

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

Az előterjesztés törvényességi
szempontból megfelelő.
Siófok, 2026. június 8.

Dr. Boda Zsuzsanna
jegyző

ELŐTERJESZTÉS

**Siófok Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. június havi rendes ülésére**

Tárgy: Vasút utcai illemhely műszaki felújítása, pénzügyi elszámolás. További illemhelyek felújítása

Előterjesztő: Kósz Ágota ügyvezető igazgató

Előkészítette: Balázs János Gábor, műszaki-beruházási vezető

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

Tisztelt Képviselő-testület!

A Balaton-parti Kft. (továbbiakban Társaság) üzemelteti a 19 szabadstrandi illemhelyet. A Képviselő-testület **337/2025. (X. 30.) határozatában** (1.sz.Melléklet) arról határozott, hogy Társaságunk 5 db illemhelyet újítson fel. Első lépésben 1-et (a Sóstói Vasút utcaira esett a választás), és ha a feltáró munkák indokolják, készítsen előterjesztést a teljeskörűbb felújítás pénzügyi vonzatáról és a műszaki tartalomról. Társaságunk 2025. novemberében megkezdte a bontást, a munkálatokat azonban a hideg telet követően csak márciusban tudta folytatni. A felújítás részleteiről az alábbiakban számolunk be:

1. Műszaki felújítás

A Sóstó, Vasút utcai illemhely teljes körű, szerkezetet és gépészetet érintő rekonstrukción esett át, amelynek célja a higiéniai, használati és üzemeltetési színvonal jelentős emelése volt.

A felújítás első ütemében megtörtént a **meglévő burkolatok teljes bontása**: a falicsempét és a járófelületet eltávolítottuk, majd új, nagy kopásállóságú és magas csúszásmentességi besorolású (R10–R11 kategória) kerámia burkolatot építettünk be.

A bontást követően a helyiség **teljes szaniterállománya cserére került**: új mosdók, piszoárok, WC-csészék, valamint korszerű, vandalizmus-álló kabinok és piszoár-elválasztók kerültek beépítésre. A helyiség komfortját és vizuális minőségét új tükrök és korszerű szerelvények egészítik ki.

A felújítás részeként kialakítottunk egy **zárható, elkülönített vegyszertároló egységet**, amelyhez külön vízvételi pontot létesítettünk, biztosítva a takarítási és üzemeltetési folyamatok higiénikus és szabályozott működését.

A belső térben új, könnyen tisztítható **álmennyezetet** építettünk, amely a gépészeti vezetékek esztétikus takarását és a helyiség egyszerűbb karbantartását is lehetővé teszi.

A beépítést megelőzően a meglévő **fa tartószerkezeti elemeket** teljeskörűen kezeltük, gomba- és rovarkár elleni impregnálással. A külső felületek felújító festést kaptak, az ablakokra pedig rovarháló került a higiéniai környezet javítása érdekében.

A gépészeti rendszer teljes rekonstrukción esett át. A teljes **szennyvízhálózatot újraépítettük**, és a létesítményt közvetlenül a szennyvízgerincre kötöttük, így megszüntettük a korábbi künetes, időszakosan problémás elfolyást.

A belső vízvezeték-hálózat teljes egészében **új, korszerű csőhálózatra lett cserélve**, és egy belső főelzáró csap is kiépítésre került az üzemeltetés biztonságosabbá tétele érdekében. A keleti homlokzaton új ivókút létesült, amely bővíti a közösségi funkciókat és növeli a terület szolgáltatási értékét.

A **nyílászárók cseréje** során modern, műanyag, higiénikus és könnyen tisztán tartható szerkezetek kerültek beépítésre, amelyek javítják a hő- és hangszigetelési tulajdonságokat, valamint ellenállóbbak a páras, intenzív használatú környezetben.

A Társaság 3-4 fő munkavállalóval 2026. május elején végzett a felújítással. Az elvégzett felújítás eredményeként a Vasút utcai illemhely egy korszerű, esztétikus, magas higiéniai színvonalú és üzemeltetési szempontból hatékonyan fenntartható létesítménnyé vált, amely hosszú távon biztosítja a látogatók kulturált kiszolgáltatását.

Műszaki tételjegyzék

- **Bontási munkák**
 - meglévő falicsempe teljes bontása
 - járófelület és aljzatburkolat bontása
 - elhasználódott szaniterek, kabinok és szerelvények elbontása
- **Burkolati munkák**
 - új, nagy kopásállóságú és magas csúszásmentességi besorolású (R10–R11) járólapok beépítése
 - új falicsempe burkolat kialakítása
- **Szaniter és berendezési elemek cseréje**
 - új mosdók, piszoárok, WC-csészék telepítése
 - új kabinok beépítése
 - új piszoár-elválasztók felszerelése
 - új tükrök elhelyezése
- **Vegyszertároló kialakítása**
 - zárható, elkülönített tárolóegység építése
 - külön vízvételi pont kiépítése a tárolóban
- **Álmennyezet és belső szerkezeti munkák**
 - új, könnyen tisztítható álmennyezet építése
 - meglévő fa gerendák teljes körű kezelése (gomba- és rovarkár elleni impregnálás)
- **Külső felújítási munkák**
 - homlokzati felületek felújító festése
 - ablakokra rovarhálók felszerelése
 - keleti falon új ivókút telepítése
- **Gépészeti rekonstrukció**
 - teljes szennyvízhálózat megújítása
 - közvetlen rákötés a szennyvízgerincre, a korábbi künetes elfolyás megszüntetése
 - teljes belső vízvezeték-hálózat cseréje korszerű rendszerre
 - belső főelzáró csap létesítése
- **Nyílászáró csere**
 - új, műanyag, higiénikus és könnyen tisztítható nyílászárók beépítése

2. Pénzügyi elszámolás

A fent hivatkozott KT határozatban foglaltaktól eltérően, a felújítás csúszása miatt a pénzügyi elszámolást jelen előterjesztésben teszi meg Társaságunk.

Siófok Város Önkormányzata 2026.01.06-án 6.557.000 Ft + Áfa, azaz bruttó 8.327.390 F-ot kifizetett előlegként Balaton-parti Kft-nek.

A Vasúti utcai illemhely felújításának pénzügyi elszámolása két fő költségelemből áll: az anyagköltségekből és a humán erőforrás ráfordításokból.

A felújításhoz kapcsolódó *anyagköltségek* összesen 2 811 814 Ft értékben merültek fel. A beszerzések több ütemben, a munkafolyamatok előrehaladásához igazodva történtek, több beszállító bevonásával. A költségek tartalmazzák a burkolási és festési anyagokat, szanitereket,

válaszfalakat, mellékbejárati ajtókat, vízszelési elemeket, valamint a kivitelezéshez szükséges egyéb karbantartási és építőanyagokat.

A humán jellegű ráfordítások a tényleges munkavégzési időszakhoz igazodnak. A 2025. decemberi rendkívül fagyos, régóta nem tapasztalt téli időjárás miatt a kivitelezési munkák csak a hónap első felében voltak elvégezhetőek, ezt követően a munkaterületet le kellett zárni. A felújítás folytatására 2026. márciusában nyílt ismét lehetőség, majd a munkák áprilisban és május első felében folytatódtak, az átadásig.

A március–április–május időszakban a feladatokat állandó jelleggel 3 fő végezte, míg a többi munkatárs csak a májusi időszakban vett részt.

A felújítási munkák eredményeként az illemhely 2026. május közepére vált átadható állapotúvá, megújult műszaki és esztétikai tartalommal, a szezonra felkészítve.

A felújítási munkálatokat Siófok Város létesítmény főmérnöke figyelemmel kísérte, több alkalommal is járt a helyszínen, állásfoglalását a 3.sz.Melléklet tartalmazza.

A felújításról készült fotókat a 2.sz.Melléklet tartalmazza.

Vasúti utca illemhely felújítás költsége		
Tétel	Tervezett nettó összeg Ft	Tény nettó összeg Ft
Anyagköltség (10%-os tartalékkerettel együtt)	2 980 000	2 811 814
Anyagmozgatási díj (anyagköltség 12%-a)	305 000	337 418
Munkaerő költség (6 fő 1 havi bér + járulékok)	2 712 000	3 093 501
Igazgatás díja (teljes költség 10%-a)	560 000	624 273
Összesen	6 557 000	6 867 006

3. További illemhely felújítások

A 2026. évi önkormányzati költségvetési rendeletben lett előirányozva 5 db illemhely felújítására összesen bruttó 41 636 950 Ft összeg. A Vasút utcai illemhely felújítására a fentiek szerint **bruttó 8 721 098,-Ft** került felhasználásra, így a fennmaradó **32 915 852,-Ft** nyújt fedezetet a további illemhelyek felújítására.

A Vasút utcai illemhely felújítása pénzügyi és műszaki alapként szolgálhat a további négy illemhely rekonstrukciójához, mivel a felhasznált anyagok, technológiák és munkafolyamatok jól összehasonlíthatók és ismételhetőek. Fontos azonban kiemelni, hogy a pontos költségek illemhelyenként eltérhetnek, mivel a bontási munkák során feltárt szerkezeti hibák, rejtett károk, illetve az egyes egységek eltérő műszaki állapota módosíthatja a szükséges ráfordításokat. **A költségvetés ezért irányadó jellegű, és a tényleges kivitelezés során kisebb-nagyobb eltérések várhatók.**

A felújítandó illemhelyek egyikében sincs kiépített elektromos hálózat, ezért a bontási, szerkezeti és szerelvényezési munkák időjárástól függetlenül elvégezhetőek, azonban a vakolási és burkolási munkákhoz elengedhetetlen a fagymentes időjárás. Ennek megfelelően a

kivitelezés ütemezése az időjárási körülményekhez igazodik. Amennyiben a tél enyhébb lesz, a munkálatok üteme gyorsítható.

A vakolási és burkolási munkák esetében **külső vállalkozó** bevonását tervezzük, amely a saját kivitelezéshez képest várhatóan **15–20% többletköltséget** jelent. A vállalkozói bevonás ugyanakkor jelentősen rövidíti a kivitelezési időt, és biztosítja, hogy a felújítások a következő szezon kezdetére befejeződjenek. Várhatóan **7 572 000 Ft + ÁFA** lesz illemhelyenként a felújítás költsége, **összesen bruttó 38 465 760 Ft**. A 2026. évi önkormányzati költségvetésben jelenleg 32 915 852 Ft áll még rendelkezésre előirányzatként az illemhelyek felújítására, amely összeg 3 db illemhely felújítására elegendő. A 4. illemhely felújításhoz további 5 549 908 Ft forrásra van igény.

Tétel	Tervezett nettó költség / illemhely
Anyagköltség (10%-os tartalékkal együtt)	2 850 000
Anyagmozgatási díj (anyagköltség 12%-a)	342 000
Munkaerő költség (6 fő 1 havi bér + járulékok)	2 100 000
Vállalkozói díj	1 680 000
Igazgatás díja (teljes költség 10%-a)	600 000
Összesen	7 572 000

A felújítások ütemezése a vendégforgalomhoz igazodva történhet: a további négy illemhely rekonstrukcióját **2026 őszén el tudjuk kezdeni**, és a munkálatokat a **2027. évi szezon kezdetére teljeskörűen be tudjuk fejezni**. A felújítási sorrend első eleme az Ezüstparti (Arany János utcai) illemhely, mivel a közelben található másik egység biztosítja a folyamatos szolgáltatást a munkavégzés ideje alatt. Az Aranyparti illemhelyek felújítása ezt követően, ütemezetten történhet.

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

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

Az előterjesztés melléklete:

- 1.sz. Melléklet: 337/2025. (X. 30.) KT határozat
- 2.sz. Melléklet: Fotók
- 3.sz. Melléklet: Siófok Város létesítmény főmérnökének állásfoglalása

Határozati javaslat:

Siófok Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a „*Vasút utcai illemhely műszaki felújítása, pénzügyi elszámolás. További illemhelyek felújítása*” tárgyú előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

1. A) A Képviselő-testület elfogadja a Balaton-parti Kft. által a Vasút utcai illemhely felújítása tárgyában elvégzett beruházás műszaki tartalmát, valamint a beruházás pénzügyi elszámolását, amelynek végleges bekerülési költsége 6.867.006 Ft + ÁFA.
- 1.B) A Képviselő-testület hozzájárul ahhoz, hogy a Balaton-parti Kft. a beruházás elszámolására vonatkozóan végszámlát állítson ki 6.867.006 Ft + ÁFA összegben, melyből levonásra kerül a Siófok Város Önkormányzata által korábban megfizetett 6.557.000 Ft + ÁFA előleg, így az önkormányzatot terhelő fennmaradó fizetési kötelezettség a különbözet összege.
- 2.A) A Képviselő-testület támogatja, hogy a Balaton-parti Kft. által üzemeltett további 3 db illemhely felújítását – a 2026. évi önkormányzati költségvetési rendeletben előirányzott összeg terhére - a Társaság végezze el az előterjesztésben foglaltak szerint.
- 2.B) A Képviselő-testület támogatja, hogy a Balaton-parti Kft. által üzemeltetett további 4 db illemhely felújítását a Társaság végezze el az előterjesztésben foglaltak szerint. A Képviselő-testület a felújítás teljes körű megvalósítása érdekében felkéri a Hivatalt, hogy az Önkormányzat 2026. évi költségvetés általános tartalékkeret terhére 5.549.908 Ft összeget tervezzen be.
- 2.C) A Képviselő-testület támogatja, hogy a Balaton-parti Kft. által üzemeltetett további 4 db illemhely felújítását a Társaság végezze el az előterjesztésben foglaltak szerint. A Képviselő-testület a felújítás teljes körű megvalósítása érdekében felkéri a Hivatalt, hogy az Önkormányzat 2027. évi költségvetésbe előirányzatként 5.549.908 Ft összeget tervezzen be.
- 3) A Képviselő-testület utasítja a Balaton-parti Kft. ügyvezetőjét, hogy az illemhelyek felújításával kapcsolatos költségekről tételes elszámolást nyújtson be 2027. június 30-áig.

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

Felelős: Kósz Ágota (végrehajtásért)

Határidő: értelem szerint

Siófok, 2026. június 8.

Kósz Ágota
ügyvezető igazgató