

A fentiekben vázolt döntést előkészítő tájékoztató alapján az Igazgatóság azt javasolja a Szövetkezet tagságának, hogy az írásbeli szavazólapok visszaküldésével erősítse meg a szálloda üzemszünetének fenntartását – gazdasági megfontolások miatt - határozatlan ideig, és e mellett hatalmazza fel az igazgatóságot a mátraszentimrei szálloda társasházzá való átalakítására, majd ezt követően az önálló albetétek értékesítésére.

Abban az esetben, ha az Igazgatóság javaslatát a tagság elveti, és nem támogatja, úgy a szavazólapon történő véleménynyilvánítással felhatalmazza az igazgatóságot, hogy a soron következő közgyűlés elé, tegyen javaslatot a 2021. évtől heti turnusonként minden tag részéről történő díj emelésre. Ennek mértéke az előzetes kalkuláció szerint, mintegy 30%-os többletet jelentene éves szinten a mátrai szálloda üzemeltetésének és beruházásainak finanszírozásához.

Bízunk benne, hogy az Igazgatóság szakmai javaslatát elfogadva olyan közös döntés meghozatal fog történni, mely minden tagunk, így a jelenleg Mátrában üdülési joggal rendelkező tagjainknak is előnyére válik.

Kérjük, hogy a mellékelt szavazólapot kitöltést követően postai úton, vagy elektronikus formában (e mail) juttassa vissza címünkre.

A szavazatok leadásának határideje: 2020. július 31.

Tisztelettel:
Szabó László s. k.
Igazgatóság elnöke

A Felügyelő Biztos véleménye a Mátraszentimrei Silver Club Hotel hasznosításával kapcsolatos javaslatról.

Már a 2019-es beszámoló anyagából is kiderült, hogy nem gazdaságos a Mátraszentimrei Silver Club Hotel működtetése, ráadásul az idén csak a kazánok felújítására több millió forintot kellene költeni. Ha az üzemeltetési költségeket és a vírus helyzet miatti késői turnusindítást is hozzá vesszük, akkor még a 30 %-os emelés mellett sem lehet gazdaságossá tenni.

Ennek tükrében én mindenképp a társasházzá alakulást és értékesítést tartom ésszerűnek.

Amennyiben sikerülne a társasházi lakásonként történő értékesítés, úgy a Balaton környéki ingatlan megvásárlását preferálom azzal a verzióval, hogy a jelenlegi mátraszentimrei joggal rendelkezők előnyben részesüljenek, ha azt kérik.

Üdvözlettel:

Siktár Valéria s.k.
Felügyelő Biztos

A MÚLT ÁRNYA, RÉGI VÁGYAK HORGONYA, VAGY KORREKCIÓ ÉS FEJLŐDÉS

A Mátraszentimre-i Silver Club Hotel üzemeltetésével kapcsolatban felmerült kérdéseket legutóbb két éve tárgyalta a Közgyűlés. Most az Alapszabály V.A/10 pontja alapján és a gazdasági adatok szükségessége okán az Alapszabályban rögzített írásbeli szavazás eljárási szabályai szerint kérjük Szövetkezetünk tagjait a véleménynyilvánításra.

A kérdés, mit tegyünk a mátrai üdülőkkel?

Hagyjuk, hogy tovább húzzon mindannyiunkat, vagy változtatunk, megújulunk és felszámoljuk a múlt egy olyan örökségét, melybe már az első lépésektől kódolva volt a kudarca.

Ahhoz hogy ezt megértsük, vissza kell gondolni arra az időre, amikor a Mátraszentimrei szálloda építkezése, és ezzel egyidőben az üdülési jogok értékesítése megkezdődött.

Lelkesedés, öröm és büszkeség, no meg várakozás töltött el mindenkit, aki alig várta, hogy elkészüljön Mátraszentimrén a Hegyvidék Üdülőszoövetkezet első épülete.

Az első.

Merthogy alapvetően azok, akik útjára indították a mátrai beruházást, úgy kalkuláltak (vagy talán valós igény felmérés nélkül remélték) hogy öt, azonos épület fog felépülni a település legmagasabb pontján. Csakhogy az örömet gyorsan felváltotta a kijózanodás, ugyanis az építkezéssel egyidőben folyó üdülési jogértékesítés megtorpant, majd megállt. Az építési költségek magasak voltak így a már akkor elmaradó kereslet okán, a tervezett öt épületből, csupán egy valósult meg. A jelenleg is ismert üdülő épülete.

Ötből egy.

Abban az esetben, ha az azóta eltelt időszakot reálisan értékeljük, be kell látnunk, hogy elhamarkodott és szakmailag hibás volt az egykori döntés az építkezés megkezdéséről. Már akkor is ismert volt, hogy 24 szobával egy egyébként 100 szobásra tervezett szállodai egységénél nem lehet megteremteni azt a fedezeti pontot, ahol megéri üzemeltetni a szállodát. De döntöttek azok, akik azt gondolták, hogy értenek hozzá, vagy azok, akik nem értettek a gazdaság működési rendjéhez, hiszen csak vendégként szerettek volna élményeket szerezni.

Az egykori döntés hatásait azonban ma is érezzük. Időközben nagy változások történtek az idegenforgalomban keresett helyszínek megítélésében, az elvárt attrakciók keresésében, sőt az időjárás változás okán bekövetkezett téli sportok élvezhetősége területén is.

Mindezen hatások miatt bekövetkezett változások értékeléseként javasolta az Igazgatóság két éve, hogy hagyjunk fel a Silver Club Hotel üzemeltetésével és keressünk más helyszínt tagjaink üdültetésére.

Akkor a jelenlévő kis létszámú közösség úgy döntött, hogy elutasítja az Igazgatóság javaslatát a szálloda hasznosításáról, eladásáról. Az Igazgatóság annak ellenére, hogy a gazdasági számítások mást indokoltak volna, nemcsak tiszteletben tartotta a döntéshozó fórumon jelenlévő, főként mátrai joggal rendelkező tagjainak igényét, de mindent elkövetett annak érdekében, hogy az üdülőszálloda tagi körben történő népszerűsítését is erősítse. Ingyenessé tettük a Mátrába való jogcserét, és intenzíven próbáltuk növelni a kereskedelmi szálláshely bevételének összegét. Az azóta eltelt időszakot értékelve elkészítettünk egy elemzést, ami a következőket mutatja:

- **az ingyenessé tett intézkedések ellenére nem nőtt, hanem csökkent a mátrai szállodában joggal rendelkező tagjaink száma, jelenleg az összes szövetkezeti tag, nem egészen 10%-a sorolható ide. Átlagosan közülük csak minden második tagunk veszi igénybe üdülését évente.**
- **a 2019. évi során a megérkezett tagi turnus igénybevételek száma stagnált, átlagosan egy héten 5-7 szobában volt tagi turnussal tagunk a 24 szobából, de volt olyan hét, amikor a tagi turnusra egy szoba foglalása valósult meg!**
- **A szállodai kereskedelmi bevétel alulmaradt attól a szinttől, ami szükséges lenne a jelenlegi tagi üdülési hozzájárulások mellett a ház gazdaságos üzemeltetéséhez és a szükséges karbantartások és beruházások elvégzéséhez,**
- **Az alacsony kihasználás ellenére az üzemeltetési költségek (személyi jellegű kiadások, fűtés, mosatás, energia ktg. stb.) egy szobára kalkulálva itt a legmagasabbak, annak ellenére, hogy az elmúlt három évben csupán 2 fővel oldottuk meg a szálloda üzemeltetését.**

- **A tagok által történő turnus igénybevétel során átlagosan 2, maximum 3 fő jelenik meg a szállodában,**
- **A teljes szobaszámhoz való kihasználtsága a tagi igénybevételnek átlagosan 20 % körül regisztrálható.**

Összességében kijelenthető, hogy a szállodának a tagok általi igénybevétele folyamatosan csökken, kereskedelmi bevétel képzési lehetősége pedig nagymértékben függ az időjárástól, és a felső Mátrában található attrakciók hiányától.

MIT LEHET ITT CSINÁLNI?

Gyakran teszik fel a kérdést azok a személyek, akik a szabadidős programjuk tervezését fontolgatják. A felső Mátrai hasonló nagyságrendű panziók és szálláshelyek azonos problémákkal találják magukat szembe annak okán, hogy a térségben gyakorlatilag turisztikai attrakciók sora hiányzik. Persze lehet az erdőben sétálni, és a szobában aludni. Ma már kevés, ha egy recepciós azt válaszolja az érdeklődőnek, hogy fa, az van a környezetünkben, nagyon is sok. Nyilván nem kívánjuk elviccelni az ügy fontosságát, de az idegenforgalom jövőbeli tervezésénél látnunk kell, hogy egyre kevesebb azon személyek száma, akik megelégednek egy héten keresztül az erdő zöldjével, vagy télen a hó helyett mindinkább megjelenő esővel. Így a téli sportok kedvelői is elvesztették érdeklődésüket a hazai sípályák iránt, hiszen 2019-ben a felső Mátrai sípálya, mindössze egy hónapig üzemelt, főleg vizes, hóágyúzott kényszer üzemben.

Mi jellemezte gazdasági szinten Silver Club Hotel működését és mi várható?

Bevételek sorában a 2019. évre befizetett tagi üdülési hozzájárulás összege, 29 480 e Ft volt. Kereskedelmi szállodai bevétele 10 660 e Ft, továbbá 3 481 e Ft tagi kedvezményes szállodai bevétel és 1 271 e Ft egyéb bevétel teljesült. Így az összes kereskedelmi bevétele: 15 412 e Ft volt.

Az üzemeltetés költsége 34 215 e Ft volt. Ezen belül jelentős az anyag költség 11 585 e Ft, ebből 7 271 e Ft gáz kgt, 1 507 e Ft elektromos energia, 1 582 víz, csatornadíj. A karbantartásra fordított összeg, 2019-ben csupán 489 e Ft volt.

Az Igénybe vett szolgáltatás költsége: 15 993 e Ft. Ebből az üzemeltetésre kifizetett személyi jellegű kiadás kgt. 9 916 e Ft volt.

Az évek óta tapasztalt tendenciából jól látszik, hogy a jelenlegi tagi hozzájárulás bevételeiből a szálloda költségei és ráfordításai nem fedezhetőek, de az is megállapítható, hogy a kereskedelmi bevétel összege nem teszi lehetővé az egyébként szükséges karbantartási, beruházási tevékenység finanszírozását. Jelentősebb beruházás elvégzésére pedig végképp nem ad fedezetet a jelenlegi összeggel fizetett tagi üdülési hozzájárulás és kereskedelmi bevétel.

A várhatóan bekövetkező változások az eddigienél is drasztikusabbak lehetnek. A Mátrai desztináció nem szerepel a kormányzat által támogatott kiemelt turisztikai térségek közt. Akik mostanában jártak a Mátrában tudják, hogy egy élelmiszer üzletért, vagy szolgáltatásért sokat kell utazni. Mátrászentimre településen nincs a turisztika fejlesztéséhez, így kereskedelmi bevétel növeléséhez szükséges infrastruktúra és a szállásadáshoz kapcsolódó szolgáltató.

Van erdő, jó levegő, ami elég lehet egy ingatlan tulajdonosnak ahhoz, hogy elvonuljon a világ elől, de nem elég ahhoz, hogy szállodai üzemeltetésben egy kis szobaszámú panzió nagyságában hatékonyan lehessen üzemeltetni egységünket.

AZ IDŐ ELÉRKEZETT AHHOZ, HOGY KORRIGÁLJUK AZ EGYKORI HIBÁS DÖNTÉS HATÁSÁT.

Az igazgatóság úgy határozott, hogy mindenképp felhívja a Szövetkezet teljes tagságának figyelmét arra a tényre, hogy két út közül kell választanunk.

Az egyik, hogy megtartjuk a mátrászentimrei szállodát és üzemeltetjük, de akkor ehhez a várhatóan egyre emelkedő üzemeltetési költségek és szükséges beruházások fedezetének biztosítására minden tagunk többet,

akár lényegesen többet is kell fizetnie. Ezzel elérhető maradhat az, hogy a tagság várhatóan csökkenő, de legalább 8-10%-a továbbra is igénybe veheti hetente azt az 5-6 szobát, amit tett az eddigi három évben.

A másik út, hogy tudomásul vesszük, hogy a több mint harminc éves hibás döntést korrigálnunk kell, és átalakítjuk a szálloda működését úgy, hogy lehetőséget biztosítunk tagjaink közül azoknak, akik valóban megszokásból továbbra is itt kívánják eltölteni szabadidejüket, hogy saját tulajdon létesítésével megtehessek ezt.

A korábbi, két évvel ezelőtti igazgatósági javaslatunkkal szemben, - egy mátrai tagtársunktól kapott ötlet alapján -, a következő javaslatot teszi az Igazgatóság a mátrászentimrei Silver Club Hotel hasznosítására.

Azt javasoljuk, hogy a Szövetkezet tagsága, hatalmazza fel az igazgatóságot, hogy alakítsa át a szálloda jelenlegi működési formáját társasházzá. Alakítsunk ki minden lakrészből és külön meghatározható ingatlan részből önálló helyrajzi szám alá tartozó albetéteket, majd ezeket az ingatlan részeket (lakó és tároló részek) adjuk el, értékesítsük külön-külön. Ezzel az átalakítással egy olyan piac-épes ingatlan vásárlási lehetőség nyílik meg részben tagjaink, részben külsős érdeklődők előtt, amelynek jelenleg nincs alternatívája a felső Mátrában.

A társasházi lakásoknak átalakított 1 és 1,5 szobás lakrészek, piacképesek és a Szövetkezet tagjai részére kedvezményes vételárát biztosítanánk rá. Előzetes terveink szerint az egyszobás lakrészek vételárát, tíz millió forint alatt tartanánk, ami a jelenlegi négyzetméter árakat figyelembe véve nagyon előnyös ajánlatnak tekinthető.

A társasház formájában történő üzemeltetése a háznak a jövőben számos olyan előnyt jelenthet annak, aki vevőként marad a házban, amit a jelen szállodai üzemeltetésben nem tudunk elérni. (Nincs szükség állandó személyzetre, a lakrészek felújítása, bútorozása nem a Szövetkezet anyagi terhére jelenti, hanem mindenki saját ötlete alapján tehet változtatásokat.

Változás, hogy az ingatlanok tulajdonosa lesz, aki azt megvásárolja. Ezt követően szabadon használhatja, vagy bérbe adhatja akkor, amikor saját maga nem használja ingatlanát. Ezzel egy kiváló befektetési lehetőségre is mód nyílik, hiszen a használat mellett az ingatlan hasznosítása bevételt eredményezhet a tulajdonosnak.

A felső Mátrában ezáltal egy tulajdonjogon alapuló, olyan ingatlan jön létre, mely magánforgalomban mindenképp hosszú időn keresztül piacképes befektetést jelent és a szállodai üzemeltetéstől kisebb költség mellett magánszálláshely értékesítéssel jó megtérülést is eredményezhet a tulajdont szerzőknek.

A JELENLEGI MÁTRAI JOGTULAJDONOSOK LEHETŐSÉGE az átalakítás és eladás esetén

Abban az esetben, ha a Szövetkezet tagjainak többsége úgy dönt, hogy az írásbeli szavazás alapján társasházzá alakítja és eladja a mátrászentimrei szálloda ingatlanjait, úgy a jelenlegi üdülési jog tulajdonosoknak több kiváló lehetősége nyílik meg.

- Dönthet úgy, hogy a Szövetkezet más, meghatározott üdülőszállodába ingyenes átíratja jogát, vagy
- ingyenesen olyan jogra váltja jelenlegi üdülési jogát, mely évente akár más-más szállodában történő felhasználás lehetőségét adja. (Barangoló)
- dönthet úgy, hogy vissza adja üdülési jogát a szövetkezet részér. Ebben az esetben a Szövetkezet egyéni szerződés alapján további három évre a tagokkal megegyező kedvezményes áron történő üdülési lehetőséget biztosít bármely szállodájában, évi 2 hét időtartamban.
- E mellett lehetősége nyílik a magán tulajdont szerző ingatlan tulajdonosok valamelyikével szerződést kötni, a társasházban lévő ingatlan időszakos (egyhetes) használatáról, a Szövetkezet tagi üdülési hozzájárulási összege megfizetésével. Ebben való koordinációja a Szövetkezetnek a következő 3 évben ingyenes.

Fontos és lényeges megemlíteni, hogy a mátrai épület hasznosításának átalakítását követően, abban az esetben ha a Szövetkezet tagsága úgy dönt, hogy az ország más területén létesítsünk új üdülő egységet, az ide történő regisztrációban a jelenlegi mátrai joggal rendelkező tagtársaink előnyben részesülnek és ingyenesen tehetik meg az üdülési joguk átmínősítését.

MI LESZ AZ ELADÁSBÓL BEFOLYÓ PÉNZZEL?

Az Igazgatóság azt javasolja, hogy a Szövetkezet tagsága (Közgyűlése) az értékesítést követően külön határozatban döntsön az eladásból származó bevétel felhasználásáról. Elsőként azt látjuk célszerűnek, hogy egy új, a dél Dunántúlon, a Balaton déli térségében lévő önálló üdülő egység (épület) megvásárlására fordítsuk ezt a bevételt, vagy meglévő más vidéki, (Harkány, Sopron) szállodák műszaki fejlesztésére kerüljön felhasználásra.