



ARTEMIS
MEDICAL

Szanyi Szilvia polgármester részére
Balatonfűzfő Város Önkormányzata
8184 Balatonfűzfő, Nike krt. 1.

Tárgy: Rendelőintézet közműdíjainak kompenzálása

Balatonfűzfői Polgármesteri Hivatal		
Érkezett: 2025. 03. 07.		
Szám: 562-1/2025	Melléklet: —	
Előszám: —	Utószám: —	Előadó: Szanyi Sz.

Tisztelt Polgármester Asszony!

Társaságunk tulajdonában lévő és székhelyül szolgáló, Dr. Szlivka János nevét viselő orvosi rendelőintézet (továbbiakban: Rendelőintézet) üzemeltetéséhez kapcsolódó közműdíjak kapcsán kialakult helyzettel kapcsolatban írok Önnek.

A gyáripár kórházaként létrehozott Rendelőintézet már 1920-as évek óta egészségügyi célokat szolgál, ebből egy jelentős, több évtizedes időszakot fed le társaságunk orvosi szolgáltatása, amelyet a balatonfűzfői lakosság részére nyújtott. A múlt év elején elérkezett az a pont, hogy az állami finanszírozás folyamatos és meredeken zuhanó értékvesztésével már az alapvető működési költségek sem voltak megtéríthetők, és mivel 2024. január 1-től az Önkormányzat sem támogatta tovább a lakossági szakorvosi ellátásokat, ezért a szolgáltatás nyújtása közgazdaságilag ellehetetlenült.

Cégünk számára kiemelten fontos, hogy az Önkormányzattal kölcsönösen stratégiai partnerként tekinthessünk egymásra. Tisztában vagyunk vele, hogy az egészségügyi szolgáltatások fenntartása egy öregedő társadalomban kiemeleten fontos, átérezzük ennek szolgáltatói teljes felelősségét. Ezen filozófia jegyében hoztunk döntéseket a 2024. évi önkormányzati választások idején, mert nem szerettünk volna beavatkozni a választási kampányba a Rendelőintézetben működő, a helyi lakosság számára fontos szolgáltatások azonnali leállításával, az átszervezési folyamatot a lehető legtovább nyújtottuk el. A szakorvosi ellátásokat társaságunk 2024. áprilisáig saját erőből biztosította, különös figyelmet fordítva arra is, hogy a szolgáltatásokat végző helyi illetőségű dolgozói állomány ne veszítse el a munkáját, ezért a szolgáltatások megszűnésekor az elhelyezésükről is gondoskodtunk.

Bár a korábbi üzleti terveink más irányt vettek a magyarországi egészségügyi ellátórendszer átalakulásával szinkronban, a még megmaradt üzemorvosi praxis megmentése érdekében egy erre a szolgáltatásra méretezett ingatlan felújításán kezdtünk el dolgozni annak érdekében, hogy ennek bázisan a jövőben további szakorvosi szolgáltatásokat tudjunk nyújtani a településen.

A Rendelőintézet általános állapota régóta indokolja az épület teljes felújítását. A korábbi években kialakult jelentős látogatói létszám csökkenésével az amortizációja lelassult ugyan, de jelen

Artemis Medical Kft.

8184 Balatonfűzfő, Bugyogóforrás u. 20.

+36 88 450 388

info@artemismedical.hu



állapotában a fenntartása gazdaságilag irracionálissá vált. A stratégiai partnerség, és a helyi lakosság számára fontos szolgáltatások fennmaradása érdekében az épületet a néhány helyiséget bérlő gyógyszerár, illetve az Önkormányzat által fenntartott háziorvosi- és a mai napig működő fogorvosi rendelő nyitvatartása érdekében, a bérlők kifejezett kérésére tartjuk nyitva, társaságunk 2024. áprilisa óta az épületben nem végez tevékenységet.

Tekintettel arra, hogy a szakorvosi szolgáltatások megszűnése okán az épület fenntartására irányuló forrásoktól is elestünk, ezért terveinkben már nem szerepelhetett az épület 2024 teléig történő üzemben tartása. Az ideiglenes közműkarbantartásokat, főleg a 2024 tavaszán működésképtelenné vált kazánok javítását sem terveztük be. Figyelemmel azonban a fenntartási kérésre, a partnerség jegyében vállaltuk a kazánok javíttatását a rendelőt látogató lakosok hidegre való panaszaira reagálva. A javítás érdekében több helyi szakembert megkerestünk, de ezen speciális (Hoval márkájú) kazánok javítását az országban csak egyetlen, veresegyházi illetőségű Hoval szervizével lehetett megtenni. A szervizkiszállítás következtében több alkatrészcserevel az egyik kazánt sikerült működésre bírni, a másikon olyan mértékű csereigényt azonosítottak, amely kapcsán már az új kazán árkategóriájába érkeztünk, értelemszerűen ennek a javításáról leteztünk.

A kazán üzembe helyezésekor a fűtési hatékonyság érdekében minden olyan helyiség fűtését és radiátorait lezártuk, amelyek már nem voltak használatban, és a fűtés azonnali megjelenésével a lakosok és a rendelő dolgozói is gyakorlatilag azonnal pozitív visszajelzést adtak, így engem és kollégáimat is nagy örömmel töltött el, hogy a lakosokon segíteni tudtunk, ezáltal megkíméltük az Önkormányzatot egy jelentős panaszáradattól.

A lakosságnak okozott öröm után azonban egy hatalmas probléma keletkezett: az első fűtési hónap gázszámlájának mértéke (864.840 Ft!) túlzás nélkül az anyagi csőd szélére sodorta kisvállalkozásunkat. A közműszolgáltatótól azonnal részletfizetési lehetőséget kértünk, amennyiben az elbírálása negatív lesz, cégünk fizetéseképtelenné válik, ami a Rendelőintézet azonnali bezárását vonja maga után, függetlenül attól, hogy jelenleg milyen szolgáltatók használják még az épületet.

Tisztában vagyunk vele, hogy a szolgáltatások fenntartása az Önkormányzat számára is kiemelt prioritású, ezért a helyzet haladéktalan rendezése mindkét fél közös érdeke.

Annak érdekében, hogy az Önkormányzat felelős döntést tudjon hozni a kérdésben, szakértők bevonásával kivizsgáltattuk, és az alábbiak szerint részletesen bemutatjuk a kialakult helyzetet, és a Társaságunk számára térítendő anyagi terheket.



1) Az elmúlt évek gyakorlata

A közműszolgáltatások kialakítása és mérése sok évvel ezelőtti működésre lett optimalizálva, a mostani működés követésére és pontos elszámolására alkalmatlanná vált. A hatályos gyakorlat a következőképp lett kialakítva az elmúlt években:

- Víz: a főnyomócsőről bejövő vízvezetéken található a főmérő, ami ellátja és méri az egész ház fogyasztását, egyedül a gyógyszerertárnak van külön almérője.
- Gáz: a bejövő gázvezetéken lévő főmérőn kívül nincs más mérő, a gáz közvetlenül a kazánokat szolgálja ki.
- Villany: a főmérő után az elmúlt években a következő almérők lettek kialakítva:
 - gyógyszerertár
 - fogászat
 - háziiorvos (már nincs fogyasztás)
 - labor (már nincs fogyasztás)
 - külső „rendezvényes”: az Artemis Ház felújítása és 3 havi üzemeltetésére ez az óra szolgáltatott, ez 2024. július 31-én került leszerelésre, ennek fogyasztását a 2023. január 1. – 2024. július 31. közötti időszakra az Önkormányzat kiszámlázta részünkre, amelyet kifizettünk.
 - minden más villanyfogyasztás a főmérő értékén jelent meg.

2) A felülvizsgálat tapasztalatai:

Az elmúlt hetekben tartott közműszolgáltatási átvizsgálásunkkor a következőket tapasztaltuk:

Vízszolgáltatás

A nagyságrendileg havi 30 köbméteres (kb. 65.000 Ft havidíjú) vízfogyasztás a fogászat intenzív használatával sem lehetett indokolható, ezért átvizsgáltuk az egész épületet, és az alagsorban kisebb csőtörést azonosítottunk, ennek megszüntetésével és javításával várhatóan csökkennek a költségek, így a vízszolgáltatás tovább üzemelhet, de egyrészt az épület idejekorán történő lezárásával a probléma fenn sem állna, másrészt a jövőben is bármelyik pillanatban bekövetkezhet hasonló esemény.

Gázszolgáltatás

A gázóra és fogyasztóinak témakörében egyszerű megoldásra jutottunk, tekintettel arra, hogy a kazánon kívül nincs egyéb gázfogyasztó, és szivárgást sem észleltünk a rendszerben, a gázfogyasztás teljes mértékben a kazán üzemeltetéséből fakad. A gázszolgáltatást a gyógyszerertár nem veszi igénybe, ott a felújításuk során a radiátorok leszerelésre kerültek.



Villanyszolgáltatás

Tekintettel arra, hogy a beérkező villanyszámlákat a korábbi évek gyakorlata szerint továbbszámoltuk az almérők értékei szerint a bérlet részére, de a megnövekedett rezsidíjak következtében tartott alapos vizsgálat során különös jelenséget tapasztaltunk, ugyanis a főmérőn lévő, nem továbbszámolt tételek továbbra is jelentős összeget mutattak ki úgy, hogy az épületet majdnem egy éve saját célra semmilyen formában nem használjuk.

A vizsgálat lefolytatásához felkértük Bagó Álmós (EON regisztrált) villanyszerelő mestert, aki a feltárások során a következő két dolgot állapította meg:

- a fogászat villamossági rendszerének kialakítása egy helyen kettévált, és a saját almérőn mért fogyasztás mellett a főmérőn lévő villanyszolgáltatást is igénybe veszi!
- az épületen lévő közvilágítási lámpák villamossági betáplálása a közművilágítás felől érkezik és arra megy tovább, de a házon lévő hatalmas energiaigényű nagynyomású nátriumizzók a ház villanyórájára vannak kötve, és automatikusan felkapcsolódnak a közvilágítással együtt!

Mindkét itt feltüntetett gyakorlat egyértelműen hosszú évek óta fennáll, a közvilágítás esetében akár évtizedes mértékű is lehet! Ha az első esetben jóhiszeműen kizárjuk a szándékosságot, abban az esetben is ez a mulasztás társaságunk súlyos megkárosítása.

A feltárt ügyek következtében **két azonnali intézkedés** történt:

- felszerelésre került egy almérő a jogosulatlanul használt villanyrész, és az Artemis Ház külön mérésére, ennek mérési adatai megtalálhatók az analitikában
- ideiglenesen kiiktatásra került a közvilágítás, kivéve a bejárati ajtót és a sarkot megvilágító lámpa esetében, hogy a környékeliek és a fogászatra érkezőknek legyen világítása, és az izzót kicseréltük egy töredékét fogyasztó LED izzóra, ez továbbá azt eredményezi, hogy ebben az időszakban már gyakorlatilag kimutathatatlan a közvilágítás költsége

A fentiek tükrében az összes rendelkezésre álló adatból és számlainformációból **összeállítottunk egy tételes költségkimutatást, amely alapján az Önkormányzattól a következő összegek megtérítését kérjük.** A közművek alapján csoportosított összegek és összefüggések részleteit a mellékletben található analitikában találják.

Közművenkénti összefoglalás:



Vízszámla kompenzáció összefoglalása

- A vízszolgáltatás kimutatását a korrektség jegyében az új mérőóra felhelyezésétől (2024. január 10.) számítjuk, és levonjuk belőle a gyógyszerérték részére kiszámlázott tételeket a saját almérőjük alapján.
- Pontos mérési adatokat több almérő hiányában nem tudunk kimutatni, a közös használatból fakadóan a főmérő alapján általunk már kifizetett összeget megfizettük, így a vízkompenzáció mértéke: **314.708 Ft**

Gázzámla kompenzáció összefoglalása

- A kompenzáció mértéke a 2024. január 1-től történő gázfogyasztás összege, levonva és korrigálva benne azokat a díjakat, amelyek társaságunknak 2024. január-április közötti időszakban az épületben való működése eredményezett.
- A gázzámla kompenzációnál figyelembe vettük, hogy 2024. január 1. előtt az Önkormányzat támogatta a Rendelőintézet működését, ezért ennek az időszaknak a gázzámlatámogatásával nem számoltunk.
- A gázzámla kompenzációs igény összege: **2.049.019 Ft**

Villanyzámla kompenzáció összefoglalása:

- Az elektromos fogyasztás pontos kimutatása nagyon nehéz, gyakorlatilag lehetetlen feladat, mert rengeteg összetevője van. Azonban voltak olyan hónapok, amelyek számladataiból nagy bizonyossággal kikövetkeztethetők a fogyasztási adatok.
- Rengeteg számlaellenőrzést és kontrollmérést végeztünk 2025. február közepétől kezdve, hogy megállapítsuk a károk mértékét, és korrekt eredményt mutassunk ki a vizsgálatainkkal. Ehhez új almérőt is felhelyeztünk a fogászat által használt villanyrészhez és az Artemis Házhoz is, ezek mérési nyers adatai és kontrollszámításai is szerepelnek az analitikában. Ezek ahhoz szükségesek, hogy becsülni tudjuk a valós számlaértékek fogyasztási arányait.
- A vizsgálat legszembetűnőbb eredménye, hogy **a villanyzámlák több mint 50%-ának költségét akkor is társaságunk viselte, amikor az épületben semmilyen tevékenységet nem végzett.** Ez jól kimutatható a kritikus hónapok (2024. áprilistól júliusig, azaz a 2024. május-augusztusi számlák) költségeiből.
- Ezekben a hónapokban társaságunk egy külön, rendezvényekre is használt mérőórán üzemelt, amelyet az Önkormányzat 2024. július végén leszereltetett, és a teljes fogyasztási összeget társaságunk felé kiszámlázott. Ezt mi készséggel kifizettük úgy is, hogy a számla első értéknapi 2023. január 1.



- Ebből következően a **Rendelőintézet almérőkkel nem lefedett fogyasztói, azaz a fogászat illegális használata és a közvilágítás havonta (lefelé kerekítve) összesen kb. 150.000 Ft költséget generált**, amelyet társaságunk minden hónapban jóhiszeműen megtérített.
- Mindezeket összegezve a sok-sok éve ebben a rendszerben működő fogyasztások pontos kiszámítása szinte lehetetlen feladat, azonban, ha mindössze 2 évre, vagyis ha az Önkormányzat által felénk a rendezvényes almérőn kiszámlázott első értéknaptól számított fogyasztást számoljuk, akkor **3.900.000 Ft költség megtérítését** kérjük.
- A valós adatok természetesen ennél sokkal több évre visszamenőlegesen számítandók, de nekünk is a helyzet békés rendezése, és nem egymás ellehetetlenítése a célunk.
- **A 3 közmű kapcsán a kompenzációs igényünk mértéke összesen: 6.263.727 Ft**

3) Összegzés

Társaságunk a legnagyobb tisztelettel és körültekintéssel készítette elő a helyzet mindkét fél számára megnyugtató rendezéséhez szükséges adatokat. Tekintettel arra, **hogy a korábbi helyzet nem reprodukálható, így tényadatokkal a lehető legnagyobb jóindulattal és pontossággal sem tudunk számolni.**

Jelentősen hosszú időszakon keresztül, **évekre visszamenőleg finanszíroztunk olyan tevékenységeket, amelyeket a társaság nem maga végzett, vagy alaptevékenységével egyáltalán nem volt összeegyeztethető.**

A helyzet súlyos. Jelenleg képtelenek vagyunk megbírkózni ezekkel a terhekkel, és ahogy már említettem, ha nem kapunk kompenzációt 2025. március 31-ig, akkor véglegesen fizetéseképtelenné válunk, és be kell zárnunk az épületet.

Kérem tisztelt Polgármester Asszonyt, hogy képviselje érdekünket és a fenti megállapításokat a Képviselőtestület előtt, és kompenzálja számunkra az extra terheket. A magunk részéről minden formában állunk szíves rendelkezésére mind az esetleges előzetes szakmai egyeztetéseken, de akár a képviselő-testületi ülésen is.

Balatonfűzfő, 2025. március 7.

Tisztelettel:

Bogó Viktor
ügyvezető igazgató
Artemis Medical Kft.