingó vagyona értékének meghatározása, azaz a vonatkozó értébecslés elkészíttetése. Kizárólag az érték ismeretében lehetséges az ingatlan további hasznosításáról dönteni.

Tájékoztatom a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az ingatlan bérbeadására egyebekben az alábbi jogszabályok vonatkoznak:

1.) Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2006. (IX.15.) Ör rendelet 15.§ (1) bekezdése értelmében: „A költségvetési törvényben meghatározott értékhatár feletti önkormányzati vagyont elidegeníteni, megterhelni, használatba- vagy bérbe adni kizárólag versenyeztetés útján lehet.

(3) A versenyeztetés megvalósulhat pályázati eljárás, ajánlatkérés, továbbá ingatlan- és ingó vagyon tekintetében árverés útján.”

2.) A pályázati eljárás részletszabályait pedig az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 16/2006. (IX.15.) Ör. számú rendelet szabályozza.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy vezérigazgató úr által tett javaslatról dönteni szíveskedjen!

Határozati javaslat

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete

- 1.) kinyilvánítja szándékát, hogy - az Orosházi Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt. vezérigazgatója által készített, az ALFÖLD GYÖNGYE *** HOTEL ÉS KONFERENCIAKÖZPONT üzemeltetéséről szóló szakmai beszámoló megismerve - 2016. szeptember 30. napjával közös megegyezéssel meg kívánja szüntetni az orosházi 7505/3. hrsz. alatti szálloda ingatlan üzemeltetésére vonatkozó önként vállalt feladatát és az ingatlant a továbbiakban bérlet útján kívánja hasznosítani.
- 2.) az Orosházi Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt-vel (korábban: Orosháza-Gyopárosi Gyógyfürdő Zrt.) 2008. június 16. napján kötött üzemeltetési szerződést kizárólag a szálloda vonatkozásában az 1.) pontban foglaltak okán közös megegyezéssel módosítani kívánja, az ingatlan más irányú eredményes hasznosítása esetén, de legkésőbb 2016. szeptember 30. napjával.
- 3.) felkéri a Polgármesteri Hivatalt, hogy készítse el az 1. pontban megnevezett szálloda ingatlan és ingó vagyona vonatkozó értébecslést akként, hogy a 2016. májusi ülésen, az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 16/2006. (IX. 15.) Ör. számú

rendelet szabályai szerinti pályázati kiírásról a Képviselő-testület dönteni tudjon.

- 4.) felkéri az Orosházi Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt. vezérigazgatóját a feladatellátás megszüntetéséhez szükséges valamennyi intézkedés megtételére; az üzemeltetéssel kapcsolatos elszámolás elkészítésére.

Végrehajtásért felelős:

Barák Anita mb. irodavezető a 3.) pontban foglaltakért

Benkő Ferenc vezérigazgató a 4.) pontban foglaltakért

Határidő: azonnal, illetve értelem szerint

Orosháza, 2016. április 21.

Tisztelettel:


Dávid Zoltán
polgármester

SZAKMAI BESZÁMOLÓ ÉS JAVASLATTÉTEL

Az Orosházi Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt. kezelésébe adott
ALFÖLD GYÖNGYE *** HOTEL ÉS KONFERENCIAKÖZPONT üzemeltetéséről

Tisztelt Tulajdonos!

2011. év októberétől az Orosházi Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt. üzemelteti az Alföld Gyöngye Hotel és Konferenciaközpontot, melynek tapasztalatairól, és ezzel kapcsolatos javaslatomról az alábbi szakmai beszámolót nyújtom be a tisztelt Tulajdonos részére.

A szálloda főbb paraméterei

Megnevezés: Alföld Gyöngye Hotel és Konferenciaközpont
Helyszín: Orosháza Gyopárosi út 3.
Szobák száma: 70 szoba és apartman (54 kétágyas, 7 egyágyas, 9 apartman)
Nyitva tartási időszak: egész évben üzemel

A működtetés főbb eredményességi adatai

Megnevezés	2012	2013	2014	2015
Bevétel	66.130	128.186	128.693	123.750
Egyéb bevételek (támogatott munkaerő felvétele, kapott kártérítés, stb)		2.709	788	534
Anyagköltség	32.209	47.384	42.104	37.763
Igénybe vett szolgáltatások	15.052	32.561	36.168	28.032
Személyi jellegű költségek	35.330	49.101	48.095	56.001
Eladott áruk beszerzési értéke, amortizáció, stb	2.713	7.239	8.117	7.551
Egyéb ráfordítások (központi irányítás költségei, adók, stb)	5.238	11.084	11.564	11.185
Eredmény	-24.412	-16.474	-16.567	-16.248

2012. év üzemeltetési tapasztalatai alapján szakmai menedzsment támogatás igénybevételére került sor, melynek eredményességét jól tükrözi az árbevétel megkétszereződése.

2014, 2015 évi értékesítési adatok viszont azt mutatják, hogy az árbevétel a szálloda jelenlegi paraméterei mellett további növekedést nem tud produkálni. A jelenlegi színvonal nem teszi lehetővé sem kapacitáskihasználtság további növekedését, sem az árszínvonal emelését.

A helyi és regionális közlekedés adottságai miatt a szálloda elsősorban a saját gépjárművel érkező vendégek részére elérhető.

A több hektáros őspark által biztosított csendes, nyugalmas környezet a középkorú, illetve a nyugdíjas vendégkör számára vonzóbb - akik szívesen vennék igénybe a fürdőben biztosított gyógyászati kezelések széles körét, viszont a fürdőtől való viszonylag nagy távolság elriasztja őket.

A fiatalabb korosztály az aktív pihenést preferálja, melyhez a városi beruházásként létrehozott Kalandpark az első lépés, további hasonló attrakciókra lenne szükség.

A légkondicionálást teljes körűvé szükséges tenni, ez ma már alapvető igényként merül fel a vendégek részéről.

További hátrányként jelentkezik, hogy a Zrt. nem versenyképes a vállalkozói szférában való foglalkoztatáshoz viszonyítva, így a Zrt. cégszintű eredményességi követelményeit is figyelembe véve kis létszámú, többnyire nem a legképzettebb, folyamatosan fluktuálódó személyzettel nem képes igazán a vendéglátásban, szállodaiparban elvárt színvonalat nyújtani a vendégek részére.

A megnövekedett vendégforgalom egyben magával hozta a költségek jelentős mértékű növekedését (nyersanyag, közüzemi költségek, személyi jellegű kiadások), így az elmúlt évek tapasztalatai alapján kimondható, hogy a szálloda jelen működtetési körülmények között nyereségesen nem üzemeltethető.

Említést érdemel továbbá, hogy főszezonon kívül a felmerülő fix költségek folyamatosan a Zrt. likviditását rontják.

Mint az üzemeltetéssel megbízott szervezet felelős vezetője javaslatot teszek a Tisztelt Tulajdonos részére a szálloda működtetésével kapcsolatban az önkormányzat önként vállalt feladat megszüntetésével kapcsolatban a nyári főszezon befejeződése után, 2016. szeptember 30. napjával kezdődően.

Orosháza 2016 április 20.

**Orosházi Városüzemeltetési
és Szolgáltató ZRt.**



Benkő Ferenc
vezérigazgató