



GYOMAENDRŐDI LIGET FÜRDŐ NONPROFIT KFT.

ÜZLETI TERV

2016.

Készítette: Gera Krisztián, ügyvezető

Vezetői összefoglaló

A gyomaendrődi Liget Fürdő a körzeti jelentőségű fürdők kategóriájában korábban meghatározó szerepet játszott a régióban. Megvizsgálva az elmúlt közel 10 év rendelkezésre álló forgalmi adatait megállapítható, hogy mind a gyógyászat, mind a strand leszállópályára került. 2006-hoz képest jelentősen visszaesett a fürdő forgalma, mely legfőbb okai a konkurens fürdők fejlesztései, illetve hogy 2004. óta nem volt jelentősebb fejlesztés a fürdőben. Ahhoz, hogy a Liget Fürdő erősítse piaci pozícióját a régióban, mindenféleképp fejlesztésre van szükség. 2015 évben változatlanul az az elsődleges cél, hogy a Liget Fürdő Nonprofit Kft. Közzolgáltatási szerződésben a tulajdonos Önkormányzat által meghatározott feladatokat maximálisan teljesítse a vendégek legnagyobb megelégedésére. Mindezek mellett azonban a korábbi évek elmaradt, üzembiztos működést garantáló, vendégek kényelmét szolgáló valamint állagmegóvó munkáit is mihamarabb célszerű elvégezni.

Tavaly sikerült elérni árbevétel növekedést, melyet alapvetően három tényező befolyásolt: 1. sauna szolgáltatás jegyárba történő beépítése, 2. gyógyászati önrész csökkentéséből adódó gyógyászati kezelésszám növekedés, 3. meleg nyár. A 2015-ös üzleti év eredményességének köszönhetően a korábbi évektől eltérően 2016. első negyedében a 20 millió forintos működési célú támogatásból 4,3 millió forinttal hívott le kevesebbet a kft., mint a tavalyi év hasonló időszakában. Az árbevétel megfelelő visszaforgatásával elérhető, hogy a szükséges felújításokat elvégezze a fürdő, viszont nagyobb fejlesztéshez az önkormányzat segítsége elengedhetetlenül szükséges.

Reális célként tűzhető ki, hogy a város és a betegek érdekében az OEP által finanszírozott fizioterápiás kezelések kerüljenek át a fürdőbe, tekintve, hogy a rendelkezésre álló gépek, humán erőforrás lehetővé teszi a betegek hétfőtől vasárnapig, napi 10 órában történő kezelését.

A fürdő és a település turisztikai piacon még szélesebb körben történő megismertetésében véleményünk szerint fontos szerepet játszik a román piac. Ezzel kapcsolatban a Liget Fürdő 2015-ben már tett lépéseket, amit idén tovább folytat. Ugyanakkor a hatékonyság érdekében a helyi turisztikai piac más szereplőivel történő együttes megjelenés indokolt. Ebben a Magyar Turizmus Zrt. által jelentős pénzüsszeggel támogatott Alföld Spa brand építés is segítséget jelenthet a következő három évben.

A fürdő fejlesztési irányvonalának meghatározásánál véleményünk szerint az egyik legfontosabb tényező a vendégigényeknek való megfelelésen túl a fejlesztés jövőbeni megtérülése és a fejlesztés eredményeként megvalósuló attrakció gazdaságos üzemeltetése. Ezen a ponton kijelenthető, hogy a gyógyászati fejlesztés jelen gazdasági helyzetben az alábbi tényezők miatt is kockázatos:

1. Jelenleg csak gyógyhelyek vehetnek részt ilyen irányú turisztikai pályázaton, aminek előfeltétele egy gyógyhellyé nyilvánítási folyamat, mely nagyságrendileg 10 millió forintba kerül. Sikeres pályázat esetén 300-500 millió forintot lehet nyerni, ami mellé 10-50 % önrészt szükséges biztosítani, viszont a fejlesztési pénzből és az önerőből csak és kizárólag fürdőn kívüli fejlesztés végezhető el.
2. Magas fenntartási költség. Mivel a gyógyászat működtetése egész éves, így az üzemeltetési költségekre a fedezetet éves szinten kell előteremteni. Akkor, amikor az egyes időszakok

kezeléseken való részvétele közt 4-5-szörös különbség van, hiába lenne olyan időszak, ami nyereséget termel, ha a hasznot elviszi a gyengébb időszak (pl. amíg nyáron 3-4 masszőr is kevés lenne, téli időszakban néha a 2 is sok). Ehhez hozzájön, hogy a kezeléseket végző szakszemélyzet bérezése az átlagnál jóval magasabb.

3. Humán erőforrás kérdése. Fejlesztés esetén fel kell arra készülni, hogy a gazdaságos működtetés érdekében érdemes szolgáltatást bővíteni és komplex kezeléseket biztosítani. Ehhez viszont napi 6 órában reumatológus szakorvos foglalkoztatása szükséges, melyet az egészségügy jelenlegi helyzetében nem egyszerű találni. Ezzel párhuzamosan gyógytornász, fizioterápiás asszisztens szakmákban is nehéz olyat találni, aki minden feltételnek megfelel, és beéri a békés megyei fizetéssel.
4. OEP finanszírozási összegek 2017-ig történő befagyasztása. A Magyar Fürdőszövetség hiába lobbizik, hogy a kormány növelje a kezelések TB általi finanszírozási összegét, 2017-ig nagy valószínűséggel nem lesz emelés. Tekintve, hogy ezek az összegek jelenleg alacsonynak mondhatók, egy esetleges gyógyászati fejlesztés megtérülése rosszabb, mint egy szezonálisan működtetett turisztikai attrakcióé.
5. Minőségi szálláshely és éttermi kiszolgáló egység hiánya a fürdő területén. A gyógyturisták többsége kényelmesebb, mint egy átlag turista illetve sok esetben – betegségéből kiindulva – a mozgása is nehezekebb, éppen ezért a világ minden pontján azok a szálláshelyek telnek meg először, amelyek a kezelő helyiségekhez legközelebb vannak, és rossz időjárási körülmények között is kényelmesen megközelíthetők. Ilyennel a fürdő nem rendelkezik, viszont a gyógyászat gazdaságos működtetéséhez elengedhetetlenül szükséges. Nem beszélve arról, hogy egy szálláshely beruházási és üzemeltetési költsége lényegesen kedvezőbb, mint a gyógyászaté. Éppen ezért egy esetleges gyógyászati fejlesztés legnagyobb haszonélvezője nem a fürdő, hanem a szálláshely üzemeltetője lenne.

Fentiek figyelembe vétele mellett elsősorban olyan turisztikai attrakció fejlesztése javasolt, amely a szezonálisban rejlő lehetőségeket még jobban kiaknázza, a környékben egyedülálló és megtérülése kedvezőbb, mint egy egész éves üzemeltetésű attrakcióé. E tekintetben véleményünk szerint egy esetleges csúszdafejlesztés nagy vonzerőt jelentene a gyermekes családok és a fiatalok számára. Azt sem szabad elfelejteni, hogy a gyógyászati kezelésre érkező gyógyturisták is az esetek többségében olyan családdal érkeznek, aki az itt tartózkodás alatt kikapcsolódási, feltöltődési lehetőséget keres.

Megvizsgálva a környező fürdők szolgáltatásait, és figyelembe véve a vendégigényeket megállapítható, hogy egy esetleges csúszdafejlesztés lenne a legideálisabb fejlesztés a fürdőben. Kedvező képviselőtestületi döntés esetén szeptemberben el lehet kezdeni a csúszdapark építését, mely a nyári strand zárását követően nem okozna gondot az üzemeltetésben, és a 2017-es főszezon előtt elkészülne.

Eredményterv

A Gyomaendrődi Liget Fürdő Nonprofit Kft. 2016. évre vonatkozó eredménytervét az üzleti terv 1. sz. melléklete tartalmazza a bevételek és a ráfordítások tételeinek a 2015. évi tényekhez viszonyított összesített adataival.

Bevételek

A bevételek tervezésénél az előző évek vendégforgalmi és árbevételi adatait vettük figyelembe. A számok vizsgálatánál megállapítható, hogy a vendég és betegforgalom az elmúlt években folyamatosan csökkent. Forgalomnövekedést elsősorban akciókkal, hatékony árpolitikával, szolgáltatásbővítéssel és fejlesztéssel lehet elérni.

Tekintve, hogy a gyógyászati kezelést igénybe vevő vendégkör csökkenése jelentősrészt a helyi lakosok elmaradásából ered, gyógyászati területen elsősorban a helyi lakosokat kell megszólítani és visszahozni a fürdő gyógyászatára. Az OEP által finanszírozott fizioterápiás kezelések fürdőben történő igénybe vétele sokat jelentene. Meggyőződésünk, hogy teljes település szinten előrelépést jelentene, ha a fizioterápiás kezelések OEP finanszírozása átkerülne a fürdőbe. Az idei évre kb. 10 %-os betegforgalom növekedéssel kalkuláltunk, mely az új szolgáltatásnak, a tavalyi önrész csökkentésnek és az 50+ korosztálynak szóló akciókkal reális célkitűzés.

A gyógyászaton részt vevő betegek száma (10 legtöbb beteget küldő települések):

Településnév	kúrák darabszáma (db)			
	2013.	2014.	2015.	2016. terv
Gyomaendrőd	955	785	762	850
Budapest	70	36	55	55
Körösladány	55	59	18	30
Dorog	31	38	31	31
Mezőtúr	27	35	24	24
Sárisáp	27	18	22	22
Békéscsaba	26	25	18	18
Tát	26	40	29	29
Tatabánya	26	22	25	25
Szarvas	20	14	19	19
Összesen:	1263	1072	1003	1103

Mivel a 2015. évi főszezoni vendégforgalom a meleg nyárnak köszönhetően a korábbi évekhez mérten jelentős növekedést hozott, legrosszabb esetben is szeretnénk elérni a tavalyi forgalmat, még akkor is, ha esetleg az idei nyár időjárása nem lesz olyan kedvező. Ezt elsősorban az elő- és utószezoni forgalomnövekedéssel szeretnénk kompenzálni. Gyógyászaton a 10 %-osra tervezett növekedéssel a kezelésszámot is közel 9%-kal növeltük, míg a szállás vonatkozásában az elmúlt 5 év átlagától magasabb célértéket (a tavalyi vendégforgalomnál 10%-kal magasabbat) kalkuláltunk. A cél elérése érdekében a vendégszobákat kényelmesebbé tettük, a kemping áramellátásán és a vendégek többsége által igényelt wifi hálózaton fejlesztettünk, és a szallas.hu-ra regisztráltunk.

Alábbi két táblázatban látható a 2016. évi vendégforgalmi és árbevételi tervezet.

Vendégforgalom tervadatok 2016. évre			
Megnevezés	2015. tény	2016. terv	index %
Strand belépő	68614 fő	69000 fő	100,56%
Gyógyászati kezelésszám	38572 db	42000 db	108,89%
Szálló + kemping vendég	5231 fő	5754 fő	110,00%
Összesen:	112417	116754	103,86%

Árbevétel tervadatok 2016. évre			
Megnevezés	2015. tény	2016. terv	index %
Strand árbevétel	57908 EFt	58000 EFt	100,16%
Gyógyászati árbevétel	31202 EFt	34000 EFt	108,97%
Szállás árbevétel	7063 EFt	8000 EFt	113,27%
Összesen:	96173 EFt	100000 EFt	103,98%

A bevételi oldalon történő tervezésnél nem szabad figyelmen kívül hagyni, hogy az elmúlt években nem volt olyan fejlesztés a fürdőben, amely több vendéget vonzott volna. Éppen ezért a növekedést minimalizáltuk, realitásnak megfelelően terveztük. Ugyanakkor fejlesztés hiányában a következő években nem tervezhető reálisan növekedés, mivel a vendégek egy része olyan helyre megy, ahol van fejlesztés, új vendégkört kiépíteni pedig fejlesztés nélkül szinte lehetetlen.

2016. évre tervezett akciók:

Gyógyászati kezelések népszerűsítését célzó téli-őszi időszakra ütemezett akciókkal tervezzük elérni, hogy bővüljön a gyógyászati kezeléseket igénybe vevők köre. Évi 4 alkalommal lehetőséget biztosítunk az 50+ korosztálynak, hogy kedvező feltételekkel vegye igénybe a fürdő gyógyászati szolgáltatásait. A január illetve február utolsó vasárnapjára eső Szenior egészségnapokon kívül szeptember-októberre tervezünk nagyobb volumenű akciót, ahol az összes kezelést igénybevevőknek elengednénk az önrészt. Ez önerő oldaláról nézve bevételkieséssel jár, viszont az igénybe vett összes szolgáltatás OEP árbevétele előre számítható, így az átlag 5.500 Ft-os önrész kiesést kompenzálná a kb. 8.000 Ft-os OEP finanszírozás növekedés. Ezen felül plusz bevételt jelentene, hogy az ingyenesen igénybe vehető kezelések hatására feltehetően többen vennék igénybe a gyógykezeléseket.

Árpolitika:

A jegyárba épített szauna szolgáltatás az idei évben is megmarad, és ezen a jövőben sem kívánunk változtatni. Jegyáremelést a vezetés nem tervez 2016-ra, viszont egy esetleges szolgáltatásfejlesztés esetén 2017. évtől az elő- fő- és utószezon árait érdemes differenciálni.

Szolgáltatásbővítés:

Elsősorban gyógyászati és egészségmegőrző szolgáltatásokkal kívánja bővíteni szolgáltatásait a fürdő. Azáltal, hogy napi 2 masszőr dolgozik a korábbi 1 helyett, az eladott wellness masszázs árbevétele nőtt jelentősen az elmúlt időszakban. Ez a tendencia várhatóan az idei évben sem változik. Gyógyászati területen az ún. iszapkompressz eljárás kerül bevezetésre, mely a hagyományos iszappakoláshoz hasonló eredményeket elérő, OEP által finanszírozott gyógyszolgáltatás. Az elmúlt években többször felmerült egy súlyfürdő vagy torna medence kialakítása, mely a társaság középtávú tervei között továbbra is szerepel, ugyanakkor a fürdő fizioterápiás kezeléseket OEP általi finanszírozásának lehetővé tételét követően érdemes fejleszteni ezt a részt.

Fejlesztés, felújítás:

Megvizsgálva a környező fürdők szolgáltatásait, és figyelembe véve a vendégigényeket mindenféleképp a nyári attrakciókat érdemes első körben fejleszteni. Kedvező képviselőtestületi döntés esetén szeptemberben el lehet kezdeni a csúszdapark építését, mely a nyári strand zárását követően nem okozna gondot az üzemeltetésben, és a 2017-es főszezon előtt elkészülne.

A Legfontosabb felújítások, mely egyrészt garantálják az üzembiztos működéshez szükséges feltételeket, másrészt a vendégek komfortérzetét növelik:

- Beléptető szoftver cseréje, új munkaállomás kiépítése
- Fedett termál medencék teljes körű felújítása
- Uszoda és gyógyászati épület fa szerkezetének állagmegóvó festése
- öltözőszekrények részbeni cseréje
- kemping áramellátásának javítása
- kemping vizesblokkok felújítása
- Strand területén medencék, lábmosók javítása, újra fugázása
- Zuhanyzók, tálcák, lábmosók felújítása, burkolása
- Vakolat javítása, falfestés
- Vízforgató rendszer csővezeték felújítása, szűrők töltetcsereje
- Térburkolatok, járdák, világítás javítása
- Virágosítás
- Játsszótér felújítás
- Szauna felújítás

A felújítási munkálatok egy részét önerőből, másik részét a képviselőtestület által megszavazott 3 millió forintból kívánja megoldani a fürdő.

Költségek, ráfordítások:

A költségek tervezésénél az alábbi szempontokat tartottuk a legfontosabbnak:

- a fürdő műszaki állapotának javítása
- a vendégek komfortérzetének folyamatos javítása
- marketingtevékenység Románia irányába történő kiterjesztése

Az Anyagjellegű ráfordítások között az anyagköltségek tervezésénél figyelembe vettük a műszakilag indokolt karbantartási és felújítási munkák magasabb költségét. Ennek megfelelően a 2015-re tervezett 1,9 millió forint helyett 2016-ra 6 millió forintot állítottunk be az üzembiztonságot elősegítő, illetve állagmegóvó munkálatokra. Jelentősnek mondható az áramköltség éves díjának 2 millió forinttal történő növelése, ugyanakkor az uszoda épület fa tetőszerkezetének megóvása érdekében a légtechnikának működnie kell, ez pedig nagyobb áramfelhasználással jár. Ahhoz, hogy a fürdő regionális népszerűségét megőrizzük, és ki tudjuk aknázni a román vendégpiacban rejlő lehetőségeket, hirdetési díjra 4 millió forintot állítottunk be, mely valamivel alatta van egy gazdasági társaság számára javasoltan marketingre szánt költség összegének.

A költségek közt legjelentősebb tételt a bér-és járulék költségek teszik ki, melyet a fürdő szolgáltatási színvonalának növelése érdekében nem érdemes csökkenteni. Mivel a tavalyi évhez képest plusz egy masszőrral dolgozunk, és a reumatológus szakorvos is messzebbről jár, mint elődje, így a gyógyászat bér- és járulékköltsége növekedett. Más területen való csökkentéssel lehetett kompenzálni, így szinten tudjuk tartani a 2015. évinek megfelelően.

Következő oldalon található táblázat teljes részletességgel tartalmazza a 2016. évre tervezett bevételeket, költségeket.

Bevételek	2015. évi terv	2015.évi tény	2016. évi terv
		összes (fürdő + projekt)	
belépőjegy+ rendezvény	53 000 EFt	57 908 EFt	58 000 EFt
gyógyászat	34 500 EFt	31 202 EFt	34 000 EFt
szállás	8 000 EFt	7 063 EFt	8 000 EFt
bérleti díj+ közüzemi díj	3 720 EFt	5 186 EFt	5 700 EFt
egyéb értékesítés	300 EFt	1 036 EFt	500 EFt
Projekt		1 060 EFt	
Értékesítés nettó árbevétele összesen:	99 520 EFt	103 455 EFt	106 200 EFt
egyéb bevételek	37 920 EFt	38 430 EFt	37 700 EFt
támogatás P.H	33 200 EFt	36 930 EFt	36 200 EFt
1 éven belüli	20 000 EFt	23 730 EFt	23 000 EFt
bérleti díj	13 200 EFt	13 200 EFt	13 200 EFt
Fejleszt.támogatás elhatárolt összege	100 EFt		
támogatás munkaügyi	2 200 EFt	866 EFt	900 EFt
Egyéb bevételek	1 600 EFt	217 EFt	200 EFt
rendkívüli bevétel	920 EFt	417 EFt	400 EFt
összesen	38 020 EFt	38 430 EFt	37 700 EFt
átvezetés miatt		5 EFt	
Bevételek összesen	137 540 EFt	141 890 EFt	143 900 EFt
Költségek			
víz,gáz,villany	18 400 EFt	14 006 EFt	16 110 EFt
víz	1 200 EFt	1 755 EFt	1 710 EFt
áram	12 200 EFt	8 446 EFt	10 400 EFt
gáz	5 000 EFt	3 805 EFt	4 000 EFt
fenntartási, alkatrész, üzemanyag	1 900 EFt	1 443 EFt	6 000 EFt
egyéb anyag költség	5 870 EFt	6 355 EFt	6 480 EFt
irodaszer, nyomtatvány.	270 EFt	349 EFt	280 EFt
karszalag,tisztítószer, kézt, wc pap	5 200 EFt	5 268 EFt	5 500 EFt
catering		82 EFt	
Munka és védőruha		72 EFt	100 EFt
Egyéb (1 éven beül elh.)	400 EFt	584 EFt	600 EFt
bérleti díj	10 900 EFt	11 868 EFt	11 870 EFt
hirdetési díj	2 200 EFt	3 683 EFt	4 000 EFt
egyéb igénybe vett szolgáltatás	25 134 EFt	26 728 EFt	27 164 EFt
könyvelő, könyvvizsg	2 670 EFt	2 128 EFt	2 224 EFt
reumatológus, gyógytornász	2 914 EFt	5 016 EFt	5 020 EFt
labor	2 600 EFt	1 398 EFt	1 800 EFt
szennyvíz	4 200 EFt	4 238 EFt	4 200 EFt
Telefon, posta	850 EFt	984 EFt	990 EFt
Egyéb (javítás,utazás, ügyvéd stb.)	5 500 EFt	4 681 EFt	4 700 EFt
egyéb szolg.(biztosítás,előadóműv, számtech. Sz.bank ktg,tagdíj)	6 400 EFt	8 283 EFt	8 230 EFt
bérköltség+járulék	55 000 EFt	61 578 EFt	55 000 EFt
écs	3 700 EFt	3 271 EFt	3 200 EFt
összes költség	125 304 EFt	128 932 EFt	129 824 EFt
Ráfordítások	12 000 EFt	10 389 EFt	10 000 EFt
EREDMÉNY	236 EFt	2 570 EFt	4 076 EFt

