

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

Az előterjesztés törvényességi
szempontból megfelelő:
Siófok, 2023. január 9.

Dr. Boda Zsuzsanna
jegyző

ELŐTERJESZTÉS

**Siófok Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2023. január havi rendes ülésére**

Tárgy: A kijelölt szabadstrandként működő Újhelyi strand fizetőssé tétele

Előterjesztő: Várkonyi Csaba ügyvezető igazgató

Előkészítette: Várkonyi Csaba ügyvezető igazgató

Tárgyalja: Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

A Siófok Város Önkormányzata tulajdonában lévő Újhelyi strand (8600 Siófok, Szigliget u. 2., hrsz.6975 és 6976) jelenleg kijelölt szabadstrandként működik a Balaton-parti Kft. kezelésében.

Az Újhelyi strand területe összesen 18 627 m², mely három oldalán kerített, a partszakasza ~210 méter hosszú.

I. Aktuális állapot

Az Újhelyi strandon lévő épület-, és építmény-állományt az alábbi táblázat mutatja be:

Épületek/ építmények	Leírása	Épület/építmény területe (m ²)	Hasznosítása
Új WC épület	Kisfaludy pályázatból épült 2021-ben. <i>(nem pontosan az előző (nagyobb) WC-raktár épület helyére épült, földhivatali térképmásolaton nincs feltüntetve)</i>	74 m ²	nem bérterület
Csúszda	252 m ² területet bérelt, a csúszda a Bérlő tulajdona, elavult , alatta 16 m ² büfé	16 m ²	rövidtávú bérleti szerződéssel
HOTEL által bérelt telekrész	HOTEL Residence elkerített 576 m ² területet bérel, azon büfé épület és terasz. Büféként és saját strandként üzemel. átlagos állapot	72,25 m ² büfé + 34,4 m ² terasz	rövidtávú bérleti szerződéssel
"5 db nyolcszögletű büfé" épületcsoport	80-90-es években épültek átlagos állapotúak , azonos műszaki tartalom, földszintesek. "E" épület: utólag beépített tetőtér feltételezhető a tetősík ablakai alapján. "A" épület: utólag hozzáépített pergola tető.	385 m ²	rövidtávú bérleti szerződéssel
Lepketetős épület	Elavult állapotú , lyukas hullámpala tető, nem megfelelő vízvezetés, felázott falazat, elavult nyílászárók, gépészet; évről évre még a Bérlő által „működőképessé tett”, de felújítása gazdaságtalan. Strand egyik nyilvános WC-je és eszközraktára is ebben az épületben van.	421 m ²	rövidtávú bérleti szerződéssel
Körbüfé épület	tégla építésű, lapostetős épület, átlagos állapot	70 m ²	rövidtávú bérleti szerződéssel
Mobil büfé (Körpavilon - koktélpult)	Lepketetős bérlő tulajdona, mobil "épület"	35 m ²	rövidtávú bérleti szerződéssel
Gondnoki épület	tégla építésű, lapostetős épület, elavult állapot	15 m ²	nem bérterület
egyéb területek	rövidtávú bérleti szerződéssel bérbeadott területek Lángos büfékocsi, Kürtőskalács büfékocsi, Vízbicikli kölcsönző tároló stég, Vízisport kölcsönző stég (Eszközök a Bérlők saját tulajdona)		
napozóágyak és ernyők parti sávban	hosszú távú bérleti szerződéssel bérbeadott, a parti sávot Bérlő térkövezett le, ellentételezésként: 10 évre kölcsönzési, bérleti és vagyoni értékű jogot kapott (2027.09.30-ig)		

A strandon lévő összesen 8 db strandi bejáró a 2019-es és 2021-es pályázatok útján került beszerzésre, jó állapotúak.

2022-ben a strand új játszóteret kapott, illetve illemhely akadálymentesítés, burkolatépítés, mozgássérült bejáró telepítés történt a 2021 Strandpályázat keretében, 30M Ft+ÁFA összegből.

Építési szabályozás, beépítettség:

A terület „K-str: strand” építési övezeti besorolása 10%-os, azaz 1 862,7 m² (fszt-i) beépítést tesz lehetővé *(bruttó építhető szintterület a 0,3m²/m²-es szintterületi mutatóval 5588 m², ez jelentős beépítési potenciál, ami abban az esetben érdekes, ha bármilyen tervezett funkció több szintes épületben lenne megvalósítható).*

A hatályos szabályozás által engedélyezett maximális beépíthetőség jelenleg nincs kihasználva (az aktuális beépítettség pontos mértéke vizsgálandó, de kb. 1000 m²).

II. Szükséges beruházások

Az Újhelyi strandon több beruházás is indokolt függetlenül attól, hogy a továbbiakban ingyenesen vagy belépőjeggyel vehető-e igénybe, azonban ha a Képviselő-testület a strand fizetőssé tétele mellett dönt, akkor erősen javasolt az alábbi beruházások megvalósítása:

- **Térburkolat-csere** a bevezető sétányon, új szemeteskukákkal és padokkal (becsült költségvetése 2021-ben 23 millió Ft +ÁFA volt)
- **Kerítésrekonstrukció** a strand Szigliget utcai (~210 m hosszú) telekhatárán beton lábazatos, fém elemekből álló kerítés van, amely a '70-es években épülhetett, mára elavult állapotú, cseréje egy egyszerű kivitelű, de modern kerítésre indokolt. Az új kerítés tervezésekor a személy-, és teherkapuk helyét a strand fizetőssé tétele esetén kialakítandó új jegypénzár elhelyezése függvényében kell meghatározni. Az **új kerítés építésének becsült költsége** az Építőipari költségbecslési segédlet (ÉKS 2022) átlagár adatai alapján az utcafronton (70x40-es betonlap, 50 cm betonlábazat, 120 cm magas zártszelvényből) ~10 millió Ft+ÁFA, a két oldalsó kerítés (70x40-es betonlap, 50 cm betonlábazat, műanyag bevonatos horganyzott kerítéselemekből) együtt ~4,2 millió Ft + ÁFA, azaz összesen **~14,2 millió Ft + ÁFA**.
- A strand **áramkapacitása** az ellátás határán van. A bérbeadott épületek kapcsán elektromos közmű fejlesztés történt korábban a Lepketetős épület és a Körpavilon miatt, így ezek áramellátása biztosított. Az 5db 8szögletű büfének valószínűleg a kapacitás határán van az ellátottsága.
- **Lepketetős épület** elavult állapotú vasbeton-fém vegyes építésű szerkezet, mely a nevét arról kapta, hogy az épület két tetősíkja a hagyományos magastetővel ellentétben az épület középvonala felé lejt. Az épületet a folyamatos beázások jelentősen leromlott állapotú, felújítandó, igazságügyi szakértői szakvélemény 1.számú melléklet.
- **A strand fizetőssé tételével összefüggő beruházások:**
 - o A jelenlegi funkciójában gondnoki épületként használt kis alapterületű elavult épület korábban pénztárként is funkcionált. Az épület a K-i telekhatár közelében van, a Bethlen Gábor utcai sarokkal szemben, emiatt nem javasolt a jövőben pénztárként alkalmazni, mivel a pénztárt az utcafront közepén indokolt kialakítani, hiszen a strand környezetéből mindkét irányból érkeznek vendégek.
 - o Az **új pénztár épületet** indokolt úgy tervezni, hogy egyéb funkciókat is ki tudjon szolgálni pl. a lebontott régi raktár funkciója hiányzik, szükség lenne továbbra is raktár épületre a strand eszközeinek tárolásához, mely az új pénztár épületben is kialakítható lenne.

III. A strand fizetőssé tételével elérhető bevételek

A Balaton-parti Kft. különböző feltételezések alapján számításokat végzett az Újhelyi strand fizetőssé tétele esetén elérhető jegy árbevétel mértékéről.

A jegyár-bevétel alapját a 2022-es Sóstói strand vendég száma, és a nagystrand átlagos jegyárak (1 069 Ft/fő) adják. A költségek alapját a 2022-es Sóstói költséghelyre könyvelt adatok adják, a munkabér a tavalyi egyszerűsített turisztikai foglalkoztatás alapján lett kalkulálva, a létszám a strand adottságai alapján becsült szám.

Két alapvető eset került kidolgozásra:

1. Az egyik esetben a **siófoki lakosok számára a strand továbbra is ingyenesen** vehető igénybe, és jegyet csak a nem siófoki lakosoknak kell venni. A strand vendégeinek becsült megoszlása a tapasztalatok szerint 75% siófoki, 25% nem siófoki lakos.

Ebben az esetben a strand évi **3,1 millió Ft működési eredményt** hozna, azaz nem érdemes fizetőssé tenni.

2. A másik esetben a **siófoki lakosok kedvezményes jegyárát** (a Sóstói strand átlagos jegyárát, azaz 557 Ft/fő) **fizetnek** és az ebből befolyó bevétel felét a Balaton-parti Kft. visszaforgatja az Újhelyi strand felújítására, fejlesztésére.

Ebben az esetben a strand **évi 16 millió Ft működési eredményt** hozna azon felül, hogy a bevételből ~13 millió Ft-ot fordíthatna a Balaton-parti Kft. az Újhelyi strand felújítására, fejlesztésére. Azaz így már a strand folyamatos fejlesztésére is lenne keret és megérné azt fizetőssé tenni.

Újhelyi strand fizetőssé tételének üzemeltetési költségvetése (nettó)						
BEVÉTELEK	66 014 138	62 851 630	59 689 122	56 526 614	50 201 598	42 295 328
ha a vendégek x%-a siófoki lakos	0%	10%	20%	30%	50%	75%
Gáz és fűtőanyag	20 005	20 005	20 005	20 005	20 005	20 005
Áram költség	3 751 097	3 751 097	3 751 097	3 751 097	3 751 097	3 751 097
Vízdíjak	53 092	53 092	53 092	53 092	53 092	53 092
Anyagok	1 287 871	1 287 871	1 287 871	1 287 871	1 287 871	1 287 871
Egyéb anyag költségek	151 811	151 811	151 811	151 811	151 811	151 811
Anyagköltség összesen	5 263 876	5 263 876	5 263 876	5 263 876	5 263 876	5 263 876
Szemétszállítás költségei	369 420	369 420	369 420	369 420	369 420	369 420
Gépek, eszközök, műszaki berend. karb.	34 033	34 033	34 033	34 033	34 033	34 033
Csatorna díj	82 362	82 362	82 362	82 362	82 362	82 362
Telefon költség	23 882	23 882	23 882	23 882	23 882	23 882
Internet költségek	15 363	15 363	15 363	15 363	15 363	15 363
Pénztárgépek online adat kapcsolatai	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000	9 000
Part gondozás költségei	544 000	544 000	544 000	544 000	544 000	544 000
WC üzemeltetésének költségei	900 000	900 000	900 000	900 000	900 000	900 000
Kártevőirtás költségei	140 000	140 000	140 000	140 000	140 000	140 000
Szakértői díjak	106 700	106 700	106 700	106 700	106 700	106 700
Egyéb szolg. díj	1 140 000	1 140 000	1 140 000	1 140 000	1 140 000	1 140 000
Igénybevett szolg. összesen	3 364 760	3 364 760	3 364 760	3 364 760	3 364 760	3 364 760
Szezonális dolgozók munkabér	4 128 000	4 128 000	4 128 000	4 128 000	4 128 000	4 128 000
Szezonális dolgozók közterhe	644 000	644 000	644 000	644 000	644 000	644 000
Munkabér és járulék összesen	4 772 000	4 772 000	4 772 000	4 772 000	4 772 000	4 772 000
TELJES KÖLTSÉG ÖSSZESEN	13 400 636	13 400 636	13 400 636	13 400 636	13 400 636	13 400 636
EREDMÉNY	52 613 502	49 450 994	46 288 486	43 125 978	36 800 962	28 894 692
Siófoki lakosoktól befolyt bevétel	0	3 438 906	6 877 812	10 316 717	17 194 529	25 791 794
Strandra költendő összeg ebből (50%)	0	1 719 453	3 438 906	5 158 359	8 597 265	12 895 897
TÉNYLEGES EREDMÉNY	52 613 502	47 731 541	42 849 580	37 967 619	28 203 697	15 998 795

IV. Javaslat

A strand fizetőssé tétele 2024-es szezontól, a II. pontban felsorolt beruházások elvégzése lehetőleg ezt megelőzően, a síófoki lakosok számára kedvezményes belépőjegy biztosítása.

A Balaton-parti Kft. megvizsgálta, hogy 2023-ban pályázati forrás a strand fejlesztésére nem áll rendelkezésre az eddigi strandfejlesztésekhez felhasznált Kisfaludy program keretében, így a fejlesztéseket csak tulajdonosi finanszírozás mellett lehetséges megvalósítani.

Mellékeltek:

1. számú melléklet - Lepketetős épület műszaki állapotfelmérése

Az előterjesztést a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság tárgyalja, a bizottság álláspontját/véleményét a bizottsági elnök a képviselő-testület ülésén ismerteti.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy hozza meg döntését az előterjesztés tárgyában!

Határozati javaslat:

A Képviselő-testület a Balaton-parti Kft. előterjesztésében „**A kijelölt szabadstrandként működő Újhelyi strand fizetőssé tétele**” tárgyú előterjesztést megtárgyalta, és az alábbi határozatot hozta:

1. A Képviselő-testület a strand fizetőssé tételét 2024 szezontól kezdődően
 - a) ALT 1. támogatja
 - b) ALT 2. nem támogatja
2. A Képviselő-testület a II. pontban felsorolt beruházások kapcsán felkéri a Kft. ügyvezetőjét a beruházásokra vonatkozó költségvetések kidolgozására, beszerzésére.
3. A Képviselő-testület felkéri az ügyvezetőt a lepketetős strandépületről készült szakvélemény alapján egy a kor színvonalának megfelelő új épület vagy meglévő épület korszerűsítés megterveztetésére és a költségvetés kidolgozására.

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

Várkonyi Csaba Zoltán ügyvezető igazgató, Balaton-parti Kft. (végrehajtásért)

Határidő: értelem szerint

Siófok, 2023. január 9.

Várkonyi Csaba Zoltán
Balaton-parti Kft.
ügyvezető igazgató