1000228130131

ikt. szám: FPH058 /3486 - 2 /2023

tárgy: Javaslat a Rác Fürdő felújítási munkálatainak indítására, valamint a Hotel hasznosítására

előkészítő: Vagyongazdálkodási Főosztály

Előterjesztés

a Közgyűlés részére

Tisztelt Közgyűlés!

A Budapest Főváros Önkormányzata közvetlen kizárólagos tulajdonában álló **Budapest Gyógyfürdői Zrt.** (a továbbiakban: „**Társaság**” vagy „**BGYH Zrt.**”) a 1693/2020. (XII.18.) Főv. Kgy. határozat értelmében nyilvános árverést követően 2021. augusztus 4. napján megkötött adásvételi szerződés útján tulajdont szerzett a Rác Gyógyfürdő és Szálloda (a továbbiakban úgyis mint: „Fürdő” valamint „Hotel”) külön helyrajzi számokon nyilvántartott épületegyüttesén.

A Társaság a Fürdő saját maga általi üzemeltetését, míg a Szálloda felépítménye vonatkozásában annak hasznosítását tűzte ki célul a Fővárosi Közgyűlés által elfogadott 2022. évi üzleti terve alapján.

A BGYH Zrt. mindent elkövetett az elmúlt időszakban annak érdekében, hogy szakmailag előkészítse a Fürdő újra nyitását, de műszakilag nagyon kritikus állapotban vehette birtokba az akkor több mint 10 éve bezárt, így pusztuló fürdő- és szállodakomplexumot, amely jelentősen befolyásolta a BGYH Zrt. lehetőségeit.

1. Az eddig megtett lépések összefoglalása

A Rác Fürdő épületének jelen előterjesztésben javasolt teljes felújítását több előkészítő fázis előzte meg:

- Az egész épületegyüttes penészes, dohos levegőjű, egészségre veszélyes mértékben szennyezett volt. Mindent megelőző első lépésként a biztonságos munkavégzés körülményeit kellett megteremteni, ez a teljes terület penész- és gombamentesítését jelentette. Több sikertelen beszerzési eljárás után sikerült vállalkozót találni, aki 2022. március és április között elvégezte a teljes épületben a penészes burkolati elemek részleges bontását, hidegköd és ózontechnológia együttes alkalmazásával a terület penészmentesítését és fertőtlenítését. A felújítás előkészítéséhez szükséges bármilyen munkálatot – felmérést, állagmegóvást, kármentesítést, kezelhetetlen anyagok kibontását és elszállítását – csak ezt követően lehetett megkezdeni.

- 2022. év második negyedévében a Fürdő és a Hotel eredeti tervezőinek – akik a tervek szerzői jogát birtokolják – bevonásával **részletes állapotfelmérés** készült mindkét épületrészről. A fürdőépület műszaki állapotát a szakértők a 2010-ben elkészült felújítás mindössze 40 %-ára becsülték.

- 2022 őszén a **BGYH Zrt. társasági projektet indított** a Rác Fürdő rekonstrukciójának – az előkészítéstől a Fürdő közönség számára történő megnyitásig való – megvalósítására.

- Elkészült a tervezett fürdőtechnológia és működési koncepció, melyben komoly feladatot jelentett az **eredetileg (2006-2007. években) végig nem gondolt fürdőtechnológiai rész megfogalmazása** és az épület adta lehetőségekhez való illesztése. Ez a szakmai, műszaki tartalom volt az alapja az épület felújítására kiírt **hirdetmény közzététele nélküli tárgyalásos tervezési közbeszerzési** eljárásnak. A Budapesti Építőművészeti Műhely Kft.-vel 2023. január 15-én kötött szerződés keretében megkezdődhetett az engedélyezési és kiviteli tervek elkészítése.

- A BGYH Zrt., a covid járvány miatti pénzügyi helyzetére tekintettel, a Hotel hasznosításából származó bevételből javasolta a Rác Fürdő felújításának finanszírozását, melyet a Fővárosi Közgyűlés a Társaság 2023. évi üzleti terve valamint ingatlangazdálkodási terve keretében elfogadott. Ezért a Fürdő felújításának előkészítése mellett a **BGYH Zrt. a Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt.-vel együttműködve egyidőben két pályázati kiírást indított a Rác Hotel hasznosítására.** Az egyiket egy hosszú távú bérleti konstrukcióra, a másikat a Hotel épületének értékesítésére. A 2023. márciusában ezzel a feltételrendszerrel meghirdetett pályázati felhívásokra **nem érkezett ajánlat.**

- A Budapesti Építőművészeti Műhely Kft. a Rác Fürdő kiviteli terveit határidőre, 2023. július 15-én adta át. A több mint 700 file-t tartalmazó tervcsomag által meghatározott – tartalékkereteket nem tartalmazó – **felújítás összege a tervezői költségvetés alapján nettó 5,547 Mrd Ft** (**1.1. sz. melléklet**). A tervező cég által készített építészeti műszaki leírás összefoglalója, mely az egyes területeken megfogalmazott szakmai és műszaki elvárásokat, szükséges bontásokat és építéseket mutatja be, az előterjesztés **1.3. sz. melléklet**eként kerül csatolásra*.*

2. A BGYH Zrt. szándéka

A BGYH Zrt. vezetése áttanulmányozva és elemezve az elkészült tervezési anyagokat az alábbi javaslatot nyújtotta be tulajdonosi döntéshozatal céljából, összhangban a 327/2023. (04.26.) Főv. Kgy. határozattal jóváhagyott 2023-2024. évi Ingatlangazdálkodási Tervében foglaltakkal.

A cél a kivitelezési tervek alapján – a költségek racionalizálása mellett – a Fürdő felújítása (közbeszerzési pályázat keretében), ezzel párhuzamosan pedig a Hotel épületének hasznosítása is elsődleges szempont.

Az épület értékmegőrzése, a pénzügyi megtérülési számítások és a gazdasági lehetőségek is amellett szólnak, hogy a kivitelezési tervek szükséges pontosítása után azonnal induljon el a közbeszerzés kiírása a Fürdő rekonstrukciójára. A közbeszerzési pályázat eredménye mutathatja majd meg, hogy az előzetes elképzeléseket az építőipari piac visszaigazolja-e vagy sem.

A Rác Fürdő felújítását és üzemeltetésbe állítását az is indokolja, hogy a Gellért fürdő elképzelt ütemezett felújítása mellett a Rác Fürdő hozzá tud járulni a budapesti turizmusból részlegesen kieső Gellért fürdő helyettesítéséhez, ezáltal pótolná a Gellért felújítása miatt a BGYH Zrt.-nél szükségszerűen elmaradó árbevétel egy részét.

A Társaság vezetése – áttekintve a terveket – megfogalmazta alábbiakban részletezett javaslatait a kivitelezési költségek csökkentésére. A beruházás célértéke – tartalékkerettel, tervezés, belső építészeti és mobilia opció (460 M Ft) nélkül számolva – cca 5,1 Mrd Ft. **(1.2. sz. melléklet)*.***

- **A költségcsökkentési javaslatok a műszakilag szükséges megoldásokat, az értékmegóvási, örökségvédelmi elvárásokat nem érintik**, ugyanakkor kompromisszumokat tartalmaznak az anyaghasználat, a belsőépítészet, valamint a berendezések területén.

- A helyreállítás során fontos, hogy **funkcionálisan végiggondolt és megtervezett, szakmailag jól üzemeltethető és emellett minőségi fürdő kerüljön kialakításra, a 2010. évre megvalósult műszaki tartalomra alapozva.**

- Minél később indul el a felújítás, készül el és nyitható meg újra a Fürdő, annál magasabbak lesznek a kivitelezés költségei, és addig az elmúlt évek befektetéseinek megtérülésére sem lehet számítani.

A jelenlegi építőipari környezetben az árazásban (az ágazat általános visszaesése, ugyanakkor az anyagárak volatilitása miatt) jelentős a bizonytalanság.

A fenti indokok alapján a **BGYH Zrt. kidolgozta a tervezett beruházás Megvalósíthatósági Tanulmányát, amely dokumentum jelen előterjesztés 1. sz. mellékletét képezi**. Támogató döntés esetén a Társaság elindítja a kivitelezésre vonatkozó közbeszerzési eljárást.

Hotel hasznosítása:

A Társaság vezetése a Hotel eredeti hasznosítási opcióit – a Hotel felújításának forrásszükségletéből következő várhatóan korlátozott érdeklődői kör miatt, a jelenlegi piaci körülmények és az előző pályázat tapasztalatai alapján – nem tartja reálisnak. A Hotel hasznosítására – az étterem hasznosítására vonatkozó nyílt pályázat meghirdetése során a BGYH Zrt. által a Hotel hasznosítását elnyerő részére biztosítandó last call opcióval együtt – reális alternatívát a korábbi premisszák változtatásával lehetne kialakítani, megtartva a 20 éves bérleti időszakot, az előre fizetendő bérleti díj elhagyásával.

A Rác Fürdő területén található étterem hasznosítása tárgyában a BGYH Zrt. a Fürdő rekonstrukciója alatt nyilvános pályázatot kíván közzétenni. A BGYH Zrt., mint bérbeadó fenntartja a jogot, hogy a Rác Hotel hasznosítására kiírt pályázat nyertese részére felajánlja a Rác Fürdőben található étterem bérleti jogát az étterem bérbeadási pályázatán nyertes ajánlattevő által megajánlott bérleti díj ellenében (előbérleti jog).

A Rác Hotel hasznosítása tárgyában a BGYH Zrt. - a BFVK Zrt.-vel együttműködve - két pályázat kerülne kiírásra egyidejűleg, egyrészről a Hotel értékesítésére, másrészről a Hotel hosszútávú, 15+5 éves időtartamra szóló bérbeadása tárgyában. Az egyes pályázatokra beérkező ajánlatok nyertes ajánlatként történő kihirdetését követően Budapest Főváros Önkormányzata Fővárosi Közgyűlése elé előterjesztést készít a BGYH Zrt., hogy a Közgyűlés döntsön arról, hogy a nyertes pályázatok közül a BGYH Zrt. kivel és melyik hasznosítási lehetőség tekintetében kössön szerződést.

3. Gazdasági háttér

A BGYH Zrt. a méretbeli és részben kínálati hasonlóságok, illetve az épített környezet alapján elsősorban a Rudas fürdőt vette alapul a működési előfeltevések realitásának vizsgálatakor. A premisszák kialakításánál a Rudas alapjellemzői mellett a piaci igényeket és a Rác Fürdő pozícionálásának lehetőségeit elemezte, a menedzsment mindezek alapján készítette el a gazdasági számításokat a Fürdő újranyitásához **(1.5. sz. melléklet)**.

A Fürdő mozaikos jellege – mely a törökfürdőtől a klasszikus Ybl csarnokig nagy részben műemléki védettség alatt áll – és pazar belső terei **(1.4. sz. melléklet)** a befogadóképességgel együtt határozták meg a keresleti oldal tervezését.

- A Fürdőt a turizmus felső dekádjaira, AB státuszú vendégekre kívánja pozícionálni a Társaság, a hazai, főként budapesti vendégeket elsősorban kedvezményes bérletkonstrukcióval kívánja bevonzani.

- A Fürdő egyidejű befogadóképessége 220 fő – a medencefelületek mérete miatt alacsonyabb a Társaság hozzá hasonló nagyságú fürdőinél –, ez elméletileg éves szinten cca. 240 ezer fő

befogadását jelenti. A BGYH Zrt. induló forgalomként ennek mintegy 53%-ával (cca. 126 ezer fő) számolt az első teljes működési évre.

- A kalkulációk alapján a vendégforgalom az ötödik évben éri el a 66%-os kihasználtsági szintet. A volumen tervezésénél viszonyítási alapot jelentett a Rudas fürdő, mely közel 400 fős egyidejű befogadóképessége mellett évente 300 ezer főt meghaladó vendégforgalmat realizál. Nem túlzás tehát a feleakkora befogadóképességgel rendelkező Rác Fürdő éves volumenét 120-160 ezer főre kalkulálni.

- A tervezett árszint a Széchenyi és a Gellért fürdők jelenlegi árszintjéhez igazodik, a napi belépők mellett nagy hangsúlyt kapnak a fürdőzéshez szükséges kereskedelmi árukkal kiegészített szolgáltatáscsomagok. A napijegyek és csomagok értékesítési arányát 62% - 38%-ban kalkulálta a Társaság – a jelenleg egyre erősödő, döntően nyugat-európai tendenciáknak megfelelően (pl. az angol és az olasz fürdőkben egyre gyakoribb, hogy a napi belépőjegy csak csomag formájában vásárolható meg).

- A Fürdő szolgáltatásstruktúrájában fontos elemet képez a más fürdőkben jelenleg hiányzó beauty-részleg (USP), illetve az unikális wellness-szolgáltatások változatos köre. A fürdő többek között így lesz megkülönböztetve a földrajzi közelségben található Rudas és Gellért fürdőktől, így lehet elkerülni az irányukba mutatkozó kereslet csökkenését a Rác Fürdő piacra lépését követően.

A gazdaságossági számítások alapján elmondható, hogy egy **várhatóan 10 év – az opció lehívásával 12 év – alatt megtérülő, műemlékfürdőre vonatkozó beruházásról** van szó.

Fontos még egyszer kiemelni, hogy a Rác Fürdő minél előbb történő megnyitása nemcsak a vagyon hasznosítása és a beruházás megtérülése miatt fontos, hanem a Gellért fürdő jövőbeli részleges és időszakos bezárása miatt is, mert a Rác és a Rudas fürdők tudják részben helyettesíteni a budai oldal legnagyobb fürdőjét. A Társaság bevételeinek ily módon történő, hosszú távú biztosítása kiemelten fontos érdek.

4. Érzékenységvizsgálat

A Fürdő újra nyitásához kapcsolódó megtérülési számításokon a Társaság három nézőpontból is végzett érzékenység vizsgálatokat.

- Beruházási költségek növekedése nyilvánvalóan növeli a megtérülés várható idejét, minden 10% növekmény 1 évvel hosszabbítja meg a megtérülés várható idejét (**1. sz. melléklet**). Ugyanakkor nem szabad figyelmen kívül hagyni, hogy a Rác Fürdő műemlék, a műemlékek felújítására vonatkozó megtérülési elvárások nem a piaci standardot követik.

- A forgalom, illetve bevételek esetén a Társaság feltételezte, hogy az első 5 év alatt fokozatosan átalakul a forgalomi struktúra és a napijegyesekkel szemben a csomagot vásárlók száma lesz jelentősebb (56%). Ez a változás a 10 éves várható megtérülést 7 évre csökkentheti.

- A költségek növekedése ugyanakkor már jelentősebb hatással van. A Társaság évi 5%, illetve 10% költségnövekedést modellezett, az eredetileg is betervezett humán költségnövekedés mellett. A hatás 5% többletnövekményenként 1,5-2 év lehet.

5. A finanszírozáshoz szükséges források biztosítása

A beruházás finanszírozásának az alábbi lehetőségei vizsgálandók:

A) BGYH Zrt. 2023-2024. évi rendes működéséből származó alaptevékenységi cash-flow felhasználásával.

B) Beruházási hitel felvételével: cca. 3 Mrd Ft – tartalékkerettel és opcióval együtt 4 Mrd Ft – hiteligény egészíti ki a 2023. év végén rendelkezésre álló, működésből eredő 1 Mrd Ft értékű saját erőt.

C) A Hotel értékesítéséből befolyó, legalább 4 Mrd Ft vételár felhasználásával.

A beruházási hitel felvétele állami engedélyhez kötött, ezért realizálása bizonytalan. Tekintettel arra, hogy a Társaság bevételeinek egy része már euróban realizálódik, így a jelen helyzetben az euró alapú hitelfelvétel és annak adósságszolgálata egyébként nem okozna problémát.

A Társaság a működésből megképződő forrás (2023. évi cash flow és 2024. évi cash flow) felhasználását tartja a legkedvezőbb lehetőségnek a beruházás 2023. évi indítása érdekében azzal a kiegészítéssel, hogy közben a Hotel hasznosítását ismételten meg kell próbálni. A Hotel épített részei és gépészete jelenleg sokkal jobb állapotban van a Fürdőhöz képest, ez a körülmény is a hasznosítási pályázat minél korábbi megindítását indokolja.

Műszaki és használati szempontból is optimális megoldást a Fürdő, az étterem és a Hotel beruházások párhuzamos lebonyolítása jelentene. Amennyiben a Hotel hasznosítása mégis késedelmet szenved, a Fürdő megnyitása abban az esetben is prioritást jelent a Társaság vezetése számára, a két épületrész egymástól műszakilag függetlenül felújítható és működtethető.

A teljes mértékben saját forrásból történő beruházás megvalósításának feltétele, hogy a tulajdonos Fővárosi Önkormányzat nem tervez jelentős osztalékfizetést a 326/2023. (IV. 26.) Főv. Kgy. határozatban megjelölteken felül *(1. sz. függelék)*.

6. Testületi döntések

A Társaság Igazgatóságának és Felügyelőbizottságának 2023. szeptember 22-én meghozatalra kerülő kapcsolódó határozatai az előterjesztés **2*. sz. függelék***eként kerülnek csatolásra.

A Társaság Alapszabályának VII. 1. pontja értelmében a Társaságnál, annak egyszemélyes jellegére tekintettel közgyűlés nem működik, a közgyűlés (legfőbb szerv) hatáskörébe tartozó ügyekben a részvényes írásban dönt. A VII. 2. o.) alpont alapján Budapest Főváros Önkormányzata, mint részvényes kizárólagos hatáskörébe tartozik a *„döntés a Társaság által lefolytatandó beruházások megindításáról, amennyiben a beruházás értéke az 500 millió forint összget meghaladja”.*

Az Alapszabály hivatkozott pontja, valamint a Ptk. 3:109. § (1)-(2) bekezdései értelmében az előterjesztés tárgyát képező ügyben a döntés a legfőbb szerv hatáskörébe tartozik. A Ptk. 3:109. § (4) bekezdése szerint egyszemélyes társaságnál a legfőbb szerv hatáskörét az alapító vagy az egyedüli tag gyakorolja. Tekintettel arra, hogy a gazdasági társaságok legfőbb szervének hatáskörébe taartozó döntések nem kerültek átruházásra a Budapest Főváros Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2020. (II.5.) önkormányzati rendeletben, az előterjesztés tárgyát képező ügyben a döntési hatáskört a Fővárosi Közgyűlés gyakorolja.

Az előterjesztésben leírtak alapján az alábbi határozati javaslatokat terjesztem a T. Közgyűlés elé döntéshozatal érdekében.

Határozati javaslat

A Fővárosi Közgyűlés úgy dönt, hogy:

1.

Budapest Főváros Önkormányzata, mint a Budapest Gyógyfürdői Zrt. (BGYH Zrt.) alapítója, elvi egyetértését fejezi ki a Rác Fürdő felújításának megvalósítására vonatkozó, az előterjesztés 1.2. sz. mellékletét képező, a BGYH Zrt. által tervezett költségbecslés szerinti módosított koncepcióval, valamint a Hotel épület hasznosítása tekintetében.

2.

Budapest Főváros Önkormányzata, mint BGYH Zrt. alapítója, a Társaság által a Rác Fürdő felújítására vonatkozóan elkészített, a jelen előterjesztés 1. sz. mellékletét képező megvalósíthatósági tanulmány alapulvételével egyetért azzal, hogy a Társaság saját forrásai terhére írja ki és bonyolítsa le a fürdőépület kivitelezési közbeszerzési eljárását és a beruházás elvégzését 4,6 milliárd Ft + 10% tartalékkeret és további legfeljebb 460 millió Ft opció összeghatárig.

3.

Budapest Főváros Önkormányzata egyetért azzal, hogy a BGYH Zrt. a Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt.-vel együttműködve készítse elő és bonyolítsa le a Rác Hotel (és last call opciós joggal az étterem) bérbeadására, illetve értékesítésére vonatkozó nyílt pályázatot, azzal, hogy a pályázat eredményeként a Társaság a Fővárosi Közgyűlés előzetes jóváhagyásával köthet csak szerződést.

4.

Felkéri a Főpolgármestert, hogy az alapítói döntésekről a Társaság vezető tisztségviselőjét értesítse a Ptk. 3:109.§ (4) bekezdésében foglaltakra hivatkozással, mely szerint a döntés az ügyvezetéssel való közléssel válik hatályossá.

határidő: 30 nap
felelős: Főpolgármester

Határozathozatal módja: valamennyi határozati javaslat esetében egyszerű szavazattöbbség

Kelt: Budapesten, a minősített elektronikus aláírásba foglalt időbélyegző szerinti időpontban

Bősz Anett dr.
főpolgármester-helyettes

Láttam:

Láttam: Számadó Tamás főjegyző

dr. Számadó Tamás
főjegyző

Dr. Lőrincz Valéria Digitálisan aláírta: Dr. Lőrincz Valéria Dátum: 2023.09.22 11:27:20 +02'00'

Dr. Schrődel Norbert András Digitálisan aláírta: Dr. Schrődel Norbert András Dátum: 2023.09.22 14:16:30 +02'00'

Berente Katalin Digitálisan aláírta: Berente Katalin Dátum: 2023.09.22 11:41:52 +02'00'

Dr. Dauner János Digitálisan aláírta: Dr. Dauner János Dátum: 2023.09.22 13:15:32 +02'00'

mellékletek:

1.Rác Fürdő rekonstrukció Megvalósíthatósági Tanulmány az alábbi mellékletekkel:

1.1.Rác Fürdő felújítás tervezői költségbecslés főösszesítő

1.2.BGYH Zrt. által tervezett költségbecslés

1.3.Kivonat az építészeti műszaki leírásból

1.4. Látványtervek

1.5.Pénzügyi mutatók és megtérülés számítása

függelékek:

1.326/2023. (IV.26.) Főv. Kgy. határozat az osztalékfizetésről

2. BGYH Zrt. Igazgatóságának és Felügyelőbizottságának kapcsolódó határozatai