

Képviselő-testületi előterjesztés

2017. szeptember 8.

Tárgy: Tájékoztatás a Fürdő tervezéséről

Előterjesztő: Farkas Éva Erzsébet polgármester

Ügyiratszám: 1/925-1/2017/I

Melléklet: Összefoglaló tanulmány, Várható bevételek-kiadások alakulása 2016-2021.


Készítette: Makói Polgármesteri Hivatal
Innovációs és Városfejlesztési Iroda
Darabos Orsolya Katalin


.....

Témafelelős: Darabos Orsolya Katalin


.....

Az előterjesztést látta: dr. Szabó Sándor


.....

Döntésre megküldve: -

Törvényességi véleményezésre bemutatva: 
.....
dr. Szabó Sándor
Jegyzői Iroda vezetője

A napirend előterjesztőjének jóváhagyása: 
.....
Farkas Éva Erzsébet
polgármester



MAKÓ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

Ikt.sz: 1/925-1/2017/I.

Üi.: Darabos Orsolya Katalin

Előterjesztés

Tárgy: Tájékoztatás a Fürdő tervezéséről

Melléklet: Összefoglaló tanulmány, Várható
bevételek- kiadások alakulása 2016-2021.

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete

M a k ó

Tisztelt Képviselő-testület!

Makó városáról sokaknak Makovecz Imre Kossuth–díjas építész neve jut először eszébe. Büszkék lehetünk erre, hiszen tizenkét olyan épület van Makón, amelyek Makovecz Imre nevéhez fűződnek. Makovecz Imre számos tervet készített, melyek azonban nem valósultak meg. Ilyen például a makói József Attila Városi Könyvtár építése és környékének rehabilitációja, a Hagymatikum Fürdő meg nem épült részei vagy a Mozi és Kulturális Szabadidő Központ.

Makó Város Önkormányzata kiemelten fontosnak tartja a Makovecz életmű gondozását, megőrzését és Makovecz Imre által tervezett, de megvalósításra nem került terveinek megépítését, összhangban a Makovecz Imre életművének gondozásáról szóló 2022/2015. (XII.29.) Korm. határozatban foglaltakkal: „*A Kormány egyetért azzal, hogy Makovecz Imre életműve olyan kulturális és nemzeti értéket képvisel, amelynek megóvása, gondozása kiemelten fontos, ennek érdekében Makovecz Imre születésének 80. évfordulójára (2015. november 20.) tekintettel kiemelt feladatként kezeli a Makovecz Imre hagyatékáról való gondoskodást, életművének a jövő nemzedékkel való megismertetését; ...*”

Makó Város Önkormányzata 2007. évben határozta el, hogy a tulajdonában lévő Termál- és Gyógyfürdőt fejleszteni kívánja. A fejlesztés terveit a Makona Építész Iroda készítette el Vörös Imre fürdőüzemeltetési szakértő által megfogalmazott beruházási koncepció alapján. Az akkor megfogalmazott koncepció szerint a tervezett létesítmény funkcionálisan négy fő részből állt: gyógyászat, wellness, fürdő valamint családi zóna.

A fenti koncepció tematikáját figyelembe véve a fejlesztés kiviteli tervei 2009. évre készültek el, melynek alapján elindulhatott a fejlesztés kiviteli munkáira irányuló közbeszerzési eljárás. Ezen közbeszerzési eljárás – tekintettel a beruházás kötött költségvetési keretére – eredménytelenül zárult. A beruházó Önkormányzat ennek eredményeként arra kényszerült, hogy az eredeti koncepciótól eltérve – abból néhány elemet elhagyva – valósítsa meg a beruházást.

A műszaki tartalom módosítása során a fejlesztés szakaszolása történt meg, melyben a beruházót Kovacsics Imre fürdőüzemeltetési szakértő és a Makona Építész Iroda – személy szerint Makovecz Imre – segítette. A fürdő eddigi üzemelése azt bizonyítja, hogy az elmaradó épületrészek által nyújtott szolgáltatások a jelenlegi fürdő palettájáról hiányoznak, csorbítva ezzel az eredeti koncepció teljességét. A „torzóként” megmaradt épületegyüttes kialakításának terhére felmerült összes költség 5 614 248 835 Ft volt, melyhez 1 543 306 874 Ft támogatást vettek igénybe. Az önerő összege 4 070 941 961 Ft, melyből 2 227 253 015 Ft kötvény kibocsátás eredményeképpen állt rendelkezésre és került felhasználásra.

A fenti célok megvalósítása érdekében Makó Város Önkormányzata a közbeszerzésekről szóló 2011. évi CVIII. törvény 81. § alapján uniós eljárásrend szerinti nyílt közbeszerzési eljárást folytatott le „Tervezési szerződés keretében a Makói Városi Termál- és Gyógyfürdő (Hagymatikum) építéséhez, rekonstrukciójához és fejlesztéséhez kapcsolódó engedélyezési-, valamint kiviteli tervdokumentáció

elkészítése” tárgyban. Az Ügyrendi és Pénzügyi Bizottság 228/2016. (VIII.12.) számú határozatával döntött arról, hogy a fenti tárgyban indított közbeszerzési eljárás nyertese a MAKONA Építész Tervező és Vállalkozó Kft. (1034 Budapest, Kecse u. 25.).

A tervezett fejlesztés Makó város Helyi Építési Szabályzatával és a hozzá kapcsolódó Szabályozási Terv egyes előírásaival nem voltak összhangban (beépíthetőség, zöldfelület, telekalakítás lehetősége, megengedett építménymagasság). Szükséges volt tehát a településrendezési eszközök módosítása a tervezett beruházások engedélyeztetetősége, megvalósíthatósága, továbbá a kormányzati támogatás elnyerése és felhasználása érdekében. A szükséges módosítások átvezetésével elhárultak az akadályok a tervezett fejlesztés megvalósítása érdekében.

Makó Város Önkormányzata a fejlesztési irányok mind szélesebb körű vizsgálatához lakosság bevonásával konzultációt kezdeményezett. A több mint ötezer visszaérkezett kérdőívet kiértékelve, azok tartalmát a lehetőségekkel összevetve került meghatározásra a projekt tartalma.

A kérdőívet kitöltők 52%-a szerint van értelme a fürdőfejlesztésnek, hiszen jelentősen nő majd a fürdő és a városban működő egyéb szolgáltatások forgalma. A makóiak jelentős része, 31 %-a a gyógyászati szolgáltatások miatt jár a fürdőbe, viszont szinte ugyanannyian 29%-a jelölte be azt, hogy legszívesebben az élménymedencét használják. A válaszadók 25%-a az új kültéri termálmedencét várja, 18%-a pedig a sportolásra alkalmas medencét és szintén várják a „négy évszakos” csúszdákat.

A fentiek alapján került meghatározásra a tervezett projekt műszaki tartalma: családi élményszóna, kültéri gyermek élménymedence, csúszdapark, újabb kültéri gyógymedence, úszómedence, kulturált étkezési lehetőség, árnyékolás, öltözők.

A Makói Gyógyfürdő Zrt. megbízta az EuroSpa Investment Befektetési és Fejlesztési Tanácsadó Kft-t a fürdőfejlesztés megvalósíthatósági tanulmányának elkészítésével. A tanulmány elkészítésének célja, hogy mutassa be a tervezett fejlesztés megvalósításának Makó város gazdasági, turisztikai fejlődésére gyakorolt hatását, mind a település egésze, mind pedig a fürdőt üzemeltető gazdasági társaság működésére, valamint Makó Város Önkormányzatának gazdálkodására vonatkoztatva egyaránt. A tanulmánynak elemeznie kellett azon „profitcentrumokat”, mely további bevétel növekedést eredményezhet.

A szakértői tanulmány az eddig elkészült tervek alapján két lehetséges fejlesztési alternatívát mutat be, valamint javasol további bevétel növekedést biztosító beruházásokat.

Az előterjesztés mellékletét képezi a tanulmány, mely témájának megvitatására felkérem a tisztelt Képviselő-testület tagjait.

Fentiek alapján kérem a tisztelt képviselő-testületet az alábbi határozati javaslat elfogadására.

HATÁROZATI JAVASLAT

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a Fürdő tervezéséről szóló tájékoztatót, és azt tudomásul veszi.

Erről értesítést kap:

- Makó város polgármestere
- Makó város jegyzője
- Makói Polgármesteri Hivatal – Innovációs és Városfejlesztési Iroda
- Makói Polgármesteri Hivatal – Pénzügyi Iroda
- Irattár

M a k ó, 2017. szeptember 6.


Farkas Éva Erzsébet
polgármester





Komplex fürdőfejlesztés

Makón



Összefoglaló tanulmány

2017

Tartalomjegyzék

1. BEVEZETŐ	4
2. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	6
2.1 A projekt szükségessége	6
2.2 A kiinduló helyzet ismertetése, a projekt helyszínének megjelölése	6
2.3 A projekt célkitűzéseinek és tervezett eredményeinek, hatásainak leírása	7
2.4 A fejlesztés célcsoportjainak lehatárolása	8
2.5 A projekt keretében létrehozandó kapacitások, a fejlesztéssel lehetővé tett tevékenységek/szolgáltatások rövid leírása	9
2.6 A megvalósítás tervezett ütemezése	9
2.7 A projektet megvalósító szervezet és az üzemeltetés tervezett keretei	10
2.8 A fejlesztés tervezett költségvetésének összegzése	10
3. CÉLOK	11
3.1 Önkormányzati cél	11
3.2 Átfogó cél	11
3.3 A fejlesztés stratégiai céljai	11
3.4 Szolgáltatási, szakmai célok	12
3.5 Gazdasági-társadalmi célok	13
4. HELYZETELEMZÉS	14
4.1 A Dél-alföldi Régió turizmusa	14
4.2 Makó turizmusa	18
4.2.1 Kínálat	18
4.2.2 Kereslet	19
4.2.3 Versenytárs-elemzés	22
4.2.4 SWOT-elemzés	27
5. CÉLCSOPORTOK	28
5.1 Jelenlegi célcsoportok	28
5.2 Jövőbeli célcsoportok és keresleti jellemzőik	29
5.2.1 Lakóhely	29
5.2.2 Korosztály és érdeklődés	29

6. A TERVEZETT ALTERNATÍVÁK	31
6.1 A Fürdő jelenlegi szolgáltatásai	31
6.2 A tervezett új szolgáltatások	31
6.3 Az alternatívák bemutatása	32
6.4 A szálláshelyfejlesztés	35
6.4.1 A szálláshelyfejlesztés szükségessége	35
6.4.2 A szállodafejlesztések tartalmi elemei	36
6.4.3 A szálláshelyfejlesztések eredményei	39
6.5 Vendéglátás	40
7. A JÖVEDELEMTERMELÉS SZEMPONTJAI	41
7.1 Az egészségturizmus jövedelemtermelő-képessége	41
7.2 Profitcenterek a Fürdőben	43
8. PÉNZÜGY	48
8.1 A Fürdő jelenlegi pénzügyi adatai	48
8.2 Pénzügyi számítások	49
9. KÖVETKEZTETÉS	50

1. BEVEZETŐ

Makó jellegzetes alföldi mezőváros, melynek egyediséget kölcsönöz, hogy a városképét nagyban meghatározzák Makovecz Imre építészeti alkotásai. Közintézmények, közterek és turisztikai létesítmények alkotják azt az egységes képet, amely hozzájárul Makó egyedi arculatához, különleges hangulatához.

A makói Hagymatikum Fürdő nem csak országosa, hanem európai szinten is egyedülálló építészeti alkotás. A Makovecz-örökség olyan eleme, amely egyúttal gazdasági, jövedelemtermelő funkcióval is rendelkezik, így az örökség hosszú távú megőrzésének feltételeit ez a funkció, nevezetesen a komplex turisztikai és rekreációs szolgáltatások garantálják. Ennek azonban az a feltétele, hogy az építészeti örökségre élő létesítményként tekintsünk, és minden részét olyan jövedelemtermelő szolgáltatással töltsük meg, amely a bevételek révén hozzájárul annak üzemeltetéséhez. A Fürdő esetében a tervezett fejlesztésekkel jó esély van arra, hogy ezek az értékek és a gazdasági teljesítmény egymásra találjanak.

A Fürdő által kínált lehetőségek a gazdasági-társadalmi szempontból sokrétűek: egyrészt hozzájárulnak a helyi lakosság életminőségének javulásához, pl. uszodai és egyéb wellness és szépségügyi szolgáltatások, gyógyászat (társadalmi szempont), másrészt turistákat vonzanak a Városba, akik részben a Fürdőben, részben az általuk igénybevett szálláshelyeken realizálható bevételeket biztosítanak szálláshelyeken, éttermekben és kereskedelmi egységekben (gazdasági szempont). Éppen a fejlesztés ezen komplexitása miatt nem szabad a turizmus egyes szereplőire, így a Fürdő egyes elemeire sem külön-külön tekintenünk. Míg egy élményrészleg magas turisztikai bevételeket képes produkálni, addig egy uszodát jellemzően csak a helyi lakosság vesz igénybe. A cél az, hogy hozzájáruljunk a helyi lakosság életszínvonalának emelkedéséhez, de egyúttal növeljük a Városba érkező vendégek számát, és minél nagyobb költségre serkentsük őket. Ezt azonban nem csak a Fürdő szolgáltatásainak fejlesztésével lehet és kell elérni, hanem az is kell hozzá, hogy még színesebb legyen a Fürdő szolgáltatáskínálata, minél vonzóbb legyen a Fürdő környezete (zöldterület-fejlesztés), továbbá rendelkezésre álljanak megfelelő minőségű és mennyiségű szálláshelyek (szálláshely-fejlesztés). Így a vendégek tartózkodási ideje hosszabb lesz, a Városban pedig több vendégéjszaka és több bevétel realizálódik, ami hozzájárulhat az önmagában gazdaságilag nem nyereséges uszoda üzemeltetéséhez is.

A Makói Fürdő van olyan erős és komoly turisztikai attrakció, amely nem csak napi látogatók ide vonzására, hanem városban működő szállásadók eredményeit látva – számottevő vendégéjszaka generálására is képes.

Tanácsadóként azt a feladatot kaptuk a Fürdő vezetőjétől, hogy dolgozzunk ki egy olyan projektjavaslatot, mely a tervezett fejlesztésnek köszönhetően a leginkább jövedelmező lesz mind a Hagymatikum, mind a Város szempontjából.

Jelen tanulmány két alternatívát, és egy további gazdaságosabb üzemeltetési lehetőséget elemez:

- jelenlegi terv új járási vízisport és kiszolgáló centrummal
- jelenlegi terv új járási vízisport és kiszolgáló centrum nélkül, ételudvar főépülethez integrálása
- jelenlegi terv új járási vízisport és kiszolgáló centrum nélkül, nagyobb alapterületen, parkolóval, kapcsolódó szálláshellyel (szálláshelyekkel), jól működő étteremmel

A járási vízisport és kiszolgáló komplexum tartalmaz egy FINA szabványnak megfelelő 25×33 méteres úszómedencét, egy 10×5 méteres lazítómedencét, több mint 600 főt kiszolgáló szekrényes öltözőt, fitness és konditermet, szaunahelyiséget, a létesítmény üzemeltetéséhez szükséges irányítási, szociális és gazdasági helyiségeket valamint vendégek fogadását kiszolgáló második csarnokot recepcióval.

A járási vízisport és kiszolgáló komplexumot kiegészíti, egy a nagyobb kényelmet és gazdaságosabb üzemeltetést biztosító, a főépülethez csatlakozó fedett téli-nyári átjáró.

2. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

2.1 A projekt szükségessége

A Makovecz Imre és munkatársai által tervezett fürdőkomplexum egyre ismertebb és népszerűbb a vendégek körében. A 2008-09-ben EU-s pályázatot nyert Hagymatikum már a pályázati korlátok miatt sem tudott a kezdeti elképzeléseknek megfelelően és az eredetileg tervezett kapacitásokkal megépülni. A megvalósult létesítmény egy torzó, egy olyan befejezetlen makoveczi mű, melynek méltó befejezése szükséges. A 2012. január 20-án átadott létesítmény mára eljutott oda, hogy szükséges annak bővítése, további szolgáltatásokkal történő kiegészítése.

Az elmúlt évek turizmus szempontjából kiemelt fejlesztése a több mint 50 szálláshely kialakítása mellett a Hotel Glorius megnyitása volt, mely azóta is kiemelkedően jó kihasználtsággal és gazdasági eredményekkel működik. A Fürdő fejlesztése mellett természetesen a szálláshelyek további kapacitásbővítése is szükséges.

A Hagymatikum által generált vendégforgalom erősödésével nem állt párhuzamban a környék parkolóhelyeinek száma, ami az oda érkezők parkolását kényelmetlenné, az ott lakók életét sokszor kellemetlenné tette. Egy legalább 200 személygépkocsi elhelyezésére alkalmas parkoló létesítése mind a Fürdő működése, mind a Város élhetősége miatt fontos.

A továbblépéshez tehát egyértelműen szükséges a Hagymatikum nagymérvű, több fürdőszolgáltatásra kiterjedő fejlesztése, a gasztronómiai szolgáltatások bővítése, a parkolási lehetőségek bővítése mindezek befektetési lehetőséget teremtenek a szálláskapacitás növelésére, új szállodai beruházások elindítására.

2.2 A kiinduló helyzet ismertetése, a projekt helyszínének megjelölése

A projekt helyszíne Makó, a Hagymatikum Gyógyfürdő területe.

Cím: 6900 Makó, Makovecz tér 6.

A helyszín több irányból jól megközelíthető, a közlekedési viszonyokról a 4.2 fejezet ad további információkat.

2.3 A projekt célkitűzéseinek és tervezett eredményeinek, hatásainak leírása

A Város fő célja az, hogy a fejlesztés közvetlenül is hozzájáruljon a helyi lakosság életszínvonalának emelkedéséhez, és egyúttal növelje a Városba érkező vendégek számát, minél nagyobb költségre serkentse őket, ami a gazdasági növekedésen keresztül végső soron szintén a helyi lakosság életszínvonalának növekedését fogja eredményezni. Ezt azonban nem csak a Fürdő szolgáltatásainak fejlesztésével lehet elérni, hanem az is kell hozzá, hogy még színesebb legyen a Fürdő szolgáltatáskínálata, minél vonzóbb legyen a Fürdő környezete (zöldterület-fejlesztés), továbbá rendelkezésre álljanak megfelelő minőségű szálláshelyek (szálláshely-fejlesztés).

Átfogó cél a Makói Hagymatikum komplex fejlesztésével és kapcsolódó szállodák és egyéb szálláshelyek építésével az egészségturizmus vonzerejének és versenyképességének erősítése, illetve gazdasági sikerességének javítása.

A fejlesztés stratégiai céljai:

- A Hagymatikum kínálatának bővítése és minőségi fejlesztése, vonzerejének javítása, a jól meghatározott célcsoportok igényeinek megfelelő szolgáltatási választék és színvonal kialakításával;
- a fürdőkomplexum – a Város egyéb programlehetőségeivel együtt – vonzó szolgáltatási csomaggá alakítása;
- kereslet erősítése, már rövidtávon országos, hosszabb távon pedig a nemzetközi turizmus szintjén;
- a Fürdő és a közeli szállodák, valamint a Város többi turisztikai, szabadidőipari szolgáltatásai közötti szinergiák kihasználása, erősítése;
- hosszú távon mind pénzügyi, mind környezeti szempontból fenntartható működés.

Gazdasági-társadalmi célok:

- a Fürdő vendégszámának növelése: a nyitás után **500.000 vendég/év**;
- az **árbevétel** növelése (a fejlesztés után 713 M Ft, a **felfutást követően 1,1 Mrd Ft**);
- vendégéjszaka-szám növelése Makón: a két szálloda fölfutása után **+80.000 vendégéj** (a jelenlegi 30.000-hez képest ez 266%-os bővülés);
- turizmusból származó bevételek növelése a Városban;

- idegenforgalmi adóbevétel növelése;
- új munkahelyek létrehozása;
- a turizmusban dolgozók egyre javuló jövedelmének biztosítása;
- a turisztikai szolgáltatók közötti együttműködés erősítése – a közösen meghatározott célok érdekében tartós partnerség alakuljon ki a turizmus szereplői szereplők között.

Elvárt eredmények: a megújulás után rendkívül vonzó szolgáltatásokat nyújtó fürdő éves szinten a működés első évében 500.000 vendéget fogad, amely érték a fejlesztés átadását követő 5. évre eléri az 550.000-es vendégszámot, 10 év múlva pedig 600.000 főre emelkedik. A fürdő látványos fejlődésével – melynek köszönhetően új szolgáltatások is kialakulnak, így új célcsoportok is megjelennek – Makó szállodáinak forgalma, tehát vendég- és vendégéjszaka-száma is nőni fog. Együttesen – a fürdő és a szállodák közti szinergia révén – több vendéget vonzanak a Városba. A szolgáltatások igénybevétele erősödik, megélnéül a szezonon kívüli időszakban is. A Fürdő gazdálkodása eredményes lesz, az új munkahelyek létrejötte és a többi turisztikai-szabadidőipari szolgáltatóval való együttműködés révén egyre jobbá válik a turizmus megítélése a Városban.

2.4 A fejlesztés célcsoportjainak lehatárolása

A fejlesztés keretében kialakítani tervezett szolgáltatások potenciális fogyasztói:

Érdeklődés, korosztály szerint:

- Egészségtudatos fiatal felnőttek
- Egészségtudatos középkorúak
- Egészségtudatos 55+ korosztály: lényegében a gyógyturisták
- Többgenerációs családok

Lakóhely szerint:

- Rövidtávon a helyi, környékbeli és megyei, a felfutás után az ország távolabbi részéről érkező vendégek, 60%-os arányban;
- 40% külföldiek, döntően románok, németek, szerbek és határon túli magyarok.

2.5 A projekt keretében létrehozandó kapacitások, a fejlesztéssel lehetővé tett tevékenységek/szolgáltatások rövid leírása

- Újabb fürdőszolgáltatások létrehozása:
 - Relax termálmedence,
 - Családi élményszóna,
 - Csúszdapark,
 - Újabb kültéri gyerek élménymedence
 - Újabb kültéri gyógymedence,
 - Uszoda (esetlegesen uszodaprogramban, nem a jelenleg tervezett, hanem a 6.3 pontban bemutatott helyen),
- a Hagymatikum strandterületének növelése a nagyobb nyári befogadó-kapacitás érdekében (Teleki utca délnyugati felének strandterületté nyilvánítása, plusz 600 m² zöldterület);
- Szent János tér Tanuszoda előtti részének „zöldfelületítése” (2600 m²);
- gasztronómiai kínálat bővítése: az Ételdvar lehetőleg fedett összeköttetésben a Fürdő egyéb épületeivel, a strand felől is megközelíthetően;
- a Város szálláskínálatának bővítése: lehetőleg a Hagymatikumhoz közvetlenül (fedett átjárással) kapcsolódó szállodákkal;
- parkolók kialakítása (parkolóház).

2.6 A megvalósítás tervezett ütemezése

- fejlesztési koncepció elkészítése: 2017. augusztus-szeptember;
- kiviteli tervek készítése: 2017. október
- döntés az állami támogatásról: 2017. év vége;
- szerződések megkötése: 2018. 2. negyedév
- kivitelezés: 2018. szeptember-október (a strandszezon végén elindítva) legkevesebb zavaró módon folyjon az építkezés) – befejezés 2020. január
- próbaüzem: 2020. január-február
- nyitás: 2020. március 15.

2.7 A projektet megvalósító szervezet és az üzemeltetés tervezett keretei

A projekt megvalósításában felkészült és több – akár támogatással – megvalósult projektben jártasságot szerzett szakemberek fognak részt venni az alábbi feladatokkal: vezető projektmenedzser, műszaki menedzser, pénzügyi menedzser, turisztikai menedzser.

A fejlesztés által megvalósuló új, megújuló, ill. bővülő projektelemek üzemeltetését továbbra is a Hagymatikum Makói Gyógyfürdő Zrt. fogja végezni.

Fontos a sokrétű tapasztalat, mert a tervezett szolgáltatások tartalmazzák a Fürdő műszaki üzemeltetését, a látogatómenedzsmentet, a gyógyászati, wellness és élményfürdő-szolgáltatások biztosítását és a rendezvények szervezését is.

2.8 A fejlesztés tervezett költségvetésének összegzése

A tervezett beruházás várható költségei projektelemenként:

- Fürdő fejlesztése: 3,5 Mrd Ft;
- Fedett járási vízisport komplexum vagy mélyvízű tanuszoda építése

Az uszoda esetlegesen uszodaprogramból, míg a fürdő többi része Kormánydöntés alapján állami támogatásból fog épülni.

3. CÉLOK

3.1 Önkormányzati cél

A Város fő célja az, hogy a fejlesztés közvetlenül is hozzájáruljon a helyi lakosság életszínvonalának emelkedéséhez, és egyúttal növelje a Városba érkező vendégek számát, minél nagyobb költségre serkentse őket, ami a gazdasági növekedésen keresztül végső soron szintén a helyi lakosság életszínvonalának növekedését fogja eredményezni. Ezt azonban nem csak a Fürdő szolgáltatásainak fejlesztésével lehet elérni, hanem az is kell hozzá, hogy még színesebb legyen a Fürdő szolgáltatáskínálata, minél vonzóbb legyen a Fürdő környezete (zöldterület-fejlesztés), továbbá lehetőséget teremt megfelelő minőségű szálláshelyek kialakítására.

3.2 Átfogó cél

Átfogó cél a Makói Hagymatikum komplex fejlesztésével és kapcsolódó szállodák építésével az egészségturizmus vonzerejének és versenyképességének erősítése, illetve gazdasági sikerességének javítása.

3.3 A fejlesztés stratégiai céljai

- A Hagymatikum kínálatának bővítése és minőségi fejlesztése, vonzerejének javítása, a jól meghatározott célcsoportok igényeinek megfelelő szolgáltatási választék és színvonal kialakításával;
- a fürdőkomplexum – a Város egyéb programlehetőségeivel együtt – vonzó szolgáltatási csomaggá alakítása;
- kereslet erősítése, már rövidtávon országos, hosszabb távon pedig a nemzetközi turizmus szintjén;
- a Fürdő és a közeli szálláshelyek, valamint a Város többi turisztikai, szabadidőipari szolgáltatásai közötti szinergiák kihasználása, erősítése;
- hosszú távon mind pénzügyi, mind környezeti szempontból fenntartható működés.

3.4 Szolgáltatási, szakmai célok

A Makovecz Imre és munkatársai által tervezett fürdőkomplexum egyre ismertebb és népszerűbb a vendégek körében. A 2008-09-es pályázat segítségével megépült, 2012. január 20-án átadott létesítmény mára eljutott oda, hogy szükséges annak bővítése, további szolgáltatásokkal történő kiegészítése.

A fejlesztési irányok mind szélesebb körű vizsgálatához Makó Város Önkormányzata a lakosság bevonásával konzultációt kezdeményezett. A több mint ötezer visszaérkezett kérdőívet kiértékelve, azok tartalmát a lehetőségekkel összevetve került meghatározásra a projekt tartalma.

A tervezett projekt szakmai céljai az alábbiak:

- újabb fürdőszolgáltatások létrehozása:
 - Relax termálmedence,
 - Családi élményszóna,
 - Kültéri gyermek élménymedence,
 - Csúszdapark,
 - Újabb kültéri gyógymedence,
 - Uszoda, esetlegesen uszodaprogramból, nem a jelenleg tervezett, hanem a 6.3 pontban bemutatott helyen),
- a Hagymatikum strandterületének növelése (Teleki utca délnyugati felének strandterületté nyilvánítása, plusz 600 m² zöldterület, Szent János tér tanuszoda elütti részének bevonása 2600m²);
- gasztronómiai kínálat bővítése: az Ételdvar lehetőleg fedett összeköttetésben a Fürdő egyéb épületeivel, a strand felől is megközelíthetően;
- befektetők által üzemeltetett/kialakított szálláskínálat bővítés: lehetőleg a Hagymatikumhoz közvetlenül (fedett átjárással) kapcsolódó szállodákkal;
- parkolók kialakítása (parkolóház);
- szakmai együttműködések erősítése:
 - megfelelő szakmai együttműködés a Város többi turisztikai szolgáltatójával;
 - megfelelő együttműködés a Csongrád Megyei Kereskedelmi és Iparkamarával a tanulófoglalkoztatás keretében.

Elvárt eredmények: a fürdőkapacitás mennyiségi és minőségi fejlesztése, mely a meglévő kínálatához csatlakozva, arra építve komplex turisztikai-szabadidőipari terméket hoz létre, az adott szolgáltatóegységbe érkező vendégek változatosabb és magasabb színvonalú kiszolgálását teszi lehetővé.

3.5 Gazdasági-társadalmi célok

- a Fürdő vendégszámának növelése: a nyitás után **500.000 vendég/év**;
- az **árbevétel** növelése (a fejlesztés után 713 M Ft, a **felfutást követően 1,1 Mrd Ft**);
- vendégéjszaka-szám növelése Makón: a két szálloda fölfutása esetén **+80.000 vendégéj**;
- turizmusból származó bevételek növelése a Városban;
- idegenforgalmi adóbevétel növelése;
- új munkahelyek létrehozása;
- a turizmusban dolgozók egyre javuló jövedelmének biztosítása;
- a turisztikai szolgáltatók közötti együttműködés erősítése – a közösen meghatározott célok érdekében tartós partnerség alakuljon ki a turizmus szereplői szereplők között.

Elvárt eredmények: a megújulás után rendkívül vonzó szolgáltatásokat nyújtó fürdő éves szinten a működés első évében 500.000 vendéget fogad, amely érték a fejlesztés átadását követő 5. évre eléri az 550.000-es vendégszámot, 10 év múlva pedig 600.000 főre emelkedik.

A fürdő látványos fejlődésével – melynek köszönhetően új szolgáltatások is kialakulnak, így új célcsoportok is megjelennek – Makó szállodáinak forgalma, tehát vendég- és vendégéjszaka-száma is nőni fog. Együttesen – a fürdő és a szállodák közti szinergia révén – több vendéget vonzanak a Városba. A szolgáltatások igénybevétele erősödik, megélnéknél a szezonon kívüli időszakban is. A Fürdő gazdálkodása eredményes lesz, az új munkahelyek létrejötte és a többi turisztikai-szabadidőipari szolgáltatóval való együttműködés révén egyre jobbra válik a turizmus megítélése a Városban.

4. HELYZETELEMZÉS

4.1 A Dél-alföldi Régió turizmusa

A Dél-alföldi Régió az ország legnagyobb statisztikai régiója. Területe 18 339 m², hazánk területének egyötöde. A régióra az egykori mezővárosok túlsúlya jellemző, de a terület nagyságához képest meglehetősen kevés, csak 254 település található itt, ebből a városok száma 43. Az urbanizáció Közép-Magyarország után e régióban a legerőteljesebb, mivel az 1,318 milliós lakosság 67%-a él városokban. A 23 dél-alföldi járásból csak a szegedi fejlődik dinamikusan, míg négy kistérség fejlődő, tíz pedig felzárkózó minősítést kapott. A régióban az összes hazai regisztrált vállalkozás 11,25%-a működik.

Összességében a Dél-Alföld gazdasági helyzete rosszabb az országosnál, de a legjobb a három kelet-magyarországi régió között.

A régió területe síkvidéki. A Dél-Alföld turisztikai régió Magyarország napfényben leggazdagabb része. A régió turizmusát meghatározza, hogy észak-déli, kelet-nyugati irányban Románia és Jugoszlávia felé vezető útvonalak futnak rajta keresztül. Így az adottságok számbavételénél nem hagyható figyelmen kívül a térség erőteljes tranzit és határmenti jellege. A Duna-Tisza-Körös-Maros Eurorégióon belül interregionális együttműködéssel kell ezt az „adottságot” kezelni. Egyes esetekben a speciális forgalmi helyzet (pl.: határátkelő) növelheti az adott település potenciálját (Gyula, Battonya, Röszke, Tompa, Nagylak, Csanádpalota, Kiszombor), valamint a békéscsabai reptér bevezetése is nagyot lendít majd a régió beutazó és áruforgalmában. Az idegenforgalmi adatoknál is látszik a régió tranzit jellege (a vendégforgalom nagysága nem arányos a vendégéjszakák számával).

A Dél-alföldi Régió három megyéje mind gazdasági mind társadalmi környezetében differenciált. Békés megye az elmaradott térségekhez tartozik, itt a turizmus fejlesztésétől a gazdasági szféra kibővülését, munkanélküliség magas arányának változását, infrastruktúra fejlettségének növekedését várják. Elsősorban a közlekedés az, ami ezt a megyét leszakítja az országtól (pedig határmegye; óriási kereskedelmi forgalommal). A tiszauzi híd építése, a Gyulát elkerülő, határhoz vezető út megnyitása a fejlődés első lépései ennek a hátránnak a leküzdésére.

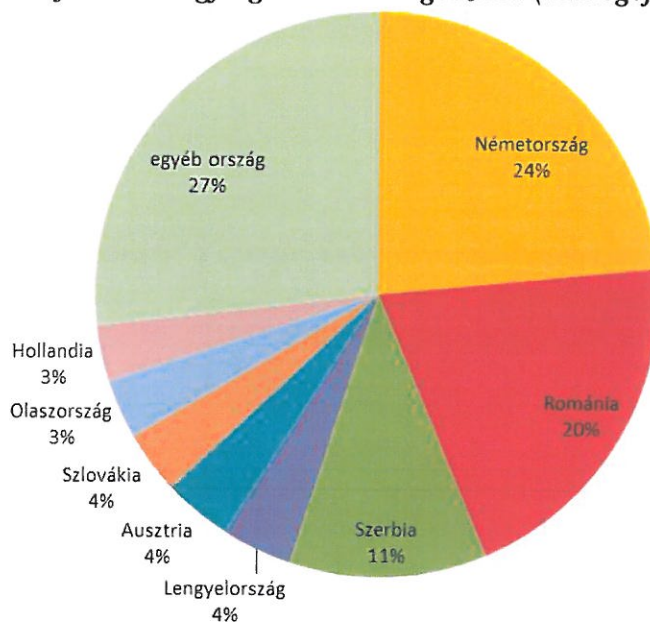
A régió geológiai adottságaiból fakad egyedülálló termál- és gyógyvíz készlete, 481 termálkút van a térségben. A dél-alföldi települések közül 34 rendelkezik hévizes fürdővel.

Az adottságok három vonzerőtípus köré csoportosíthatók:

- vizek (folyók, tavak, termálvizek),
- puszták (nemzeti parkok),
- történelmi városok.

Jelenleg 34 településen 36 termálfürdő található a régióban, melyek közül 18 gyógyfürdő és 16 termálfürdő. A régió fürdőibe egy évben közel ötmillió belépés történik, ami többszöröse a régiót alkotó megyék lakosságának. A gyógyfürdővel rendelkező települések fürdői eltérő méretűek, és eltérő szolgáltatásokkal rendelkeznek. Összességében ez a 18 város adja a Dél-alföldi Régió turisztikai vendégforgalmának több mint 81%-át, illetve a külföldi vendégforgalomnak a 84,5%-át.

A Dél-alföldi Régió külföldi vendégforgalmának megoszlása (vendégéjszakák száma, 2016)



A kereslet szempontjából az egészség megőrzésében, egy bizonyos állapot megtartásában, vagy az egészségkárosodás helyreállításában, a panasz eredetétől függően, egyetlen gyógyhatás is meghatározó lehet. A Dél-Alföld gyógyító vizeinek palettája igen széles, gyógyhatásuknak köszönhetően már jelentős ismertségre tettek szert.

A gyógyvizekben bővelkedő Dél-Alföld jelentős képző intézményekkel, ennél fogva igen fejlett orvosi kultúrával rendelkezik. A fejlesztések eredményeképpen elérhető, hogy a gyógyulási szándékkal érkező vendég a jó gyógykezelésért, illetőleg az orvos személyéért keresse fel a térséget. A Dél-Alföldön működő intézmények, orvosi praxisok némelyike

országos-, európai-, esetleg világhírű. Ezek az adottságok hivatottak összességében megteremteni azt a hírnevet, amelyért a gyógyulás érdekében minden betegbiztosító, határon innen és határon túl is, hajlandó fizetni.

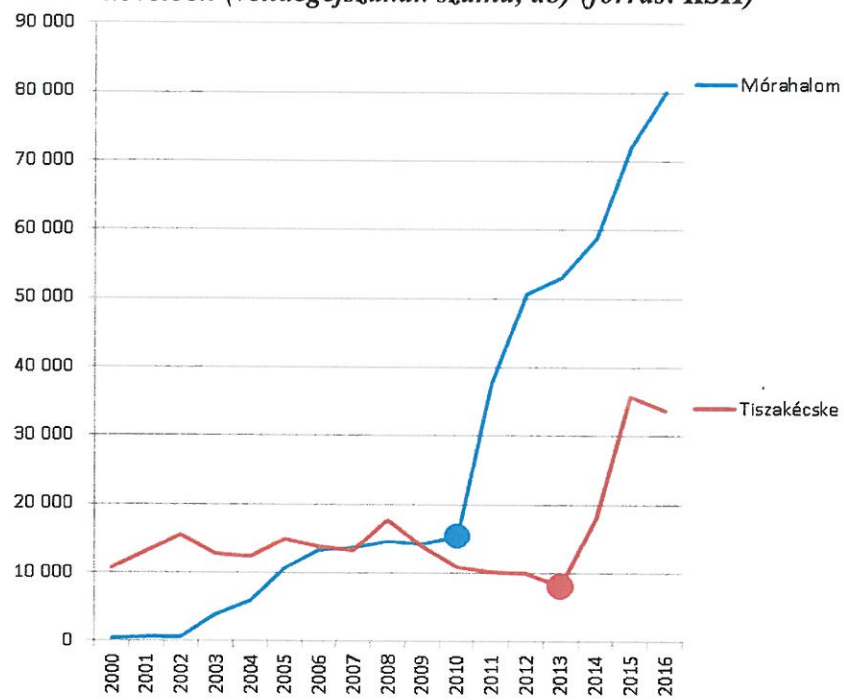
A régió felbecsülhetetlen termálvíz kincsének kiaknázása a már meglévő létesítmények korszerűsítésével, bővítésével, továbbfejlesztésével és jelentős profilváltással válik elérhetővé. Ezt látszik alátámasztani az a tény, hogy a közelmúlt gyógy- és termálfürdőkre vonatkozó pályázati kiírásaiban jelentős támogatási összegek segítették a fürdők korszerűsítését.

A fürdőfejlesztésekkel nem tart lépést a szálláskínálat. Jelenleg a Dél-Alföld gyógyvízzel rendelkező települései közül nem mindenütt található minősített gyógyszálló. A gyógyturizmus azonban a meglévő nehézségek ellenére a Dél-Alföldön fejlődik, öregbíti hírnevét, és egyre inkább bekapcsolódik a gazdaság vérkeringésébe.

Az egyes fürdők megfelelő fejlesztések mellett jól megélnék egymás mellett. Ennek egyik titka a specializáció, a termál- és gyógyvízre épülő szolgáltatások ugyanis egyediséggel versenyképesek. Ez lehet a gyógyászati szolgáltatások keretében, vagy az élményjellegű szolgáltatások körében. Makó egyedisége elsődlegesen a fürdő építészeti kialakítása, amely további versenyképes szolgáltatásokkal kiegészülve rövid időn belül jelentős vendégforgalom-emelkedést realizálhat.

A Dél-alföldi Régióban az utóbbi egy év során 6,2%-os növekedés volt tapasztalható a vendégforgalomban (730 ezer vendég, 1,710 millió vendégéjszaka). Az ország vendégforgalmának (a főváros és a Balaton térsége nélkül) a 14,7%-a itt realizálódik. Ezen belül a külföldiek száma 11,8%-kal emelkedett. Az ország 20 legforgalmasabb települése között kettő dél-alföldi település található (Szeged a 10., Gyula 14.). A külföldi vendégek közül leginkább a román vendégek száma nőtt, de jelentős a szerbek számának emelkedése is. A szálláshelyek fejlesztése az ismertett profitcenterek között is az első helyen szerepel. Több jó példa is van a régióban, ahol az addig viszonylag alacsony szinten lévő fürdő-vendégforgalom a szálláshelyek kialakítását követően jelentősen emelkedett.

Egyes városok vendégforgalmának növekedése a minőségi szálláshely-fejlesztéseket követően (vendégéjszakák száma, db) (forrás: KSH)

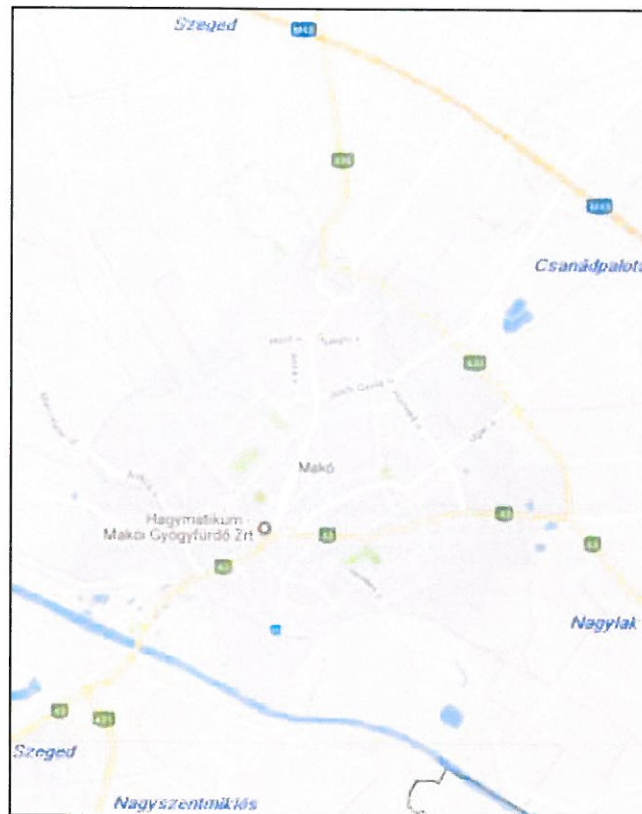


4.2 Makó turizmusa

4.2.1 Kínálat

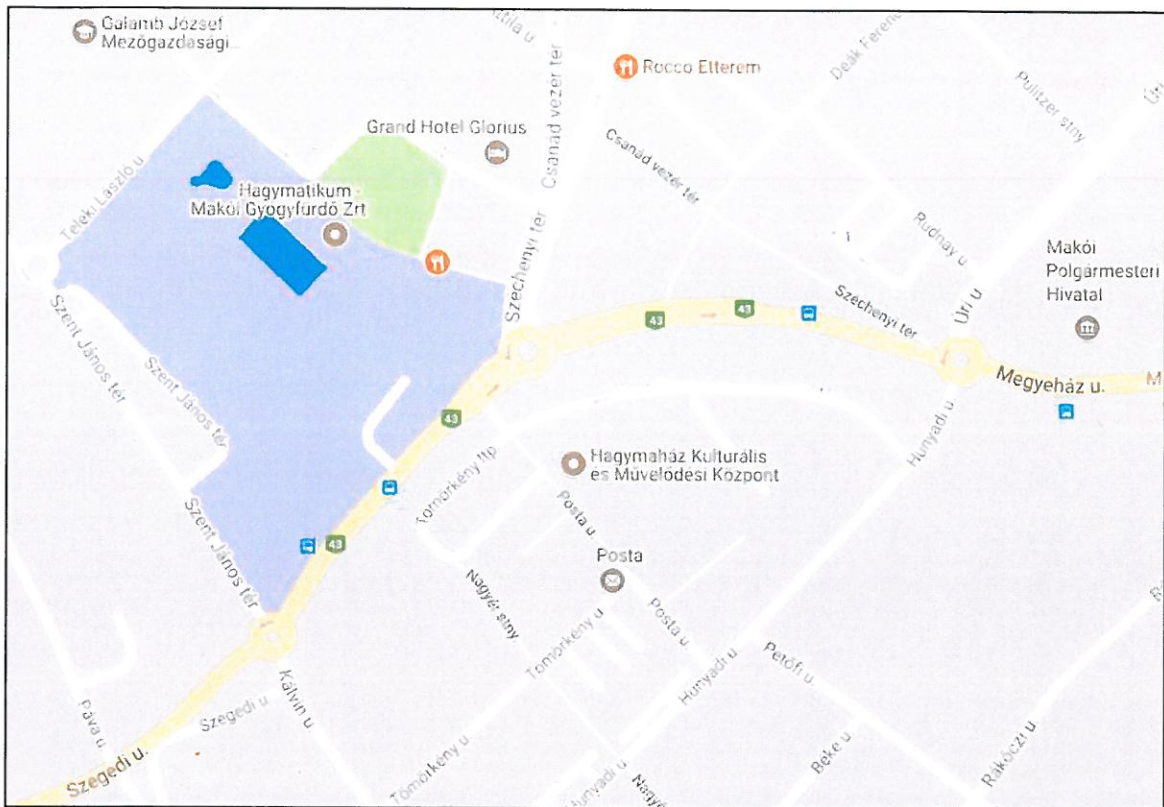
Makó fekvése a Dél-alföldi Régióban központinak tekinthető, amelyet az M43 autópálya és a határátkelők közelsége tovább erősít.

A Város megközelíthetősége



Makó városában a kereskedelmi szállásférőhelyek száma 2008 óta 350-ről 580-ra emelkedett. Emellett ötszörösére emelkedett a magán szálláshelyek száma is (300 férőhely). A további fejlődéshez már nem mennyiségi, hanem minőségi fejlesztésekre is szükség van. A magas színvonalú szálláshelyek nem csak magának a településnek a vendégforgalmát generálják (ahogy ezt láthatjuk az utóbbi években számos település esetén), hanem adott vendégszám mellett jóval magasabb bevételeket is.

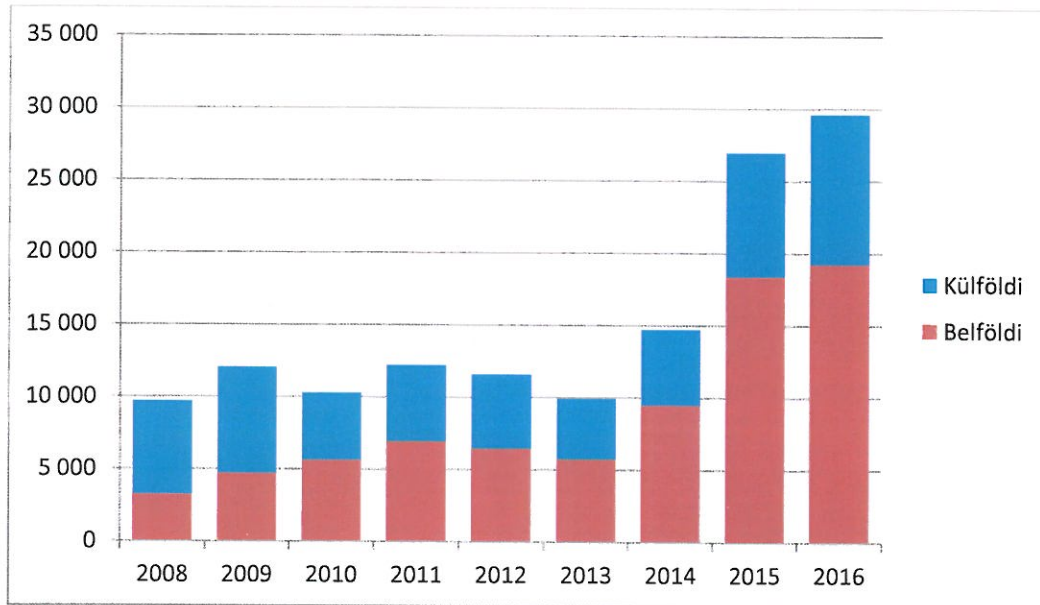
A Fürdő elhelyezkedése a Városban



4.2.2 Kereslet

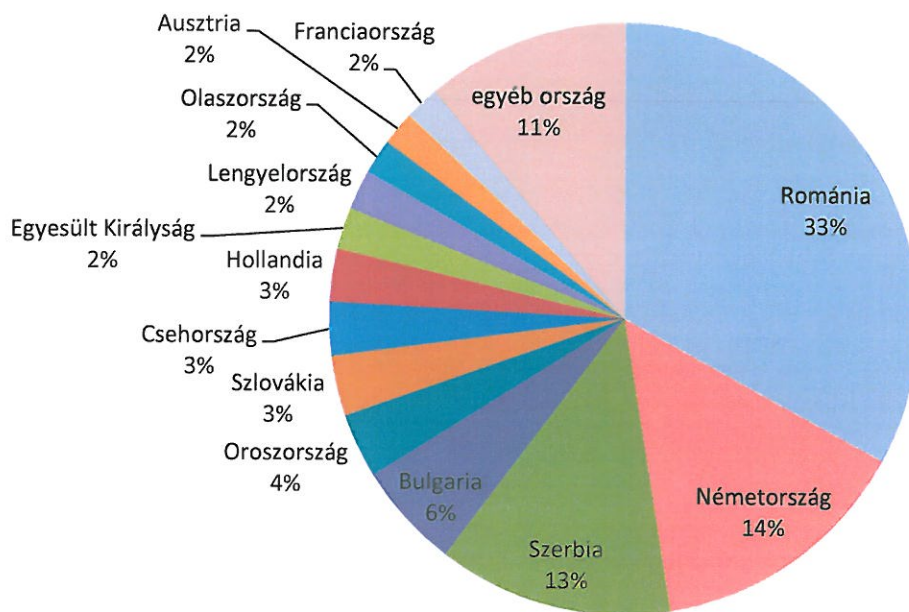
Makón a kereskedelmi vendégéjszakák száma éveken át 10 ezer körül mozgott, majd 2014-től dinamikus emelkedésnek indult. Jelenleg már megközelíti a 30 ezret. Különösen a belföldi vendégek száma növekszik, de a külföldi vendégek aránya is igen magas (30-40% közötti).

A kereskedelmi szálláshelyen eltöltött vendégéjszakák számának alakulása Makón



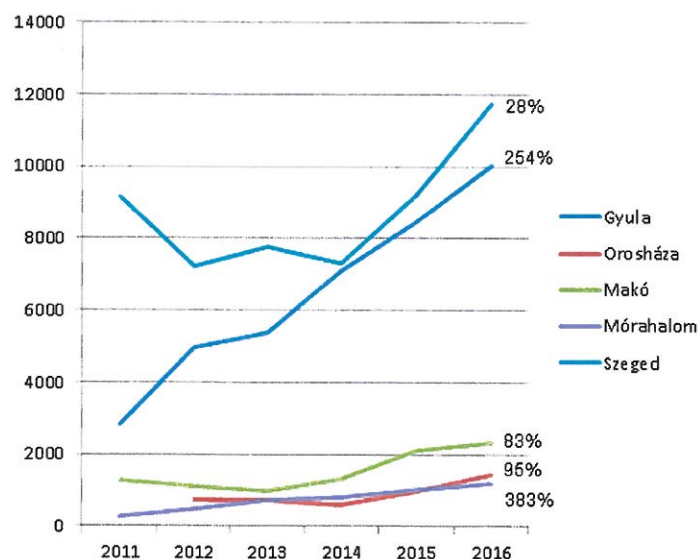
Míg a régióban a német vendégek képviselik a legnagyobb arányt (22,6%), a román (19,4%) és a szerb (11,6%) vendégek előtt, addig Makón a román vendégek aránya több mint duplája a német vendégekének (33%, illetve 14%).

A külföldi vendégek megoszlása Makón 2016-ban

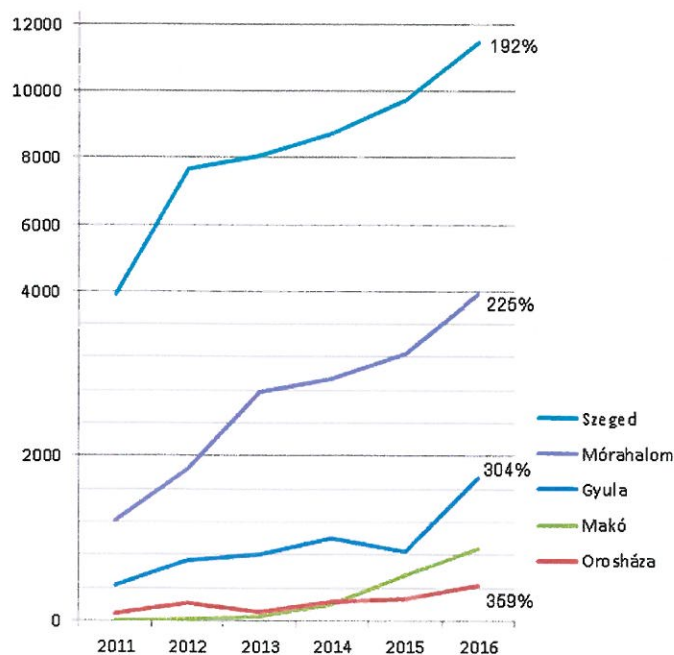


A tágabb térségben mindenhol dinamikusan emelkedik a román vendégek száma. Az emelkedés mértéke attól is függ, mely település hogyan készül fel a fogadásukra. Az adatok azt mutatják, hogy továbbra is jelentős potenciál van ebben a vendégkörben. A szerb vendégek esetén hasonló a helyzet. A növekedés itt is dinamikus, bár a vendégszámok alacsonyabbak.

A román vendégek által eltöltött vendégéjszakák számának alakulása a régió néhány fürdővárosában

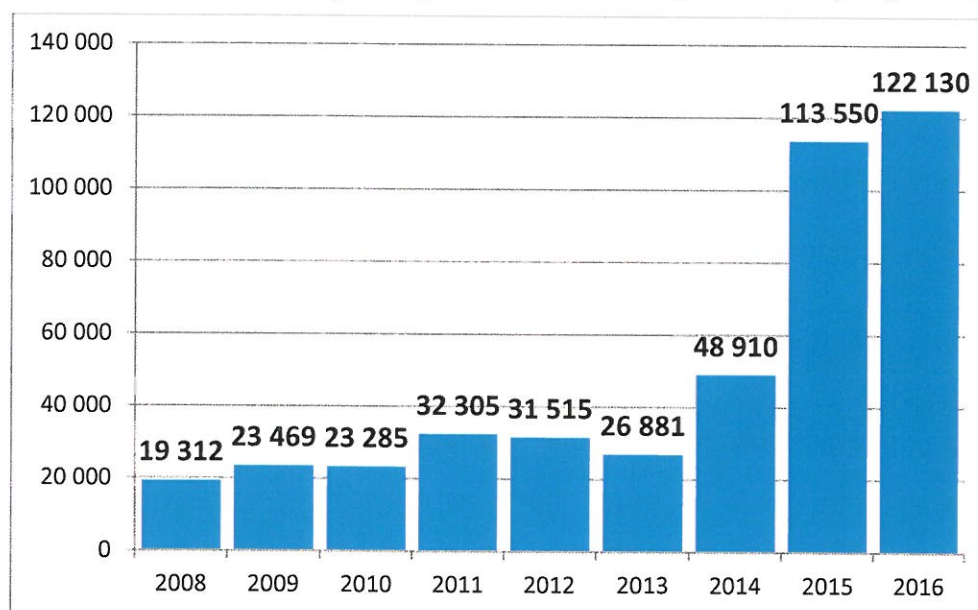


A szerb vendégek által eltöltött vendégéjszakák számának alakulása a régió néhány fürdővárosában



A turizmusban a bevételek legnagyobb része a szállásdíj-bevételekből tevődik össze. Makón 2016-ban 122 millió Forint volt a kereskedelmi szálláshelyek bruttó árbevétele. Jól látható, hogy a bevételek a Hotel Glorius megnyitásával esnek egybe, ami szintén azt bizonyítja, hogy a szálláshely-fejlesztés elengedhetetlen feltétele a Fürdő, illetve az egész város turizmusa növekedésének. A szállásdíj-bevételek ugyanis kiegészülnek a vendégek tartózkodása alatti egyéb kiadásokkal, pl. a vendéglátásból, a kereskedelmi szolgáltatásokból és más attrakciók igénybevételéből származó bevételekkel. Emellett a város idegenforgalmi adóbevételei is emelkedni fognak.

A kereskedelmi szálláshelyek belföldi bruttó szállásdíj árbevétele (e Ft) Makón

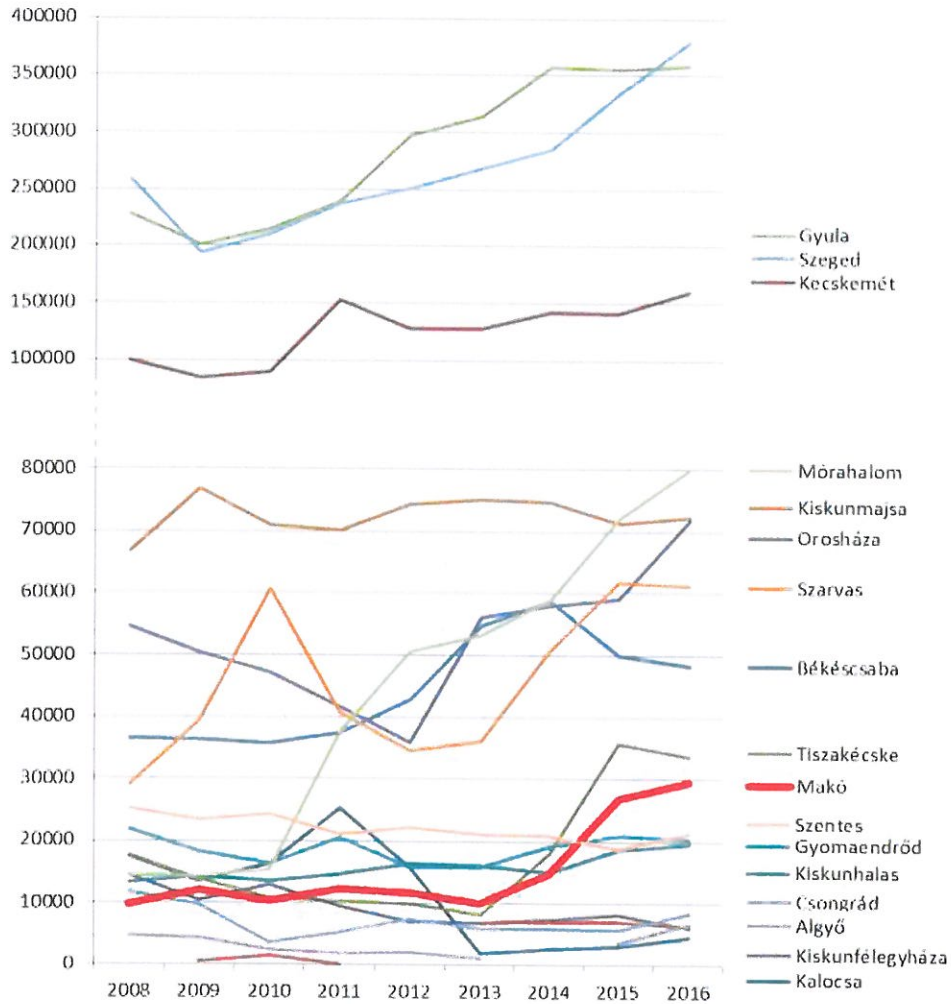


4.2.3 Versenytárs-elemzés

A versenytársak meghatározásában a földrajzi elhelyezkedés mellett döntő szerepe van az egyes fürdők szolgáltatási összetételének. Tekintettel arra, hogy Makón a fejlesztéseket követően igen összetett szolgáltatási struktúra alakul ki, a régió jelentősebb fürdővárosait kell versenytársnak tekintenünk. A versenytársak közül Gyula, Szeged és Kecskemét vendégforgalma nem csak nagyságrendekkel meghaladja Makó vendégforgalmát, hanem jelentős dinamika tapasztalható azok növekedésében is. Ugyanez mondható el Mórahalom fejlődéséről is, ahol a város viszonylag kis mérete ellenére is öles léptekkel növekszik a

vendégforgalom – köszönhetően elsősorban a tudatos (és a minőségi szálláshelyekre is kiterjedő) fejlesztéseknek.

A dél-alföldi régió fürdővárosai vendégforgalmának alakulása



A versenytársak és Makó szolgáltatásai és árai:

Gyula

- élményfürdő (wellness-szel), gyógyászat, strandfürdő, uszoda
- felnőtt: 3540,- (hétköznap) / 3840,- (hétvége)
- családi (2+1 fő): 9390,- / 10.290,-

- családi (1+2 fő): 8720,- / 9620,-

Kecskemét

- uszoda (3 medence), élményfürdő, termálmedencék (3 db), szaunavilág, gyógyászati részleg
- felnőtt: 3600,- / családi (2+1 fő): 5000,-

Mórahalom

- gyógyfürdő, strandfürdő (14+7 medence), wellness-részleg, gyermek-élményfürdő
- felnőtt: 2190,- (hétköznapi) / 2500,- (hétvégi)
- családi (2+2 fő): 5500,- / 5900,-

Békéscsaba

- uszoda, élménymedence, gyógyvizes termálmedencék, wellness-szolgáltatások, gyógyászati szolgáltatások
- felnőtt: 1700,- / családi (2+1): 3000,- / családi (2+2): 4100,-

Kiskunmajsa

- élményfürdő (1 medence, 14 élményelem), aquapark (csúszdapark, hullámfürdő, gyermekfürdő), wellness-részleg, gyógymedencék (4 medence)
- felnőtt: 2200,- / családi (2+1 fő): 5500,-

Szarvas

- termálrészleg (5 medence), wellness-részleg (szauna, szolárium), gyógyászati részleg
- felnőtt: 1200,- / családi (5 főig): 3000,-

Tiszaújváros

- gyógyfürdő (2 medence), élményfürdő (5 kültéri, 3 beltéri medence), gyógyászati részleg, wellness-részleg
- felnőtt: 2000,- / családi (2+1 fő): 5000,-

Szentes

- wellness-részleg, élményfürdő (csúszdaparkkal), termál-részleg (3 medence), sport-részleg (3 úszó, 1 tanmedence), gyermekrészleg
- felnőtt: 2850,- / családi (2+2 fő): 9330,-

Kiskunhalas

- wellness-részleg, termálfürdő (3 medence), strandfürdő (3 medence), gyógyászati részleg
- felnőtt: 1000,- / családi (2+2 fő): 2500,-

Csongrád

- 7 medence (úszó, tan, wellness-gyógy, merülő, gyógy, gyermek, élmény), gyógyászati részleg
- felnőtt: 1400,- / családi (2+2 fő): 3800,-

Szeged

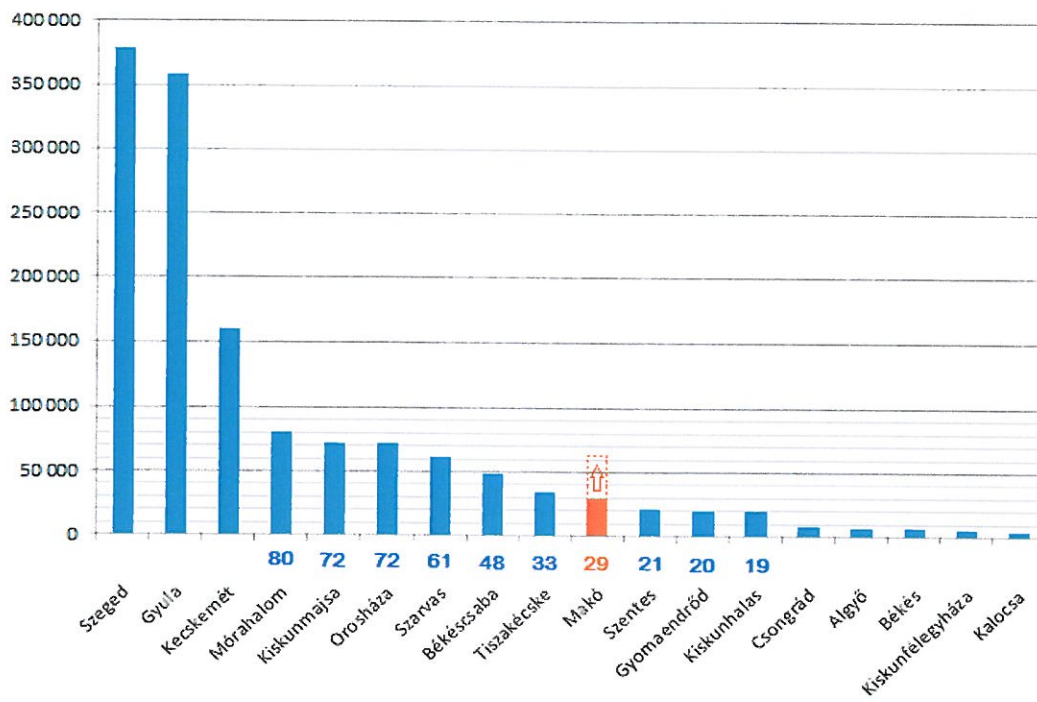
- élményfürdő és wellness-részleg, gyerek részleg, gyógyászati részleg
- felnőtt: 4000,- Ft.

Makó

- élményfürdő és wellness-részleg, gyerek részleg, gyógyászati részleg
- Napi felnőtt belépő: 2400,- Ft
- Nyugdíjas/diák: 1800,- Ft
- Családi (2 f + 1 gy): 5500,- Ft

Az egyes települések vendégforgalmát számos tényező befolyásolja. Azokon a településeken azonban, ahol az egyetlen kiemelkedő vonzerő maga a fürdő, ott annak szolgáltatásai és a kiszolgáló infrastruktúra (elsődlegesen a szálláshelyek és a vendéglátás) határozzák meg a turisztikai keresletet. Makó jelenleg a Régió belül a középmezőny második felében helyezkedik el, a tervezett fejlesztésekkel azonban fel tud zárkózni a komolyabb egészség-turisztikai kínálattal rendelkező városok közé a vendégforgalmat tekintve.

A Dél-alföldi Régió fürdővárosainak vendégforgalma



4.2.4 SWOT-elemzés

Erősségek

- Teljes értékű járási központ
- Az EU átlagához viszonyított alacsony bérköltség
- A Fürdő egyedi építészeti kialakítása
- Országosan ismert fürdő
- Jó megközelíthetőség
- Stabil vendégforgalom

Gyengeségek

- Mérsékelt kiterjedésű önálló vonzaskörzet
- A térségmarketing elégtelensége
- Minőségi szálláshelyek hiánya a Városban
- Más, kiegészítő jellegű turisztikai vonzerők hiánya
- Élmény-jellegű szolgáltatások kis száma a Fürdőben
- A kevésbé fizetőképes vendégkör magas aránya

Lehetőségek

- Helyi értékek és identitástudat erősödése
- A hazai és a beutazó turizmus további erősödése
- Szállodafejlesztésre alkalmas épületek a Fürdő szomszédságában
- Határhoz közeli fekvés
- Szomszédos ingatlanok bevonása a fürdő területébe

Veszélyek

- Újabb fürdők fejlesztése Romániában
- Erősödő hazai versenytársak
- A fokozódó terrorveszély miatt csökken a nemzetközi utazások száma

5. CÉLCSOPORTOK

5.1 Jelenlegi célcsoportok

Mint ahogy az az országos egészségturizmus fejlesztési stratégiában nemzeti szintű törekvésként is megfogalmazódott, a nemzetközi és hazai tapasztalatok alapján az egészségturisztikai létesítményekben a szolgáltatások fejlesztését össze kell hangolni az új egészségturisztikai trendeknek megfelelő kínálattal. Az egészségturizmus új formái a hagyományos gyógyturizmusnál várhatóan nagyobb mértékben fognak fejlődni a következő években. Hazánkban az egészségturisztikai célú üdülések számára továbbra is a német anyanyelvű országok és a kelet-európai országok jelentik a legfőbb piacot. A magyar vendégek részéről viszont az OEP-támogatások visszaszorulása egyre inkább a gyógykezelések visszaesését hozta magával, amit a fizetőképes rétegen növekedésével a belföldi forgalom élénkülése követett. A wellness és fitness iránt érdeklődők száma dinamikusan nő évről-évre és az egészségmegőrzés egyre fontosabb utazási motivációnak számít. A vendégforgalom alapvetően két csoportra osztható, az új és a visszatérő vendégekre.

A fogyasztó megtartásának kulcsa, hogy maradéktalanul elégedett legyen mind a szálláshely mind pedig a település nyújtotta szolgáltatásokkal.

A jövőbeli vendégkör igényes és a szolgáltatások színvonalára érzékeny, a személyzet udvariasságát messzemenően elvárja. Azonban ahhoz, hogy a vendég egyértelműen eldönthesse, melyik létesítmény miben nyújt mást, mint a többi, ahhoz szükséges a különleges termékjellemző vagy különleges alkalom szerinti pozicionálása.

A tervezett fejlesztés eredményeként Makón komplex turisztikai szolgáltatás alakul ki, mely hozzájárul a fürdőbe és a településre érkező vendégek számának, a tartózkodási idő és a fajlagos költség hosszú távú növekedéséhez is. A fejlesztés célja, hogy a létesítmény minél szélesebb korosztályt tudjon megcélozni, a fürdőbe vonzani és a jó tapasztalatok miatt visszatérésre ösztönözni. Ezen belül is kiemelt hangsúly kerül – a nemzetközi és hazai trendeket figyelembe véve a gyógyulni vágyó nyugdíjasok mellett – a feltöltődni, egészségüket megőrizni kívánó fiatalok és a tartalmas, élményekkel teli szórakozásra vágyó családok igényeinek minél szélesebb körű kielégítésére. Az ilyen jellegű szolgáltatások kialakításával egyben csökkenthető a fürdő szezonálisága, a színvonal emelésével kitűnik a konkurens strandok, folyópartok és fürdők sorából, valamint országos viszonylatban is esetlegesen nagyobb távolságból vonzani képes a vendégeket.

5.2 Jövőbeli célcsoportok és keresleti jellemzőik

5.2.1 Lakóhely

- Rövidtávon a helyi, környékbeli és megyei, a felfutás után az ország távolabbi részéről érkező vendégek, 60%-os arányban;
- 40% külföldiek, döntően románok, németek, szerbek és lengyelek.

5.2.2 Korosztály és érdeklődés

1) Egészségtudatos fiatal felnőttek

- a desztináció kiválasztásakor egyre fontosabb szempont a szabadidő aktív eltöltése, a sportolási lehetőségek;
- előnyben részesítik az élményalapú, interaktív attrakciókat;
- a fürdőben és a természetes vizek esetében is a fürdés, strandolás a fő motiváció, nem feltétlenül kötődnek a termál- és a gyógyvízhez;
- amennyiben gyermekkel utaznak, meghatározó szempont a desztináció kiválasztásakor a gyerekbarát szolgáltatások megléte.

2) Egészségtudatos középkorúak

- általában már gyermek nélkül utaznak, legfontosabb motivációjuk a regenerálódás, kikapcsolódás;
- egyre tudatosabban törekednek fittségük, egészségi állapotuk megőrzésére, javítására;
- a csendes, nyugodt környezet, a természet közelsége fontos számukra;
- igénylik a színvonalas szolgáltatásokat (szépészet, gasztronómia);
- amennyiben egészségi állapotuk megfelelő, ez a célcsoport is a wellness szolgáltatásokat részesíti előnyben, de már fontos számukra a termál- és a gyógyvíz is;
- egészségügyi probléma esetén nyitottak az alternatív terápiákra, a természetes gyógytényezőkre épülő gyógyturizmusra.

3) Egészségtudatos 55+ korosztály

- a célcsoportok között a legdinamikusabban növekvő célcsoport, mely fokozott utazási hajlandóságot mutat;
- előnyben részesíti a főszezon kívüli időszakot;

- meghatározó számukra a csendes, nyugodt, kellemes környezet, a színvonalas kiszolgálás;
- amennyiben egészségi állapotuk még jó, kiemelt figyelmet fordítanak annak megőrzésére;
- egészségügyi probléma esetén, műtéti utókezelésre, rehabilitációra szívesen vesznek igénybe természetes gyógytényezőkre épülő gyógyturisztikai és színvonalas szépészeti szolgáltatásokat;
- a támogatott gyógyüdülések állami és uniós rendszerébe való bekapcsolódás nagy ismertséget eredményezne a szálloda számára a régió kívüli – az említett szegmensbe tartozó – kereslet körében; a szezonhatást kiküszöbölő és ismertséget növelő lehetőség.

4) Többgenerációs családok

- a felgyorsult életritmusunknak köszönhetően, a családok egy része arra törekszik, hogy legalább rövid, hétvégi kikapcsolódásaik alkalmával több generáció is együtt töltsen az idejét;
- ebben az esetben a desztinációknak és a szolgáltatóknak a legnagyobb kihívást az jelenti, hogy olyan szolgáltatási struktúrát kínáljanak, ahol minden generáció megtalálja a számára legmegfelelőbb kikapcsolódást olyan módon, hogy a különböző korosztályok mégse zavarják egymást;
- a családbarát szolgáltatásokat nyújtó élményfürdők legdinamikusabban növekvő vásárlói rétege – ezen a területen a promóciós tevékenységet érdemes kiterjeszteni a helyi családokra és a közelből érkező, szálláshelyet nem igénylő vendégekre is.

6. A TERVEZETT ALTERNATÍVÁK

6.1 A Fürdő jelenlegi szolgáltatásai

- Termál részleg
- Gyógyászati részleg
- Élményrészleg
- Babavilág
- Száraz játszóház
- Étterem
- Szaunaudvar
- Tanuszoda
- Sportpályák

6.2 A tervezett új szolgáltatások

- Újabb fürdőszolgáltatások létrehozása:
 - Relax termálmedence,
 - Családi élményzóna,
 - Csúszdapark,
 - Újabb kültéri gyógymedence,
 - Kültéri gyermek élménymedence
 - Uszoda esetlegesen uszodaprogramból, nem a jelenleg tervezett, hanem a 6.3 pontban bemutatott helyen),
- a Hagymatikum strandterületének növelése a nagyobb nyári befogadó-kapacitás érdekében (Teleki utca délnyugati felének strandterületté nyilvánítása, plusz 600 m² zöldterület és a Szent János térnek Tanuszoda előtti strandterületté nyilvánítása, mely 2600 m² profitszerző zöldfelületet jelent);
- gasztronómiai kínálat bővítése: az Ételdudvar lehetőleg fedett összeköttetésben a Fürdő egyéb épületeivel, a strand felől is megközelíthetően;
- a Város szálláskínálatának bővítése: lehetőleg a Hagymatikumhoz közvetlenül (fedett átjárással) kapcsolódó szállodákkal;
- parkolók kialakítása (parkolóház);

6.3 Az alternatívák bemutatása

Tanácsadóként azt a feladatot kaptuk a Fürdő vezetőjétől, hogy dolgozzunk ki egy olyan projektjavaslatot, mely a tervezett fejlesztésnek köszönhetően a leginkább jövedelmező lesz mind a Hagymatikum, mind a Város szempontjából.

Jelen tanulmány három alternatívát elemez:

1) Jelenlegi terv új uszodával együtt

Egy uszoda üzemeltetése mindenképp veszteséges tevékenység. Az új uszoda tehát kizárólag társadalmi célokat fog szolgálni, nem gazdaságiakat. Emellett ~2700 m² értékes strandterületet vesz el a Fürdőtől.

Az ételudvar elhelyezése nem szerencsés, mert a Fürdő fedett részeiből nem megközelíthető, tehát csak a nyári szezon idején üzemeltethető nyereségesen. Így a Fürdő részéről – a szezonális munkavégzés miatt – csak a bérbeadás jöhet szóba.

A teljes projekt tervezett bekerülési költsége 8,6 Mrd Ft, az uszoda üzemeltetése éves szinte 55-60 M Ft költségnövekedéssel jár.

2) Jelenlegi terv új uszoda nélkül, ételudvar áthelyezésével

Ebben az esetben a 2700 m² (fedett uszoda alapterülete) és az ételudvar eredeti helye (~700 m²), azaz kb. 3400 m² zöldterület marad strand céljára, ami a nyári befogadóképességet, ezáltal a Hagymatikum jövedelmezőségét nagyban növeli.

Az ételudvar a terven szereplő „fűrészfogas” összekötő folyosó helyére kerülhetne, hasznossá téve egy jelenleg holt területet. Így az ételudvar – mivel a Fürdő fedett, aktívan használt részeiből és a strandterület felől is könnyen megközelíthető – egész évben nyereségesen üzemeltethető, ezáltal ezt a tevékenységet a Fürdő is végezni tudja, jelentős (~150 M Ft) árbevételt generálva.

Az ételudvar áthelyezésével az új, kültéri gyógymedence is áthelyezhető a szaunaudvar legyező alakú része elé.

A fedett uszoda nélküli projekt költsége 3,5 Mrd Ft, az uszodaüzemeltetés 55-60 M Ft-os plusz költsége nem jelentkezik, az ételudvar 150 M Ft/év bevétele esetén várhatóan megszünteti a Fürdő éves támogatási igényét.

3) További gazdaságosabb üzemeltetést biztosító lehetőség:

Jelenlegi terv új uszoda nélkül, nagyobb alapterületen, parkolóval, kapcsolódó szálláshellyel (szálláshelyekkel), jól működő étteremmel. Turisztikai szempontból legvonzóbb, gazdaságilag pedig a legeredményesebb projektváltozat:

- nem terheli az új, fedett uszoda vesztesége (a hiányzó 638 öltözőszekrényt a meglévő tanuszoda felújítása során, a volt kezelőhelyiségek, irodák, szaunák helyén, illetve a leendő nyári öltözők téliesítésével lehet részlegesen pótolni);
- jól működtethető az ételudvar, mely éves szinten – monopól helyzetben – további 200 M Ft árbevételt hozna, de mivel már van vendéglátás a Fürdőben, így csak további 150 M Ft/év árbevétellel kalkulálunk;
- a Teleki utca délnyugati felének, és a Szent János térnek Tanuszoda előtti strandterületté nyilvánítása, mely plusz 600 m² és 2600 m² zöldterületet eredményez. Ez tovább növeli a Fürdő nyári kapacitását, ami azért fontos, mert gazdaságilag nyáron lehet egy fürdő az eredményének zömét megtermelni;
- a magántulajdonban lévő üzletudvar vagy a szomszédos sportpálya helyére parkolóház építése, melyből fedett híd vezet át az ún. nyári bejárathoz. Egy legalább 120 személygépkocsi elhelyezésére alkalmas parkolóház mind a Fürdő működése, mind a Város élhetősége miatt fontos. Eddig ugyanis nem volt megfelelő számú parkolóhely a Fürdő közelében, ami rendkívül kényelmetlenné és esetenként hektikussá tette az autók elhelyezését mind a fürdővendégek, mind a helyi lakosok számára;
- További parkoló kialakítására van lehetőség a Teleki utca 8-10. mögötti telekbelsőkön, azok megvásárlása estén a szabályozási tervnek megfelelően.
- Makó turizmusa az évek óta hiányzó szálláshelyek létrehozásával teljesebben ki. A Galamb Kollégiumból kialakítandó 130 szobás 3*-os, illetve a Rendőrség volt épületéből létrehozandó 60 szobás 4*-os szálloda erős szinergiában működhet majd a Hagymatikummal: a Fürdő magas kihasználtságot biztosíthat a szállodáknak, míg a szállodák állandó, biztos vendégszámot jelentenek a Fürdőnek.

A fedett uszoda nélküli projekt költsége 3,5 Mrd Ft, a két felújításra váró szálloda építésének költsége 1,8 illetve 1,2 Mrd Ft. A Hagymatikum jelenlegi éves 50 M Ft támogatása ebben az esetben akár 200 -250 M Ft/év nyereségbe fordulna.

A Galamb Kollégiumból kialakítandó szálloda 150-200, míg a Rendőrség volt épületéből létrehozandó szálloda 80-100 M Ft éves adózott eredményt hozna a beruházónak.

Ezen utóbbi változat megvalósítását javasoljuk, mert mind turisztikai, mind gazdasági, mind társadalmi szempontból ez lenne a leghasznosabb.

Hova kerüljön az uszoda?

Mivel Makón régi igény, hogy legyen ismét úszómedence. Mivel a rendszeresen uszodába járó helyi lakosok száma 50 és 100 között mozog, a jelenlegi terven szereplő fedett uszoda mind méretét, mind költségét (5,6 Mrd Ft) tekintve túlzás. Emellett a valós turisztikai vonzerővel sem az uszoda funkció rendelkezik, hanem a gyógyászat, a wellness és az élményszolgáltatások.

Ezekre tekintettel javasoljuk a fedett uszoda elhelyezését a Teleki utcára merőlegesen, az üzletház területén. Így az új uszoda (33,3 × 25m, vagy 25 × 16m) összeköthető lenne mind a Galamb kollégiumból, mind a Rendőrség volt épületéből kialakítandó szállodákkal, mind pedig a parkolóházzal.

Csongrád megyében Szegeden, Szentesen, Hódmezővásárhelyen és Csongrádon működik úszó- és vízilabda szakosztály. A Makón létrehozandó szakosztály tovább élénkítené a megye úszó- és vízilabdasportját, illetve külföldi csapatok fogadását is lehetővé tenné.

Az uszoda építésének finanszírozása uszodaprogramból, vagy egyéb forrásból valósulhatna meg.

A működés költségének (55-60 M Ft/év) finanszírozása szintén történhet TAO-s forrásokból (medencehasználat, utánpótlás-nevelés edzései, felszerelése és táplálék-kiegészítései), illetve külföldi csapatok táboroztatásából.

6.4 A szálláshelyfejlesztés

6.4.1 A szálláshelyfejlesztés szükségessége

A fejlesztés sikere érdekében megfontolandó a Város által tervezett, és a Fürdők sikeres üzemeltetéséhez nagyban hozzájáruló szállodák megvalósítása. Mindkét szálloda a Fürdő szomszédságában álló meglévő épület. Az egyik épület a tervek szerint 3 vagy 4 csillagos wellness szállodává (130 szoba) alakítandó, a másik épület 3 csillagos családi szálloda (60 szoba) céljaira alkalmas. A Fürdővel való fedett összeköttetéssel számolva a beruházási költségek 1,8 (Nagy kollégium), illetve 1,2 Mrd (Rendőrség volt épülete) Ft-ra tehetők. Ezekkel a szálloda-beruházásokkal garantálható hosszabb távon is, hogy a Fürdő, illetve a Város turizmusa fenntarthatóvá válik, és a tulajdonosi hozzájárulást minimalizálni lehet.

A szállodák bevonása a Fürdő fejlesztésébe elengedhetetlen. Az uszodaépítéssel ugyanis elsődlegesen a helyi lakosság igényeit szolgáljuk ki. Azonban a valódi magas bevételek a Városba érkező vendégektől származnak, akik csak abban az esetben képesek magas költségre, ha hosszabb a tartózkodási idejük. Ezt pedig csak színvonalas, és megfelelő mennyiségben rendelkezésre álló szálláshely esetén tehetik meg. A két tervezett, eltérő célcsoportot megcélzó hotel beruházási költségeinek 50%-a kormányzati támogatásból fedezhető, így csak a másik 50%-nyi összeget kell önkormányzati vagy befektetői forrásból finanszírozni. **A szállodák létrejöttével hosszú távon is garantált lenne Makó vendégforgalmának növekedése, ezáltal a Fürdő és más kulturális értékek fenntartható működtetése.**

További javaslat a **fedett uszoda áthelyezése**, ugyanis annak vendégköre jelentősen eltér a Fürdő vendégkörétől, továbbá jövedelmezősége is megkérdőjelezhető, elsősorban társadalmi funkciót lát el. Az áthelyezéssel további területek nyerhetők a Fürdő jövedelemtermelő szolgáltatásai számára, továbbá a tanmedence (veszteséges) üzemeltetése sem a Fürdő költségvetését terhelné.

6.4.2 A szállodafejlesztések tartalmi elemei

1. A Rendőrség volt épülete

A projekt tartalma

A Rendőrség volt épületének felújítása, bővítése, minőségi javítása, a Fürdőhöz vezető alagút kialakításával **4*-os, a Fürdőt kiszolgáló, esetleg családi (gyermekbarát) szálloda kiépítése**

A Rendőrkapitányság épülete 1905-ben épült, földszint plusz kétemeletes épület. Jelenleg üresen áll, a kapitányság 1996-ban új helyre költözött.

A projekt keretében a szomszédos telek felé lehet bővíteni, melynek tulajdonjogát meg kell szerezni (jelenleg üzletházként üzemel). A bővítés és felújítás után 60 szoba helyezhető el, 120 férőhellyel.

Tervezett funkciók:

- 60 szoba, 120 férőhely,
- parkolás az épület mögött,
- különlegesség lehet pl. a gyermekbarát profil kialakítása,
- kapcsolat a Fürdővel hídon vagy alagúton keresztül, így a Szálloda vendégei számára a Fürdőbe közvetlen átjárás biztosítva lesz.

A projekt tulajdonviszonyai

Önkormányzati tulajdon (100%-ban).

A szállodaprojekt szempontjából fontos a Rendőrség volt épülete és a Galamb Kollégium közti terület megvásárlása.

A rendelkezésre álló terület

Az épület a Fürdő közelében helyezkedik el, a terület (a meglévő épület) 1.938 m², az újonnan felépítendő rész területén lévő épület (üzletudvar) jelenleg magántulajdonban van. Ennek megvásárolása után kezdhető meg a beruházás. Az új rész tervezett nagysága 1.050 m². Parkolási lehetőség az épület mögötti telken kialakítható.

Az épület közművesített, átalakítható, szerkezetek felújításra szoruló állapotban vannak.

A projekt költségei

A beruházás összes (becsült) költsége:

- új rész építése: $1050 \text{ m}^2 \times 480 \text{ ezer Ft/m}^2 = 504 \text{ M Ft}$;
- a meglévő rész: $1938 \text{ m}^2 \times 360 \text{ ezer Ft/m}^2 = 698 \text{ M Ft}$;
- azaz **összesen kb. 1,2 Mrd Ft**

Előnyök

- Az épület a belvárosban, mégis csendes parkosított környezetben fekszik. A Fürdőhöz emelt folyosó a szállodából.
- A statisztikai adatokból jól látszik, hogy fürdőket kiszolgáló szállodák **iránti kereslet tartósan magasabb**, mint a többi kereskedelmi szálláshely iránt. Amennyiben az épületben családi wellness profillal jön létre szálloda, releváns lesz a wellness szállodákra vonatkozó statisztika:

Az elmúlt kb. másfél évtized tapasztalatai alapján a hazai wellness szállodák dinamikusan növekvő forgalmat mutatnak. A wellness szállodák vendégkörének döntő hányada belföldi, számuk és a vendégéjszakák száma dinamikusan nő. A wellness szállodák üzemeltetése nyereséges.

Bizakodásra adhat okot, hogy hazánk mindezidáig egyetlen professzionális gyerekbárát szállodája, az alsópáhoki Kolping Családi Hotel igazán sikeresen, kedvező kihasználtsággal működik. A kezdeti 3*-os színvonalról a néhány éve lépett a 4*-os kategóriába.

Kockázatok

- Az épület melletti telek megszerzése nem sikerül, vagy elhúzódik.
- Az épület kora miatt műszaki problémák adódhatnak, mely növelheti az építkezés költségeit.

2. A Galamb (Nagy) Kollégium épülete

A projekt tartalma

A Galamb Kollégium épületének felújítása, bővítése, 130 szobás, 3*-os wellness szállodává történő, átalakítása.

A nagy kollégium 1897-ben épült, majd 1924-ben emelettel bővítették, Pénzügyi Palotaként működött. Később diákotthonként üzemelt 1995-ig. Jelenleg múzeum és a Könyvtár működik benne ideiglenesen.

A projekt az épület felújítására, szállodává történő átalakításra vonatkozik. Az épület a Teleki utca felé történő kibővítése esetén összesen 130 lakóegység alakítható ki. Egy híd által közvetlen összeköttetésben lehet a Fürdővel.

A projekt (terület) tulajdonviszonyai

Az épület 100%-ban önkormányzati tulajdon.

A szállodaprojekt szempontjából fontos, hogy a volt Rendőrség és a Galamb (Nagy) Kollégium közti terület (üzletudvar) megvásárlása szükséges.

A rendelkezésre álló terület

Elhelyezkedés: a város központjában, a Fürdő szomszédságában, a Szent János téren, a Teleki és Martinovics utca sarkán.

A rendelkezésre álló terület nagysága: 3493 m², a hasznos alapterület: 3065 m², a pince 583 m², a bővítendő rész 2400 m². A létrejövő szálloda udvarán a parkolást meg kell oldani. A terület teljes mértékben közművesített.

A projekt költségei

A beruházás összes (becsült) költsége:

- a régi rész hasznos alapterülete: $3\,065\text{ m}^2 \times 300\text{ ezer Ft/m}^2 = 919.500.000\text{ Ft}$;
- új szárny $2\,400\text{ m}^2 \times 370\text{ e Ft/m}^2 = 888.000.000\text{ Ft}$
- **összesen kb. 1,8 Mrd Ft.**

Külső források: állami támogatás mértéke várhatóan 50%.

A fennmaradó részt kell önkormányzati vagy befektetői forrásból biztosítani.

Előnyök

- A tervezett szálloda is a Fürdő közvetlen közelében helyezkedik el, fedett folyosóval biztosítható az átjárás a vendégek számára, így külön wellnessközpont kialakítása nem szükséges.
- A 3 csillaghoz szükséges feltételek adottak.

A legfrissebb statisztikai adatok alapján az elmúlt kb. másfél évtized tapasztalatai alapján a hazai wellness szállodák dinamikusan növekvő forgalmat mutatnak. A wellness szállodák vendégkörének döntő hányada belföldi, számuk és a vendégéjszakák száma dinamikusan nő. A wellness szállodák üzemeltetése nyereséges.

Kockázatok

- Az épület régi építésű, műszaki állapotában hibák valószínűsíthetőek.

6.4.3 A szálláshelyfejlesztések eredményei

A tervezett árbevétel, költségeket és eredményeket az 2. számú mellékletben található táblázat mutatja be részletesen.

A Rendőrség volt épületéből kialakítandó 4*-os 60 szobás szálloda esetében kezdetben 300, majd a felfutással 380 M Ft **árbevétel**, 30-32% GOP és 80-100 M Ft **adózott eredmény** várható. A **megtérülés**: 12 év.

A Galamb Kollégiumból kialakítandó 3*-os, 130 szobás szálloda esetében 500, majd a felfutással 650 M Ft **árbevétel**, 33-36% GOP és 150-200 M Ft **adózott eredmény** várható. A **megtérülés**: 10,3 év.

A szálláshelyek **erős szinergiában** működnek majd a Hagymatikummal: a fürdővel való közvetlen összeköttetés a szállodáknak magasabb kihasználtságot, míg a szálloda a Fürdőnek állandó vendégkört jelent.

6.5 Vendéglátás

Tekintettel arra, hogy a Fürdő területén több funkcionális egység fog megvalósulni, ezek vendégköre eltérő igényekkel rendelkezik mind étkezés, mind italfogyasztás terén. Az alábbiakban kijelöljük ezen igényeknek megfelelő profilú vendéglátóegységeket, melyeket célszerűbb átfogóan a gasztronómiai szolgáltatásoknak nevezni. A Fürdő területén az ezzel kapcsolatos szakmai elvárások a következők:

- ki kell szolgálnia a strand, a családi élményfürdő, a szaunavilág és a tanuszoda vendégeit;
- az adott egységnek olyan helyen kell lennie, hogy a vendégek által kényelmesen, jól megközelíthető legyen;
- működése ne zavarja a Fürdőben, illetve annak adott részlegén tartózkodó vendégeket;
- kínálata feleljen meg az **egészséges gasztronómia** elveinek.

Az egyes célcsoportok igényeinek lehető legmagasabb szintű kiszolgálása, illetve a gasztronómiában rejlő árbevételi potenciál kiaknázása érdekében a Fürdő rendelkezni fog egy újabb éttermi résszel (ételudvar), 3 kisebb büfészerű és 1 db látványkonyha vendéglátó egységekkel. A melegkonyhás étteremnek a strandszezon és a szünetek idején „személyre szabottan” kell kiszolgálnia a kisgyermekes családokat, tehát egészen kis gyerekek által is kedvelt, fogyasztható ételek, italok választékát kell nyújtja, és infrastrukturálisan is alkalmasnak kell lennie a kicsik kiszolgálására (gyermek WC és mosdó, gyermekülöke, szabadon használható mikrohullámú sütő, stb.), eközben a szülők/nagyszülők igényeinek is meg kell felelnie. Az ételudvar mind a fedett fürdő, mind a külső strandterület, valamint a meglévő tanuszoda használóinak is lehetőséget biztosít színvonalas étkezésre.

A jelenlegi, kb. 400.000 fős vendégszámból kiindulva, illetve a fejlesztés megvalósulása utáni, legalább 25%-kal nagyobb, a jelenleginél fizetőképesebb vendégszámmal kalkulálva a gasztronómiai szolgáltatásokra különleges figyelmet kell fordítani. Így minden fürdőegység vendégköre olyan, megfelelő jellegű és üzemidejű vendéglátásban részesülhet, melyre valós igény fog mutatkozni, így gazdaságosan működtethető lesz.

Üzemeltetési szempontból belső, szervezeten belüli és egy kézben tartott üzemeltetéssel lehet **maximalizálni a bevételt**, ez egyben a megfelelő, egyenletes színvonal garanciája is.

7. A JÖVEDELEMTERMELÉS SZEMPONTJAI

7.1 Az egészségturizmus jövedelemtermelő-képessége

Az egészségturizmus 2001-ben, még az első Széchenyi Terv keretében megkezdett, napjainkig tartó látványos fejlődése kapcsán gyakran merül fel a fürdők jövedelmezőségének kérdése. Egy fürdő egy nagyobb rendszer, az adott település turizmusának központi szereplője, melyben több profitcenter van jelen, eltérő jövedelmezőséggel.

Az egészségturizmus iránt nem csak hazánkban, de nemzetközi szinten is nő a kereslet, melyet számos (külső és belső) tényező generál. A világgazdaság jövője szempontjából az egészségüggyel kapcsolatos innovációkat alapvető jelentőségűnek tartják. Egyre több iparág kerül kapcsolatba az egészségüggyel, a társadalmi trendhatások egyre inkább befolyásolják az emberek egészségmagatartását. Ugyanakkor a Deloitte 2016. évi kutatása (2016 Global Health Care Outlook – Battling Costs While Improving Care) számos lehetőség mellett az innovációval kapcsolatos veszélyekre is figyelmeztet. Ezek kivédése érdekében növelni kell az alternatív ellátási formák szerepét, mint pl. a nyilvános klinikák, az otthoni ellátás, a távgyógyászat és az egészségügyi turizmus. A tárgyi feltételeken túl meg kell vizsgálni a személyi feltételek meglétét is: óriási igény van a képzett egészségügyi szakemberekre.

Magyarországra visszatérve, a szolgáltatások iránti belföldi kereslet növekedése részben a fejlesztések, részben pedig a társadalmi fejlődés eredménye. Mióta – elsőként – az Új Széchenyi Tervben megjelent az egészségturizmus és az életminőség kapcsolata, illetve közös kezelése, a kereslet további növekedése várható.

Termál- és gyógyfürdőink kétséget kizáróan a hazai egészségturizmus főszereplői. Érdekes helyzet, de mégsem az ő vendégszámaikra vagyunk igazán büszkék – tekintve, hogy azt a KSH nem méri, csak a Magyar Fürdőszövetség által kalkulált adatok állnak rendelkezésre. Az ágazat hazai súlyát, szerepének növekedését mutatja, hogy míg 2000-ben a gyógyszállók (akkor még nem voltak wellness szállodák) a Magyarországon eltöltött vendégéjszakák kb. 10%-át adták, addig 2012-re (addig működött a szállodák régi osztályba sorolása, és a volt jól mérhető a gyógy- és a wellness szállodák teljesítménye) az egészségturisztikai profilú (gyógy- és wellness) szállodák együtt a hazai szállodai vendégéjszakáknak több mint egyharmadát, 33,8%-át produkálták. A kínálat bővülése is érdekes: a wellness szállodák számának növekedése elképesztő mértékű: hét év alatt, 2005. és 2012. között több mint

ötszörösére nőtt a számuk. Ez azt bizonyítja, hogy nem csupán a fürdők, hanem az azokhoz kapcsolódó színvonalas szálláshelyek fejlesztése is elengedhetetlen.

Az egészségturizmus mint turisztikai termék, számos ponton különbözik a turizmus más termékeitől:

- jellemzően idősebb korosztály veszi igénybe;
- hosszabb tartózkodási idő jellemzi, mert krónikus betegségek gyógykezeléséről van szó;
- pozitív élmények (pl. tartós tünetmentesség) esetén valószínűbb a vendégek visszatérése;
- magasabb vendégköltség jellemzi – a szolgáltatások szélesebb körére irányul (a gyógyvendégek hosszabb tartózkodás miatt számos, jellemzően a helyi lakosság által igénybe vett szolgáltatást is megvásárolnak);
- a meggyőzéshez speciális marketingstratégia szükséges – „tudományosan megalapozott üzenet”, melynek alapja a bizonyítékokon alapuló orvoslás, közismertebb angol nevén: evidence based medicine.

Régóta tudott dolog: fürdőink, egészségturisztikai központjaink csak abban az esetben lehetnek sikeresek, ha maximálisan alkalmazkodnak a piac igényeihez, egy-egy jól körülhatárolt célcsoport igényeit maximálisan igyekeznek kiszolgálni. Nem elhanyagolható az állandó versenyhelyzet sem. Gyakran éri az a vád a hazai egészségturizmust, hogy túl sok gyógyfürdőnk van, melyek egymás elől veszik el a vendéget. Erre egyrészt lehet az osztrák példával válaszolni, ahol igen sok sípálya található, mégsem jut eszükbe azzal ostromozni magukat, hogy a túl sok pálya a turizmus hátrányára válna. Másrészt a versenyhelyzetből fakadó differenciálódást is említhetjük. Mert míg a turisztikai keresletet az 1990-es évekig egyszerű motivációstruktúra jellemezte, csekély elvárásokkal, napjainkban, illetve a jövőben azok a desztinációk tehetnek szert különleges piaci előnyökre, melyek széles és differenciált termékpalettával lépnek piacra.

Hazánk egészségturizmusáról elmondható, hogy a turisztikai termék a legtöbb, komoly vendégforgalmú fürdővárosban megfelelően összeállt, azaz mind infrastrukturálisan (fürdő, szálloda, éttermek, üzletek, közlekedés), mind humán szempontból (felkészült szakemberek) kielégítő, sőt, sok helyen kifejezetten európai színvonalú.

7.2 Profitcenterek a Fürdőben

Egy város, mint desztináció turisztikai szereplői – jövedelmezőségi szempontból – igen sajtáságos kapcsolatban vannak egymással. Ez alatt azt értjük, hogy maga a vonzerő (tehát ami miatt valójában felkeres egy települést az utazó), esetünkben a fürdő általában nem kifejezetten nyereséges. **Ezzel szemben a ráépülő turisztikai vállalkozások (szálláshelyek, éttermek, kereskedelmi egységek, kulturális és sportszolgáltatások, személyszállítás) megfelelő vendégszám esetén kifejezetten eredményesen működnek.**

A hazai egészségturizmus szakma egyik legnagyobb problémája fürdőink gyenge jövedelemtermelő képessége. Rosszul tesszük azonban, ha ezt dogmaként fogjuk fel, és úgy gondoljuk, hogy nem tehetünk ellene semmit. Egy fürdőlétesítmény jobb jövedelmezőségéért leginkább azt tehetjük, hogy színesítjük a fürdőn belül, vagy ahhoz kapcsolódva az igénybe vehető szolgáltatások kínálatát, azaz: növeljük a profitcenterek számát.

Mindez a kedves vendég szempontjából azt jelenti, hogy számos, nívós szolgáltatás közül választhat. Lássuk tehát, milyen szolgáltatásmixet lehet egy fürdőben kialakítani, azaz hányféle profitcentert lehet létrehozni.

I. Jegyárbevétel

Ennek említése nyilván nem okoz nagy meglepetést, azt azonban tudni kell, hogy az árpolitikát is megfelelően, a legjobb jövedelmezőségre törekedve kell kialakítani. A Makói Hagymatikum esetében a 2.400 Ft-os felnőtt belépőjegy egyértelműen alacsony árszínvonalat tükröz, javasoljuk azt minél előbb 3.000 Ft-ra (~10 euróra) emelni. A helyi lakosságnak – személyi igazolvány és lakcímkártya együttes felmutatásával természetesen lehet 50% kedvezményt adni.

Véleményünk szerint a 3.000 Ft-os ár még mindig nem mondható drágának, de már nem kifejezetten olcsó, és így a szolgáltatóiparon belül legalább ad némi rangot a Fürdőnek. Ugyanakkor egy új, máshol nem elérhető szolgáltatás esetén, vagy a nyári szünet, illetve hosszú hétvégék során lehet magas árat alkalmazni, mivel ilyenkor nagy a kereslet, a szezonon kívüli hétköznapok során viszont árengedményt kell adni.

Egyedül a jegyárbevételből azonban egy fürdő nem tud megélni.

II. Fizetős gyógyászati, wellness és élményszolgáltatások

Egy fürdő gazdaságos működtetéséhez nagyban hozzájárul a tudatos upselling tevékenység, tehát a fizetős gyógyászati, wellness (szauna, masszázs) szolgáltatásokért és bizonyos élményelemekért (pl. csúszdák, élménygaléria) szintén extra belépőt kell fizetni.

A Fürdőben működő számos, igen drága infrastruktúra (pl. masszázs helyiségek, kádas kezelések) kettős (gyógyászati és wellness) használatra alkalmas, ezek okos időbeni beosztásával igen jó kihasználtságot lehet elérni. Ahol délelőtt – az akkor is ráérő, döntően nyugdíjas korosztályt kiszolgálva – gyógyászat működik, ott a kezelőhelyiségek, az eszközök és a munkatársak a délutáni, kora esti időszakban, illetve hétvégéken készen állnak a wellness és kisebb mértékben a fizetős gyógyászati szolgáltatásokat igénybe vevő vendégek kiszolgálására.

III. Gasztronómia

Hazánkban van olyan fürdő, ahol – saját üzemeltetésű – éttermi szolgáltatásaikkal megduplázzák a jegyárbevételt. Ez több szempontból is elgondolkodtató. Egyfelől a vendég szempontja az, hogy az adott belépőjegyárért ő egy nagyjából hasonló (tehát pl. 3, 4 vagy 5*-os minősítésnek megfelelő) színvonalat vár el. Ezt úgy biztosítani, hogy minden szolgáltatás más kézben van (bérbe adott üzlethelyiségek révén), nem igazán lehet. Amennyiben az étterem és büfé saját üzemeltetésben működik, úgy nemcsak a vendég számára lehet egy egyenletes, az ő elégedettségét leginkább növelő szolgáltatást nyújtani, de komoly bevételre is szert tehet az üzemeltető. Induljunk ki abból, hogy a Fürdőnek évente kb. 400.000 fizetővendége van, az egy főre jutó átlagos jegyár ~1.000 Ft (a számos kedvezményes jeggyel érkező vendég miatt ilyen alacsony), tehát az éves jegyárbevétel 400 millió Ft. Ha feltételezzük, hogy Makón ennek 50%-át kitevő bevételt a gasztronómiai szolgáltatásokból is el lehet érni, úgy ez az összeg 200 M Ft/év lesz. Miután a teljes árbevételből minden helyen és minden étteremben más és más profittartalmat tudnak kihozni, így a nyereséget jelen tanulmány keretében pontosan nem tudjuk megállapítani, azt azonban valószínűsíthetjük, hogy **saját üzemeltetéssel több eredményt lehet realizálni** belőle, mintha az éttermet/büféket havi 2 – 2,5 millió Ft-ért (azaz évi 24-30 millió Ft-ért) kiadnák.

IV. Rendezvények

A rendezvények szempontjából tudni kell, hogy valójában a teljes (klasszikus értelemben vett) szórakoztatóipar a fürdők konkurenciája, hiszen a színvonalas programok biztosításával mindannyian a vendégek szabadidejéért és pénzéért versenyeznek.

Megállapítható tehát, hogy egy fürdő nem lehet igazán sikeres, jó és a vendégkör ízlésének, elvárásainak megfelelő rendezvények nélkül. A saját (fürdő által szervezett) rendezvények nem feltétlenül hoznak többletbevételt, de biztosan **több vendéget** vonzanak az adott program napján. A külsős cégek, magánszemélyek (pl. születésnap, esküvő) rendezvényei bérleti díjat és akár komoly éttermi bevételt is hozhatnak. Nem is beszélve arról, hogy a meghívott vendégek a Fürdő jó hírét viszik, nyilván szívesen fognak – akár családotul – visszatérni, magát a Fürdőt és egyéb szolgáltatásokat is kipróbálni. Ezért is tart a Hagymatikum havonta legalább két rendezvényt.

V. Kereskedelem

A fürdők üzleteiben a strandcikkék (fürdőruha, strandpapucs, napozógyékény, napolaj, bögrék, hűtőmágnesek, logózott törülközők és trikók) mellett a saját gyógyvíz és gyógyiszap kivonatából készült szépszépi és gyógyászati krémek és egyéb készítmények is kaphatók. Számos olyan külföldi fürdő is működik, ahol ebből – azaz a saját gyógyvízből, gyógyiszapból – készült spa-termékek forgalmazásával duplázzák meg a jegyárbevételt (Franciaország, Olaszország, Ausztria, Izland). Belegondolva, hogy mekkora alapterületen és mekkora rezsiköltséggel érik el mindezt, nyilvánvaló, hogy megéri.

Különösen nagy melegben van igény napágyak és ernyők bérlésére, mely kis befektetéssel nagy bevételt biztosíthat.

VI. Saját szálláshely

Anélkül, hogy a fürdők és szálláshelyek közötti **erős szinergiát** különösen taglalnánk, nyilvánvaló, hogy a fürdővel való közvetlen összeköttetés egy vagy több szállodának is magasabb kihasználtságot, míg a szálloda a fürdőnek állandó vendégkört jelent. Az európai uniós pályázati lehetőségek módot adnak ilyen fejlesztésekre is, érdemes tehát kihasználni ezeket.

Makó esetében óriási lehetőség a Fürdő területével szomszédos két épület (a Rendőrség volt épülete és a Galamb Kollégium), amelyek turisztikai hasznosítására konkrét elképzelések vannak. Az épületek és a Fürdő között közvetlen fedett összeköttetés teremthető, egyúttal a jelenlegi elválasztó utca zöldterületté alakítása növelné a fürdőhelyi hangulatot, vonzóná-

tenné a Fürdő környezetét is, ezáltal még több vendéget vonzana a városba (lásd a 6.4 fejezetet).

A Város többi, kisebb szálláshelyével is szoros (kölcsonös értékesítési) kapcsolatot érdemes kialakítani.

VII. Szponzori hirdetések

A hirdetések ugyan nem jelentenek további szolgáltatást a vendégeknek, de egy fürdőnek plusz bevételt mindenképpen. Ahol több mint négyszázezer vendég megfordul évente, az a hely már érdekes a szponzoroknak is, tehát bevételt hoz(hat) a Fürdőnek.

Ezért kell tehát minél több profitcentert kialakítani egy fürdőben is, mert ha azzal a (fürdőigazgatói tapasztalatból eredő) feltételezéssel élünk, hogy egy átlagos vendég összesen akár a jegyár két és félszeresét költheti el, akkor egy holtidőszak (november, január, február) hétköznapján adott 50%-os jegyárkedvezmény végül is az egy főre jutó teljes bevételnek csak 1/5-nyi, azaz 20%-os csökkenését fogja eredményezni. Eközben a jelentős kedvezménnyel adott belépőjegy hatására a vendégszám várhatóan emelkedni fog. A vendégszám, az egy főre jutó költség és az ebből adódó árbevétel növekedése egyértelműen javítani fogja a fürdők eredményességét is.

Nyilván nem cél hazánkban, hogy a fürdők veszteségesen működjenek, de a turizmus teljes rendszerét tekintve csakugyan akkora-e a baj, ha a tulajdonosnak az adott település ezen központi vonzerejét évről évre pénzügyileg ki kell segítenie?

A fürdő tulajdonosa a helyi önkormányzat. Tudni kell, hogy **bizonyos önkormányzati tevékenységek esetén nem csak a gazdasági, hanem a társadalmi szempontokat is figyelembe kell venni**. Egy fürdő esetén ilyen lehet pl. a gyermekek úszásoktatása, a fiatalok és a felnőttek számára a rendszeres sportolási lehetőség biztosítása, az idősebbek számára pedig a gyógyászat. Mind az uszoda, mind a gyógyászat (utóbbi az OEP-es alulfinszírozottsága miatt) leggyakrabban veszteséget termel, de a fenti társadalmi célok érdekében mégis számos önkormányzat vállalja ezek működtetését.

Egy önkormányzat számára – noha törekedni kell a nyereséges működésre – nem önmagában a fürdő profitabilitása a legfontosabb szempont, hanem az, hogy hozzá kapcsolódó szolgáltatókkal (úgy, mint szálláshelyek, éttermek, üzletek, egyéb turisztikai vállalkozások, valamint a sport és kulturális programok szolgáltatói) együtt jól működjön a helyi turizmus, és

annak adóztatásából több jövedelme legyen az önkormányzatnak, mit a fürdő esetleges vesztesége.

A makrogazdasági-piaci trendek is nyilvánvaló befolyással vannak a fürdők vendégfogalmára, de a beruházások ezt jelentős mértékben növelik. Historikus adatokból látható, hogy általában már az is jó hatással volt a forgalomra, ha megkezdték a beruházás előkészítését, vélhetően ez már önmagában hírérték volt, ami jót tett a fürdők marketingkommunikációjának és vendégszámának. Ezen túlmenően figyelmet kell fordítani a fürdő humán erőforrás fejlesztésére is.

Jól látható, hogy az Új Széchenyi Terv adott valódi lehetőséget a hazai fürdőknek, hogy az igen rossz állapotokon javítsanak, új szolgáltatásokat építsenek ki, fejlődjenek, s ezek által versenyképesek legyenek külföldi versenytársaikkal szemben. A növekedés motorja az innováció, ami egyben a „jövő mozgásba hozását” is jelenti. Az elmúlt években végbemenő fejlesztések pozitívan hatottak a fürdők minőségjavulására, műszaki és szolgáltatási téren egyaránt.

Összességében megállapítható, hogy tudatos és jól előkészített fejlesztésekkel dinamikusan növekvő pályára lehet állni, megfelelő árbevételt és megtérülést lehet elérni.

Egy fürdő sikeres üzemeltetéséhez mind a tulajdonosnak, mind az önkormányzatnak (esetünkben a kettő egybeesik) a hosszú távú elkötelezettsége szükséges. Úgy is fogalmazhatnánk, hogy egy településen minél inkább sikerül egyfelől kialakítani a fürdővárosi jelleget, másfelől minél több a profitcenter, annál nagyobb az esély a fürdő és egyben az egészségturizmus eredményes működésére. **Erre Makó városában minden esély megvan, akár a helyi lakosság fogadókészségét, akár az Önkormányzat hozzáállását, akár pedig az eddig végbement fejlesztések hasznosulását tekintjük.**

8. PÉNZÜGY

8.1 A Fürdő jelenlegi pénzügyi adatai

Az önkormányzat éves idegenforgalmi adóbevétele (2016): 12.8 M Ft

A helyi lakosság aránya a Fürdő vendégei között: 6,4 % (18.768 fő).

A Fürdőbelépők árai (2017):

Napi felnőtt belépő: 2400,- Ft

Nyugdíjas/diák: 1800,- Ft

Családi (2 f + 1 gy): 5500,- Ft

A dolgozók létszáma jelenleg 103 fő. Éves vendégszám (2016): 421.781 fő, ebből napijegy: 215.443 fő (51%)

	2013	2014	2015	2016
JEGYTÍPUS	összesen	összesen	összesen	összesen
napijegy	119 341	159 833	213 851	215 443
éves bérlet	18 720	17 640	20 880	13 680
féléves bérlet	44 320	36 800	30 720	30 720
10+2 alkalmas	8 412	7 524	5 868	6 912
kamaszbérlet	12 060	15 165	19 845	14 175
nyugdíjas bérlet	0	9 855	10 890	12 330
10+5 alkalmas	180	0	0	0
úszótanfolyam 10 alkalmas	2 100	0	3 280	4 270
játszóház bérlet	295	615	650	705
10 alkalmas bérlet	0	1 640	90	0
szabadpiaci wellness- és gyógyszolgáltatások / kezelés db	1 794	2 978	4 009	4 401
OEP látogatók / kezelések, TB-vel elszámolt összes kezelés	88 204	101 377	91 749	89 685
véradó jegy	20 000	28 000	6 798	5 832
kuponok	7 529	6 993	4 164	5 473
bérlők látogatói	6 750	7 200	7 500	0
dolgozói jegy	1 455	1 525	1 525	0
iskolai testnevelés	15 168	20 003	21 213	18 155
Összesen	346 328	417 148	443 032	421 781

Működési költségek (2016):

Anyagköltségek:	149.990 M Ft
Anyagi jellegű ráfordítások:	25.218 M Ft
Igénybevett szolgáltatások:	102.748 M Ft
Egyéb szolgáltatások:	8.959 M Ft
Bér, bérjellegű költségek:	244.089 M Ft
Tervezett értékcsökkenés:	16.607 M Ft
Aktivált saját telj. értéke:	9.104 M Ft
Egyéb pü. ráfordítások:	32.675 M Ft
Összesen:	571.182 M Ft

Bevételek (2016):

Fürdőszolgáltatás:	293.151 M Ft
Wellness:	25.163 M Ft
Étterem:	134.382 M Ft
Bérleti díj:	7.298 M Ft
Egyéb bevétel:	2.776 M Ft
Gyógyászat összesen:	71.640 M Ft
Összesen:	534.410 M Ft

8.2 Pénzügyi számítások

A bevételi kalkuláció

- ~500 ezres vendégszámmal (teljes, kedvezményes, OEP, egyéb),
- több új profitcentert (gyógy, élmény, úszás, vendéglátás stb.) figyelembe véve,
- a jelenlegi igen alacsony árszínvonalhoz képest magasabb belépőjegyárral (felnőtt napi belépő: 3.000 Ft) készült.

Az üzemeltetési költségek meghatározása az eddigi tapasztalatok figyelembe vételével és a növekedő kapacitásokkal arányban történt.

Ld. 2. számú melléklet.

9. KÖVETKEZTETÉS

Amint az korábban bemutatásra került, egy önkormányzat szempontjai egy fürdő üzemeltetése, illetve a város turizmusának/egészségturizmusának összessége kapcsán az, hogy a fürdő önmagában véve lehet akár veszteséges, de ettől az adott város turizmusának egésze jelentsen jóval több (adó)bevételt, mint amennyi a fürdő esetleges vesztesége. Egy önkormányzat tehát ne csak a turizmus egy-egy szereplőjét vizsgálja, hanem a város turizmusának egészét szemlélje.

A Hagymatikum megépülésével és működésével érzékelhető a turizmus és vendéglátás forgalmának erősödése Makón: a korábban is meglévő szálláshelyek jóval több vendéget fogadnak, a Hotel Glorius éves szinten 15.000 vendégéjszakát produkál, az éttermek hétvégéken és a tanítási, ill. munkaszünetek idején tele vannak.

Jelen tanulmány egy olyan projektjavaslatot dolgozott ki, mely a tervezett fejlesztésnek köszönhetően a leginkább jövedelmező lesz mind a Hagymatikum, mind a Város szempontjából.

Teendők a szakmai és gazdasági sikeresség szempontjából:

- külön kell megépíteni a fedett uszodát, mert az nem gazdasági, hanem társadalmi funkciót lát el (jogos az a társadalmi elvárás, hogy olcsón lehessen úszni, de ezt a funkciót nem szabad a Hagymatikum jóval magasabb árszínvonalú, tehát sokkal jövedelmezőbb turisztikai kínálatába keverni);
- a Hagymatikumot és annak szolgáltatásait minél színvonalasabbá, kényelmesebbé és vonzóbbá kell tenni, hogy a lehető legerősebb turisztikai vonzerővé váljon és pénzügyi szempontból is eredményes legyen;
- egész évben működő, a vendégkör számára jól megközelíthető, nívós és egészséges kínálatot biztosító gasztronómiai kínálatot kell kialakítani, mely komoly jövedelemtermelő képességgel bír;
- bővíteni kell a Város szálláskínálatát: lehetőleg a Hagymatikumhoz közvetlenül (fedett átjárással) kapcsolódó szállodákkal;
- pótolni kell a hiányzó kapacitásokat:
 - meg kell oldani a parkolási helyzetet a Fürdő környékén;
 - legalább 600 új öltözőszekrényt kell létrehozni;
 - meg kell növelni a Fürdő zöld(strand)felületét, és ezen a pluszterületen;
 - további külső vízfelületeket kell létesíteni.

Ezen elvek alapján a Hagymatikum most tervezett beruházásának költsége 3,6-4 Mrd Ft (a zöldterület növekedésével parkosítás, kültéri medence építése stb. is szükséges lesz).

A két felújítandó szálloda építésének költsége 1,2 illetve 1,8 Mrd Ft.

A Hagymatikum eredeti tervek szerinti (fedett uszodát is tartalmazó) fejlesztése a szállodai beruházások nélkül az eddigi ~50 M Ft/év támogatást önmagában, egyéb bevételi források kihasználása nélkül 140 M Ft-ra emelné. A Város eddigi hozzájárulása tehát jelentős mértékben nőne.

A megvalósuló új fürdőszolgáltatásokkal és a fentiekben javasolt, hiányzó kapacitásokat pótló elemekkel (parkoló, strandterület, öltözők, vízfelület) **komolyabb bevételek termelésére is képes**, a Város turizmusának fellendüléséhez hozzájáruló szálláshely-fejlesztésekkel gazdaságilag még inkább életképessé tehető a fejlesztés.

A régóta igényelt, de más helyen és más forrásból (pl. uszodaprogram) megépítendő uszoda hozzájárul ahhoz, hogy emelkedjen a lakosság jó közérzete és életminősége is.

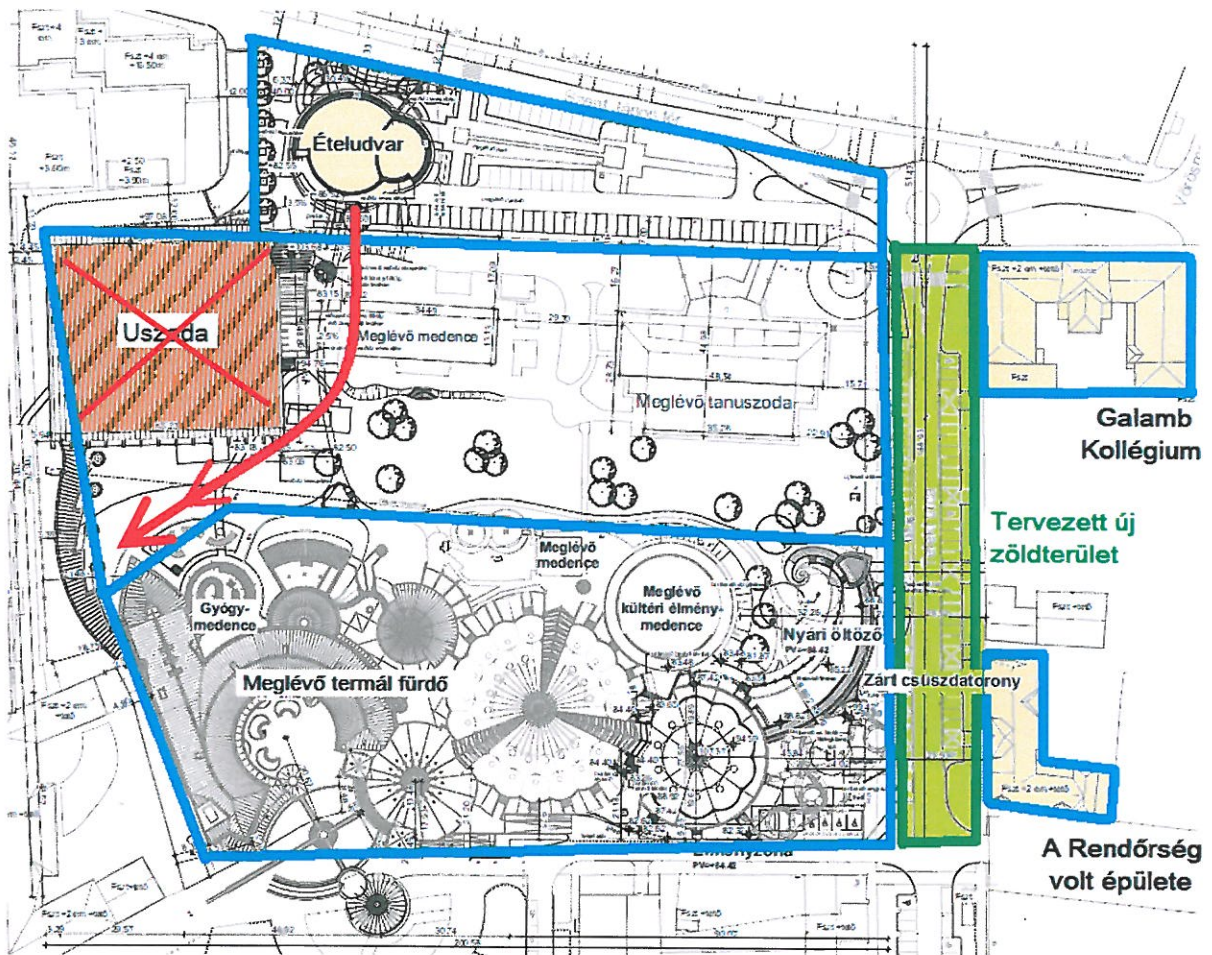
	Megvalósulás uszodával, ételudvar bérbeadásával	Megvalósulás uszoda nélkül, ételudvarral
tervezett beruházási költség bruttó M Ft	8 565	3 607
élményszálló	1 789	1 789
ételudvar	396	396
nyári öltöző	602	602
uszoda 25×33m (Makona)	5 778	
uszoda 16×25m uszodaprogram + meglévő 33-as téli fedése		820
vízfelület m ² , most 2400m ² (933 kint+1400 bent)	1 350	950
zöldfelület (jelenleg 13.500 m ²)	11 255	13 955
2021 tervezett árbevétel	949	1 094
2022 tervezett árbevétel	980	1 125
2021 tervezett kiadás	888	940
2022 tervezett kiadás	893	943
2021 önk. eredmény	61	154
2022 önk. eredmény	87	182

Megvalósítás előnyei	makoveczi összkép, örökség	állami üzemeltetés ktg.
	25×33as medence	sok zöldterület marad, ez a nyári strandszezon idején fontos, mert növeli a vendégszámot, így jelentős bevételt jelent
	helyi lakosság igénye	ebben a verzióban is megvalósul az uszoda (teljesül a választási ígéret), de egy gazdaságilag indokolhatóbb helyen
	638 öltöző	ételudvar összeépíthető és saját üzemeltetésben tartható (~150 M Ft/év bevétel)
	sportturizmust ráépíteni, szezonális lehet kisebb	folyosóval összeépítve is lehet használni; szálloda is megépül, így válik teljessé és igazán jól jövedelmezővé a makói turizmus
	úszóegyesület lehetséges	a két szállodának köszönhetően számottevően nőni fog a fürdő vendégszáma és a városi vendégéjszaka-szám (+80.000)
Megvalósítás hátrányai	jelentős beruházási költség üzenete lakoságnak,	nem makoveczi uszoda
	az uszoda drága az üzemeltetése, önmagában veszteséget termel	nagyon kicsi medence
	kevés zöldterület	kevés öltöző épül csak 350db nyári ölt. ben fürdőben
	éttermeket külsős üzemelteti	téliésíteni kell a nyári öltözőt

Bevétel növelési lehetőségek		
1. Zöldfelület növelése: Teleki László utca 600m ²		
2. ételudvar a fürdő üzemelteti		
uszoda helyén ételudvar (Makona stílus) éves nyereség		50
uszodával egybeépített ételudvar bérleti díj	6	
3. volt rendőrségből szálloda 80szoba	1 200	1 200
plusz vendégéjszaka	26 000	26 000
hatása a fürdő bevételére, gyógyászatra	40	40
hatása IFA bevételre	8	8
4. kollégiumból szálloda 130szoba	1 800	1 800
plusz vendégéjszaka	54 000	54 000
hatása a fürdő bevételére, gyógyászatra	80	80
hatása IFA bevételre	16	16
Fürdő összes többletbevétele mindkettő szálloda miatt	120	120
Város összes többlet IFA-bevétele mindkettő szálloda	24	24
5. úszóegyesület, TAO bevétel	15	nem lehet, kicsi
6. Parkolóház építése, 200 autóra ktg.	500	500
éves nyereség	20	20
7. Bármedence építése ktg.	Fürdő beruházási költsége tartalmazza	Fürdő beruházási költsége tartalmazza
éves nyereség	7	7

Mellékletek

1. számú melléklet: a tervezett helyszínrajz vázlatja



2. számú melléklet: Pénzügyi táblázatok – Fürdő

A Makói Gyógyfürdő Zrt. bevételeinek és költségeinek kimutatása a 2018-2022. években REÁLIS VERZIÓ

Megnevezés	2018.évi terv	2019. évi tervek	2020. évi terv uszodával, ételudvar bérbe adva	2020. évi terv uszoda nélkül, ételudvarral	2021. évi terv uszodával, ételudvar bérbe adva	2021. évi terv uszoda nélkül, ételudvarral	2022. évi terv uszodával, ételudvar nélkül	2022. évi terv uszoda nélkül, ételudvarral
Árbevétel	566 954	450 103	656 410	713 911	948 500	1 093 500	980 004	1 125 004
Aktivált saját termék, készletértékesítés	6 000	9 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000
Anyagköltség összesen	150 465	142 960	198 765	189 140	249 685	228 290	251 701	228 291
Fejlesztési célú támogatás anyagköltsége	20 000	0	0	0	0	0	0	0
Igénybevett szolgáltatás értéke	68 214	60 214	82 140	76 876	87 365	85 293	88 385	86 313
Marketing	21 000	21 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000
Egyéb szolgáltatások költségei	9 500	9 500	12 500	12 000	12 500	12 000	12 500	12 000
Elabé és közvetített szolgáltatások	27 000	24 000	29 300	33 300	30 900	60 300	32 570	63 240
Béreköltség	234 425	234 425	289 563	307 866	327 137	364 641	327 137	364 345
Személyi jellegű egyéb kifizetés	21 500	21 500	26 175	26 175	27 300	27 300	27 300	27 300
Bérráumlékok összesen	58 919	58 919	73 407	78 069	81 253	89 490	81 253	89 490
Értéksökkenési leírás	16 800	16 800	18 000	18 000	18 000	18 000	18 000	18 000
Költségnevek mindösszesen	627 823	589 318	754 850	766 426	859 140	910 314	863 846	913 979
Vízkeszlet járuléka	3 500	3 200	4 656	3 966	5 863	4 484	5 863	4 484
Le nem vonható áfa	7 300	6 000	8 149	8 852	14 066	15 916	14 278	16 127
Helyi adók, egyéb	12 000	12 000	13 000	13 000	13 200	13 200	13 300	13 300
Egyéb ráfordítások összesen	22 800	21 200	25 805	25 818	33 129	33 600	33 441	33 911
Működési célú támogatás	50 000	150 000	115 000	85 000	0	0	0	0
Fejlesztési célú támogatás	20 000	0	0	0	0	0	0	0
Egyéb bevétel	8 957	2 000	7 800	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000
Egyéb bevétel összesen	78 957	152 000	122 800	88 000	3 000	3 000	3 000	3 000
Üzleti eredmény	1 288	585	555	11 667	61 231	154 586	87 717	182 114
Pénzügyi műveletek bevétele	10	10	10	10	15	15	15	15
Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0	0	0	0	0	0	0
Pénzügyi műveletek eredménye	10	10	10	10	15	15	15	15
Adózás előtti eredmény	1 298	595	565	11 677	61 246	154 601	87 732	182 129

A Makói Gyógyfürdő Zrt. bevételeinek és költségeinek kimutatása a 2018-2022. években PESSZIMISTA VERZIÓ

Megnevezés	2018.évi terv	2019. évi terv	2020. évi terv uszodával, ételudvar bérbe adva	2020. évi terv uszoda nélkül, ételudvarral	2021. évi terv uszodával, ételudvar bérbe adva	2021. évi terv uszoda nélkül, ételudvarral	2022. évi terv uszodával, ételudvar nélkül	2022. évi terv uszoda nélkül, ételudvarral
Árbevétel	566 954	450 103	636 410	703 911	791 500	907 500	840 004	945 004
Aktivált saját termék, készletértékesítés	6 000	9 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000
Anyagköltség összesen	150 465	142 960	198 765	189 140	249 685	228 290	251 701	228 291
Fejlesztési célú támogatás anyagköltsége	20 000	0	0	0	0	0	0	0
Igénybevett szolgáltatás értéke	68 214	60 214	82 140	76 876	87 365	85 293	88 385	86 313
Marketing	21 000	21 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000
Egyéb szolgáltatások költségei	9 500	9 500	12 500	12 000	12 500	12 000	12 500	12 000
Elabé és közvetített szolgáltatások	27 000	24 000	29 300	33 300	30 900	60 300	32 570	63 240
Béreköltség	234 425	234 425	289 563	307 866	327 137	364 641	327 137	364 345
Személyi jellegű egyéb kifizetés	21 500	21 500	26 175	26 175	27 300	27 300	27 300	27 300
Bérfajulékok összesen	58 919	58 919	73 407	78 069	81 253	89 490	81 253	89 490
Értékcsökkenési leírás	16 800	16 800	18 000	18 000	18 000	18 000	18 000	18 000
Költségnemek mindösszesen	627 823	589 318	754 850	766 426	859 140	910 314	863 846	913 979
Vízkiértékelés járulék	3 500	3 200	4 656	3 966	5 863	4 484	5 863	4 484
Le nem vonható áfa	7 300	6 000	8 149	8 852	14 066	15 916	14 278	16 127
Helyi adók, egyéb	12 000	12 000	13 000	13 000	13 200	13 200	13 300	13 300
Egyéb ráfordítások összesen	22 800	21 200	25 805	25 818	33 129	33 600	33 441	33 911
Működési célú támogatás	50 000	150 000	135 000	85 000	97 000	33 000	54 000	0
Fejlesztési célú támogatás	20 000	0	0	0	0	0	0	0
Egyéb bevétel	8 957	2 000	7 800	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000
Egyéb bevétel összesen	78 957	152 000	142 800	88 000	100 000	36 000	57 000	3 000
Üzleti eredmény	1 288	585	555	1 667	1 231	1 586	1 717	2 114
Pénzügyi műveletek bevétele	10	10	10	10	15	15	15	15
Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0	0	0	0	0	0	0
Pénzügyi műveletek eredménye	10	10	10	10	15	15	15	15
Adózás előtti eredmény	1 298	595	565	1 677	1 246	1 601	1 732	2 129

3. számú melléklet: Pénzügyi táblázatok – szállodák

Galamb Kollégium

Eredménykimutatás	1.év	2.év	3.év	4.év	5.év	6.év	7.év	8.év	9.év	10.év
Szállodai nettó árbevétel	273 834	294 608	316 605	331 363	346 721	353 656	364 265	375 193	386 449	398 043
Szobakapacitás	47 450	47 450	47 450	47 450	47 450	47 450	47 450	47 450	47 450	47 450
Eladott szoba-éjszakák száma	27 521	28 470	29 419	29 894	30 368	30 368	30 368	30 368	30 368	30 368
Vendégéjszakák száma	46 786	51 246	52 954	53 808	54 662	54 662	54 662	54 662	54 662	54 662
Átlagár	9 950	10 348	10 762	11 085	11 417	11 646	11 995	12 355	12 726	13 107
RevPAR	5 771	6 209	6 672	6 983	7 307	7 453	7 677	7 907	8 144	8 389
Ráfordítás összesen	75 400	78 292	79 986	81 585	84 580	86 272	87 997	89 757	93 057	94 918
Bér és járuléka	63 000	65 520	66 830	68 167	70 894	72 312	73 758	75 233	78 242	79 807
Üzemelési eszközök és egyéb ktg.	11 000	11 330	11 670	11 903	12 141	12 384	12 632	12 885	13 142	13 405
Szoba ELÁBÉ	1 400	1 442	1 485	1 515	1 545	1 576	1 608	1 640	1 673	1 706
Szállodai profit	198 434	216 316	236 619	249 778	262 141	267 384	276 268	285 436	293 392	303 124
Szállodai profit az árbevétel %-ában	72%	73%	75%	75%	76%	76%	76%	76%	76%	76%
Vendéglátás bevétele	153 732	171 849	182 069	189 963	196 610	202 129	208 193	214 439	220 872	227 498
Reggeli	84 214	95 933	102 104	106 864	110 731	114 053	117 475	120 999	124 629	128 368
Reggeli ára (Ft)	1 800	1 872	1 928	1 986	2 026	2 086	2 149	2 214	2 280	2 348
Étel	58 289	63 126	66 351	68 851	71 115	72 869	75 055	77 307	79 626	82 015
Á lá carte	33 025	34 346	35 720	36 792	37 895	38 653	39 813	41 007	42 238	43 505
Panziós	25 264	28 780	30 631	32 059	33 219	34 216	35 242	36 300	37 389	38 510
Panziós étkezések száma	14 036	15 374	15 886	16 142	16 399	16 399	16 399	16 399	16 399	16 399
Panziós átlagár	1 800	1 872	1 928	1 986	2 026	2 086	2 149	2 214	2 280	2 348
Ital	9 357	10 659	11 345	11 874	12 303	12 673	13 053	13 444	13 848	14 263
Ital per vendégéjszaka	200	208	214	221	225	232	239	246	253	261
Rendezvény bevétele	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rendezvény létszám	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rendezvénybevétele/fő (Ft)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Minibár	1 871	2 132	2 269	2 375	2 461	2 535	2 611	2 689	2 770	2 853
Minibár-fogyasztás per vendégéjszaka	40	42	43	44	45	46	48	49	51	52
Egyéb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Egyéb vendégl. bev. per szobaéjszaka	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ráfordítás összesen	115 435	124 735	130 620	134 442	137 974	142 702	146 128	149 640	153 240	158 601
ELÁBÉ	43 435	48 595	51 496	53 736	55 654	57 221	58 938	60 706	62 527	64 403
ELÁBÉ %	28%	28%	28%	28%	28%	28%	28%	28%	28%	28%
Reggeli	23 580	26 861	28 589	29 922	31 005	31 935	32 893	33 880	34 896	35 943
Étel	17 254	18 771	19 753	20 513	21 194	21 728	22 379	23 051	23 742	24 455
Á lá carte	8 917	9 273	9 644	9 934	10 232	10 436	10 749	11 072	11 404	11 746
Panziós	8 337	9 497	10 108	10 579	10 962	11 291	11 630	11 979	12 338	12 708
Rendezvény	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ital	2 059	2 345	2 496	2 612	2 707	2 788	2 872	2 958	3 046	3 138
Minibár	543	618	658	689	748	770	794	817	842	867
Egyéb vendéglátás ELÁBÉ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bér és járuléka	66 000	69 960	72 758	74 214	75 698	78 726	80 300	81 906	83 544	86 886
Üzemelési eszközök és egyéb ktg.	6 000	6 180	6 365	6 493	6 623	6 755	6 890	7 028	7 168	7 312
Vendéglátás profit	38 297	47 114	51 450	55 521	58 636	59 427	62 065	64 799	67 632	68 898
Vendéglátás profit az árbevétel %-ában	25%	28%	28%	29%	30%	29%	30%	30%	31%	30%
Wellness bevétel	16 513	18 506	20 593	20 925	22 776	24 294	24 902	25 509	26 116	26 724
Sport, wellness	16 513	18 506	20 593	20 925	22 776	24 294	24 902	25 509	26 116	26 724
Ráfordítás összesen	17 005	17 767	18 389	18 757	19 132	19 708	20 102	20 504	20 914	21 545
Bér és járuléka	8 400	8 904	9 260	9 445	9 634	10 020	10 220	10 424	10 633	11 058
Wellness ELÁBÉ	6 605	6 803	7 007	7 147	7 290	7 436	7 585	7 737	7 891	8 049
Üzemelési eszközök és egyéb ktg.	2 000	2 060	2 122	2 164	2 208	2 252	2 297	2 343	2 389	2 437
Wellness profit	-492	738	2 204	2 168	3 614	1 587	4 800	5 005	5 203	5 179
Wellnes profit az árbevétel %-ában	-3%	4%	11%	10%	16%	19%	20%	20%	20%	19%
Egyéb department bevétel	1 200	1 291	1 374	1 438	1 490	1 535	1 581	1 628	1 677	1 728
Konferencia, rendezvény	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gyógyászat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bérlés és egyéb	1 200	1 291	1 374	1 438	1 490	1 535	1 581	1 628	1 677	1 728
Ráfordítás összesen	804	865	921	964	998	1 028	1 059	1 091	1 124	1 157
Egyéb department profit	396	426	453	475	492	507	522	537	553	570
Egyéb department profit az árbevétel %-ában	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%
TELJES BEVÉTEL	445 279	486 254	520 642	543 689	567 597	581 614	598 941	616 770	635 115	653 992
Igazgatási és általános költségek	15 800	16 411	16 760	17 095	17 741	18 096	18 458	18 827	19 538	19 928
Bér és járuléka	14 000	14 560	14 851	15 148	15 754	16 069	16 391	16 718	17 387	17 735
Üzemelési eszközök	800	820	845	863	880	898	916	934	953	972
Egyéb költségek	1 000	1 031	1 063	1 085	1 107	1 129	1 151	1 174	1 198	1 222
Management díj	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Marketing költségek	29 864	32 322	34 347	35 667	37 032	38 044	39 089	40 163	41 267	42 553
Bér és járuléka	6 000	6 360	6 614	6 747	6 882	7 157	7 300	7 446	7 595	7 899
Üzemelési eszközök	1 600	1 650	1 701	1 735	1 771	1 806	1 842	1 879	1 917	1 955
Marketing költségvetés	22 264	24 313	26 032	27 184	28 380	29 081	29 947	30 838	31 756	32 700
Műszaki és biztonsági költségek	64 400	66 532	68 598	70 549	72 164	73 607	75 080	76 581	78 266	79 831
Bér és járuléka	6 400	6 665	6 803	6 941	7 223	7 367	7 515	7 665	7 922	8 131
Üzemelési eszközök	6 000	6 186	6 378	6 508	6 640	6 773	6 908	7 046	7 187	7 331
Energia	40 000	41 241	42 520	43 816	44 706	45 600	46 512	47 443	48 391	49 359
Fenntartás	8 000	8 240	8 487	8 742	8 917	9 095	9 277	9 462	9 652	9 845
Egyéb költségek	4 000	4 200	4 410	4 542	4 679	4 772	4 868	4 965	5 064	5 166
Overhead összesen	110 064	115 266	119 705	123 310	126 937	129 747	132 626	135 571	139 071	142 313
Overhead az árbevétel %-ában	25%	24%	23%	23%	22%	22%	22%	22%	22%	22%
G.O.P.	126 571	149 328	171 022	184 631	197 975	202 158	211 028	220 206	227 709	235 458
G.O.P. az árbevétel %-ában	28,4%	30,7%	32,8%	34,0%	34,9%	34,8%	35,2%	35,7%	35,9%	36,0%
Iparüzési adó	7 077	7 763	8 363	8 749	9 168	9 396	9 686	9 985	10 293	10 609
Biztosítás	1 800	1 854	1 910	1 948	1 987	2 027	2 067	2 108	2 151	2 194
Építményadó és egyéb adók, egyéb tételek	2 400	2 400	2 400	2 400	2 400	2 400	2 400	2 400	2 400	2 400
Egyéb tételek összesen	11 277	12 017	12 672	13 097	13 555	13 822	14 153	14 493	14 843	15 203
EBITDA	115 294	137 311	158 350	171 533	184 420	188 336	196 875	205 713	212 866	220 255
EBITDA az árbevétel %-ában	26%	28%	30%	32%	32%	32%	33%	33%	34%	34%
Üzemi eredmény	115 294	137 311	158 350	171 533	184 420	188 336	196 875	205 713	212 866	220 255
Fizetett kamatok	1 500	1 545	1 591	1 639	1 672	1 705	1 739	1 774	1 810	1 846
Kapott kamatok	1 480	1 524	1 570	1 617	1 650	1 683	1 716	1 751	1 786	1 821
Pénzügyi eredmény	-20	-21	-21	-22	-22	-23	-23	-24	-24	-25
Adózás előtti eredmény	115 274	137 290	158 329	171 511	184 398	188 313	196 852	205 689	212 842	220 230
Társasági adó	4 611	6 178	6 966	7 203	6 823	6 026	5 315	4 525	4 257	4 405
Adózott eredmény										

2. számú melléklet: Pénzügyi táblázatok – Fürdő

A Makói Gyógyfürdő Zrt. bevételeinek és költségeinek kimutatása a 2018-2022. években **REÁLIS VERZIÓ**

Megnevezés	2018.évi terv	2019. évi tervek	2020. évi terv uszodával, ételudvar bérbe adva	2020. évi terv uszoda nélkül, ételudvarral	2021. évi terv uszodával, ételudvar bérbe adva	2021. évi terv uszoda nélkül, ételudvarral	2022. évi terv uszodával, ételudvar nélkül	2022. évi terv uszoda nélkül, ételudvarral
Árbevétel	566 954	450 103	656 410	713 911	948 500	1 093 500	980 004	1 125 004
Aktivált saját termék, készletértékesítés	6 000	9 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000
Anyagköltség összesen	150 465	142 960	198 765	189 140	249 685	228 290	251 701	228 291
Fejlesztési célú támogatás anyagköltsége	20 000	0	0	0	0	0	0	0
Igénybevett szolgáltatás értéke	68 214	60 214	82 140	76 876	87 365	85 293	88 385	86 313
Marketing	21 000	21 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000
Egyéb szolgáltatások költségei	9 500	9 500	12 500	12 000	12 500	12 000	12 500	12 000
Elabé és közvetített szolgáltatások	27 000	24 000	29 300	33 300	30 900	60 300	32 570	63 240
Béreköltség	234 425	234 425	289 563	307 866	327 137	364 641	327 137	364 345
Személyi jellegű egyéb kifizetés	21 500	21 500	26 175	26 175	27 300	27 300	27 300	27 300
Bérráumlékok összesen	58 919	58 919	73 407	78 069	81 253	89 490	81 253	89 490
Értécsökkenési leírás	16 800	16 800	18 000	18 000	18 000	18 000	18 000	18 000
Költségnemek mindösszesen	627 823	589 318	754 850	766 426	859 140	910 314	863 846	913 979
Vízkezelés járulék	3 500	3 200	4 656	3 966	5 863	4 484	5 863	4 484
Le nem vonható áfa	7 300	6 000	8 149	8 852	14 066	15 916	14 278	16 127
Helyi adók, egyéb	12 000	12 000	13 000	13 000	13 200	13 200	13 300	13 300
Egyéb ráfordítások összesen	22 800	21 200	25 805	25 818	33 129	33 600	33 441	33 911
Működési célú támogatás	50 000	150 000	115 000	85 000	0	0	0	0
Fejlesztési célú támogatás	20 000	0	0	0	0	0	0	0
Egyéb bevétel	8 957	2 000	7 800	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000
Egyéb bevétel összesen	78 957	152 000	122 800	88 000	3 000	3 000	3 000	3 000
Üzleti eredmény	1 288	585	555	11 667	61 231	154 586	87 717	182 114
Pénzügyi műveletek bevétele	10	10	10	10	15	15	15	15
Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0	0	0	0	0	0	0
Pénzügyi műveletek eredménye	10	10	10	10	15	15	15	15
Adózás előtti eredmény	1 298	595	565	11 677	61 246	154 601	87 732	182 129

A Makói Gyógyfürdő Zrt. bevételeinek és költségeinek kimutatása a 2018-2022. években PESSZIMISTA VERZIÓ

Megnevezés	2018.évi terv	2019. évi terv	2020. évi terv uszodával, ételudvar bérbe adva	2020. évi terv uszoda nélkül, ételudvarral	2021. évi terv uszodával, ételudvar bérbe adva	2021. évi terv uszoda nélkül, ételudvarral	2022. évi terv uszodával, ételudvar nélkül	2022. évi terv uszoda nélkül, ételudvarral
Árbevétel	566 954	450 103	636 410	703 911	791 500	907 500	840 004	945 004
Aktívált saját termék, készletértékesítés	6 000	9 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000
Anyagköltség összesen	150 465	142 960	198 765	189 140	249 685	228 290	251 701	228 291
Fejlesztési célú támogatás anyagköltsége	20 000	0	0	0	0	0	0	0
Igénybevett szolgáltatás értéke	68 214	60 214	82 140	76 876	87 365	85 293	88 385	86 313
Marketing	21 000	21 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000
Egyéb szolgáltatások költségei	9 500	9 500	12 500	12 000	12 500	12 000	12 500	12 000
Elabé és közvetített szolgáltatások	27 000	24 000	29 300	33 300	30 900	60 300	32 570	63 240
Béreköltség	234 425	234 425	289 563	307 866	327 137	364 641	327 137	364 345
Személyi jellegű egyéb kifizetés	21 500	21 500	26 175	26 175	27 300	27 300	27 300	27 300
Bérráumlékok összesen	58 919	58 919	73 407	78 069	81 253	89 490	81 253	89 490
Értéksökkenési leírás	16 800	16 800	18 000	18 000	18 000	18 000	18 000	18 000
Költségnevek mindösszesen	627 823	589 318	754 850	766 426	859 140	910 314	863 846	913 979
Vizkészlét járulék	3 500	3 200	4 656	3 966	5 863	4 484	5 863	4 484
Le nem vonható áfa	7 300	6 000	8 149	8 852	14 066	15 916	14 278	16 127
Helyi adók, egyéb	12 000	12 000	13 000	13 000	13 200	13 200	13 300	13 300
Egyéb ráfordítások összesen	22 800	21 200	25 805	25 818	33 129	33 600	33 441	33 911
Működési célú támogatás	50 000	150 000	135 000	85 000	97 000	33 000	54 000	0
Fejlesztési célú támogatás	20 000	0	0	0	0	0	0	0
Egyéb bevétel	8 957	2 000	7 800	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000
Egyéb bevétel összesen	78 957	152 000	142 800	88 000	100 000	36 000	57 000	3 000
Üzleti eredmény	1 288	585	555	1 667	1 231	1 586	1 717	2 114
Pénzügyi műveletek bevétele	10	10	10	10	15	15	15	15
Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0	0	0	0	0	0	0
Pénzügyi műveletek eredménye	10	10	10	10	15	15	15	15
Adózás előtti eredmény	1 298	595	565	1 677	1 246	1 601	1 732	2 129

3. számú melléklet: Pénzügyi táblázatok – szállodák

Galamb Kollégium

Eredménykimutatás	1.év	2.év	3.év	4.év	5.év	6.év	7.év	8.év	9.év	10.év
Szállodai nettó árbevétel	273 834	294 608	316 605	331 363	346 721	353 656	364 265	375 193	386 449	398 043
Szobakapacitás	47 450	47 450	47 450	47 450	47 450	47 450	47 450	47 450	47 450	47 450
Eladott szoba-éjszakák száma	27 521	28 470	29 419	29 894	30 368	30 368	30 368	30 368	30 368	30 368
Vendégéjszakák száma	46 786	51 246	52 954	53 808	54 662	54 662	54 662	54 662	54 662	54 662
Átlagár	9 950	10 348	10 762	11 085	11 417	11 646	11 995	12 355	12 726	13 107
RevPAR	5 771	6 209	6 672	6 983	7 307	7 453	7 677	7 907	8 144	8 389
Ráfordítás összesen	75 400	78 292	79 986	81 585	84 580	86 272	87 997	89 757	93 057	94 918
Bér és járuléka	63 000	65 520	66 830	68 167	70 894	72 312	73 758	75 233	78 242	79 807
Üzemelési eszközök és egyéb ktg.	11 000	11 330	11 670	11 903	12 141	12 384	12 632	12 885	13 142	13 405
Szoba ELÁBÉ	1 400	1 442	1 485	1 515	1 545	1 576	1 608	1 640	1 673	1 706
Szállodai profit	198 434	216 316	236 619	249 778	262 141	267 384	276 268	285 436	293 392	303 124
Szállodai profit az árbevétel %-ában	72%	73%	75%	75%	76%	76%	76%	76%	76%	76%
Vendéglátás bevétele	153 732	171 849	182 069	189 963	196 610	202 129	208 193	214 439	220 872	227 498
Reggeli	84 214	95 933	102 104	106 864	110 731	114 053	117 475	120 999	124 629	128 368
Reggeli ára (Ft)	1 800	1 872	1 928	1 986	2 026	2 086	2 149	2 214	2 280	2 348
Étel	58 289	63 126	66 351	68 851	71 115	72 869	75 055	77 307	79 626	82 015
Á lá carte	33 025	34 346	35 720	36 792	37 895	38 653	39 813	41 007	42 238	43 505
Panzió	25 264	28 780	30 631	32 059	33 219	34 216	35 242	36 300	37 389	38 510
Panzió étkezés száma	14 036	15 374	15 886	16 142	16 399	16 399	16 399	16 399	16 399	16 399
Panzió ára	1 800	1 872	1 928	1 986	2 026	2 086	2 149	2 214	2 280	2 348
Ital per vendégéjszaka	9 357	10 659	11 345	11 874	12 303	12 673	13 053	13 444	13 840	14 263
Ital	200	208	214	221	225	232	239	246	253	261
Rendezvény bevétele	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rendezvény létszám	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rendezvénybevétel/fő (Ft)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Minibár	1 871	2 132	2 269	2 375	2 461	2 535	2 611	2 689	2 770	2 853
Minibár-fogyasztás per vendégéjszaka	40	42	43	44	45	46	48	49	51	52
Egyéb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Egyéb vendég. bev. per szobaéjszaka	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ráfordítás összesen	115 435	124 735	130 620	134 442	137 974	142 702	146 128	149 640	153 240	158 601
ELÁBÉ	43 435	48 595	51 496	53 736	55 654	57 221	58 938	60 706	62 527	64 403
ELÁBÉ %	28%	28%	28%	28%	28%	28%	28%	28%	28%	28%
Reggeli	23 580	26 861	28 589	29 922	31 005	31 935	32 893	33 880	34 896	35 943
Étel	17 254	18 771	19 753	20 513	21 194	21 728	22 379	23 051	23 742	24 455
Á lá carte	8 917	9 273	9 644	9 934	10 232	10 436	10 749	11 072	11 404	11 746
Panzió	8 337	9 497	10 108	10 579	10 962	11 291	11 630	11 979	12 338	12 708
Rendezvény	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ital	2 059	2 345	2 496	2 612	2 707	2 788	2 872	2 958	3 046	3 138
Minibár	543	618	658	689	748	770	794	817	842	867
Egyéb vendég. bev. ELÁBÉ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bér és járuléka	66 000	69 960	72 758	74 214	75 698	78 726	80 300	81 906	83 544	86 886
Üzemelési eszközök és egyéb ktg.	6 000	6 180	6 365	6 493	6 623	6 755	6 890	7 028	7 168	7 312
Vendéglátás profit	38 297	47 114	51 450	55 521	58 636	59 427	62 065	64 799	67 632	68 898
Vendéglátás profit az árbevétel %-ában	25%	25%	28%	29%	30%	29%	30%	30%	31%	30%
Wellness bevétel	16 513	18 506	20 593	20 925	22 776	24 294	24 902	25 509	26 116	26 724
Sport , wellness	16 513	18 506	20 593	20 925	22 776	24 294	24 902	25 509	26 116	26 724
Ráfordítás összesen	17 005	17 767	18 389	18 757	19 132	19 708	20 102	20 504	20 914	21 545
Bér és járuléka	8 400	8 904	9 260	9 445	9 634	10 020	10 220	10 424	10 633	11 058
Wellness ELÁBÉ	6 605	6 803	7 007	7 147	7 290	7 436	7 585	7 737	7 891	8 049
Üzemelési eszközök és egyéb ktg.	2 000	2 060	2 122	2 164	2 208	2 252	2 297	2 343	2 389	2 437
Wellness profit	-192	738	2 204	2 168	3 644	4 587	4 800	5 005	5 203	5 179
Wellnes profit az árbevétel %-ában	-3%	4%	11%	10%	16%	19%	20%	20%	20%	19%
Egyéb department bevétel	1 200	1 291	1 374	1 438	1 490	1 535	1 581	1 628	1 677	1 728
Konferencia, rendezvény	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gyógyászat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bérlés és egyéb	1 200	1 291	1 374	1 438	1 490	1 535	1 581	1 628	1 677	1 728
Ráfordítás összesen	804	865	921	964	998	1 028	1 059	1 091	1 124	1 157
Egyéb department profit	396	426	453	475	492	507	522	537	553	570
Egyéb department profit az árbevétel %-ában	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%
TEJES BEVÉTEL	445 279	486 254	520 642	543 689	567 597	581 614	598 941	616 770	635 115	653 992
Igazgatási és általános költségek	15 800	16 411	16 760	17 095	17 421	18 096	18 458	18 827	19 538	19 928
Bér és járuléka	14 000	14 560	14 851	15 148	15 754	16 069	16 391	16 718	17 387	17 735
Üzemelési eszközök	800	820	845	863	880	898	916	934	953	972
Egyéb költségek	1 000	1 031	1 063	1 085	1 107	1 129	1 151	1 174	1 198	1 222
Management díj	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Marketing költségek	29 864	32 322	34 347	35 667	37 032	38 044	39 089	40 163	41 267	42 553
Bér és járuléka	6 000	6 360	6 614	6 747	6 882	7 157	7 300	7 446	7 595	7 899
Üzemelési eszközök	1 600	1 650	1 701	1 735	1 771	1 806	1 842	1 879	1 917	1 955
Marketing költségvetés	22 264	24 313	26 032	27 184	28 380	29 081	29 947	30 838	31 756	32 700
Műszaki és biztonsági költségek	64 400	66 532	68 598	70 549	72 164	73 607	75 080	76 581	78 266	79 831
Bér és járuléka	6 400	6 665	6 803	6 941	7 023	7 367	7 515	7 665	7 972	8 131
Üzemelési eszközök	6 000	6 186	6 378	6 508	6 640	6 773	6 908	7 046	7 187	7 331
Energia	40 000	41 241	42 520	43 816	44 706	45 600	46 512	47 443	48 391	49 359
Fenntartás	8 000	8 240	8 487	8 742	8 917	9 095	9 277	9 462	9 652	9 845
Egyéb költségek	4 000	4 200	4 410	4 542	4 679	4 772	4 868	4 965	5 064	5 166
Overhead összesen	110 064	115 266	119 705	123 310	126 937	129 747	132 626	135 571	139 071	142 313
Overhead az árbevétel %-ában	25%	24%	23%	23%	22%	22%	22%	22%	22%	22%
G.O.P.	126 571	149 328	171 022	184 631	197 975	202 158	211 028	220 206	227 709	235 458
G.O.P. az árbevétel %-ában	28,4%	30,7%	32,8%	34,0%	34,9%	34,8%	35,2%	35,7%	35,9%	36,0%
Iparűzési adó	7 077	7 763	8 363	8 749	9 168	9 396	9 686	9 985	10 293	10 609
Biztosítás	1 800	1 854	1 910	1 948	1 987	2 027	2 067	2 108	2 151	2 194
Építményadó és egyéb adók, egyéb tételek	2 400	2 400	2 400	2 400	2 400	2 400	2 400	2 400	2 400	2 400
Egyéb tételek összesen	11 277	12 017	12 672	13 097	13 555	13 822	14 153	14 493	14 843	15 203
EBITDA	115 294	137 311	158 350	171 533	184 420	188 336	196 875	205 713	212 866	220 255
EBITDA az árbevétel %-ában	26%	28%	30%	32%	32%	32%	33%	33%	34%	34%
Üzemi eredmény	115 294	137 311	158 350	171 533	184 420	188 336	196 875	205 713	212 866	220 255
Fizetett kamatok	1 500	1 545	1 591	1 639	1 672	1 705	1 739	1 774	1 810	1 846
Kapott kamatok	1 480	1 524	1 570	1 617	1 650	1 683	1 716	1 751	1 786	1 821
Pénzügyi eredmény	-20	-21	-21	-22	-22	-23	-23	-24	-24	-25
Adózás előtti eredmény	115 274	137 290	158 329	171 511	184 398	188 313	196 852	205 689	212 842	220 230
Társasági adó	4 611	6 178	6 966	7 203	6 823	6 026	5 315	4 525	4 257	4 405
Adózott eredmény	110 663	131 112	151 362	164 308	177 575	182 287	191 537	201 164	208 585	215 826
Osztalék	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mérleg szerinti eredmény	110 663	131 112	151 362	164 308	177 575	182 287	191 537	201 164	208 585	215 826
Kumulált adózott eredmény	110 663	241 775	393 137	557 445	735 021	917 308	1 108 845	1 310 009	1 518 594	1 734 420

Rendőrség volt épülete

Eredménykimutatás										
	1.év	2.év	3.év	4.év	5.év	6.év	7.év	8.év	9.év	10.év
Szállodai nettó árbevétel	168 367	180 750	193 855	199 670	205 660	209 774	216 067	222 549	229 225	236 102
Szobakapacitás	21 900	21 900	21 900	21 900	21 900	21 900	21 900	21 900	21 900	21 900
Eladott szoba-éjszakák száma	13 578	14 016	14 454	14 454	14 454	14 454	14 454	14 454	14 454	14 454
Vendégéjszakák száma	23 083	25 229	26 017	26 017	26 017	26 017	26 017	26 017	26 017	26 017
Átlagár	12 400	12 896	13 412	13 814	14 229	14 513	14 949	15 397	15 859	16 335
RevPAR	7 688	8 253	8 852	9 117	9 391	9 579	9 866	10 162	10 467	10 781
Ráfordítás összesen	49 100	50 973	52 086	53 128	55 056	56 157	57 280	58 426	60 550	61 761
Bér és járulékai	40 000	41 600	42 432	43 281	45 012	45 912	46 830	47 767	49 678	50 671
Üzemelési eszközök és egyéb ktg.	8 000	8 240	8 487	8 657	8 830	9 007	9 187	9 371	9 558	9 749
Szoba ELÁBÉ	1 100	1 133	1 167	1 190	1 214	1 238	1 263	1 288	1 314	1 341
Szállodai profit	119 267	129 777	141 769	146 542	150 604	153 616	158 787	164 123	168 676	174 341
Szállodai profit az árbevétel %-ában	71%	72%	73%	73%	73%	73%	73%	74%	74%	74%
Vendéglátás bevétele	94 544	105 892	112 101	115 464	117 955	121 307	124 946	128 694	132 555	136 532
Reggeli	46 165	52 476	55 739	57 411	58 560	60 316	62 126	63 990	65 909	67 887
Reggeli ára (Ft)	2 000	2 080	2 142	2 207	2 251	2 318	2 388	2 460	2 533	2 609
Étel	33 606	36 624	38 525	39 681	40 656	41 689	42 940	44 228	45 555	46 921
Á lá carte	16 294	16 945	17 623	18 152	18 696	19 070	19 642	20 232	20 839	21 464
Panzió	17 312	19 678	20 902	21 529	21 960	22 619	23 297	23 996	24 716	25 458
Panzios étkezés száma	6 925	7 569	7 805	7 805	7 805	7 805	7 805	7 805	7 805	7 805
Panzios átlagár	2 500	2 600	2 678	2 758	2 814	2 898	2 985	3 074	3 167	3 262
Ital	13 850	15 743	16 722	17 223	17 568	18 095	18 638	19 197	19 773	20 366
Ital per vendégéjszaka	600	624	643	662	675	695	716	738	760	783
Rendezvény bevétele	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rendezvény létszám	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rendezvénybevétel/fő (Ft)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Minibár	923	1 050	1 115	1 148	1 171	1 206	1 243	1 280	1 318	1 358
Minibár-fogyasztás per vendégéjszaka	40	42	43	44	45	46	48	49	51	52
Egyéb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Egyéb vendégl. bev. per szobaéjszaka	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ráfordítás összesen	67 353	72 900	76 339	78 178	79 807	82 554	84 543	86 583	88 674	91 779
ELÁBÉ	26 353	29 530	31 265	32 203	32 912	33 849	34 865	35 911	36 988	38 098
ELÁBÉ %	28%	28%	28%	28%	28%	28%	28%	28%	28%	28%
Reggeli	12 926	14 693	15 607	16 075	16 397	16 889	17 395	17 917	18 455	19 008
Étel	10 112	11 069	11 656	12 006	12 295	12 613	12 992	13 381	13 783	14 196
Á lá carte	4 399	4 575	4 758	4 901	5 048	5 149	5 303	5 463	5 626	5 795
Panzios	5 713	6 494	6 898	7 105	7 247	7 464	7 688	7 919	8 156	8 401
Rendezvény	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ital	3 047	3 463	3 679	3 789	3 865	3 981	4 100	4 223	4 350	4 481
Minibár	268	304	323	333	356	367	378	389	401	413
Egyéb vendéglátás ELÁBÉ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bér és járuléka	38 000	40 280	41 891	42 729	43 584	45 327	46 233	47 158	48 101	50 025
Üzemelési eszközök és egyéb ktg.	3 000	3 090	3 183	3 246	3 311	3 378	3 445	3 514	3 584	3 656
Vendéglátás profit	27 190	32 992	35 762	37 286	38 148	38 753	40 403	42 111	43 881	44 753
Vendéglátás profit az árbevétel %-ában	29%	31%	32%	32%	32%	32%	32%	33%	33%	33%
Wellness bevétel	12 220	12 614	13 009	13 009	13 009	13 009	13 009	13 009	13 009	13 009
Sport , wellness	12 220	12 614	13 009	13 009	13 009	13 009	13 009	13 009	13 009	13 009
Ráfordítás összesen	11 288	11 783	12 191	12 435	12 684	13 057	13 318	13 584	13 856	14 265
Bér és járulékai	5 200	5 512	5 732	5 847	5 964	6 203	6 327	6 453	6 582	6 846
Wellness ELÁBÉ	4 888	5 035	5 186	5 289	5 395	5 503	5 613	5 726	5 840	5 957
Üzemelési eszközök és egyéb ktg.	1 200	1 236	1 273	1 299	1 325	1 351	1 378	1 406	1 434	1 462
Wellness profit	932	832	817	573	325	-48	-309	-576	-847	-1 256
Wellnes profit az árbevétel %-ában	8%	7%	6%	4%	2%	0%	-2%	-4%	-7%	-10%
Egyéb department bevétel	800	859	912	940	958	987	1 017	1 047	1 079	1 111
Konferencia, rendezvény	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gyógyászat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bérlés és egyéb	800	859	912	940	958	987	1 017	1 047	1 079	1 111
Ráfordítás összesen	536	575	611	630	642	661	681	702	723	744
Egyéb department profit	264	283	301	310	316	326	336	346	356	367
Egyéb department profit az árbevétel %-ában	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%
TELJES BEVÉTEL	275 931	300 116	319 877	329 083	337 583	345 076	355 038	365 299	375 868	386 754
Igazgatási és általános költségek	12 300	12 775	13 046	13 307	13 811	14 087	14 369	14 656	15 212	15 516
Bér és járulékai	11 000	11 440	11 669	11 902	12 378	12 626	12 878	13 136	13 661	13 935
Üzemelési eszközök	800	820	845	862	880	897	915	933	952	971
Egyéb költségek	500	515	531	542	553	564	575	587	598	610
Management díj	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Marketing költségek	18 597	20 059	21 238	21 803	22 335	22 901	23 512	24 141	24 787	25 542
Bér és járulékai	3 600	3 816	3 969	4 048	4 129	4 294	4 380	4 468	4 557	4 739
Üzemelési eszközök	1 200	1 237	1 275	1 301	1 327	1 354	1 381	1 408	1 436	1 465
Marketing költségvetés	13 797	15 006	15 994	16 454	16 879	17 254	17 752	18 265	18 793	19 338
Műszaki és biztonsági költségek	43 800	45 245	46 600	47 872	48 969	49 948	50 947	51 966	53 158	54 222
Bér és járulékai	6 400	6 664	6 802	6 938	7 215	7 360	7 507	7 657	7 963	8 122
Üzemelési eszközök	4 000	4 124	4 251	4 336	4 423	4 512	4 602	4 694	4 788	4 884
Energia	28 000	28 867	29 760	30 653	31 266	31 891	32 529	33 180	33 843	34 520
Fenntartás	4 000	4 120	4 244	4 371	4 458	4 547	4 638	4 731	4 826	4 922
Egyéb költségek	1 400	1 470	1 544	1 574	1 606	1 638	1 671	1 704	1 738	1 773
Overhead összesen	74 697	78 000	80 884	82 982	85 114	86 936	88 828	90 763	93 157	95 280
Overhead az árbevétel %-ában	27%	26%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
G.O.P.	72 957	85 805	97 765	101 730	104 279	105 711	110 387	115 242	118 909	122 925
G.O.P. az árbevétel %-ában	26,4%	28,6%	30,6%	30,9%	30,9%	30,6%	31,1%	31,5%	31,6%	31,8%
Iparüzési adó	4 312	4 711	5 050	5 195	5 336	5 452	5 615	5 784	5 958	6 137
Biztosítás	1 800	1 854	1 910	1 948	1 987	2 027	2 067	2 108	2 151	2 194
Építményadó és egyéb adók, egyéb tételek	2 400	2 400	2 400	2 400	2 400	2 400	2 400	2 400	2 400	2 400
Egyéb tételek összesen	8 512	8 965	9 360	9 543	9 723	9 878	10 082	10 292	10 508	10 730
EBITDA	64 445	76 840	88 406	92 187	94 556	95 832	100 305	104 949	108 400	112 195
EBITDA az árbevétel %-ában	23%	26%	28%	28%	28%	28%	28%	29%	29%	29%
Üzemi eredmény	64 445	76 840	88 406	92 187	94 556	95 832	100 305	104 949	108 400	112 195
Fizetett kamatok	1 500	1 545	1 591	1 639	1 672	1 705	1 739	1 774	1 810	1 846
Kapott kamatok	1 480	1 524	1 570	1 617	1 650	1 683	1 716	1 751	1 786	1 821
Pénzügyi eredmény	-20	-21	-21	-22	-22	-23	-23	-24	-24	-25
Adózás előtti eredmény	64 425	76 819	88 384	92 165	94 534	95 809	100 282	104 926	108 376	112 170
Társasági adó	2 577	3 457	3 889	3 871	3 498	3 066	2 708	2 308	2 168	2 243
Adózott eredmény	61 848	73 362	84 495	88 294	91 036	92 744	97 574	102 617	106 209	109 927
Osztalék	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nérleg szerinti eredmény	61 848	73 3								

Makó Város Önkormányzata várható bevételek, kiadások alakulása 2017-2021.

A változat

Bevételek	2017	2018	2019	2020	2021
Működési bevétel	420 000	420 000	424 200	428 442	432 726
Adók	1 700 000	1 740 000	1 757 400	1 774 974	1 792 724
Normatíva (eredeti E)	644 379	620 000	620 000	620 000	620 000
Maradvány	1 500 000	978 079	524 842	404 461	344 897
Makóvíz Kft.	0	140 000	0		
Bevételek összesen	4 264 379	3 900 097	3 328 461	3 229 897	3 192 368
Kiadások					
Polgármesteri Hivatal	425 000	450 000	450 000	450 000	450 000
Egyesített Népjóléti Intézmény	300 000	320 000	325 000	330 000	330 000
Makói Óvoda	260 000	265 000	265 000	265 000	265 000
József Attila Könyvtár	70 000	70 000	100 000	100 000	100 000
Városüzemeltetés	480 000	335 000	290 000	300 000	310 000
Építési hatósági feladatok	17 000	17 000	17 000	17 000	17 000
Szociális kiadások (segély, gyermekékeztetés, közfogl. nyugdíjas)	376 000	415 000	420 000	421 000	421 000
Általános működési kiadások	166 000	170 000	170 000	170 000	170 000
Vagyonscsoport, műszak (továbbszámlázás, bérlemények üzemeltetése)	250 000	265 000	280 000	280 000	280 000
Civil szervezetek támogatása	120 000	73 000	73 000	73 000	73 000
Saját KFT-k támogatása	300 300	330 000	430 000	375 000	275 000
- <i>ebből Makói Gyógyfürdő Zrt.</i>	<i>50 000</i>	<i>70 000</i>	<i>150 000</i>	<i>100 000</i>	<i>0</i>
Kistérség, nemzetiségi önkormányzatok	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000
Pályázati önerők	100 000	581 255	20 000	20 000	20 000
Külföldi utak+ közmű fejlesztés		29 007			
Almás utcai tornaterem felújítása		10 248			
Kálmán rendelő építése (saját beruházás)		250 000			
Munkásszállás kialakítása		64 000			
JAG tornaszoba kialakítása		30 000			
TOP többletköltségigény (Piac, Csipkesor)		159 000			
Levélár többletköltség		39 000			
Képviselő, képviselői alap	34 000	34 000	34 000	34 000	34 000
Páger mozi, kézilabda csarnok üz.		30 000	30 000	30 000	30 000
Tartalék	1 346 079	524 842	404 461	344 897	397 368
Összes költség	4 264 379	3 900 097	3 328 461	3 229 897	3 192 368

Makó Város Önkormányzata várható bevételek , kiadások alakulása 2017-2021.

B változat

Bevételek	2017	2018	2019	2020	2021
Működési bevétel	420 000	420 000	424 200	428 442	432 726
Adók	1 700 000	1 740 000	1 757 400	1 774 974	1 792 724
Normatíva (eredeti El)	644 379	620 000	620 000	620 000	620 000
Maradvány	1 500 000	978 079	544 842	404 461	309 897
Makóvíz Kft.	0	140 000	0		
Bevételek összesen	4 264 379	3 900 097	3 348 461	3 229 897	3 157 368
Kiadások					
Polgármesteri Hivatal	425 000	450 000	450 000	450 000	450 000
Egysített Népjóléti Intézmény	300 000	320 000	325 000	330 000	330 000
Makói Óvoda	260 000	265 000	265 000	265 000	265 000
József Attila Könyvtár	70 000	70 000	100 000	100 000	100 000
Városüzemeltetés	480 000	335 000	290 000	300 000	310 000
Építési hatósági feladatok	17 000	17 000	17 000	17 000	17 000
Szociális kiadások (segély, gyerekéktetés, közfogl. nyugdíjas)	376 000	415 000	420 000	421 000	421 000
Általános működési kiadások	166 000	170 000	170 000	170 000	170 000
Vagyonscsoport, műszak (továbbszámlázás, bérlemények üzemeltetése)	250 000	265 000	280 000	280 000	280 000
Civil szervezetek támogatása	120 000	73 000	73 000	73 000	73 000
Saját KFT-k támogatása	300 300	310 000	430 000	410 000	372 000
<i>ebből Makói Gyógyfürdő Zrt.</i>	<i>50 000</i>	<i>50 000</i>	<i>150 000</i>	<i>135 000</i>	<i>97 000</i>
Kistérség, nemzetiségi önkormányzatok	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000
Pályázati önerők	100 000	581 255	20 000	20 000	20 000
Külterületi utak+ közmű fejlesztés		29 007			
Almás utcai tornaterem felújítása		10 248			
Káivin rendelő építése (saját beruházás)		250 000			
Munkásszállás kialakítása		64 000			
JAG tornaszoba kialakítása		30 000			
TOP többletköltségigény (Piac, Csipkesor)		159 000			
Levéltár többletköltség		39 000			
Képviselő, képviselői alap	34 000	34 000	34 000	34 000	34 000
Páger mozi, kézilabda csarnok üz.		30 000	30 000	30 000	30 000
Tartalék	1 346 079	544 842	404 461	309 897	300 368
Összes költség	4 264 379	3 900 097	3 328 461	3 229 897	3 192 368