

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

Az előterjesztés törvényességi
szempontból megfelelő:
Siófok, 2024. február 9.

Dr. Boda Zsuzsanna
jegyző

ELŐTERJESZTÉS

**Siófok Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2024. február havi rendes ülésére**

Tárgy: A Hotel Holiday épületének 2024. évi felújítása

Előterjesztő: Kósz Ágota ügyvezető

Előkészítette: Bakay Zsolt gazdálkodási igazgató

Tárgyalja: Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

A siófoki Nagystrand területén található Hotel Holiday üzemeltetésére vonatkozó, a **2024. január 1-étől hatályba lépő** módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt **ingatlan bérleti szerződés** Siófok Város Önkormányzata Képviselő-testületének 271/2023. (IX. 5.) határozatának megfelelően 2023. szeptember 6-án került aláírásra a Balaton-parti Kft. (továbbiakban: Társaság) és a Sió Írisz Kft. (továbbiakban: Bérló) között.

A szerződés aláírását a felek között létrejött peren kívüli egyezség tette lehetővé, mely megszüntette a 2021-2023 során indult bírósági eljárásokat, Siófok Város Önkormányzata Képviselő-testületének 273/2023. (IX. 5.) határozatának megfelelően. *(Mint ismert, a közös kérelem alapján a Kaposvári Törvényszék végzése szerint 2023. november 2-án jogerősen megszűntek a polgári perek, melynek következtében többek között a Bérló lemondott a Társaságunkkal szembeni 35 millió Ft kártérítési igényéről, ill. vállalta a saját perköltségeinek viselését.)*

Az eredetileg 2020. március 3-án kötött és Siófok Város Önkormányzata Képviselő-testületének 76/2020. (II.27.) számú határozatával jóváhagyott bérleti szerződéshez képest az egyik *fő módosítás, hogy a nagyberuházásokat vagy a tulajdonos Önkormányzat, illetve az általa meghatalmazott Bérbeadó vagy a Hotel Holiday-t üzemeltető Bérló finanszírozza.*

Ennek érdekében a felek közösen felkérték és megbízták szakértőként az ADNT Architectura Kft.-t. A műszaki szakvéleményben foglalt állapotfelmérés alapján, a módosított ingatlan bérleti szerződésben foglaltak szerint a 2024-2026 között évenkénti ütemezésben kerül sor a Hotel épületének szükségessé vált felújítására:

- (2024) homlokzati nyílászárók cseréje
- (2025) reggeliző burkolat csere, mosdók és teraszok felújítása
- (2026) tető javítása

Valamennyi jóváhagyott beruházás tekintetében, a teljes kivitelezési folyamatban a felek által közösen elfogadott műszaki ellenőr vesz majd részt.

A Hotel Holiday 137 db homlokzati nyílászárója (ajtó + ablak) és a főbejárat (kétszárnyú ajtó) 351 m² felületét magában foglaló – a 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti **nem építési engedélyköteles – bontási-építési** munka és **árubeszerzés** Siófok Város Önkormányzata, mint az ingatlan tulajdonosának döntése alapján immár kétféleképpen valósulhatnak meg a tárgyév április 30-ig:

1. Tulajdonos / Bérbeadó által: önkormányzati költségvetési / társasági forrásból

Társaságunk a 2023 novemberében megkezdődött tulajdonosi adósságkonszolidációs folyamat ellenére továbbra sem rendelkezik semmilyen szabad felhasználású saját pénzeszközzel, operatív pénzügyi működését csak banki folyószámla-hitelből képes finanszírozni, melynek 250 millió Ft összegű kerete már 2024. március hónapban teljesen ki is merülhet. Emiatt kizárólag az **Önkormányzat 2024. évi költségvetéséből** a Társaság részére rendelkezésre bocsátandó plusz **forrás** esetén valósulhat meg a saját beruházás kivitelezése.

2. Bérló által: az éves bérleti díj terhére

Amennyiben a felújítást a Bérló valósítja meg saját forrásából, akkor a bérleti szerződés szerint, amíg a beruházott összeg el nem éri az általa fizetendő **bérleti díj** összegét, addig annak mértéke:

- **nem lesz** évenként **korrigálva** (KSH éves fogyasztói árindex szerint),
- **60%-áig beszámítható** az **évente** fizetendő díjba mindaddig, amíg a beszámított összegek el nem érik a kivitelezés teljes költségét.

Tekintettel arra, hogy a 2020. évi bázissal indexált bérleti díj mértéke 2023-ban 18.646.606,- Ft + ÁFA volt, a Társaságunk részére így megfizetendő **éves bérleti díj 7.458.642,- Ft + ÁFA** lesz a 2024. évi indexált bérleti díj 21.984.348,- Ft + ÁFA helyett.

A 2024-2026. években zajló felújításokra tekintettel, a Bérló részére az adott évben megállapított bérleti díj megfizetésének határideje a korábbi február 15. helyett tárgyév április 15-ére módosult., ami a későbbi befizetési időpont miatt a **Társaság** nyári szezon előtti **pénzáramának** alakulására is **negatívan hat**, tehát cash-flowjában két hónappal később jelenik meg.

A bérleti szerződés szerint, ha a felújítást a Bérló végzi el saját forrásból, akkor a beszerzett és beépítésre kerülő tárgyi eszközök majd csak a **bérleti időszak lejártakor**, 2034. év végén kerülnek az **Önkormányzat tulajdonába** (azaz kizárva a közös tulajdon ráépítéssel történő keletkezését).

A tárgybani felújítás elvégzéséhez a Társaság idén ismételten bekért kivitelezői árajánlatokat. A mellékletben található 3 db árajánlat közül a **Comfort Ablak Kft.** által adott **53.768.669,- Ft + ÁFA** összegű a legkedvezőbb árú nyílászáró kivitelezési ajánlat. Miután ez az összeg már meghaladja a Kbt. 15. § (3) bekezdése szerinti építési beruházásra vonatkozó 50 millió Ft nemzeti értékhatárt, ezért a tárgyi beruházásra - önkormányzati finanszírozás esetén - közbeszerzési eljárást kell lefolytatni.

Összességében a Hotel Holiday felújítását célzó 2024. évi beruházást illetően Siófok Város Önkormányzata, mint tulajdonos döntése szükséges, hogy a **53.768.669,- Ft + ÁFA** összegű beruházás pénzügyi fedezetét biztosítani kívánja-e az ezévi önkormányzati költségvetésből – avagy a beruházást a Bérló saját forrásból, a Társaság részére fizetendő bérleti díjak terhére végezze el.

Társaságunknak a bérleti szerződés rendelkezései szerint 2024. március 8-ig értesítenie kell a Bérlőt a felújítással kapcsolatban meghozott tulajdonosi döntésről, illetőleg a tárgyévi beruházás saját forrásból történő elvégzésének lehetőségéről.

Jelen előterjesztés mellékletei:

1. *sz. melléklet:* a Sió Írisz Kft. és a Balaton-parti Kft. között a Hotel Holiday üzemeltetésére vonatkozó 2023.09.06-án aláírt bérleti szerződés.
2. *sz. melléklet:* a Comfort Ablak Kft. 2024.02.05-i árajánlata.
3. *sz. melléklet:* a Thermowin Kft. 2024.02.07-i árajánlata.
4. *sz. melléklet:* a DoorWin Kft. 2024.02.08-i árajánlata.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben foglaltakról alakítsa ki álláspontját és hozza meg döntését.

Az előterjesztést a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság tárgyalja, a Bizottság álláspontját a Képviselő-testület ülésén ismerteti.

Határozati javaslat:

Siófok Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta „**A Hotel Holiday épületének 2024. évi felújítása**” tárgyú előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

A Képviselő-testület a Hotel Holiday 2024. évi felújításának forrásaként Siófok Város Önkormányzata 2024. évi költségvetésének kiadási előirányzataként Ft összeget biztosít a Balaton-parti Kft. által történő beruházás megvalósítására. A Képviselő-testület felhatalmazza a Balaton-parti Kft. ügyvezetőjét közbeszerzési eljárás lefolytatására.

Felelős: Dr. Lengyel Róbert polgármester (a határozat közléséért)
Kósz Ágota ügyvezető, Balaton-parti Kft. (végrehajtásért)

Határidő: 2024. február 29.

Siófok, 2024. február 9.

Kósz Ágota
ügyvezető