



KÉRELEM

Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2014. szeptember 23-i nyilvános ülésére

Tárgy: Hotel Aquamarin külső medencéjének rekonstrukciója / befedése

Készítette: Czurda Gábor ügyvezető igazgató / Aquamarin Kft.

Tisztelt Polgármester Úr, Tisztelt Képviselő Testület!

Az Aquamarin Szállodaipari Kft. az elmúlt években a Tulajdonos hozzájárását rendre ahhoz kérte, hogy a számlavezető OTP Banknál vállaljon kezességet 30 millió forint folyószámla plusz 10 millió forint forgóeszköz hitel használatához. 2014. év végére a cég minden előzetes várakozást felülmúló olyan pozitív eredményt fog elérni, hogy most a Képviselő Testület jóváhagyását ahhoz kéri, mivel az Alapító Okirat az Alapító hatáskörébe vonja a 10 millió Ft feletti elkötelezettséget, hogy járuljon hozzá a külső medence rekonstrukciójának idei megkezdéséhez. Előzmények:

- A Geo-Log Kft. ez év március 27-én elvégezte a kút kamerás vizsgálatát. Részletek:
 - Kútkamerázás: a kamerás vizsgálat alapján a cső belső felülete erősen rozsdás, korrodált. Ez azonban tekintettel a kút 54 éves életkorára egyáltalán nem meglepő és közvetlenül nem is okoz problémát. A lehulló rozsdapikkelyek hozzájárulnak a talpon felhalmozódó szemcsékhez. A kamerázás során a víz sokszor homályos, rengeteg lebegő szemcse látszik. A kamera ugyanis ledörzsöli a rozsdát a falról és a vizsgálat közbeni szaggatott termelés felkapja a talpon felhalmozódott üledéket. 23,7 m-nél a csőfalat kidörzsölte a szivattyú termelőcsővének egyik peremes csőkötése a kút indítása leállításkor bekövetkező kis mozgásával. A sérülés mélységét a felvételen nehéz megállapítani, valószínűleg még nem lyukadt át a cső. A kilyukadás valós és súlyos kockázatot jelent, mert egy ilyen mélységű lyukon keresztül a felszíni szennyeződésekől nem védett rétegek vize vagy maga a talajvíz törhetne be a kútba. A szivattyúcső beépítését a jövőben úgy kell megválasztani, hogy a hogy a peremei máshová kerüljenek. A beépített csövek hossza alapján ez kiszámolható. Lehetséges, hogy már most sincs így hiszen nem tudhatjuk mikor keletkezett a sérülés. A kútban kb. 57 m-től összegubancolódott, behullott kábelt találtunk, a kút pedig csak 59,7 m-ig járható. Az itt felülepedett szemcséket megbolygatva további kábelrészecskék és épp csak látható, nem azonosítható egyéb tárgyak bukkannak elő. Ezek alapján elég valószínű, hogy a kútba beesett egy szivattyú, ez az öreg kutaknál egyáltalán nem szokatlan. Biztosra természetesen nem vehetjük és azt sem tudható, mennyi kábel, termelő cső vagy mekkora szivattyú van a kútban, önmagában a kábel is képes úgy összegubancolódni, hogy felhalmozódjon rajta az üledék. Ezen az üledéken víz kisebb csatornákon át tud járni és az üzemi termelésnél, – az indítási felkavarodást kivéve, – nem is kapja fel a szemcséit. A behullott szivattyú miatt az alsó szűrőzött szakasz nem vizsgálható. Ez azt jelenti, hogy nem ismert, hogy a víz a szűrő(k) melyik részéből, esetleg az évtizedek alatt tönkrement tömítésű rakatváltásból (az átmérőváltás) származik-e. Amíg **a termelt víz minősége nem változik** meg, addig a nagy gyakorlati jelentősége nincs.

- Kapacitás és visszatöltődés mérések: a kapacitásvizsgálattal megállapítható, hogy adott hozamú termelés mekkora vízszintcsökkenést okoz. A visszatöltődés-mérés pedig a rétegek bizonyos, a rétegek vízvezető képességére jellemző paramétereket szolgáltat. E mérések arra szolgálnak, hogy a megnyitott rétegek vízvezető képességét megismerhessük önmagukban, illetve az ezeket termelő kúthoz képest viszonyítva. A vízadó réteg lehetőségeit mennyire képes a kút kihasználni. A kút visszatöltődése valójában túl gyors az érdemi kiértékeléshez, ez azt jelenti, hogy **a rétegek kiváló vízadók**. Ezt megerősíti a kapacitásmérés eredménye. A fajlagos vízhozam [q] a hozam és az általa előidézett vízszintcsökkenés hányadosa. Bár a nagyobb hozamoknál ez egyre csökken, még a legnagyobb hozamnál is igen magas értéket mutat. A kapacitásgörbe azonban tényleg görbe, egyenes helyett, a kúthatékonyság pedig alacsony. Ezt a behullott tárgy és a rajta felhalmozódott üledék okozhatja, hiszen leszűkíti a víz útját a kútban. **A kút ezzel együtt is igen jó vízadónak mondható** 580 l/min hozamnál is csak 2,36 m a vízszintesítés.
- Vízkémiai vizsgálatok: a vízmintát a Vízkutató Vízkémia Kft. laborjában elemeztették. Megállapításuk, miszerint a víz a vonatkozó rendelet – 74/1999. (XII.25.) EüM – szerint **külső és belső felhasználásban természetes ásványvíznek tekinthető** szükséges, de nem elégséges feltétele a gyógyvízzé nyilvánításnak. Az összetételi követelményekről a rendelet 2. sz. melléklete tájékoztat. A kút vize belsőleges felhasználás szempontjából a magnézium- (Mg^{2+}), a kalcium- (Ca^{2+}) és a fluorid-ion (F^-), külsőleges felhasználás szerint pedig szulfid-ion (S^{2-}) koncentrációja haladja meg a szükséges határértékeket, utóbbi azaz, hogy kénes víz igazán fontos. A metakovasav az „átlagos” összetételhez képest magas, de nem elége – 50 mg/l helyett csak 33 mg/l. Gyógyvízzé nyilvánításnak alapvető feltétele, hogy orvosilag igazoltan valóban gyógyítson, ami további rengeteg bonyolult vizsgálatot igényel, továbbá a kútnak műszakilag is el kell érnie bizonyos követelményeket (lásd a rendeletet).
- Röviden: **„A kút megfelelő mennyiségű vizet ad, az üzemeltetése nem okoz gondot. Az észlelt problémák (erősen rozsdás cső, kidörzsölés, behullott tárgy) nem jelentenek közvetlen veszélyt a vízellátás szempontjából. Az állapota stabil, a feladatát ellátja.”**
- Ezek után, illetve a legfrissebb számításokkal alátámasztott, módosított vízjogi üzemeltetési engedély benyújtása után a Nyugat-Dunántúli Vízügyi Hatóság 2014. augusztus 08-i dátummal az évi összes gyógyvízigényt, többek között a megnövekedett vendégforgalomnak köszönhetően évi 53.431 m³-ben maximalizálta az eddigi 54.000 m³-el szemben, melyből a külső medence termálvíz igénye (456 m³ töltés + 4.234 m³ pótlás) 4.690 m³ volt. E vízjogi üzemeltetési engedély 2015. december 31. napjáig hatályos. Következmények:
 - A vízforgatásos rendszerben üzemelő kültéri medence vízigényét a korábbi évektől eltérően kizárólag hálózati hidegvízzel szabad kielégíteni! *Mi azt szeretnénk, ha ezt a beltéri és a súlyfürdő töltő-ürítő rendszerben üzemelő medencék elfolyó termálvizével biztosíthatnánk.*

A hálózati hidegvízzel való töltés legnagyobb negatív hatása, hogy a külső medence ősszel a levegő hőmérsékletének csökkenésétől tavaszig, tehát a levegő hőmérsékletének növekedéséig gyakorlatilag használhatatlanná válik. A fürdési idő hosszának jelentős rövidülése az időjárástól való függőség miatt kiszámíthatatlan, továbbá bizonytalan, és mindenképpen negatív hatást gyakorol a szolgáltatáspalettára, valamint ezzel együtt a vendégforgalomra. Tehát a bevételek csökkenésével jár!

Pozitív következmény, hogy mivel a használat jellege wellnessé válik, lehetőség nyílik élményelemek beépítésére. A lehető legjobb szobakapacitás kihasználtság érdekében, a profit szinten tartása, a munkahelyek megőrzése és a stabilitás, a vendégek felé történő kommunikáció és az általuk táplált bizalom, összességében tehát a kiszámíthatóság érdekében az alábbi elképzelés született meg:

- a sikeresen elbíralt vízjogi üzemeltetési engedély, valamint a folyamatban lévő, meghosszabbítási kérelem alatt álló gyógyvízhasználati engedély külső használatra, illetve az ez idáig soha nem igényelt ásványvíz belső használatra engedély megszerzése érdekében kérelmeket benyújtó céget megbízta
 - az elfolyó termálvíz összegyűjtése és újrahasznosítása érdekében. A munka bonyolultságát és komplikáltságát többek között az is jelzi, hogy olyan aknákra, összefolyásokra találtunk a szó szoros értelmében ásások alkalmával, melyek tervrajzokon nem vagy pontatlanul szerepeltek. Az új tervrajzok készülnek, melyben az lesz felvázolva, hogy
 - a belső és a súlyfürdő medencékből összegyűjtött termálvizekkel hogyan lesz később töltve a külső medence. Hogy lehetőség szerint egy csepp meleg víz se vesszen kárba, a tervek már úgy készülnek, hogy ha későbbi anyagi lehetőségeink megengedik,
 - a még hasznosítható meleg vízzel előfűtjük a fürdésre, tisztálkodásra szánt hálózati vizet, amivel gáz energiát takarítunk meg. Az épület vízhálózata lehetővé teszi, hogy némi tervezési munka és a rendszer módosítása, valamint lágyítás után
 - a WC-k öblítésére használható legyen a már lehűlt víz.

Mint fentebb utaltam rá, a jövőben lehetőség nyílik élményelemek beépítésére a külső medencébe. Jobb időzítés nem is lehetne, mint 2015. január 05-e. A külső medence rekonstrukciójára a 2014. évi üzleti tervben nem képeztünk céltartalékot, a céget idén érő külső hatásokat kedvezőtlenebbül állítottuk be, mint ahogy azok ez idáig jelentkeztek. A

- költség és bevételi terv és annak teljesítése szigorú és eredményes. A bevételek nagyon kedvezően, eddig a tervezettnél jobban teljesültek, így a társaság rendelkezik annyi likvid tőkével, hogy a külső medence rekonstrukcióját, többek között befedését, külső forrás bevonása nélkül képesek legyünk finanszírozni. A rekonstrukciós munkák
 - közvetlenül a fugázások javításából, pótlásából, a csempék javításából, pótlásából, cseréjéből, a szűrők és befűvők cseréjéből, az áramvezetékek javításából és világítótestek pótlásából, illetve a már említett élményelemek beépítéséből állnak.
 - Közvetetten kapcsolódó beruházás a kinti szauna megépítése, melynek elkészültét a kivitelező október végére garantálni tudja, de lehet hogy az október 23-i hosszú hétvégén már üzemel. Ez a pluszszolgáltatás olyan élményben fogja részesíteni a vendéget, mely Hévízen pártját ritkítja. Beltéri termálvízben ülfürdőzés, plusz kültéri szaunában szaunázás, plusz kültéri medencében úszás, plusz akár hógolyózás fürdőruhában a meghűlés minimális esélyével olyan attrakció, mely megfelelő kommunikációval, álló plusz mozgóképek csatolásával vendégcsalogató.

Annak érdekében, hogy a 2015. január és február hónapokban az időjárás viszontagságai ne legyenek zavaróak, és szezonra biztonsággal elkészüljenek a munkálatok, még idén indokoltnak tartom a külső medence befedését. A sietséget az indokolja, hogy

- következetesen lehessen előre kalkulálni az alacsony vendéglétszámmal, a
- partnereket időben lehessen értesíteni,
- „könnyedén” le lehet kommunikálni a leállást pl. a honlapon keresztül, a
- szállásközvetítők nem kapnak téli csomagajánlatokat,
- tavaszra biztonsággal elkészülne és megújulva üzemelne a kinti medence, élményelemekkel.
- Többek között a
- bérletes vendégek megszokták a változásokat, és a kényelmetlenséget kompenzálандóan a
- Kft. a már idén is 2013. évi bérletárakat nem emeli meg a 2015. évre.

A beruházáshoz nem szükséges az üzleti tervet módosítani, mivel a 2014. üzleti évben eredménycsökkentő hatása csak a medence befedésének lesz. Ez a fél éves pozitív eredményhez képest olyan elenyésző, hogy nem jelentkezik számottevően.

Medencerekonstrukciós beruházás várható hatása a

- ✓ tény 2014. évi 1-8 havi adatok ismeretében plusz a
- ✓ terv 2014. évi 9-12 havi adatok a
- ✓ tervezett 2014. évi éves üzleti tervhez képest:

	1. ¹	2. ²	3. ³	2 + 3 ⁴	(2 + 3) - 1 ⁵	6. ⁶
	2014. évi TERV 1 - 12 hó	2014. évi TÉNY 1 - 8 hó	2014. évi TERV 9 - 12 hó	2014. évi TÉNY + TERV 1 - 12 hó	KÜLÖNBÖZET	BERUHÁZÁS HATÁSA
KÖLTSÉG	436.850	274.378	159.390	433.768	- 3.082	205
BEVÉTEL	452.890	343.124	160.000	503.124	+ 50.234	-
EREDMÉNY	16.040	68.746	610	69.356	+ 53.316	- 205

Magyarázat:

- ¹.: 2014. évi terv költség, bevétel, eredmény.
- ².: 2014. 1-8. tény költség, bevétel, eredmény.
- ³.: Az év hátralevő részére, tehát 2014.09-12. hó tervezett költség, bevétel, eredmény.
- ⁴.: 2014. 1-8 hó tény és az évvégéig, tehát 2014.09-12. hó tervezett adatok összege. Ez alapján látható, hogy a tervezett eredmény jócskán meghaladó profitra van kilátás.
- ⁵.: Az „év végi várható eredmény” reményeink szerint 53.316 eFt-al fogja meghaladni a tervezettet.
- ⁶.: A medencerekonstrukció költség hatása mindösszesen 205 eFt értékcsökkenés.

Részletezés a 2014. 1-8 havi beszámoló középső oszlopa alapján

A medencerekonstrukció összes nettó bekerülési értékénél 22.962 eFt-al kalkuláltunk.

- befedés 13.620 e Ft
- kültéri ÖKO szaunára 1.792 e Ft
- medencetervezés 3.550 e Ft
- élményelemek 4.000 e Ft

A szaunát 2014. novemberben (2 havi ÉCS), a befedést 2014. decemberben (1 havi ÉCS) aktiválnánk, azaz használatba vennénk. A medencetervezést és az élmény elemeket pedig 2015. év elején.

A mérlegbeszámoló középső oszlopa mutatja, hogy a pénzeszköz csökken nettó 22.962 eFt-al (az ÁFA-t visszaigényeljük). Az aktiválatlan élményelemek és a terv a beruházásnál (15.sor) szerepelnek teljes összegben 7.550 eFt-al. Az aktivált szauna és befedés a (13.sor) jelenik meg az értékcsökkenést figyelembe véve 15.207 eFt-al. Az elszámolt 205 eFt értékcsökkenés az eredmény kimutatás középső oszlopában (VI.sor) jelentkezik. A beszámoló mutatja az elköltött 22.962 eFt pénzeszközből 22.757 eFt befektetett eszköz lett és a 205 eFt eredményomlást okozott az értékcsökkenés miatt.



Az élményelemek beszerzése semekkora eredménycsökkentő hatással sem bír. Megvásárlásuknak karácsonyig viszont jó lenne megtörténni, hogy januárban rendelkezésre álljanak, viszont aktiválva csak 2015. évben lesznek, mivel beépítésükre is csak akkor kerül sor.

Nem szabad megfeledkezni arról a tényről, hogy nem létezik olyan számítás, ami biztonsággal igazolja, hogy a tél minden napján kellemes fürdésre alkalmas meleg víz lesz a kinti medencében. Forrásainkat és tudásunkat ezért most nem csak a következetes és előre látó tervezésre, logikára szűkítjük. Ennek a folyamatnak előbb utóbb el kell kezdődnie, a fejlesztésnek meg kell valósulnia! Most ez gördülékenyen és határidőre megtörténhet, azaz a tavaszi szezonra mindenképpen elkészül, valamint a „szeznonon túli” időszakban, már 2015. év bármelyik őszi napjától használható a külső medence. Sajnálatos hátrány, hogy 2015. év nyarán már nem lehet a medencében napozni, de tulajdonképpen nem is a funkciója! A rendelkezésre álló maradék szabad tőkénket biztonsággal, a likviditás fenntartása mellett nem a bankban kívánjuk kamatoztatni. 2014. év utolsó hónapjaiban az „A” épület szobák ágyainak, matracainak és kisebb bútorainak a cseréjére, illetve 2db szoba exkluzív felújítására, összenyitására is lehetőség adódik. A felújítás mindenképpen megkönnyíti a kinti medence használhatatlansága idején a nehezen értékesíthető „A” épület szobáinak a töltését, ami által a várhatóan kieső bevételek mennyisége is minimalizálódik.

A külső medence befedésével és az élményelemek beszerzésével kapcsolatban előrehaladott tárgyalásokat folytatok több céggel. Most minden nap számít, a döntést nem lehet halogatni, mivel a megrendelés után minimum 1,5-2 hónapot vesz igénybe a gyártás, az elemeket le kell szállítani, és további 2-3 nap az összeszerelés. Optimális esetben december elejére, közepére a rekonstrukció ezen fázisa lezárul. Ezzel a projekttel párhuzamosan, folyamatosan halad az élményelemek beszerzése és a tervek szerint 2015. január 05-én elkezdődik a megközelítőleg két hónapot igénybe vevő külső medence felújítása a fent részletezett, ütemezett módon.

Tekintettel arra, hogy az Alapító Okirat szerint a 10 millió forint feletti elkötelezettség (VI. fejezet „Az alapító jogköre” 2/j. pont) meghaladja az ügyvezető „hatáskörét”, elengedhetetlen a Tulajdonos támogatása.

Tisztelt Polgármester Úr, Tisztelt Képviselő Testület!

A folyamat állásáról a 2014. november végi Testületi ülésen be szeretnék számolni és egyúttal kérem, hogy a 2015. évi üzleti terv tárgyalását is erre az időpontra időzítsük!

Támogatásukat előre is köszönöm!

Tisztelettel:

Czurda Gábor
ügyvezető igazgató