

Balaton-parti Fenntartó és Hasznosító Kft.
8600 Siófok, Petőfi sétány 3.

Az előterjesztés törvényességi
szempontból megfelelő:
Siófok, 2022. augusztus 1.

Dr. Boda Zsuzsanna
jegyző

ELŐTERJESZTÉS

**Siófok Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2022. augusztus havi rendkívüli ülésére**

**Tárgy: Tájékoztatás a Galerius Fürdő felújításához kapcsolódó TOP Plusz
pályázati források aktualitásairól**

Előterjesztő: Várkonyi Csaba Zoltán ügyvezető igazgató

Előkészítette: Várkonyi Csaba Zoltán ügyvezető igazgató

Tárgyalja: Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

A Balaton-parti Kft. tájékoztatásul terjeszti elő a Galerius Fürdő felújításához kapcsolódó TOP Plusz pályázati forrásokat érintő aktuálisokat.

A Galerius Fürdő felújítása kapcsán két TOP Plusz pályázati forrást azonosítottunk, amelyekkel kapcsolatosan a szükséges egyeztetéseket lefolytattuk a Somogy Megyei Önkormányzat képviselőivel, Witzmann Mihály Országgyűlési Képviselő úrral.

A két pályázati forrás:

- TOP Plusz-1.1.3-21 Helyi és térségi turizmusfejlesztés című pályázat (**benyújtva**)
- TOP Plusz-2.1.1-21 Önkormányzati épületek energetikai fejlesztése című pályázat (nincs jelenleg benyújtási szakasz)

I. A TOP_Plusz-1.1.3-21 Helyi és térségi turizmusfejlesztés című pályázat:

- **benyújtásra került!** MSB Zrt. pályázatíró közreműködésével
- benyújtás dátuma: 2022.07.15.
- pályázat azonosítószáma: TOP PLUSZ-1.1.3-21-SO1-2022-00013
- pályázat címe: Siófoki Galerius Fürdő turisztikai célú fejlesztése
- elszámolható költség: nettó 900 M Ft (*támogatás 100%, pozitív működési eredmény függvényében visszafizetési mechanizmus mellett a fenntartási időszak 5. évének végén, ez tulajdonképpen azt jelenti, hogy az 5. év végén az üzemeltetési eredmény fényében valamekkora összeget a pályázati forrásból vissza kell téríteni, ez az üzleti terv alapján jelenlegi ismereteink szerint kb. 50-60M Ft közötti összeget jelenthet*)
- a pályázat tartalma: medencetechnológia fejlesztése, szolgáltatási színvonal fejlesztése és új szolgáltatási struktúra kialakítása, mindez a vendégfogadási feltételek javítása, a növekvő vendégforgalom, a helyben költés növekedése és a térségi szezonális csökkenése érdekében
- kizárólag a fenti célok érdekében megvalósuló fejlesztések támogathatóak
- turisztikai szakértő bevonása a fenntartási időszakban elvárás (pályázat benyújtásában közreműködött Ruzinkó Ádám)
- a pályázathoz szükséges koncepciótervet, műszaki leírást és költségkalkulációt az MSB Zrt. rendelte meg a tervezőirodától (Pannonhome Kft.)
- célok lásd 1.sz. melléklet

A tervezői dokumentumok alapján a költségvetések összetétele (nettó):

- gépészet 391M Ft (elsősorban medencetechnológia, üzemeltetésbiztonság szempontjából elengedhetetlen)
- földszint medencetér és kiszolgáló területek 165M Ft
- 1. emelet (pihenőterek, étterem, vizesblokk) 46M Ft
- 2. emelet: szolgáltató terek, szauna 63M Ft
- pinceszint szaunatermek 12M Ft
- kültéren történő szolgáltatásfejlesztés: 33M Ft
- parkoló fejlesztés 15M Ft
- eszközök, szoftverek: 28M Ft
- egyéb kötelező költségek (tervezés, marketing, turisztikai szakértő): 87,8M Ft
- és kötelező a fentiekre vetített 7% erejéig az egyéb költség (közbeszerzés, tanulmány, műszaki ellenőr, menedzsment, nyilvánosság): 59M Ft

Megjegyzések:

1. *Ebből a pályázatból a tetőfelújítás kb. 95M Ft, gépészet kb. 250M Ft, napelem kb. 30M Ft, világítás kb. 33M Ft nem valósítható meg, de a felújítás többi eleme igen, kiegészülve olyan elemekkel, amelyek az újra nyitáshoz mindenképpen szükségesek.*
2. *Amennyiben nem lesz energetikai pályázat (TOP Plusz-2.1.1-21 Önkormányzati épületek energetikai fejlesztése), akkor 1. pont szerinti beruházásokra a forrást önerőből/hitelből kell az önkormányzatnak biztosítania az újra nyitáshoz.*
3. *A turisztikai pályázat megvalósítása 36 hónapos időtartamra került tervezésre, kihasználva a Felhívás szerinti maximális megvalósítási időszakot. A pályázatok esetében az előre nem látható körülményekre hivatkozva nehézkes a hosszabbítás, egyszerűbb az előteljesítésre vonatkozó módosítás, a projekt előbb befejezhető.*

II. TOP Plusz-2.1.1-21 Önkormányzati épületek energetikai fejlesztése című pályázat

- a korábbi felhívás keretében jelenleg nincs több benyújtási szakasz
- a Somogy Megye Integrált Területi Programja című alapján az alábbi információk állnak rendelkezésre, (amely a pályázati kiírásban még nem került átvezetésre!):
 - o „a TOP Plusz-2.1.1-21 azonosítószámú „Önkormányzati épületek energetikai korszerűsítése” c. felhívás keretösszege 2 131 288 344 Ft-tal megemelésre került, amely forrás kizárólag gyógyfürdők és **fürdők** energetikai korszerűsítésére fordítható majd, összegét a forrásallokációs tábla tartalmazza
 - o Balaton Kiemelt Üdülőkörzet kerete: 1 425 000 000 Ft-ról **2 291 333 822 Ft-ra** változott, így a **gyógyfürdők és fürdők energetikai fejlesztésére fordítható forrás 866 333 822 Ft** (megjegyzés: nem ismert, hogy egy projekt maximális támogatási igénye mennyi lehet majd, korábbi beadási szakaszokban 500 M Ft volt)
 - o A gyógyfürdők és fürdők energetikai korszerűsítésére TOP Plusz-2.1.1-21 felhívásra jogosult gyógyfürdők listáját / térképét Budapest Főváros Kormányhivatalának országos nyilvántartása az engedélyezett gyógyfürdőkről c. dokumentum, valamint a **Magyar Turisztikai Ügynökség által kiadott Turizmus 2.0** c. dokumentum tartalmazza. Utóbbi dokumentum alapján azon fürdők/gyógyfürdők jogosultak fejlesztési forrásban részesülni, amelyek **nem** nemzetközi jelentőségűek.”
 - o **utóbbi dokumentum szerint ez Buzsák (Csisztapuszta fürdő) és Siófok, (emiatt maximum 2 fürdő között oszlik meg a keret)**
- kizárólag energetikai megtakarítást eredményező fejlesztések támogathatóak!

A tervezői dokumentum alapján a költségvetések összetétele (nettó):

- energetikai számítások függvényében kerül a tartalom meghatározásra az alábbi előzetes költségbecslések alapján, amelyek aktuális áron, áremelkedés esetére képzett tartalék nélkül készültek tervezőiroda által:
 - o gépészeti beavatkozások (elsősorban a légtechnika) cca. 250 M Ft
 - o tetőfelújítás cca. 95 M Ft
 - o világítás korszerűsítés cca. 33 M Ft
 - o napelem cca. 30 M Ft
 - o tartalék cca. 50 M Ft (energetikai számítások miatt pl. nyílászáró csere, vagy egyéb beavatkozás szükségszerűségének esetére)
 - o egyéb szükséges (tervezés) és kötelező költségek a fentiekre vetítve (szemléletformálás, fent is írt 7%) cca. 33 M Ft

Megjegyzések:

- 1. Az előzetes tervezői adatok - Pannonhome Kft. - alapján sikeresen pályázható forrás összege elérheti akár a bruttó 600-650M Ft összeget a CO2 megtakarítás mértéke szerint (amennyiben itt is igaz lesz, hogy bruttó 3M Ft/CO2t a megtakarításra számolt támogatás)*
- 2. A tetőhéjalás felújításán kívül minden egyéb előző TOP Plusz-1.1.3-21 Helyi és térségi turizmusfejlesztés című pályázat esetében be nem nyújtható beruházások közül, illetve jelentősen fejleszhető a napelem kapacitás is, amely lehetővé teszi a fürdő gazdaságosabb üzemeltetését.*
- 3. A tervezőiroda eddig szóban jelezte, hogy a tetőhéjalással kapcsolatosan a bezárás időszakában beázást nem tapasztalt, ami további vizsgálatokat tesz szükségessé, hiszen lehetséges, hogy a külső héjalás cseréjét el lehet kerülni, csak a belső rétegrendet kell újra cserélni, amit az energetikai pályázatból lehet megfinanszírozni. Ez jelenleg még csak feltételezés!*
- 4. Az energetikai pályázat esetében elérhető forrás összege még nem ismert. A maximális projektméret az előző TSM szerint 500M Ft volt, ezzel szemben a fürdő energetikai számításai alapján elérhető maximális projektméret akár 650M Ft is lehetne. A forráskeret maximum 866M Ft, ami viszont maximum két fürdő között oszlik meg Somogyban. Ez alapján különböző forgatókönyvek állhatnak elő.*

III. További feladatok a pályázatokkal, tervezéssel, megvalósítással kapcsolatban

1. TOP Plusz-1.1.3-21 Helyi és térségi turizmusfejlesztés című pályázat esetében le kell bonyolítani ajánlattételi felhívást a tervezői feladatokra, amelyek a benyújtott pályázatból adódnak. Nyertes pályázat esetén ennek költsége a pályázati forrásból biztosított.
2. TOP Plusz-2.1.1-21 Önkormányzati épületek energetikai fejlesztése című pályázat esetében folyamatban van a szükséges tervek, tanulmányok előkészítése (tekintettel arra, hogy erről a pályázati forrásról előbb értesültünk mint a már beadott turisztikai forrásról) így ebben az esetben a pályázati feladatokra kell a pályázati kiírás megjelenését követően ajánlattételi felhívást lebonyolítani. Nyertes pályázat esetén ennek költsége elszámolható.
3. A benyújtott pályázatok alapján tudnak elkészülni a közbeszerzéshez szükséges műszaki dokumentumok, amelyek alapján feltételes közbeszerzési eljárás bonyolítható le. Ennek költsége a pályázati forrásból elszámolható.
4. Az Erste Bank számára az esetleges önerő biztosítása érdekében szükséges beruházási hitelforrás igényléshez a pénzügyi és egyéb tulajdonosi adatok leadása előzetes hitelbírálatra. Ez folyamatban.

Az előterjesztés 1. számú melléklete: Szolgáltatási program a turizmusfejlesztési pályázathoz

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy szíveskedjenek az előterjesztést és a mellékelt tájékoztatóban foglaltakat tudomásul venni és elfogadni.

Határozati javaslat:

Siófok Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a Balaton-parti Kft. „Tájékoztatás a Galerius Fürdő felújításához kapcsolódó TOP Plusz pályázati források aktualitásairól” tárgyú előterjesztését és az alábbi határozatot hozza:

A Képviselő-testület tudomásul veszi és elfogadja a Balaton-parti Kft. előterjesztésében foglaltakat a Galerius Fürdő újrainyításához szükséges TOP Plusz pályázati források igénybevételeinek aktualitásairól.

Felelős: dr. Lengyel Róbert polgármester (a határozat közléséért)

Határidő: értelem szerint

Siófok, 2022. augusztus 1.

Várkonyi Csaba Zoltán
ügyvezető igazgató

Szolgáltatási program a turizmusfejlesztési pályázathoz

A Fürdő jelenlegi szolgáltatásai

Az alapvető – inkább infrastrukturális elemeken - recepció jegypénztár, koedukált öltözőblokk, női és férfi vizesblokk – kívül az alábbi szolgáltatásokat biztosította a Fürdő a 2021-es bezárását megelőzően:

A medence csarnokterében 5 medence található, összesen közel 800 m² vízfelületet az alábbi medencék biztosítják:

- termál-medence (Nagyberényből lajtoskocsin szállított termálvízzel, ami összetételénél fogva igen agresszív, az épület szinte minden részét károsítja, a termálvíz jellege a hypoval és kénsavval történő vegyszerezése miatt azonnal megszűnik, a víz hidegen érkezik a fürdőbe és melegíteni kell);
- gyermek-medence;
- élménymedence;
- jakuzzi;
- tanmedence.

A medencetér légterében pihenő galéria.

Az első emeleten:

- meleg büfé;
- előtte fogyasztótér, melyhez egy északi fekvésű terasz kapcsolódik;
- pihenőterek.

A második emeleten:

- szaunák: finn, infra, aroma, gőz;
- merülőmedence és jakuzzi;
- masszázshelyiségek;
- egyéb szolgáltató helyiségek;
- északi és déli fekvésű teraszok.

A bővítés során megépített terepszint alatti (-1) szaunavilágban:

- 50 fős „Colosseum” szauna;
- sóbarlang, sópárakabinszoba;
- nagyobb méretű jakuzzi medence;
- zuhany (hűtőfürdő helyett).

Ezt a szintet csak a medencetér északi oldalán található liftből lehet megközelíteni.

A telken belül, az épület déli oldalán egy kültéri termálvizes medence működik a nyári szezon során.

A telek keleti és déli oldalán 63 parkoló áll a vendégek rendelkezésére, ebből 2 akadálymentesített.

A Fürdő tervezett szolgáltatásai:

Minden fürdő alapvető funkciója, hogy az „egészség bástyája”-ként működjön. A Galerius Élményfürdő és Wellnessközpont emellett Siófokon fogadja a vendégeket, tehát a Balaton déli partján, ami lassan mélyülő, sekély vize miatt a családok kedvelt üdülőhelye. Ezekből kiindulva a tervezett fejlesztésének alapvető célja a családbarát jelleg erősítése és további

egészségmegőrző szolgáltatások bevezetése. Külön kiemelendő, hogy – mivel Siófoknak uszodája nincs – a helyi és a környékbeli gyerekek itt tanulnak úszni, ami egy nagyon fontos szolgáltatás, főleg a Balaton mellett, ahol életbevágó az úszni tudás.

1) A FÖLDSZINTI MEDENCE-CSARNOKTÉRBEN

Az itt működő 5 medence és egyéb szolgáltatások a jövőben:

- a termál-medence burkolatának kisebb felújítása után relaxációs medenceként fog működni;
- a gyermek-medencébe újabb interaktív elemek kerülnek beépítésre, így sokkal szórakoztatóbb lesz a kicsik számára;
- az élménymedence alapvetően jó állapotban van, a meglévő elemek korszerűsítése szükséges, a medencében működő, igen népszerű és hangulatos kocktélbár felújításra kerül, így mind élmény, mind látvány szempontjából vonzóbb lesz;
- a jakuzzimedence és
- a tanmedence esetében is kisebb ráncfelvarrás lesz;
- minden medence elé lábmosó épül;
- zuhanyozók kialakítása;
- a belső csúszda teljes cserére kerül;
- a mozgáskorlátozottak számára mobil beemelők szerkezet kerül elhelyezésre;
- a rossz állapotú műmárvány „padok” helyett többfunkciós pihenő műtárgyak kerülnek kialakításra.

A medencetér légterében a pihenő galéria kényelmi funkciói javulnak: új pihenőágyak lesznek és közepén egy vízelvezető (padlóösszefolyó) kerül kialakításra.

A medencetérben fontos elem továbbá a kamerarendszer kialakítása, hogy a medenceőrök mindent lássanak, így időben közbe tudjanak lépni baleset esetén.

2) AZ ELSŐ EMELETEN

- **Grill-látvány és egészséges ételek- konyha**
 - az eddigi büfénél nagyobb alapterületen és más elrendezésben jön létre a **kiszolgáló pult** (a tervezett nagyobb egyidejű befogadókapacitás miatt is szükség van erre: a vendégek átfutási ideje csökkentésével megszűnnek a hosszú sorok, melyek egészen a medencetérig álltak);
 - fontos a **vendégtér növelése** (új helyiségek bekapcsolásával): a nyári szezon során a vendégtér része lesz még az északi oldalon található étteremterasz, amely árnyékolót kap, illetve a jövőben többfunkciós fogyasztótérként fog működni a kapcsolódó, tanuszodára rálátást biztosító, eddig szülői váróként működő „északi pihenőszoba”;
 - a minőségi igények kiszolgálása szempontjából, a **választék** kialakításánál fontos lesz az egészséges (könnyű, növényi zsírokat tartalmazó, rostos, vitamindús), valamint allergén és egyéb „mentes” ételek és italok biztosítása a kínálatban;
 - külön üdítő- és
 - külön szeszesitalpult kerül kialakításra;

- **Új gyermekjátárszoba**

- a déli pihenőből alakul ki, minőségi, új játékokkal,
- a csecsemők tisztába tételére és szoptatására alkalmas, külön baba-mama szobával és
- gyermek sósobával (a gyermekek körében gyakori asztma és allergia miatt indokolt).

3) A MÁSODIK EMELETEN

- a nagy (külső) **csúszda új, biztonságos indítóállomása** és egy kis munkaállomás kerül kialakításra az indító személyzet részére a szolárium helyett;
- **Megújul a fenti szaunavilág és wellnessrészleg:**
 - finn szauna;
 - infra szauna;
 - aroma szauna;
 - gőzkabin (burkolatok, padok, kazánok, ajtók, világítás);
 - merülő medence;
 - a jakuzzi (gépészete cserélendő);
 - pihenőterek (a meglévő déli pihenőtér hang- és aromaterápiás helyiséggé alakul);
 - teraszok burkolatának javítása, árnyékolása;
 - 4 masszázs helyiség;
 - 1 beauty helyiség;
 - 1 manikűr-pedikűr helyiség jön létre.

4) A -1-ES SZINTEN

Az itteni, **textilmentesen igénybe vehető szaunavilág** néhány elemének szükséges felújítása, belsőépítészeti újjá tervezése valósul meg:

- az 50 fős Colosseum szaunában burkolatsere;
- a nagyméretű, központi elhelyezkedésű jakuzzi állapota jó, mindössze kisebb burkolati javítás szükséges;
- eredetileg itt – sajnos – nem lett létrehozva merülőmedence, pedig igény lenne rá, ezért a szaunázók gyors visszahűtéséről zuhanykabinok és egy erősen légkondicionált helyiség fog gondoskodni;
- a projekt megvalósulásával egy hangulatos, belsőépítészeti vonzó, relaxációt valóban biztosítani képes tér jön létre.

Két, fürdőruhában igénybe vehető helyiség található még ezen a szinten:

- a sóbarlang állapota megfelelő, de
- a sópárakabin komoly felújításra szorul.

A lenti szaunavilággal megfelelően összekötve egy szaunakert is létrejön: a külső csúszda alatti rész leburkolásával egy pihenőterasz alakul ki.

5) AZ ÉPÜLETEN KÍVÜL

- a **kinti, meglévő élménymedence** – főként a felnőttek igényei szerint – újabb élményelemekkel bővül;
- a felnőttek számára továbbá egy **élményterasz** is kialakításra kerül;
- a gyermekek részére pedig egy **játszótér** létesül;
- az egyre népszerűbb Balaton-körüli bringázás indokolja egy **„balatoni bringakörút megálló”** létrehozását a parkolóban (okospad, wifi, szervízoszlop, étel és italautomata).

A következő projektelemek nem szó szerint vett szolgáltatások a vendégek szempontjából, de a komfortérzet, a biztonság érdekében ezek megvalósítása is szükséges:

- öltöző teljes felújítása (benne családi öltöző is létrejön);
- vizesblokkok korszerűsítése (víztakarékos rendszerek);
- a biztonság fokozása érdekében kamerarendszer kiépítése – a medencetérnél már szerepel;
- a használhatatlanná vált vendéglift cseréje;
- akadálymentesítés.

Tekintettel a Galerius fürdő jelenlegi állapotára az intézményt az üzemeltető cég átmenetileg bezárta (2021-ben), ezért **lényegében bármelyik rész fejlesztése „új szolgáltatás”-nak minősül**, mert a projekt megvalósulásával újra nyitható lesz a fürdő.

A Projektgazda azonban igyekezett **olyan projektelemeket** is betervezni és a projekt keretében kialakítani, **amelyek korábban még egyáltalán nem léteztek**, így valóban teljesen új szolgáltatások lesznek, pl. külső játszótér, gyermekmedence új játékelemei, grill-látványkonyha (korszerű kínálattal), bővülő fogyasztótér, új szaunakert várja majd a fürdő vendégeit, illetve a Balatoni Bringakörút állomása várhatóan új vendégeket is bevonz a fürdőbe.

Jövedelmezőség javítása szempontjából:

- a várhatóan növekvő vendégszám magasabb belépőjegy-árbevételt eredményez;
- a fizetős szolgáltatásokból (szauna, masszázs, stb.) is növekvő bevétele lesz a Fürdőnek;
- a saját üzemeltetésű gasztronómia szintén profitábilis szolgáltatás;
- a desztináció tekintetében a közeli apartmanok, egyéb szálláshelyek és a Fürdő közötti szinergia vitathatatlan.

A fejlesztés eredményeképpen tehát új szolgáltatások jönnek létre, a Fürdő egésze esztétikusabb látványt nyújt majd, több pontja jobban használható lesz a korábbinál, illetve a jövedelmezősége is javul.

A Balaton turizmusa szempontjából kiemelendő, hogy a környéken nincs egész évben működő fürdő (a legközelebbiek: Igal, Hévíz és Székesfehérvár fürdői), illetve a nyári rossz időjárás esetén vagy a szezonon kívüli időszakban a Galerius Élményfürdő és Wellnessközpont tartalmas programot biztosít a vendégek számára.