

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

Az előterjesztés törvényességi
szempontból megfelelő.
Siófok, 2025. október 10.

Dr. Boda Zsuzsanna
jegyző

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: A Galerius Élményfürdő és Wellness Központ gasztronómiai működése

Előterjesztő: Kósz Ágota ügyvezető igazgató

Előkészítette: Bódis István, gasztronómiai tanácsadó
Balázs János Gábor Projektvezető

Tárgyalja: Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság
Idegenforgalmi és Rendészeti Bizottság
Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

A Balaton-parti Kft. (a továbbiakban „Társaság”), mint a Siófok Város Önkormányzatának tulajdonában lévő Galerius Élményfürdő és Wellness Központ (a továbbiakban „Galerius Fürdő”) teljes körű műszaki felújításával és turisztikai célú fejlesztésével megbízott üzemeltető, 2025. szeptemberében előterjesztette a Tisztelt Képviselő-testületnek a **Galerius Élményfürdő és Wellness Központ gasztronómiai működéséről szóló javaslatát is.**

A Képviselő-testület a **300/2025.(IX.25.) sz.** határozatában (1.sz.Melléklet) elfogadta, hogy a Galerius Fürdő gasztronómiai részlegeit a Társaság saját maga üzemeltesse és kezdje meg a már előkészített alapanyag beszerzésre vonatkozó közbeszerzés eljárás lebonyolítását legkésőbb 2025. október 15-éig azzal, **hogy a termék-kínálatot büfé és strand jellegű ételekből állítsa össze, ehhez alakítsa a munkaerő létszámot, valamint a szükséges konyhai berendezéseket.** Az erről szóló konkrét részletes előterjesztést készítse el és azt terjessze be a képviselő-testület 2025. október havi rendes ülésére.

Továbbiakban a Képviselő-testület utasította a kft. ügyvezetőjét, hogy vendéglátói tevékenységére tekintettel **alakítson ki forgalomarányos jutalékos rendszert, (profitorientált bérezési struktúrát, szervizdíj bevonásával),** ezzel egyidejűleg felkéri az ügyvezetőt, hogy a fürdő és vendéglátás forgalmáról heti rendszerességgel adjon írásban tájékoztatást a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság tagjainak.

A tárgyi határozatban szereplő feladatokkal kapcsolatosan Társaságunk a következő ténymegállapításokat teszi:

1) **„a termék-kínálatot büfé és strand jellegű ételekből állítsa össze,**

A KT határozatnak megfelelően Társaságunk elkészítette a módosított étel és ital ajánlatot (lásd 2.sz melléklet). Ez alapján a közbeszerzésre szánt anyaglistát is módosítani kell. Ugyancsak a 2.sz.Mellékletben találhatóak a strandi büfék trendjéről szóló szemelvények, amelyet a Tisztelt Képviselő-testület szíves figyelmébe ajánlunk.

Szeretnénk hangsúlyozni, hogy a gasztronómiai pontok tervezett működtetése nem egy statikus, állandó (akár hosszú hónapokon keresztül bekövesedett) kínálattal működő entitásként, hanem

- a vendégek igényeihez rugalmasan alkalmazkodó,
- bizonyos étel elemeiben akár hetente is változó,
- a piaci és évszakos szezonálisakat is szem előtt tartó kínálattal valósuljon meg.

A gasztronómiai egységek működtetési színvonalának igen nagy a hozzájárulása ahhoz, hogy a Galerius Fürdőtől mindenkor elvárt árbevételét/ eredményességét teljesíthesse. Az étel és ital kínálatát folyamatosan úgy kell alakítania, hogy a legegyszerűbb étel és ital kínálattól kezdve minden társadalmi réteg meg tudja kapni/fizetni az igényének és pénztárcájának megfelelő „gasztro élményt”.

Szakértői vélemények szerint egy „teljesen lebutított”, csak a régi klasszikus strandi jellegű gasztronómiai kínálat nagymértékben leronthatja a fürdőbe látogató vendégek összesített élmény érzetét, mely kihatással lehet a visszatérő vendége számára, a forgalomra, és nem utolsósorban az éves árbevételre is, elérve akár az 5-10%-os csökkenést.

2) „a termék-kínálatot büfé és strand jellegű ételekből állítsa össze, ehhez **alakítsa a munkaerő létszámot, valamint a szükséges konyhai berendezéseket**”

A feladat teljesíthetősége érdekében a MMI Kft-t (Mecsek Mérnök Iroda Kft.) – mint a Galerius Fürdő beruházás bonyolítóját és műszaki ellenőrért – kértük fel hivatalosan, vizsgálja meg, hogy a konyhai berendezések vonatkozásában milyen lehetőségei vannak Társaságunknak, mint Beruházónak.

Az MMI Kft. válaszában egyértelműen jelezte – megerősítve mind azt, amit mi előzőleg is említettünk -, az alábbiak szerint:

„A szerződés módosítást a Megrendelő is kezdeményezheti, azonban szem előtt kell tartani, hogy ennek is törvényi (kbt.) keretei vannak.

Jelen esetben dönthettek úgy, hogy a konyha gépeket mégsem kértek (akár egy akár több darabot), azonban ennek több kockázata is van, melyek véleményünk szerint a következők:

I. Amennyiben a Kivitelező a gépeket már megrendelte, akkor annak költségeit Megrendelőnek kell állni (pl. akár csak a foglalo szintjén, vagy amennyiben már nem visszamondható teljes gépköltség szintjén). És ezeket tárolnia is kell később.

II. A kiállítások (villany, víz, egyéb kapcsolódó feladat) jelentős része elkészült (kb. 70%), ezek költségeit a Megrendelőnek ki kell fizetni, ami olyan szempontból nem szerencsés, hogy egy olyan elemért fizet támogatott forrásból is, amelynek később nincs hasznosulása., illetve megkérdőjelezhető a kiállítások támogathatósága.

III. Ami érdemi megtakarítás lehet az a munkadíj (kb. 1-5 millió), és a gépköltségek egy része (kb. 10-40 millió, ha nincs megrendelve a gép), de ez elenyésző összeg a projekt összköltségéhez képest.

IV. Önmagában a határidőt végső soron nem érinti, mert elmaradó munkáról beszélünk, de meg kellene vizsgálni, hogy akkor a **Megrendelő mit szeretne megvalósítani az eddigi tervektől eltérően, erre kéne egy új tervezői megbízás, kiviteli terv, és egy szerződésmódosítás, amely hónapokat vesz igénybe és a Vállalkozónak jogot biztosít az akadályközlésre, illetve a határidő hosszabbításra.**

Típust és darabszámot lehet módosítani, de többletköltséggel járhat, kivéve, ha elmaradó tétel, vagy jelentős minőségcsökkenést tervez a Megrendelő.

Amennyiben csak elmaradó gépről beszélünk, akkor egyszerűbb a helyzet, mert előfordulhat, hogy a gyártó egy csökkentett áron visszaveszi a gépet, de a különbözet akkor is megjelenik a Megrendelőnél, mint költség.

Végső soron itt is megjelenik egy részben támogatási forrásból finanszírozott, de valós teljesítés nélküli költség, amelyet javaslunk elkerülni mind a Megrendelőnek, mind jelezzük, hogy műszaki ellenőri oldalról ennek elszámolhatósága kétséges és a támogatást is veszélyeztetheti, hisz Megrendelő olyanért fizet, ami nem lesz leszállítva.

Ha megrendelésre kerültek a gépek, semmi értelme nincs visszamondani, mert nem okoz jelentős költségcsökkenést és a funkció csökkenés jelentős a kettő pedig nincs arányba.”

A kivitelező FEHÉREP Kft. ügyvezetője felhívta a figyelmet, hogy a műszaki tervekben szereplő konyhai gépek és berendezések kivétel nélkül mind megrendelésre kerültek, a

jóváhagyott tervektől/ megrendelt tételektől eltérő módosítás esetén Beruházónak valamennyi többletköltséget viselnie kell. Ennek mértéke/nagyságrendje szükség esetén meghatározható.

A fennálló helyzet alapján **Társaságunk egyáltalán nem javasolja** a már megrendelt éttermi beépített gépek és berendezési tárgyak összetételén változtatni annak **igen jelentős többletköltség hatása, a jogi procedúra (szerződésmódosítás)** valamint **a kivitelezési határidő megnövekedésének kockázata miatt.**

A KT határozat szerint Társaságunk megvizsgálta, hogy a módosított termék kínálat függvényében miként változik a foglalkoztatni kívánt személyzet /munkaerő létszám szükséglete. A számítások/elemzések azt mutatták, hogy az eredetileg betervezett **létszám nem változik**, mert a tervezett forgalom, a kiszolgálási helyszínek száma, a ledolgozandó munkaidő, a nyitvatartási idő, melyek együttesen határozzák meg a minimálisan foglalkoztatandó dolgozók számát. érdemben nem módosultak.

3) „alakítson ki forgalomarányos jutalékos rendszert, (profitorientált bérezési struktúrát, szervízdíj bevonásával)”

A felszolgálási díjról vagy más néven szervízdíjról a **44/2024. (XII. 9.) NGM rendelet „a felszolgálási díj mértékének megállapításáról, valamint a felszolgálási díj alkalmazásának és felhasználásának szabályairól”** szóló jogszabály rendelkezik **2025. január 1-i hatállyal.**

A hivatkozott rendelet 1. § 1. felszolgáló: az a közreműködő, aki a vendéglátó üzletben tartózkodó vendéget a fogyasztási helyén kiszolgálja;

Mivel a szervízdíj a személyes kiszolgáláshoz kötött, és a 2. § (1) bekezdés kifejezetten a felszolgálók közreműködését nevesíti a külön díj esetében - vendéglátás keretében a vendégek felszolgáló közreműködésével történő kiszolgálásáért felszámított külön díj – ezért ahol nincsenek felszolgálók, ott felszolgálói díj sem számítható fel jogszerűen.

Tekintettel arra, hogy már a 2023-ban elnyert TOP Turisztikai támogatási pályázat is az önkiszolgáló rendszer megvalósítását tartalmazta (nincs se ital, se étel felszolgálása egyik gasztronómiai ponton sem), így a KT határozatban megfogalmazott feladat végrehajtása **jogszabály ellenes lenne.**

A szervízdíj nélküli jutalékos rendszer (inkább neveznénk **ösztönző rendszernek**) kialakítása/bevezetése a későbbiekben csak akkor válik lehetővé, miután legalább $\frac{1}{2}$ - $\frac{3}{4}$ éves forgalmi és pénzügyi adatok állnak rendelkezésre, de azt (az irányítási és motivációs szempontok összhatásainak figyelembevételével) **az egész fürdő valamennyi dolgozóját érintően szabad csak meghatározni.** Erre vonatkozó érdemi (működőképes és valós adatokon alapuló) javaslatát a Társaság ügyvezetője leghamarabb 2026. negyedik negyedévében tudja csak megtenni.

Mellékletek:

1.sz. Melléklet: 300/2025.(IX.25.) sz. határozat

2.sz. Melléklet: A Galerius Fürdő éttermi kínálata

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

Az előterjesztést a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság, az Idegenforgalmi és Rendészeti Bizottság, valamint a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság tárgyalja, a Bizottságok álláspontját a bizottsági elnökök a Képviselő-testület ülésén ismertetik.

Határozati javaslat:

Siófok Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta „*A Galerius Élményfürdő és Wellness Központ gasztronómiai működése*” tárgyú előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

1. A Képviselő-testület a Balaton-parti Kft. által előterjesztése alapján elfogadja a 2. sz. Melléklet szerinti éttermi kínálatot.
2. A Képviselő-testület tudomásul veszi, hogy a szükséges konyhai berendezések köre, valamint a munkaerő létszám nem változik az eredeti tervekhez képest.
3. A Képviselő-testület támogatja, hogy a forgalomarányos jutalékos rendszer szervízdíj felszámítása nélküli kidolgozására 2026. negyedik negyedévében kerüljön sor. A Képviselő-testület felkéri a Kft. ügyvezetőjét, hogy az ösztönző rendszer javaslatát a Képviselő-testület 2026. decemberi ülésére terjessze elő.

Felelős: Dr. Lengyel Róbert polgármester (közlésért)
Kósz Ágota, ügyvezető, Balaton-parti Kft. (végrehajtásért)
Határidő: értelem szerint

Siófok, 2025. október 10.

Kósz Ágota
ügyvezető igazgató