

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

Az előterjesztés törvényességi
szempontból megfelelő.
Siófok, 2025. december 1.

Dr. Boda Zsuzsanna
jegyző

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Plázs fejlesztési javaslat – elvi hozzájárulás finanszírozási módozatról

Előterjesztő: Kósz Ágota ügyvezető igazgató

Előkészítette: Balázs János Gábor projektvezető, beruházási vezető

Tárgyalja: Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

A Balaton-parti Kft. (a továbbiakban „Társaság”) a Siófok, Petőfi sétány 3. szám alatt található Siófok-Nagystrand területén lévő – korábban Beach House, azután Coke Club, majd Beach Club végül 2016. év óta Plázs néven működő – vendéglátó és szórakoztató egységet, mint épület-együttest, és a hozzá tartozó földterületet nyilvános pályázatást követően bérbe adta a Plázs Nyár Kft. részére. Felek a bérleti szerződést (továbbiakban „Alapszerződés”) 2019. április 8-án írták alá (lásd 1. sz. Melléklet).

A Plázs Nyár Kft. 2025. novemberében azzal az igénnyel fordult Társaságunkhoz, hogy megkérje a Tisztelt Képviselő-testület elvi hozzájárulását arra vonatkozóan, hogy a 2034. szeptember 30-ig meghosszabbított szerződés 4. pontjában szereplő beruházási, fejlesztési, megújítási igényeiket ne évente adhassák be, hanem 2026. évben egyszeri alkalommal, egyösszegű és egyidejűleg elvégzendő fejlesztésre vonatkozóan. (lásd 2. sz. Melléklet)

A Társaság és a Plázs Nyár Kft. közötti Alapszerződés **4. pontjának 5. bekezdése** kimondja, hogy

*„Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben fenti feltételek maradéktalan teljesülése mellett a bérleti jogviszony 2034. szeptember hó 30. napjáig meghosszabbodik, az esetben a 2024. október hó 1. és 2034. szeptember hó 30. közti tartamban amennyiben további a bérlemény rendeltetésszerű használatához szükséges, vagy műszaki szükségességből indokolt, illetve a tulajdonos által előírányzott, vagy a szolgáltatások színvonalasabbá tételét szolgáló beruházási, felújítási munkálatok merülnek fel, melyeket a tulajdonos önkormányzat, illetve a hasznosításra jogosult bérbeadó finanszírozni nem képes, vagy nem kíván, s ezen munkálatok saját költségen történő elvégzését, illetve elvégeztetését bérlő vállalja – minden esetben a fenti eljárási rend és szabályok betartása mellett a tulajdonos, illetve tulajdonosi felhatalmazás esetén a bérbeadó előzetes engedélye alapján – 2024. október 1. és 2034. szeptember hó 30. közti tartamban bérlő a tulajdonos, illetve tulajdonosi felhatalmazás esetén a bérbeadó előzetes engedélye szerint jogosult a bérleményben további felújítási munkákat végezni, illetve műszaki, technikai vagy technológiai fejlesztéseket végrehajtani, saját költségén és kockázatára, azzal, hogy **bérlő ezen engedélyezett beruházásai számlával igazolt és bérbeadó által elfogadott költségét 2025. január hó 1. napjától az éves bruttó bérleti díj 50%-nak erejéig jogosult a bérleti díjba beszámítani.** A beszámítás a bérleti díj 2. részletének terhére lehetséges, oly módon, hogy a beszámítható összeggel a bérleti díj 2. részlete csökkentendő.”*

A Plázs Nyár Kft. leveléhez csatolt fotódokumentáció (3.sz. Melléklet) bemutatja a főépület jelenlegi állapotát, amelyre vonatkozó fejlesztési elképzeléseinek, építészeti koncepciójának (4.sz. Melléklet) részleteit a Tisztelt Képviselő-testület elvi hozzájárulását követően dolgozza ki. A jelen előterjesztés szakmai előkészítéseként egy helyzet tisztázó egyeztető megbeszélésre került sor, melyen Társaságunk és a Plázs Nyár Kft. képviselőin kívül részt vett Siófok Város főépítésze és létesítmény főmérnöke, akik - megismerve az alap műszaki problémát - a maguk részéről támogathatónak ítélték meg a Plázs javaslatát.

Jelen előterjesztés a finanszírozási konstrukciónak az Alapszerződéstől eltérő módon történő biztosítására vonatkozó döntéshozatalra irányul. Nevezetesen a Bérlő előfinanszírozná a beruházás teljes összegét és a határozott idejű szerződés hátralévő futamidejében évente, az éves bruttó bérleti díj 50%-ának erejéig beszámítaná. A Plázs Nyár Kft. előzetesen arra irányulóan is

kifejezte szándékát, hogy amennyiben a beruházás összege meghaladja a bérleti díjba beszámítható összeget, az azon felüli részt saját kockázatára finanszírozza.

Kérem a T. 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 ismertetik.

Az előterjesztés melléklete:

- 1.sz. Melléklet: Bérleti szerződés (2019. április 08.)
- 2.sz. Melléklet: Plázs Nyár Kft. 2025. november 27-ei levele
- 3.sz. Melléklet: Fotók a főépületről
- 4.sz. Melléklet: Építészeti koncepció (2025.11.20.), látványtervek, alaprajzok

Határozati javaslat:

Siófok Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a **„Plázs fejlesztési javaslat – elvi hozzájárulás finanszírozási módozatról”** tárgyú előterjesztését és az alábbi határozatot hozza:

A Képviselő-testület elvi hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Plázs Nyár Kft. az érintett létesítményekre vonatkozó fejlesztési elképzeléseit 2026. évben egyösszegben és egyidejűleg valósítsa meg. Az ehhez szükséges kiviteli tervek és árazott költségvetést készítse el, valamint a fejlesztéshez elengedhetetlen hatósági engedélyeztetési eljárásokat folytassa le.

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

Kósz Ágota (végrehajtásért)

Határidő: értelem szerint

Siófok, 2025. december 1.

Kósz Ágota
ügyvezető igazgató