SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

POLGÁRMESTER

8600 SIÓFOK, FŐ TÉR 1. TELEFON +36 84 504100 FAX: +36 84 504103

Az előterjesztés törvényességi
szempontból megfelelő.
Siófok, 2026. november 09.

Dr. Boda Zsuzsanna
jegyző

E L Ő T E R J E S Z T É S

Siófok Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
2026. november havi rendes ülésére

Tárgy: A Siófok, Bajcsy-Zs. utca 110. és a Szekrényessy K. utca 6. szám alatti társasházak épületüzemeltetési szerződésének felmondásáról és a feladatellátás átszervezéséről

Előterjesztő: Dr. Lengyel Róbert polgármester

Előkészítette: Jogi és Szervezési Osztály

Tárgyalja: Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

Siófok Város Önkormányzatának tulajdonát képezik a Siófok, Bajcsy-Zsilinszky utca 110., valamint a Siófok, Szekrényessy Kálmán utca 6. szám alatti társasházak, a hozzájuk tartozó területekkel együtt. A társasházakban található lakásokat az Önkormányzat bérleményként hasznosítja.

A társasházak épületüzemeltetési feladatait jelenleg a Termofok-Sió Kft. látja el, az Önkormányzattal kötött vállalkozási szerződés keretében. Az épületüzemeltetési díj 2024. december 01. napjától 12.500,- Ft + Áfa / lakás / hó összegben került megállapításra

Időközben a Társasházakban sor került közös képviselő megválasztására, amelynek eredményeként számos üzemeltetési tevékenység átkerült a Termofok-Sió Kft. hatásköréből a közös képviselő hatáskörébe. Ez a változás az üzemeltetési díj csökkenését eredményezte. A 2025. június 1. napjától hatályos, határozatlan időre szóló szerződésben az épületüzemeltetési díj 5.674 Ft + áfa / lakás / hó összegben került megállapításra, azzal a kitétellel, hogy a díj minden év március 1-jétől a KSH által közzétett, előző évi szolgáltatásokra vonatkozó fogyasztóiár-index mértékével emelkedik.

Az Önkormányzat **jelenleg** – az indexálást követően – 6.054 Ft + áfa / lakás / hó összegű üzemeltetési díjat fizet, amely a két társasház vonatkozásában összesen nettó 671.994 Ft/hó, azaz **bruttó 853.432 Ft/hó.**

A Termofok-Sió Kft. a hatályos szerződés alapján azonban kizárólag a központi berendezések üzemeltetésével kapcsolatos alábbi feladatokat látja el:

- a fűtési és vízfelmelegítési szolgáltató rendszer üzemeltetése, hatósági ügyintézése,
- gázórák leolvasása,
- hődíj felosztása légköbméter alapján,
- hődíj kiszámlázása,
- kazánház-üzemeltetés,
- gázóra- és nyomásszabályozó-csere ügyintézése,
- gázérzékelő-karbantartás,
- pontforrás környezetvédelmi ügyintézés,
- kéményseprőipari szolgáltatás megrendelése,
- együttműködés a megrendelővel és a társasházak mindenkori közös képviselőjével.

Az elöregedett fűtési és melegvíz-rendszerek miatt azonban rendkívül gyakoriak a műszaki meghibásodások és a csőtörések a társasházakban. Mivel a Termofok-Sió Kft. munkavégzése a kazánházra korlátozódik, a hálózaton jelentkező minden egyéb műszaki hiba elhárításához külső szolgáltatót kell igénybe venni, ami jelentős többletkiadást eredményez.

A probléma rendezése érdekében a társasházak közös képviselője árajánlatot kért a gépészeti karbantartási feladatokat rendszeresen ellátó vállalkozótól. A vállalkozó árajánlata 2027. január 01. napjától érvényes, és mindkét társasház vonatkozásában az alábbi feladatok ellátását tartalmazza:

- hőközpont karbantartása és üzemeltetése,
- üres lakások időszakos műszaki ellenőrzése,
- udvar, folyosók időszakos műszaki ellenőrzése,
- 24 órás ügyeleti forródrót (gyorsszolgálat),
- gázóra, nyomásszabályozó, gázérzékelő ellenőrzése, karbantartása.

Az új szolgáltató ajánlati ára a két társasházra összesen **380.000 Ft/hó** *(Az árajánlat az előterjesztés 1. számú mellékletét képezi)*. A vállalkozó alanyi adómentes, így az ajánlati árat áfa nem terheli.

A vállalkozó a vállalkozási szerződést nem az Önkormányzattal, hanem a társasházakkal kötné meg, így a gépészeti karbantartási feladatok költsége a jövőben nem közvetlenül az önkormányzat költségvetését terhelné, hanem a közös költség részeként kerülne megfizetésre.

A Hivatal a Termofok-Sió Kft.-től is kért új árajánlatot, azonban a meglévő feladataikat kedvezőbb áron nem vállalják. Abban az esetben pedig, ha a gépészeti és karbantartási feladatokat a fent említett új vállalkozó venné át, a Termofok-Sió Kft. a náluk maradó feladatok – a hődíj felosztása és kiszámlázása – ellátásáért havi nettó 335.997 Ft, azaz havi bruttó 426.716 Ft díjat kérne.

Ezt a fennmaradó – részben adminisztratív - feladatkört azonban a közös képviselő lényegesen kedvezőbb áron tudja átvenni. A közös képviselő jelenlegi díjazása 2025. szeptember 1. napjától 3.300 Ft / albetét / hó (a két társasházban lévő 116 albetétre számítva összesen 382.800 Ft/hó). A hődíjak felosztásának és kiszámlázásának átvételével a díjazása **4.500 Ft / albetét / hó** összegre emelkedne, ami havonta összesen 522.000 Ft-ot jelent. A közös képviseleti díj növekménye így mindössze havi 139.200 Ft (szemben a Termofok-Sió Kft. által kért bruttó 426.716 Ft-tal).

Pénzügyi összefoglaló a szerződésváltás eredményéről:

- Jelenlegi üzemeltetési díj (Termofok-Sió Kft.): **bruttó 853.432 Ft / hó**
- Új vállalkozói díj: **380.000 Ft / hó**
- Megtakarítás az üzemeltetési díjon: **473.432 Ft / hó**
- Közös képviselő díjnövekménye (hődíj felosztás, számlázás átvétele miatt): **- 139.200 Ft / hó**
- **Önkormányzati szinten jelentkező tényleges megtakarítás: 334.232 Ft / hó**

Az előterjesztés mellékletét képezi:
- 1. sz. melléklet: Egyéni vállalkozó árajánlata

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

<u>Határozati javaslat:</u>

Siófok Város Önkormányzatának Képviselő-testülete *„A Siófok, Bajcsy-Zs. utca 110. és a Szekrényessy K. utca 6. szám alatti társasházak épületüzemeltetési szerződésének felmondásáról és a feladatellátás átszervezéséről”* tárgyú előterjesztésben foglaltakat megtárgyalta és az alábbi határozatokat hozta:

> A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a Termofok-Sió Kft.-vel a Siófok, Bajcsy-Zs. utca 110. és a Szekrényessy K. utca 6. szám alatti társasházak épületüzemeltetési feladatainak ellátására megkötött vállalkozási szerződést 2026. december 31. napi hatállyal felmondja.

A Képviselő-testület, mint a társasházakban lévő önkormányzati tulajdonú albetétek tulajdonosa, hozzájárul ahhoz, hogy a társasházak (a közös képviselő útján) a gépészeti és karbantartási feladatok ellátására 2027. január 1. napi hatállyal szerződést kössenek Hajdú Edvárd egyéni vállalkozóval, összesen havi 380.000 Ft összegű vállalkozói díj ellenében.

A Képviselő-testület – tekintettel a hődíjak felosztásával és kiszámlázásával kapcsolatos feladatok átvételére – tulajdonosi hozzájárulását adja a társasházak közös képviselője díjazásának 2027. január 1. napjától 4.500 Ft / albetét / hó összegre történő megemeléséhez.

Felelős: Dr. Lengyel Róbert polgármester
Határidő: 2027. december 31.

Siófok, 2026. november 09.

Dr. Lengyel Róbert
polgármester