

SZOVA Szállodaüzemeltető Kft.

9700 Szombathely, Welther K. u. 4.

Nyilvántartó szerv: Szombathelyi Törvényszék Cégbírósága

Cégjegyzékszám: Cg.18-09-113205

Telefon:(94) 314-040, Fax: (94) 314-743

E-mail: szalloda@szova.hu

Internet: www.szova.hu

ELŐTERJESZTÉS

Szombathely MJV Közgyűlésének 2021. szeptember 30-i ülésére

**Javaslat a SZOVA Szállodaüzemeltető Kft.,
mint beruházó tulajdonában lévő szállodaprojekt
értékesítésére
vagy befektető bevonására**

Tisztelt Közgyűlés!

A SZOVA NZrt. és a SZOVA Szállodaüzemeltető Kft. 2015 – 2019. között **előkészítette a Tófürdő területén megépíteni tervezett 102 szobás szállodai projektet, amely különböző okokból – építőipari áremelkedés, pandémiás helyzet, hiányzó beruházási forrás – az elmúlt 1,5 – 2 évben nem haladt előre.**

A beruházással kapcsolatban az alábbi **lényeges jellemzőkre** szeretnénk külön felhívni a figyelmet:

- **rendelkezésre áll a jogerős építési engedély és a részletes kiviteli terv;**
- **a beruházás becsült 4 milliárd forint teljes költségvetésének fedezete nem áll rendelkezésre,**
- **a jelenlegi konstrukcióban a beruházás nem tartozik a közbeszerzési törvény hatálya alá,**
- **üzemeltetési partnerünkkel, a Hotel & More Kft-vel kidolgozásra került a szálloda 10 éves üzleti terve.**

A beruházást 40% önerő mellett bankhitelből terveztük finanszírozni. Számításaink és a tervezői költségbecslés alapján a szálloda bekerülési költsége ~4 milliárd forint. A megvalósításhoz szükséges ~ 1,6 milliárd forint önerőt Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata és a SZOVA Nonprofit Zrt. saját forrásaiból terveztük biztosítani.

A koronavírus járvány miatt kibontakozott gazdasági válság azonban ezt a számításunkat keresztülhúzta. Az önkormányzati bevételek jelentős mértékben visszaestek, a forrásokat a járvány elleni védekezésre, valamint az alapvető önkormányzati feladatok ellátására kell fordítani, ami **a szálloda beruházás megvalósítását veszélyezteti.**

Szombathely számára fontos, hogy egy nagy kapacitással bíró, színvonalas szálloda épüljön. Szombathely jelenlegi szálláskínálata rendkívül csekélynek és alacsony színvonalúnak mondható, ezért valós az igény egy magasabb kategóriájú hotel megépítésére, különös tekintettel arra, hogy városunkban az elmúlt években részben állami költségvetési, részben pályázati forrásokból több olyan fejlesztés valósult meg, melyek

eredményeként jelentős nézőszámot befogadni képes, akár nemzetközi események megrendezésére is alkalmas létesítmények épültek fel. Ilyen a Szombathelyi Haladás Sportkomplexuma, a Fedett Uszoda új medencéje, a vívóakadémia, az asztalitenisz csarnok, a Király Sportlétesítmények fejlesztése, az Illés Akadémia és a hamarosan átadásra kerülő fedett jégcsarnok.

A meglévő és új létesítmények által kínált lehetőségek kihasználását, de városunk általános gazdasági, kulturális és idegenforgalmi fejlődését is akadályozza, hogy Szombathely – talán a megyeszékhelyek közül egyedüliként – nem rendelkezik olyan szálláshellyel, amely alkalmas lenne egy-egy nagyobb, többnapos esemény vagy rendezvény kiszolgálására, az ide érkező látogatók színvonalas, a mai kor elvárásainak megfelelő elszállásolására.

Mivel gazdaságossági számításaink alapján továbbra is kimutatható, hogy a szálloda nyereségesen üzemeltethető és a projekt Szombathely számára kiemelt fontossággal bír, a folytatásra vonatkozóan két javaslatot készítettünk elő a tisztelt Közgyűlés számára:

'A' javaslat: A projekt értékesítése;

'B' javaslat: Befektető bevonása;

Az 'A' javaslat azt feltételezi, hogy a SZOVA Nonprofit Zrt. és Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata az eddig befektetett összegén túl nem kíván további forrást biztosítani a szállodaépítésre és emiatt a SZOVA Szállodaüzemeltető Kft. nem tudja folytatni a projektet. Ebben az esetben a projektet és az elkészült terveket kell megpróbálni értékesíteni. Ez történhet az országos médiában való meghirdetéssel - kiemelt tekintettel az idegenforgalom területére – továbbá szakmai fórumokon és szervezeteken keresztül. **Az 'A' javaslat egyik megvalósulási módja a SZOVA Szállodaüzemeltető Kft. 75%-os – a SZOVA Nonprofit Zrt. tulajdonában lévő – üzletrésznének értékesítése lehet.** A projekt értékesítésével **biztosítani lehetne** annak a lehetőségét, **hogy egy tőkeerős befektető megépítse a Szombathely számára rendkívül fontos létesítményt. Viszont** ebben az esetben a szálloda üzemeltetéséből **keletkező haszon nem marad a városnál**, azt a projektet megvásárló és megvalósító befektető fogja realizálni. **Elveszik a lehetősége** annak is, hogy az önkormányzat a szálloda üzletpolitikáját befolyásolni tudja. **Az esetleges vevővel tisztázni kell, hogy a szálloda megépítéséhez szükséges földterület – amely jelenleg a SZOVA Nonprofit Zrt. tulajdona – milyen módon kerülhet a projekt során felhasználásra, igénybe vételre.**

A 'B' javaslat szerint a projekt nem kerül eladásra, hanem a **hiányzó beruházási tőkét egy, a projektbe bevonásra kerülő befektetőtárs biztosítja. A SZOVA Nonprofit Zrt-nek és Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatának legalább az önerő egy részét biztosítania kell.** A befektető keresésében komoly segítséget tud nyújtani az üzemeltetési partnerként előzetesen kiválasztott Hotel & More Kft., melynek managementje országos, sőt nemzetközi szintű idegenforgalmi kapcsolatrendszerrel rendelkezik. Ebben az esetben a legfontosabb kérdés az, hogy a befektető a finanszírozás biztosításáért cserébe mit vár el. **Kézenfekvő, hogy befektetése arányában tulajdonosi jogosítványokat kér – ez az 'A' változathoz hasonlóan, a SZOVA Szállodaüzemeltető Kft. üzletrésze egy részének értékesítésével valósulhat meg – de a profit realizálásának és az irányításnak a lehetősége részben megmarad.**

Javaslatainkkal összefüggésben jelezzük még, hogy a **SZOVA Szállodaüzemeltető Kft.** kisebbségi tulajdonosa, a **Hotel & More Kft.** az elmúlt időszakban több alkalommal sürgette a projekt jövőjével kapcsolatos döntések meghozatalát, részben azért, mert a jelenlegi helyzet kérdésessé teszi befektetésének megtérülését, részben pedig azért, mert szakmai befektetőként továbbra is indokoltnak látja a beruházás megvalósítását.

Kérjük a tisztelt Közgyűlést, hogy vitassa meg előterjesztésünket és alakítsa ki álláspontját a szállodaberuházás folytatására vonatkozóan!

Szombathely, 2021. szeptember 13.

SZOVA Szállodaüzemeltető Kft.
9700 Szombathely, Wellther K. u. 4.
Adószám: 25897991-2-18

Dr. Németh Gábor
ügyvezető

Határozati javaslat

..../2021. (IX..) Kgy. sz. határozat

Szombathely MJV Közgyűlése megtárgyalta a SZOVA Szállodaüzemeltető Kft. javaslatát a Tófürdő területén felépíteni tervezett 102 szobás szállodai beruházást illetően és

'A' változat:

Szombathely MJV Közgyűlése javasolja a SZOVA Szállodaüzemeltető Kft. taggyűlésének, hogy a taggyűlés bízta meg a társaság ügyvezetőjét, hogy az országos médiában történő meghirdetéssel, valamint szakmai szervezeteken keresztül mérje fel, van-e befektetői érdeklődés a teljes projekt megvásárlására és az eredményről tájékoztassa a Közgyűlést. Bármilyen konkrét megállapodáshoz a Közgyűlés előzetes jóváhagyása szükséges. A Közgyűlés felhatalmazza a SZOVA Nonprofit Zrt. Igazgatóságának elnökét, hogy az erre vonatkozó határozati javaslatot a társaság taggyűlésén megszavazza.

és/vagy

'B' változat:

Szombathely MJV Közgyűlése javasolja a SZOVA Szállodaüzemeltető Kft. taggyűlésének, hogy a taggyűlés bízta meg a társaság ügyvezetőjét, hogy a szálloda projekt folytatása érdekében keressen olyan befektetőt, aki befektető partnerként hajlandó részt venni a beruházás finanszírozásában, és az eredményről tájékoztassa a Közgyűlést. Bármilyen konkrét megállapodáshoz a Közgyűlés előzetes jóváhagyása szükséges. A Közgyűlés felhatalmazza a SZOVA Nonprofit Zrt. Igazgatóságának elnökét, hogy az erre vonatkozó határozati javaslatot a társaság taggyűlésén megszavazza.

