

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: Tájékoztatás a Galerius Fürdővel összefüggő egyes feladatok státuszáról

Előterjesztő: Várkonyi Csaba ügyvezető igazgató

Előkészítette: Várkonyi Csaba ügyvezető igazgató

Tárgyalja: Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

A Balaton-parti Kft. által 2021. június 24-én műszaki állapota miatt ideiglenesen bezárt Galerius Fürdővel összefüggő egyes feladatok státuszáról az alábbi tájékoztatást adjuk:

I. A fürdő tervezett fejlesztési munkálatai

1. Pályázatok

A Galerius Fürdő újra nyitásához jelentős fejlesztések szükségesek, amelyek fedezetének megteremtésére – városi források nem lévén a felújításra - két pályázati forrás bevonásával próbáljuk biztosítani.

A két TOP forrásra - pályázattechnikai szempontból - két önállóan is működőképes projektre bontva nyújthatóak be pályázatok, egyértelműen elkülönülő műszaki tartalommal. A tervezett fejlesztéshez elnyerhető vissza nem térítendő forrásokat ebben a formában lehet maximalizálni. Amennyiben ez sikerül a felújításhoz szükséges saját forrás mértékét minimális szinten lehet tartani, ez a piaci benchmark alapján 10-20% közötti mértéket szokott elérni. Nem lehet azonban erről jelen pillanatban becslésekbe bocsátkozni, hiszen a TOP energetikai forrás az általunk ismert tartalomhoz képest változni fog, új kiírás várható.

A két pályázati forrás:

1. TOP_Plusz-1.1.3-21 Helyi és térségi **turizmusfejlesztés** című pályázat (**elnyert**) Nyertességről szóló tájékoztató **1. számú melléklet**. **Az elnyert összeg nettó 900 millió Ft.**
2. TOP_Plusz-2.1.1-21 Önkormányzati épületek **energetikai fejlesztése** című pályázat (új kiírás várható!)

A két pályázat közötti meghatározó különbség, hogy a turizmusfejlesztési pályázat keretében energetikai beavatkozások nem támogathatóak, míg az energetikai fejlesztési pályázat keretében kizárólag energetikai megtakarítást eredményező fejlesztések támogathatóak. A Fürdő esetében sokrétű felújításra van szükség, így mind a két pályázati forrás tartalmilag kimeríthető.

1. Turizmusfejlesztési pályázat:

- 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
- elszámolható költség: nettó 900 millió Ft (támogatás 100% intenzitás, pozitív működési eredmény függvényében visszafizetési mechanizmus mellett a fenntartási időszak 5. évének végén, ami azt jelenti, hogy részleges visszafizetési kötelezettség fog felmerülni)

2. Energetikai fejlesztési pályázat:

2023. márciusában várható az új energetikai pályázati kiírás (fontos változás, hogy a TOP Plusz keretében a továbbiakban nem támogatható energetikai beruházás önállóan vissza-nem-térítendő (VNT) forrásból 5000 főnél népesebb és nem kedvezményezett járásban

található településen, városban, ezért az erre a célra allokált forrás vissza nem térítendő (VNT) és visszatérítendő (VT) támogatási formák kombinálásával lesz elérhető a kedvezményezettek részére, a Minisztérium átdolgozza az eddig ismert felhívást ezen szempontból is)

2. Tervezési feladatok

- 2.1.A fürdő újra nyitásához szükséges munkálatok jelentős tervezői feladatokat igényelnek. A Balaton-parti Kft. a 349/2021. (XII.14.) számú képviselő-testületi határozatnak megfelelően, a pályázati lehetőségek kihasználásához is előfeltételként szükséges generál tervezői feladatok ellátására megbízási szerződést kötött a kiválasztott tervezővel 14,75 M Ft + áfa megbízási díjért. A tervezői feladatok az akkor ismert tartalmú TOP_Plusz-2.1.1-21 Önkormányzati épületek **energetikai fejlesztése** című pályázat keretében megvalósítható munkálatokra vonatkoztak. A tervek elkészültek, költségvetéssel együtt, vélhetően az új energetikai pályázati kiírás alapján a kiigazítása szükségessé válhat.
- 2.2.A fürdő – mára kialakult energiaárak melletti – újra nyitása megkívánja, hogy a lehető leginkább napenergiára támaszkodjon az épület villamos energia ellátása, ezen belül is a fürdő által üzemidő statisztikai adatok alapján nappal elfogyasztott energia mennyiségre kell méretezni a napelem rendszert. Ennek tervezése külön feladat, amely menet közben merült fel, amelyre külön tervezési feladatot kell kiírunk.
- Az energiafelhasználásról készült tanulmány alapján az épületen összesen 62,5 kWp napelem helyezhető el, a parkolóban pedig további 213,6 kWp. Így az összes kiépíthető napelem teljesítmény 276,1 kWp. Egy ekkora napelemes rendszer termelése jellemzően a Galerius Fürdő várható napi, csúcsidei fogyasztás tartományában mozog, azaz a pillanatnyi termelt energia hasznosítható. Erről készült tanulmány **2. számú melléklet**.
- 2.3.A TOP_Plusz-1.1.3-21 Helyi és térségi **turizmusfejlesztés** című elnyert pályázat koncepció tervet tartalmazott a pályázat keretében megvalósítandó fejlesztésekről. Ehhez a pályázathoz az első mérföldkő időpontjára el kell készíteni a kiviteli terveket, illetve költségvetést, amely alapján a közbeszerzés kiírható. A mérföldkő határidejét a majdani energetikai pályázat függvényében pontosítani kell a pályázat szerinti 2024.03.31-hez képest korábbi időpontra. Ennek a tervezési feladatnak az ellátására a nyertes pályázó a Pannonhome Kft. 19,5M Ft+ÁFA díj mellett.

A tervezési feladatok költsége a pályázati forrásból megtérül, előlegként lehívható.

3. 2021-22 években felmerült és teljesített költségek:

Galerius felújítási munkálataihoz kapcsolódó számlák tovább számlázása Önkormányzat felé 2021					
Szolgáltató	Szolgáltatás	Dátum	Nettó	Áfa	Bruttó
Tevim Kft.	Jelenlegi épületgépészeti rendszerek állapotfelmérése	2021.08.23	400 000 Ft	108 000 Ft	508 000 Ft
Varga József	Uszodatechnikai műszaki ellenőri feladatok ellátása	2021.10.05	975 000 Ft	263 250 Ft	1 238 250 Ft
Dr. Ostorházi László	Korróziós szakértői tevékenység	2021.10.10	641 800 Ft	173 286 Ft	815 086 Ft
"GépVi" Kft.	Épületgépészeti műszaki ellenőri feladatok	2021.10.21	925 000 Ft	249 750 Ft	1 174 750 Ft
Bognár József Sándor	Épületgépészeti állapot felm., szakvélemény	2021.10.30	975 000 Ft	263 250 Ft	1 238 250 Ft
Pannonhome Kft.	Tetőszigetelés szakvélemény	2021.11.18	1 500 000 Ft	405 000 Ft	1 905 000 Ft
ÖSSZESEN			5 416 800 Ft	<i>1 462 536 Ft</i>	<i>6 879 336 Ft</i>
Keret			10 000 000 Ft	<i>2 700 000 Ft</i>	<i>12 700 000 Ft</i>
Felhasznált összeg			5 416 800 Ft	<i>1 462 536 Ft</i>	<i>6 879 336 Ft</i>
Fennmaradt összeg			4 583 200 Ft	<i>1 237 464 Ft</i>	<i>5 820 664 Ft</i>

Galerius felújítási munkálataihoz kapcsolódó számlák tovább számlázása Önkormányzat felé 2022					
Szolgáltató	Szolgáltatás	Dátum	Nettó	Áfa	Bruttó
Pannonhome Kft.	Tervdokumentáció elkészítése	2022.11.15	14 750 000 Ft	3 982 500 Ft	18 732 500 Ft
ÖSSZESEN			14 750 000 Ft	<i>3 982 500 Ft</i>	<i>18 732 500 Ft</i>

Galerius TOP_Plusz-1.1.3-21 Helyi és térségi turizmusfejlesztés című pályázat benyújtáshoz kapcsolódó egyéb számlák 2022, nem kerültek tovább számlázásra Önkormányzat felé 2022-ben					
Szolgáltató	Szolgáltatás	Dátum	Nettó	Áfa	Bruttó
MSB Zrt.	Szakmai tanulmány	2022.07.15	2 125 000 Ft	573 750 Ft	2 698 750 Ft
Zámbori Péter	Tanácsadás	2022.08.25	700 000 Ft	0 Ft	700 000 Ft
ÖSSZESEN			2 825 000 Ft	<i>573 750 Ft</i>	<i>3 398 750 Ft</i>

4. A nyertes TOP_Plusz-1.1.3-21 Helyi és térségi turizmusfejlesztés című pályázat kapcsán 2023. évben esedékes díjak pályázati MSB Zrt. részére:

A turizmusfejlesztési pályázat nyertessége következtében a pályázati MSB Zrt. részére a PET elkészítéséért a szerződésben meghatározott 6.375.000,- Ft + ÁFA sikerdíjra, 2023. január havi esedékességgel. A megbízási szerződés alapján a pályázati MSB Zrt. további feladata a projekt Költség-haszon elemzésének (CBA) elkészítése, melynek 4.000.000,- Ft + ÁFA összegű díja a CBA elkészítését követően válik esedékessé 2023. évben.

5. További lépések a pályázati források elérése és a felújítás előkészítése érdekében:

- 5.1. TOP energetikai pályázati kiírás megjelenésekor a pályázat előkészítése és benyújtása:
 - 5.1.1. tervdokumentáció, költségvetés véglegesítés új kiírás alapján
 - 5.1.2. pályázathoz szükséges előkészítő tanulmány és CBA elemzés elkészítésére vonatkozóan beszerzési eljárás lefolytatása
- 5.2. Turisztikai pályázat kiviteli tervek és költségvetés elkészítése
- 5.3. Napelem tervezési feladatokra beszerzési eljárás lefolytatása
- 5.4. Feltételes/végleges közbeszerzés kiírása a TOP energetikai pályázat benyújtását követően

6. Tetőhéjalás csere/javítás szakvélemény:

A lemezfedés cseréje a tervezési feladatok végrehajtása során bebizonyosodott, hogy nem feltétlenül indokolt, hiszen az épület 1,5 év bezárt állapot mellett nem ázott be, azaz a belülről látható beázások a belső rétegrend hibájára vezethetnek vissza. Ennek vizsgálatára igazságügyi szakértő bevonásával került sor. Összegezve a szakvélemény megállapításait elmondható, a fémlemez fedés anyagát tekintve nem hibás, de csomóponti kialakításai nem szakszerűek, viszont ezek a hibák javíthatóak.

Amennyiben a **(3. számú melléklet)** szerinti szakvélemény alapján a tetőhéjalást cserélni nem kell csak javítani, az megtakarítást eredményezhet.

7. Rezsiköltségek csökkentésére tett lépések:

- 7.1. Az épület teljes körű víztelenítése, aminek költsége nem került tovább számlázásra Önkormányzat felé

A Balaton-parti Kft. energia-, és költséghatékonysági szempontok alapján épületgépész-szakértővel (Dravec Gábor gépész tervezőmérnök) megvizsgáltatta a Galerius Fürdő fagymentesítésének műszaki lehetőségeit. A szakértő véleménye és javaslati alapján az épület téliesítése (jegyzőkönyvekkel dokumentáltan **(4. számú melléklet)**) megtörtént.

8. 2022. rezsiköltség, ami nem került tovább számlázásra Önkormányzatnak

Galerius Fürdő rezszi díjak 2022.01.01-2022.10.31.

<i>nettó összegek</i>	2022-ben fizetve*	2022. évet érintő**
Gázdíj	12 792 041 Ft	9 991 963 Ft
Aramdíj	24 214 828 Ft	22 239 546 Ft
Vízdíj	168 357 Ft	151 221 Ft
Csatorna díj	383 764 Ft	332 080 Ft
Összesen	37 558 990 Ft	32 714 810 Ft

* CashFlow szempontból mind 2022-ben fizetve.

**Könyvelési szempontból, ténylegesen 2022-ben merült fel, eredmény hatás.

Mellékeltek:

1. számú melléklet – TOP_Plusz Turisztikai pályázat nyertes értesítő
2. számú melléklet - Energetikai Tanulmány
3. számú melléklet – Igazságügyi szakértői vélemény a fémlemez fedés vizsgálatáról
4. számú melléklet – Téliesítés jegyzőkönyv

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 „**Tájékoztatás a Galerius Fürdővel összefüggő egyes feladatok státuszáról**” tárgyú előterjesztést megtárgyalta, és az alábbi határozatot hozta:

1. A Képviselő-testület a tájékoztatást tudomásul veszi és elfogadja, felkéri a Kft. ügyvezetését, hogy a Fürdő felújításához szükséges energetikai pályázat benyújtását készítse elő, a szükséges tervezési feladatokat végeztesse el, a szükséges további beszerzési eljárásokat folytassa le és a további fejleményekről nyújtson tájékoztatást a Képviselő-testület részére.
2. A Képviselő testület úgy határoz, hogy az Önkormányzat a Galerius Fürdő felújításának előkészítésével kapcsolatosan felmerülő, pályázati forrásból le nem hívható költségeit tételes kimutatás alapján, a fenntartási költségekkel együtt a Balaton-parti Kft. részére megtéríti.

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