

**HALADÁS**  
SPORTKOMPLEXUM

**Bizottsági tájékoztató**

**a**

**Haladás Sportkomplexum Fejlesztő Nkft**

**működéséről**

**2018.**

**Szeptember**

404/2017. (XII.20.) Kgy. határozat 5. pontja alapján

A tájékoztató tárgya:	<b>Haladás Sportkomplexum működése</b>	
A jelentés tárgyát képező időszak:	Kezdő dátum: <b>2018. szeptember 01.</b>	Záró dátum: <b>2018. szeptember 30.</b>
A jelentés kitöltéséért felelős személy:	<b>Gál Sándor ügyvezető</b>	
Telefon, fax:	<b>06 94 / 900 - 138</b>	
E-mail:	<b>ar.janos@haladas.eu</b>	

## Bevezető

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése 212/2018. (VIII. 23.) sz. Kgy. határozat alapján 2018.09.01. napjától a társaság új ügyvezetőjéül határozatlan időtartamra Gál Sándort választotta. A társaság folyamatban lévő ügyeiről, intézkedést igénylő feladatairól az új ügyvezető maradéktalanul tájékoztatva lett, az átadás - átvétel megtörténtéről jegyzőkönyv került kiállításra. Társaságunk valamennyi munkavállalója megad az új ügyvezető részére minden támogatást, hogy a lehető leggyorsabban megismerje és átlássa azokat a problémákat, megoldásra váró feladatokat, melyek megoldása a sikeres és zavartalan üzemeltetéshez elengedhetetlenek.

Jelen időszakban társaságunk főbb feladatai a hiányzó bérleti szerződések megkötése, a kint lévő követelések behajtása, a létesítmény napi szintű operatív üzemeltetése, valamint bevételszerző tevékenységek kidolgozása volt.

## Üzemeltető által tett intézkedések

- 2018.09.06-án Felügyelőbizottsági ülésre került sor. Az ülés fő témája a HVSE-vel kötendő bérleti szerződés megtárgyalása volt, melyet 9/2018. (09.06.) sz. határozatban foglaltak szerint a Felügyelő Bizottság 2 igen szavazat, valamint egy tartózkodás mellett elfogadott. A Haladás Vasutas Sportegyesülettel a bérleti szerződés aláírásra került.
  - Egyrészt a kávézó nyitvatartási idejében már korábban is nyitva volt a Rohonci út felőli sorompó, másrészt a HVSE bérleti szerződése aláírásra került, ezért az ügyvezető akként döntött, hogy a Rohonci úti parkoló bejáratánál található sorompót két havi próbaidőre folyamatosan nyitva legyen. Mivel a gazdasági terület (Bartók Béla felől) nem bírja el a délutáni gépjármű forgalmat, továbbá nagyon balesetveszélyes a gyerekek szállítása a csúcsforgalomban a Bartók Béla felől (ki és behajtás). Több baleset is történt már lehajtón, sajnos személyi sérüléssel is. Az őszi iskola- és szezonkezdés indokolta ezt a döntést. A kéthavi próbaidő tapasztalatai alapján kerül kidolgozásra a parkoló végleges hasznosítási rendje. A parkolási szabályzatot társaságunk kidolgozta.
- Az elképzelés szerint a stadionban az adott NB1-es mérkőzést megelőző két nappal az üzemeltető szélvédőkre helyezett szórólappal hívja fel a figyelmet arra, hogy a mérkőzés zavartalan lebonyolítása érdekében meddig szükséges elhagyni a parkolót. A mérkőzések napján 5.00 órától a biztonsági szolgálat csak kifelé engedi a gépjárműveket. A mérkőzés befejezését követő 4 órával, a parkoló használata visszaáll az eredeti rendbe. Amennyiben a figyelemfelhívás ellenére zavaró számú jármű marad a parkolóban, azokat saját költségükre üzemeltető elszállíttatja.
- A takarítással kapcsolatban jelzett problémák kiküszöböléséhez társaságunk műszaki személyzete a helyiségek ajtajára ellenőrzési napló helyezett el, melyet a takarítást végző személyzetnek kell töltenie minden takarítási folyamat alkalmával. Üzemeltető napi szinten ellenőrzi az elvégzett takarítás színvonalát, a szerződött partner az ellenőrzési napló alapján, elégedetlenség esetén számon kérhető.
  - A létesítmény tényleges használatának, kihasználtságának pontos, megkérdőjelezhetetlen vezetéséhez hosszú távon elengedhetetlen egy erre szolgáló program elkészíttetése, felügyelete. A program kialakítása a társaság szerződött informatikai partnere által folyamatban.
  - A rendelkezésre álló készülékek felhasználásával a létesítményben belső telefonhálózat került kialakításra, így szükség esetén hálózati lefedettség hiányában is lehet kommunikálni az épületen belül.
  - Biztonsági szempontból jelentős kockázatot jelentett, hogy a létesítményben valamennyi belépő kártya ugyanazon jogosultsági szinttel rendelkezett. Üzemeltető kidolgozta a különböző jogosultsági szintek koncepcióját, majd a Spie & Agis Kft. 09.26-án tartott oktatása alapján beállította azokat valamennyi



kiadott kártya tekintetében. Partner a kiszállás alkalmával a kamera rendszer javítását garanciában elvégezte.

- Az épületgépész pozícióra az álláslehetőség meghirdetve, a pályázatok folyamatosan érkeznek.
- Költséghatékonysági szempontból üzemeltető döntése alapján a sportszarnokban edzések esetén csak a szélső villansorok felkapcsolását teszi lehetővé, ezt persze mérkőzés időtartamára feloldja
- A tapasztalatok alapján a nedves csiszolt beton az északi átjáróban rendkívül balesetveszélyes. A csúszásmentes felületképzésre kapott árajánlatok meglehetősen irreálisak, így a nevezett felületre szennyfogó szőnyeg kerül kihelyezésre. A nagyobb igénybevételnek kitett helyeken (sportszarnok forgóajtó, 0-24 h porta, fotocellás játékos bejáró, 14 h porta, sportszarnokba vezető lépcső) előnyben részesítendő a bérelt, minőségi szennyfogó, melynek tartartásáról, cseréjéről a bérbeadó gondoskodik. A kevésbé igénybevett helyekre fix szennyfogó szőnyegek elhelyezése szükséges. Diego áruházzal egyeztetés folyamatban egy kölcsönös együttműködésről- szennyfogó szőnyeg biztosítása reklámozási lehetőségért cserébe.
- Társaságunk egyelőre egy hónap intervallumra szerződött a Smile nyelviskolával az ügyvezetői utasításban meghatározott angol nyelvoktatásra. Ezen időszak elteltével eldönthető, hogy a megadott módszertan eredményesnek mondható-e, amennyiben nem, van lehetőség, más nyelviskolával szerződni. A szerződött időszakban heti 3\*2 órában vesznek részt munkavállalóink az oktatáson. Heti 1 alkalommal a nyelviskolában ún. „practice” foglalkozáson való részvétel elengedhetetlen a szóbeli kommunikációs készség fejlesztéséhez.
- A beruházás keretében a SWIZÁV konzorciummal kötött kivitelezési és tervezési szerződés 15.10 pontjában foglaltak alapján, Megrendelő képviselőjeként, üzemeltető a beruházás kapcsán lefolytatandó egy éves utófelülvizsgálati eljárást 2018.10.09-re tűzte ki.

#### **Intézkedést igénylő feladatok**

- A Sport Kft-vel kötendő bérleti szerződés részleteinek egyeztetése folyamatban. A feladatot társaságunk prioritással kezeli.
- A Senso Media eszközök karbantartása rendkívül költséges, valószínűsíthetően csak reklám értékesítéssel lehet rentábilissá tenni. Ajánlat bekérő összeállítása folyamatban.
- Üzemeltető ésszerűsíteni kívánja a létesítményen belüli jármű közlekedést. Társaságunk álláspontja szerint a létesítmény területén célszerű lenne a közlekedést egyirányúsítani, ez alapján a gépjárművel bejutás a Rohonci út felől történne a jövőben, míg a területet kizárólag a Bartók B. úti sorompó felől lehetne elhagyni. A gyalogos közlekedés továbbra is biztosítva lenne a Bartók B. úti sorompó melletti kapun. Gyalogos közlekedésre alkalmas a futófolyosó melletti térkövezett rész. A 0-24 órás porta a tervezett kialakítás esetén jobban be tudná tölteni funkcióját a déli rámpa alá történő áttelepítéssel. Az elképzelésről üzemeltető várja bérlő álláspontját, nyitott az új javaslatokra. A technikai megvalósíthatóságról, annak költségvonzatáról egyeztetés folyamatban az illetékes Spie & Agis Kft-vel.
- Társaságunk a biztonsági szolgálat vezetőjével egyeztetett a biztonsági szolgálattal kapcsolatban felmerült igényekről. Az egyeztetés alapján a megkötött szerződés mellékletét képező őrutasítás módosítása folyamatban. A módosítás többek közt arra terjed ki, hogy az örök mozgása, az ellenőrzés során bejárt útvonal nyomon követhetővé válik.

#### **Rendezvények a létesítmény területén, valamint azok tapasztalatai**

- A 09.07. „Futball éjszakája” rendezvény

Üzemeltető sérelmezte, hogy Bérlő által szervezett rendezvényről a médiából kellett tudomást szereznie, arról bérlő nem tájékoztatta előzetesen. Bérlő részére megküldött, a rendezvény zavartalan lebonyolítását segíteni hivatott intézkedések nem történtek meg maradéktalanul. Bérlő a 3 fő biztonsági őrt nem biztosította. Szervezetlen volt a jegyértékesítés, sehol nem ellenőrizték, hogy az adott személy váltott-e jegyet a programra. A túra csoportok némiképp kontrolálatlanul haladtak, nem fordítottak kellő figyelmet egymás bevarására, együttes továbbhaladására, a résztvevők útbaigazítása nem volt megfelelő. A későbbiekben nagyobb figyelmet kell erre fordítani, nehogy illetéktelenek elzárt területre tévedjenek. Az esemény a fentiek ellenére egyértelműen sikerrel zárult.

- 09.15 12.00 Haladás U19- Honvéd bajnoki mérkőzés

Mind a saját, mind a biztonsági szolgálat személyes tapasztalataira alapozva, a rendezvény koordinálatlan volt. Összességében a rendezvény lebonyolítása sikeres volt, a szervezéssel, esemény biztosításával kapcsolatban kell fejlődni. A továbbiakban üzemeltető az eseményeken a rend biztosítására, az érkezők koordinálására minimum két főt biztonsági őrt kér biztosítani bérlő részéről.



- 2018.09.24. Tűzriadó gyakorlat

Társaságunk szerződött tűzvédelmi partnere, a Fyrex Kft. bonyolította le a tűzriadó gyakorlatot, melyen a katasztrófavédelem munkatársai is részt vettek. Az eseményről üzemeltető előzetesen kiértékelte a létesítmény használóit.

- 2018.09.29. Haladás- Paks mérkőzés

A mérkőzést követően a szurkolók elégedetlenségüknek adtak hangot.

### Labdarúgó Kft.

- Szinte minden mérkőzés alkalmával problémát okoz, hogy a bérleti szerződésben meghatározottakkal ellentétben, a sportszarnokban a mérkőzést megelőző 4 órában még sportolók tartózkodnak. Üzemeltető érdeklődött, van-e mód csökkenteni ezt a meghatározott 4 órás intervallumot. Bérlet maximum 1 óra erejéig tud rugalmas lenni, amennyiben ez az intervallum 3 óra alá csökken, az már veszélyezteti a mérkőzés szervezésével kapcsolatos feladatok időben történő ellátását.
- A buszok parkolása szintén meglehetősen problémás mérkőzés napokon, így üzemeltető döntése alapján a továbbiakban a HVSE és a Sport Kft. részéről érkező buszoknak NB1 labdarúgó mérkőzés esetén a Rohonci úti parkolót kell igénybe venni parkolásra (a sportolók buszról való leszállása engedélyezett a Bartók B. úti parkolóban), kisebb mérkőzés esetén a buszok parkolása megengedett a kavicsos területen.
- Bérlet több alkalommal kijelentette, hogy kész saját nevében szerződni az adott karbantartási szolgáltatásokra, viszont melyeket nem saját nevében kötött, azokért nem tud felelősséget vállalni. A Felügyelő Bizottság 8/2018. (09.06.) sz. határozattal akként határozott, hogy a garanciális kötelelem fenntartása miatt elengedhetetlen, hogy a pályakarbantartás kivételével valamennyi karbantartásra üzemeltető szerződjön, ezen jogok bérlőre át nem ruházhatók. A döntést bérlő tudomásul vette, a továbbszámolt karbantartási költségek jogszerűségét illetően, innentől felek jogászainak hatásköre a vitás helyzet rendezése.
- Miután Labdarúgó Kft. képviselői többször jelezték elégedetlenségüket a Nádor Rendszerház Kft.-vel kötött karbantartási szerződés kapcsán, felek közösen áttekintették a nevezett szerződés kérdéses pontjait. Felek egyetértettek abban, hogy vélhetően van mód a szerződéses összeg csökkentésére. Bérlő kifejezte azon aggodalmát, miszerint ha az áttekintett karbantartási szerződés tartalma ennyire megkérdőjelezhető, akkor vélhetően a többi szerződés esetében is hasonló a helyzet. Úgy véli ezeket az átfogó szerződés elemzéseket tavaly meg kellett volna tenni, azonban elismeri, hogy a bérlői oldal sokáig nem vitatta a megkötött szerződéseket. Bérlő jogértelmezése továbbra is az, hogy a létesítmény bérleti díjának tartalmaznia kell az ezzel kapcsolatban felmerülő karbantartások díját. Társaságunk álláspontja szerint itt sem a személyes vélemények, sem a tárgyalások közben elhangzott koncepciók nem mérvadóak, csak az aláírt bérleti szerződés rendelkezései, melyek vitathatatlanul előírják, hogy a bérleti díjon felül a mérkőzés rendezésével kapcsolatos karbantartások költségei bérlőt terhelik. Ugyanakkor társaságunk nyitott bármilyen, a garanciális kötelelem megőrzése mellett végrehajtható költségcsökkentési intézkedésre.
- A közelmúltban sajtónyilvánosságot kapott eset, mely során illetéktelenek tartózkodtak a létesítmény területén egy NB1-es játékosra várva. Üzemeltető nyomatékosan kérte bérlőt, hogy amennyiben tudomására jut ilyen eset, amely rossz hírkeltéssel is járhat, soron kívül jelezze azt üzemeltetőnek. Üzemeltető által fenntartott biztonsági szolgálat hatásköre a létesítmény területének védelme, nem a személyi védelem.
- Sajtónyilvánosságot kapott egy másik eset is, mely során szurkolók egy feliratos molinót helyeztek a Bartók B. út felőli kerítésre. Üzemeltető nem tudta megakadályozni az esetet, hiszen a szurkolók felkészülten érkeztek, pillanatok alatt felhelyezték a molinót. A biztonsági szolgálat azonnal reagált, eltávolította, ugyanakkor a médiában megjelent róla egy fotó. Felek egyetértettek, hogy üzemeltető minden tőle telhetőt megtett. Bérlő megköszönte üzemeltető gyors közbejárását.

### Haladás Vasutas Sportegyesület (továbbiakban: HVSE), Haladás Sport Kft.

- HVSE részéről felmerült a mosóhelyiség kialakításának igénye. HVSE által megbízott tervező egyeztetett a létesítmény generál tervezőjével és összeállította a mosoda kialakítására vonatkozó telepítési ismertetőt, az elosztó tervét. Az anyag több alkalommal módosításra került a különböző észrevételek alapján, míg nem konzorcium a hozzájárulását megadta.
- Üzemeltető 09.17-én engedélyezte a mosóhelyiség kialakítását. A kialakítás megkezdését megelőzően állapotfelmérési jegyzőkönyv felvétele szükséges. A kialakítás megkezdésének időpontjáról egyelőre nincs információnk. A használatból eredő, almérő által mért közüzemi fogyasztás megtérítése a bérleti szerződésben leírtak szerint történik.
- Napjaink ellenőrzésünk során műszaki személyzetünk tapasztalta, hogy a futsal öltözőben engedély nélkül került elhelyezésre egy fagyasztóláda, illetve a zuhanyzóban két műanyag kád is található, az egyik tele



vízzel (kb. 350liter). Ezen eszközök használatára, elhelyezésére a HVSE nem kért és nem is kapott engedélyt, ezért ezek használatát üzemeltető megtiltotta és kérte a bérlemény helyiségeinek használatát az eredeti, használatbavételi engedélyben meghatározottak szerint igénybe venni. A bérleti díj meghatározásakor a közműköltségek között ez a tevékenység nem szerepelt, így nem csak az engedély nélküli használat vet fel problémát, hanem az abból eredő költség, de legfontosabb, hogy biztonsági, életvédelmi kockázatot is jelent a használók számára. Társaságunk felszólította bérlőjét a problémás helyzet megszüntetésére.

- Társaságunk a megküldött heti programból értesült, hogy hétfőn, szerdán és csütörtökön HVSE engedélyezte a szülők részére az edzés látogatást, a parkolást a rámpára irányította. A létesítmény üzemeltetőjeként felhívtuk HVSE figyelmét, hogy ilyen intézkedést kizárólag üzemeltető előzetes engedélyével tehet. (takarítás kérdése, sportpadló védelme)
- Üzemeltető jelezte, hogy a cross fit keret EPH-ba való bekötése elengedhetetlen, a potenciálkülönbség kialakulásának elkerülésére, mely áramütéshez vezethet.
- Ésszerűségi megfontolásból a sportcsarnok kaputelefonja immár a félemeleti titkárságon csörög, így elkerülhető az illetéktelenek bejutása.
- A Sportcsarnok saját hangosító rendszerét üzemeltető saját hatáskörben javítja, mivel a kárt a HVSE okozta, a javítási költség részükre továbbszámlázható, HVSE a felelősséget elismeri.

#### **Bevételszerzésre irányuló tevékenységek**

- A Labdarúgó Kft-vel kötendő szerződés módosítás tervezete kiegészítendő a sky-box-ok, VIP lounge, ill. különböző szektor jegyek értékesítésére vonatkozó árral, és az azokhoz rendelhető jutalékkal. Labdarúgó Kft-től az erre vonatkozó írásos nyilatkozat bekérve.
- BMSK Zrt. bérleti szerződés hosszabbítási, módosítási szándékát fejezte ki. A szerződés heti 3\*2 óra tárgyaló használatával egészül ki.
- Soron kívül kiejánló elkészítésének megrendelése szükséges a Sportkomplexumban elérhető szolgáltatásokról, bevételszerzés céljából. A kiejánlót (A5 méretű fotócentrikus fűzet) mind digitális, mind nyomtatott formában el kell készíttetni, hogy azt a lehető legszélesebb körben megoszthassuk a különböző cégekkel, rendezvényszervezőkkel.
- A catering szolgáltatások Sportkomplexum általi továbbértékesítése esetén járó jutalékról megegyezni szükséges a catering partnerekkel.
- A kártya jogosultsági szintek rendezésével társaságunk tudja érvényesíteni azon szándékát, miszerint a stadion túra rendezése a saját kizárólagos joga. A túra kapcsán számos feladata áll társaságunk előtt, kijelölendő a túra útvonala, ki kell dolgozni egy koncepciót a részvételi díjra, a túra útvonalán dekoráció kihelyezése ajánlott, stb.

#### **Kint lévő követelések, továbbszámlázott szolgáltatások**

Bár az aláírt bérleti szerződés konkrétan előírja, bérlő továbbra sem ismeri el fizetési kötelezettségét a továbbszámlázott karbantartási költségek tekintetében. A stadion bérlője felé fennálló összegszerű követelések összege 2018.09.30-án 20.251.929 Ft.

Társaságunk egyeztetett jogászával, véleménye szerint a Haladás Labdarúgó Kft. részéről vitatott, el nem ismert számlák, melyek a stadion rendeltetés szerű használhatóságához, illetve a mérkőzések megrendezéséhez kapcsolódnak, teljes mértékben igazodnak a bérleti szerződésben foglaltakhoz. Társaságunk ezen továbbszámlázásai jogszerűek, tehát jogosan követelhetjük ezen összegek megtérítését, kifizetését a bérlő, Szombathelyi Haladás Labdarúgó Kft-től.

#### **Likviditás**

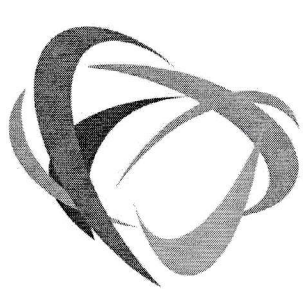
A HVSE-vel kötött bérleti szerződés okán érkező bevétel miatt társaságunk pillanatnyi likviditása rendeződni látszik, ugyanakkor az üzleti terv sarokszámainak betartásához elengedhetetlen a Labdarúgó Kft. felé továbbszámlázott szolgáltatások behajtása, továbbá a Sport Kft-vel bérleti szerződés kötése.

Szombathely, 2018. október 01.

**Haladás Sportkomplexum  
Fejlesztő Nonprofit Kft.**  
9700 Szombathely, Rohonci út 3.  
Adószám: 24827373-2-18

Gál Sándor  
ügyvezető

Haladás Sportkomplexum Fejlesztő Nonprofit Kft.



**HALADÁS**  
SPORTKOMPLEXUM

**Bizottsági tájékoztató**

**a**

**Haladás Sportkomplexum Fejlesztő Nkft**

**működéséről**

**2018.**

**Október**



A tájékoztató tárgya:	<b>Haladás Sportkomplexum működése</b>	
A jelentés tárgyát képező időszak:	Kezdő dátum: <b>2018. október 01.</b>	Záró dátum: <b>2018. október 31.</b>
A jelentés kitöltéséért felelős személy:	<b>Gál Sándor ügyvezető</b>	
Telefon, fax:	<b>06 94 / 900 - 138</b>	
E-mail:	<b>gal.sandor@haladas.eu</b>	

### **Bevezető**

Jelen időszakban társaságunk főbb feladatai a hiányzó bérleti szerződések megkötése, a kint lévő követelések behajtása, a létesítmény napi szintű operatív üzemeltetése, valamint bevételszerző tevékenységek kidolgozása volt.

### **Üzemeltető által tett intézkedések**

- A Haladás Vasutas Sportegyesülettel megkötött bérleti szerződést követően összeállításra került a társaság féléves beszámolója. A beszámoló jóváhagyásához, Bizottsági ülésen való előterjeszhetőségéhez Felügyelőbizottsági Ülés összehívására kerül sor. A beszámoló korrekten összefoglalja a társaság I. féléves működését a számok tükrében. A beszámoló a Haladás Sport Kft-vel kötendő szerződés hiányában negatív előjelű adózott eredménnyel zárul, a szerződés megkötését követően viszont –a tényszámok ismeretében- az üzleti terv főbb számai tarthatóak.
- A Haladás Sport Kft-vel kötendő bérleti szerződés felek által véglegesítésre került, az aláíráshoz felek azt Felügyelőbizottság elé terjesztik.
- Társaságunk kiejánlóval invitálta az oktatási intézményeket sportszakmai vezetés mellett komplexumtúrán való részvételre, mely előzetes regisztrációhoz kötött. A jegyek árképzése igazodik az egyéb városi intézmények áraihoz, a Szent Márton Kártya birtokában a jegy kedvezményes áron vásárolható. A túrák lebonyolításakor minden esetben 2 fő vesz részt, egy aki vezeti, információkkal látja el a látogatókat, felel azok kérdéseire, valamint egy fő az éppen szolgálatban lévő őrök közül, aki zárja az ajtókat és ügyel, hogy a csapat együtt maradjon. A teljes árú (felnőtt) belépőjegy ára 1.000 Ft, a diák- és nyugdíjas belépő ára 500 Ft. A komplexumtúra lehetőségét társaságunk online felületeken is meghirdeti.
- 10.09-én a létesítmény kivitelezésére vonatkozó szerződésben foglaltak szerint az egy éves utófelülvizsgálati ellenőrzést az érintett felek megtartották, az eljárás sikeresen lezárult. A megállapítások jegyzőkönyvben kerültek rögzítésre, melynek mellékletét képezi az aktualizált hibalista határidőkkel ellátva. A kivitelező konzorcium garanciális köteleme 24 hónapig áll még fenn, ebben az időszakban felek továbbra is rendszeresen egyeztetnek az aktuális garanciális problémákat illetően.
- A beléptető rendszer optimalizálásának részeként társaságunk a hónap folyamán bekért valamennyi beléptető kártyát ellenőrzésre. A nem bemutatott kártyákat üzemeltető letiltja, megelőzve így a jogosulatlan bejutást a létesítménybe. Üzemeltetőként társaságunk folyamatosan dolgozik a beléptető rendszer optimális működési tematikáján. A külön hozzáférési szintek kidolgozásra kerültek. A létesítmény napi szintű használói kívül a külsős partnerek részére (karbantartók, takarítók, catering, stb.) a 24 h portára kihelyezett kártyás szekrényből a biztonsági szolgálatot ellátó személyzet adja ki üzemeltető előzetes engedélyével.
- Az üzemeltetési vezető pozícióra jelentkezőket, akik az elvárt épületgépészeti tapasztalattal is rendelkeznek, társaságunk meghallgatta, a kiválasztás folyamatban.
- A létesítmény biztonsági szolgálatát ellátó partnerrel a napi szintű tapasztalatok alapján az őrutasítás módosításra, kiegészítésre került.
- A sportcsarnok takarításával megbízott cég kompetenssége erősen vitatható, ahogy az általuk elvégzett munka is, számtalan probléma jelentkezik a takarítás megfelelőségét illetően.
- Társaságunk műszaki személyzete észlelte, hogy a sportparkettán nem kívánatos elváltozások jelentek meg. A problémát társaságunk bejelentette konzorciumnak. Amennyiben Konzorcium állásfoglalása szerint a helytelen takarítási módszer okozta a sportpadló sérülését, a kárt a takarító partnerre társaságunk áthárítja.

A létesítményben a szerződött partner több helyen megmaratta a lefolyókat, csaptelepeket, ezeket fotóval, helyiségszámmal ellátva dokumentálásra kerültek. Az okozott kár összezszerülésének meghatározása folyamatban.

- Az igénybevett helyekre fix szennyfogó szőnyegek kerültek elhelyezésre, kímélve ezzel a létesítmény padlóburkolatait, segítve a takarítást.
- A létesítmény két transzformátorának karbantartása 10.15-én szerződés szerint megtörtént, a 4 órás áramszünettel járó munka a létesítmény napirendjét nem zavarta. Társaságunk a tervezett áramszünetről előre értesítette bérlőit.
- Ügyvezetői utasítás értelmében- biztonságtechnikai szempontból- a társaság valamennyi munkavállalója nyilatkozott a munkája során tudomására jutott, használt hozzáférési azonosítókat, jelszavakat, melyek széfben kerültek elhelyezésre.
- Társaságunk egyelőre két hónap intervallumra szerződött a Smile nyelviskolával az ügyvezetői utasításban meghatározott angol nyelvoktatásra. Ezen időszak elteltével a tapasztalat szerint az oktatás rendkívül hasznos, ugyanakkor az év végének közeledtével a megnövekedett üzemeltetői, ügyviteli, gazdasági feladatok nem teszik lehetővé az oktatáson való részvételt, így azt az ügyvezető felfüggesztette. Jövő év januárjában, a karbantartási szerződések megkötését, a társasági tárgyi eszközeinek éves leltárát követően társaságunknak szándékában áll a nyelvoktatás ismételt igénybevétele.
- A Sportkomplexumot népszerűsítő kiajánló (A5 méretű fotócentrikus füzet) mind digitális, mind nyomtatott formában elkészült, cél azt a lehető legszélesebb körben megosztani a különböző cégekkel, rendezvényszervezőkkel bevételszerzés céljából.

### **Intézkedést igénylő feladatok**

- A Haladás Vasutas Sportegyesülettel kötött bérleti szerződés 2018. december 31-ig hatályos, társaságunk az idei év tapasztalatait figyelembe véve előkészíti a 2019. január 1-től kötendő bérleti szerződés tervezetét.
- A Sport Kft-vel kötendő bérleti szerződés részleteinek egyeztetése folyamatban. A feladatot társaságunk prioritással kezeli.
- Társaságunk álláspontja szerint Labdarúgó Kft. nem él a bérleti szerződés által biztosított eszközökkel, látszólag egyáltalán nem kíván a létesítmény használatából jelentős bevételt szerezni, tartozásai ellenére sem. A jövő év nyarán újrakötendő bérleti szerződés fő koncepciót ennek tudatában kell a társaság részéről kidolgozni.
- A létesítmény tényleges használatának, kihasználtságának pontos, megkérdőjelezhetetlen vezetéséhez hosszú távon elengedhetetlen egy erre szolgáló program elkészíttetése, felügyelete. A program kialakítására vonatkozóan társunk informatikai partnere árajánlatát kidolgozta, társaságunk kontroll ajánlatot kért be a döntés meghozatalához.
- A 0.134 és a 0.135 Trafó helyiségek előtt parkoló gépjárművek akadályozzák a transzformátorok megközelítését probléma esetén, így „forgalomtól elzárt terület” felfestés indokolt.
- Az üzemeltetési vezető pozícióra pályázók, az elvárt képzettséggel és tapasztalattal rendelkezők által megjelölt bérigény legtöbb esetben nagy mértékben magasabb volt, mint társaságunk ügyvezetőjének javadalmazása. Tekintve, hogy az ügyvezető javadalmazása a tulajdonos részéről maximálva van, ez a későbbiekben komoly bérfeszültséghez vezethet a társaságon belül. Ez a feszültség béren kívüli juttatással bizonyos fokig enyhíthető. Ügyvezető a jövő évben arányos, besorolási szinttől függő béren kívüli juttatási rendszert kíván bevezetni.
- Ügyvezető a társaság munkavállalóinak képességeihez, tapasztalataihoz mérten és az üzemeltetéssel járó feladatok optimális elosztása érdekében a társaságon belüli átszervezést kíván végrehajtani. A pénzügyi, ügyviteli, komplexumtúrákkal kapcsolatos megnövekedett feladatokat társaságunk létszámbővítéssel kívánja rendezni, egy fő gazdasági ügyintéző személyében.
- Üzemeltető bérlőinek közreműködésével dolgozik a komplexumtúra útvonalának dekorációs koncepciójának kialakításán.
- A fagymentesítésre vonatkozóan társaságunk oktatás megtartását kérte kivitelező konzorciumtól.
- A 2019. évi üzemeltetési koncepció, üzleti terv kidolgozása, melyet nagymértékben befolyásol a sportcélú ingatlan üzemeltetésének költségeivel (TAO) kapcsolatos törvényi rendelkezés.

### **Rendezvények a létesítmény területén, valamint azok tapasztalatai**

- A 10.01-10.02-án tartott EPSON rendezvény

Üzemeltető a létesítmény „0.084 Sajtómunkaterület, 0.085 Konferenciaterem és a 0.092 Sajtó büfé” megnevezésű és a hozzá kapcsolódó, a rendezvény lebonyolításához szükséges (mosdók és catering) helyiségeket adta bérbe az



EPSON partnertalálkozó megvalósításához a Frappé Event Kft. részére. A rendezvény egyértelműen sikerrel zárult, bérlő megelégedésére.

- 10.20. Haladás-Videoton mérkőzés
- 10.24. Haladás U19- Dinamo Minszk utánpótlás BL
- 10.27. Haladás- Honvéd mérkőzés

Bérlő jelezte, hogy a 2018. október 24. –én játszott mérkőzés során a pálya esővízelvezető szivárgó rendszere nem bírta elvezetni kellő gyorsasággal a csapadékot. A problémát üzemeltető konzorciumnak soron kívül jelezte konzorciumnak garanciális problémaként. Ez a probléma az 10.27-i mérkőzésen már nem jelentkezett, a pálya jól viselte a nagyobb igénybevételét.

#### **Labdarúgó Kft.**

- Bérlő kérésére a területén végzendő garanciális javítások, karbantartások időpontjáról üzemeltető előzetesen tájékoztatja. Megállapodtak, hogy üzemeltető minden esetben külön mellékhelyiséget jelöl ki a javítást, karbantartást végző partnercégek számára.
- A hatékonyabb együttműködés érdekében felek a sky szinten található vezérlőt jelölték ki a műszaki felügyelet fix tartózkodási helyének.
- A Bérlő és az Üzemeltető a téli hó-eltakarítás menetével kapcsolatban megállapodtak, hogy az Üzemeltető a téli hó-eltakarításra a D-i kapu jobb oldalán található pályakarbantartó raktárban elhelyezett traktort fogja használni. Üzemeltető jelezte, hogy az egyenlő költségviselés elvét érvényesítsék, mindkét fél részéről a traktor használata után a traktor üzemanyagtartályát tele kell tankolni. Bérlő képviselője ezzel egyetértett.
- A Bérlő képviselője kérte, hogy a szurkolóknál illetve a csapat tulajdonában lévő 6-7 db ereklye (tablók, fényképek stb.) elhelyezését a VIP Lounge szintjén, lépcsőház, SKY szinten elhelyezhesse. Üzemeltető megköszönte, felajánlotta a segítséget és kérte, hogy hozzák be az említett ereklyéket, melyeket megtekint. A komplexumban az Üzemeltető tematikus, egységes kép kialakítására törekszik, ezért kidolgoz egy koncepciót az ereklyék elhelyezésére, melyről a Bérlőt értesíti. Üzemeltető kérte, hogy a csapat történetéhez kapcsolódó képek, ereklyék, anyagok összegyűjtésével segítse a csapat területének dekorálását. Üzemeltető kérte, hogy a túraútvonal során bemutatandó vendégöltözőbe a Bérlő a csapat mezét helyezze el, a Bérlő ezzel kapcsolatban támogatásáról biztosított az Üzemeltetőt.
- Bérlő képviselője jelezte, hogy a Bérlő ügyvezetője nem tart igényt a bérelt területre kihelyezett telefonkészülékekre. Üzemeltető kérte, hogy biztonsági okokból vizsgálja felül még egyszer a döntését, későbbiekben térjenek vissza erre a témára.
- Üzemeltető szennyfogó szőnyegeket helyezett ki a létesítmény területén (játékoskijáró, játékosbejáró, VIP bejárat, lelátó, bevetési pont). Üzemeltető álláspontja szerint mivel ez a takarítást végző Vasi Korall Kft. munkáját megkönnyíti, célszerű azt neki tisztítania (porszívózás, alkalmanként takarítógépes tisztítás). A bérlő és a Vasi Korall Kft. által kötött szerződésben a szennyfogó szőnyegek tisztítása nem szerepel, továbbá bérlő az üzemeltető által kihelyezett szőnyegek tisztítását nem kívánja finanszírozni. Bérlő és a takarítással megbízott partnere között egyeztetni szükséges a részleteket.
- Visszatérő problémaként jelezte bérlő, hogy az egyeztetettekkel ellentétben ismételtelen szakosztályi sportolók használták a labdarúgó folyosót, az információk szerint szertár megközelítés és videózás miatt. Ugyancsak többször felmerült, hogy bár a konferencia és a sajtóterem közös használatú helyiség, azok takarítását a Labdarúgó Kft. szervezi, finanszírozza. Bérlő ragaszkodik hozzá, hogy az egyeztetetteknek megfelelő a labdarúgó folyosót a HVSE, HVSE Sport Kft. munkavállaló, sportolói ne használják. Bérlő kéri továbbá, hogy a konferenciaterem, valamint a sajtóterület hulladékgyűjtőit ne használják. Üzemeltető álláspontja szerint ez részben tolerancia kérdése is, hiszen neki is jelezték már, hogy a Labdarúgó Kft. sportolói a sportcsarnok folyosóján keresztül közelítették meg a szaunát. Üzemeltető jelzi, hogy az általa tanúsított rugalmasság bérlő részéről is alkalmazható.

#### **Haladás Vasutas Sportegyesület (továbbiakban: HVSE), Haladás Sport Kft.**

- Üzemeltető 09.17-én engedélyezte a mosóhelyiség kialakítását. A kialakítás megkezdését megelőzően állapotfelmérési jegyzőkönyv felvétele szükséges. A kialakítás megkezdésének időpontjáról egyelőre nincs információnk. A használatból eredő, almérő által mért közüzemi fogyasztás megtérítése a bérleti szerződésben leírtak szerint történik.
- Az órarendek kapcsán üzemeltető kiemelte, hogy a létesítmény minél optimálisabb kihasználása érdekében elengedhetetlen, hogy az órarendi változások előzetesen jelezve legyenek. A leadott

órarendben szereplő valamennyi tétel levonásra kerül a meghatározott kvótaszámokból függetlenül attól, hogy megtartásra került-e az adott óra vagy sem.

- Üzemeltető felvetette, hogy a 14 h porta fakkos részésébe célszerű lenne relikviákat, kupákat kihelyezni bérlők részéről. HVSE, HVSE Sport Kft. az ötlettel egyetértett, a kupákat biztosítja.
- HVSE képviselője jelezte, hogy a 14 h porta vonatkozásában megkeresték sportfelszerelés árusítási szándékkal. Társaságunk nyitott az ilyen tevékenység engedélyezésére, kérte, hogy a nevezett partner keresse fel a részletekkel.

#### **Kint lévő követelések, továbbszámlázott szolgáltatások**

Bár az aláírt bérleti szerződés konkrétan előírja, bérlő továbbra sem ismeri el fizetési kötelezettségét a továbbszámlázott karbantartási költségek tekintetében. A stadion bérlője felé fennálló összegszerű követelések összege 2018.10.31-én 19.843.113 Ft.

Társaságunk egyeztetett jogászával, véleménye szerint a Haladás Labdarúgó Kft. részéről vitatott, el nem ismert számlák, melyek a stadion rendeltetésszerű használhatóságához, illetve a mérkőzések megrendezéséhez kapcsolódnak, teljes mértékben igazodnak a bérleti szerződésben foglaltakhoz. Társaságunk ezen továbbszámlázásai jogszerűek, tehát jogosan követelhetjük ezen összegek megtérítését, kifizetését a bérlő, Szombathelyi Haladás Labdarúgó Kft-től.

#### **Likviditás**

A HVSE-vel kötött bérleti szerződés okán érkező bevétel miatt társaságunk pillanatnyi likviditása rendeződni látszik, ugyanakkor az üzleti terv sarokszámainak betartásához elengedhetetlen a Labdarúgó Kft. felé továbbszámlázott szolgáltatások behajtása, továbbá a Haladás Sport Kft-vel bérleti szerződés kötése.

#### **2019. évi költségek, bevételek**

A 2019. évi működés számai mind költség, mind bevételi oldalon több bizonytalanságot tartalmaz. 2018. október végén még nem ismert például a villamos energia beszerzési ára, mely a 2018. évben előre láthatólag 60 millió forint nagyságú és az energia piacon nagyjából 15-20 % mértékű áremelkedés volt a korábbi önkormányzati közbeszerzésen nyertes MVM árához viszonyítva. A 2019-es évben már építményadó fizetési kötelezettsége is keletkezik a társaságnak nagyjából 20 millió forint értékben. Továbbá a 2019. évben a létszámnövekmény következtében körülbelül 10 millió forint értékben növekedik a társaság személy jellegű ráfordításának összege. Mindezen mellett szükséges a garanciális javításokon felül apróbb javításokat, karbantartásokat, illetve felújítási alapot is képezni. A költségoldal bizonytalansága és kevésbé tervezhetősége mellett a bevételi oldalon sem ismert például a TAO rendszer sportlétesítmény fenntartásához igényelhető támogatás igénybevételének részletei. Társaságunknak a 2019. évben felmerülő költségeinek fedezetére nettó 260 millió forintra, azaz bruttó 330 millió forintra van megközelítőleg szüksége. Ennek a bérlők által fizetett bérleti díjnak három forrása lehet, egyrészt a bérlők saját forrása, másrészt önkormányzati forrás, harmadrészt TAO finanszírozás.

Szombathely, 2018. október 31.

**Haladás Sportkomplexum  
Fejlesztő Nonprofit Kft.**  
9700 Szombathely, Rohonci út 3.  
Adószám: 24827373-2-18

  
Gál Sándor  
ügyvezető

Haladás Sportkomplexum Fejlesztő Nonprofit Kft.