

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

Az előterjesztés törvényességi  
szempontból megfelelő:  
Siófok, 2025. január 13.

Dr. Boda Zsuzsanna  
Jegyző

## **ELŐTERJESZTÉS**

**Siófok Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
2025. január havi rendes ülésére**

**Tárgy:** A Hotel Holiday épületének 2025. évi felújítása

**Előterjesztő:** Kósz Ágota ügyvezető igazgató

**Előkészítette:** Vincze Gábor műszaki főmunkatárs, energetikus

**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.

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 3 évre tervezett nagyberuházásokat vagy a tulajdonos Önkormányzat ill. 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 (lásd 1.sz. Melléklet) 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.

### **2025. évi beruházások:**

#### ***1. Homlokzati nyílászárók cseréje***

A 2024. évre tervezett *homlokzati nyílászárók cseréje* 48.433 ezer Ft összegben Siófok Város Önkormányzatának beruházási célú támogatásával részben megtörtént. A közbeszerzési értékhatáron belül jóváhagyott beruházási összegből 130 beépítésére kerülhetett sor, így a fennmaradó 7 db elem beépítése pótlólag, 2025-ben kerül beszerzésre.

A tárgyban felújítás elvégzéséhez a Társaság a 2024-ben elmaradt 7 db nyílászáró pótlólagos beépítéséhez csak a 2024-es kivitelezőtől az Ablak Comfort Kft-től kért be ajánlatot, hogy a beépítésre kerülő elemek egységes arculatot mutassanak. Az elmaradt nyílászárók beépítésére a Comfort Ablak Kft **3 725 512 Ft +ÁFA** összegű ajánlatot tett (lásd 2.sz. Melléklet).

#### ***2. Reggeliző burkolatának cseréje, mosdók és teraszok felújítása***

A bérleti szerződésben 2025 évre tervezett reggeliző burkolatának cseréjére és a mosdók, valamint a teraszok felújítása - a műszaki szakvéleményben foglalt állapotfelmérés szerint - 5.640.845,-Ft összegben volt tervezve. 2025. évre aktualizált árajánlat került bekérésre 3

cégtől. Az ajánlatokat az eredeti műszaki tartalomra, valamint - a Bérló által indítványozott emelt szintű műszaki tartalomra - a 2. sz. Melléklet tartalmazza.

A 3 db árajánlat közül a BAU KONTRAKTOR Kft. által adott ajánlat a legkedvezőbb;

a) az alapszintű műszaki tartalomra **7 169 063 Ft + ÁFA**

b) az emelt szintű tartalomra **8 683 063 Ft + ÁFA**

összegű kivitelezési ajánlatot adott. Bérló jelezte, hogy az emelt és azt alap szintű tartalom árkülönbözetét átvállalja.

### **3. Előtető visszaépítése**

Időközben szükségessé vált a Hotel strand felőli bejárata feletti - korábban viharkár miatt megsérült - *előtető* visszaépítése. Az Arizona 5000 típusú előtető beépítésére a BAU KONTRAKTOR Kft. **1 457 402 Ft + ÁFA** ajánlatot adott.

#### **A 2025. évi beruházások összeértéke:**

a) 3 725 512 Ft + 1 457 402 Ft + 7 169 063 Ft = **12 351 977 Ft + ÁFA**

b) 3 725 512 Ft + 1 457 402 Ft + 8 683 063 Ft = **13 865 977 Ft + ÁFA**

A fentiek alapján a 2025 évre tervezett beruházások (*homlokzati nyílászáró csere, bejárat feletti előtető visszaépítése, reggeliző burkolatának cseréje, mosdók és teraszok*) összege nem haladja meg a Kbt. 15. § (3) bekezdése szerinti építési beruházásra vonatkozó 50 millió Ft nemzeti értékhatárt, ezért a tárgyi beruházásra - önkormányzati finanszírozás esetén – nem kell közbeszerzési eljárást lefolytatni. A beruházásokat a Társaság saját belső szabályzata alapján tudja lebonyolítani.

Ezen beruházások a 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti **nem építési engedélyköteles – bontási-építési** munka és **árubeszerzés**, ami 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
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.

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).

Összességében a Hotel Holiday felújítását célzó 2025. évi beruházást illetően Siófok Város Önkormányzata, mint tulajdonos döntése szükséges, hogy a 3 beruházás fedezetét biztosítani kívánja-e az ez évi önkormányzati költségvetésből – avagy a beruházást a Bérló saját forrásból, a Társaság részére fizetendő bérleti díjak terhére végezze el.

Társaságunknak a bérleti szerződés rendelkezései szerint 2025. 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: ADNT Arquitectura Kft.-t. műszaki szakvéleményben foglalt állapotfelmérés (2023. 04.25-én kelt)
2. sz. melléklet: a Comfort Ablak Kft. 2024.12.18-i keltezés árajánlata nyílászáró pótlására
3. sz. melléklet: a Bau-Kontraktor Kft 2024.12.16-i keltezésű árajánlata előtetőre
4. sz. melléklet: a Bau-Kontraktor Kft. 2024.12.23-i árajánlata reggeliző burkolat cseréjére, mosdók és teraszok felújítására
5. sz. melléklet: a HH Bau 2021Építőipari Szoc.Szöv. 2025.01.08-i reggeliző burkolat cseréjére, mosdók és teraszok felújítására
6. sz. melléklet: Kátai Dávid e.v. 2025.01.07-i reggeliző burkolat cseréjére, mosdók és teraszok felújítására
7. sz. melléklet: Árajánlat összehasonlító táblázat

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 2025. évi felújítása**” tárgyú előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

#### **A. változat:**

A Képviselő-testület a Hotel Holiday 2025. évi felújításának forrásaként Siófok Város Önkormányzata 2025. évi költségvetésének kiadási előirányzataként..... Ft összeget biztosít a Balaton-parti Kft. által történő beruházás megvalósítására. A Képviselő-testület felhatalmazza a Balaton-parti Kft. ügyvezetőjét a beszerzések lefolytatására és lebonyolítására.

#### **B. változat:**

A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Hotel Holiday 2025. évi felújítását bérlő végezze el saját költségén a 2025. évi bérleti díj beszámításával a Balaton-parti Kft-vel kötött bérleti szerződésben foglaltak szerint.

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

Kósz Ágota ügyvezető, Balaton-parti Kft. (végrehajtásért)

Határidő: 2025. március 8.

Siófok, 2025. január 13.

**Kósz Ágota**  
ügyvezető