

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

Az előterjesztés törvényességi
szempontból megfelelő.
Siófok, 2021. június 15.

Dr. Sárközy László
jegyző

ELŐTERJESZTÉS

**Siófok Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2021. június havi rendes ülésére**

Tárgy: a Balaton-parti Kft. és a SIÓ-IRISZ Kft. között 2020.03.03. napján létrejött bérleti szerződés tartalmi elemeinek felülvizsgálata, a bérlő által a bérleményen végzett munkálatok jogi és ingatlanszakértői vizsgálata alapján

Előterjesztő: Várkonyi Csaba Zoltán ügyvezető igazgató

Előkészítette: Nagy Viktóriaértékesítési igazgató

Tárgyalja: Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság
(a PTB ülése előtt a Balaton-parti Kft. Felügyelő Bizottsága)

Tisztelt Képviselő-testület!

A Balaton-parti Kft. Bérbeadó és a „SIÓ-IRISZ Kft, mint bérlő között 2020. március 03-án kötött hosszú távú bérleti szerződés kapcsán az alábbi előterjesztést kérem, szíveskedjenek megtárgyalni:

A hivatkozott bérleti szerződéses kapcsolat vonatkozásában a következő problémákat tártuk fel:
Megjegyzés: az anyagban és a kalkulációs mellékletekben szereplő összegek nettó összegek, azaz ÁFA-t nem tartalmaznak.

1. Balaton-parti Kft. által kifizetett, tovább számlázás nélkül maradt, beruházásnak nem minősülő tételek:

- Bérlő részéről 2 db számla (4.875.000.-Ft és 2.304.705.-Ft) tovább számlázására a Balaton-parti Kft. által nem került sor a könyvelési adatok vizsgálata alapján. A számlákat a Balaton-parti Kft. kifizette (2020. március 18, illetve 19-én) összesen 7.179.705 Ft összegben. A számlák textiliákról és festésről szólnak.
- A fentiek szerinti számlák közül a nagyobb összegű számlát a Seratus vizsgálta, a kisebb összegű számlát nem, ennek okát nem tudjuk.
- Mindkét számla ugyanaz a termék kategória, bútorok, eszközbeszerzés, azaz nem tekinthetőek beruházásnak, emiatt és a szerződés vonatkozó előírásai szerint (lásd jogi vélemények és Seratus szakvélemény) ezek nem kerülhetnek beszámításra a bérleti díj terhére elvégezhető beruházások között és Bérbeadó tulajdonát képezik.

2. Az ingatlanban megvalósult munkák, beszerzések:

- Szumma összege Bérlő által bemutatott kimutatások alapján: **79.454.219 Ft**
- Ebből Bérlő által finanszírozott és Seratus által elfogadott (levonva Balaton-parti Kft. által kifizetett összegeket és a Seratus által csökkentett értékben elfogadott összegeket): **55.963.695 Ft** (Megjegyzés: A Seratus szakvéleményét több ponton vitatjuk és felülvizsgálatát kezdeményezzük. Álláspontunk szerint a költségvetés összesen ca. 30% túlárazást tartalmaz. Az elfogadható nagyságrend véleményünk szerint még alacsonyabb, maximum kb. 40.000.000 Ft, azzal a megjegyzéssel, hogy a Bérlő által aktivált beruházások összege 2020-ban ehhez képest is mindösszesen csak kb. 17.000.000 Ft a közzétett beszámolója alapján).
A Balaton-parti Kft. által kifizetett nettó 22.511.654 Ft összegű termék és szolgáltatás teljes egészében a Bérbeadó tulajdonát képezi!

A b, pont szerint a Seratus által elfogadott összegből álláspontunk szerint ca. 40.000.000 Ft, amelyet Bérlő az ingatlanra igazolhatóan elköltött. Ezt a szakvélemény adatai alapján részben alátámasztottnak ítéljük meg, további felmérést igényel. (kalkulációt lásd 1. számú melléklet táblázatos formában)

3. Bérlő által 2021. február 25-én megküldött kérelem, már elvégzett munkák beszámítására vonatkozik, melyet a 2023 és 2024 éves bérleti díjából kíván elszámolni:

- 15.166.300 Ft 3 db új szoba és egy mozgássérült szoba kialakítása (11.254.725 Ft és 3.911.575 Ft)
- a mozgássérült szoba kialakítását Seratus nem vizsgálta, okát nem tudjuk.

A Seratus csak a 3 szoba költségét vizsgálta (11.254.725 Ft) amelyből 8.777.925 Ft összeget tart elfogadhatónak.

A mozgássérült szoba kialakításáról és költségeinek megítélése érdekében külön szakértői bejárást tartunk 2021.06.17-én.

Ezen pont szerinti munkálatok költségét a szerződés legkorábban 2023-ban tenné lehetővé, továbbá azon oknál fogva, hogy engedély nélküli, ezért beszámításra nem alkalmas, így emiatt ennek beszámításáról jelenleg elutasító döntés hozható.

Megjegyezzük továbbá, hogy a szobaszám növekedésének emellett a bérleti díj növekedését is maga után kellene vonnia (szerződés erről nem rendelkezik) hiszen ezzel a Hotel szobaarányos bevételtermelő képessége is nő 13,3%-kal.

4. Beruházások szerződés szerinti kezelése nem valósult meg:

- a) Minden elvégezni tervezett beruházásra vonatkozó kérelmet adott év február 15-ig (bérleti díj fizetési esedékessége) kellett volna Bérlónek benyújtania Bérbeadó részére tételesen. Erre nem került sor időben, Bérló ezt a határidőt nem tartotta be, késéssel érkeztek kérelmek- 02.25., 03.23. (2. számú melléklet/2 db)
- b) A kérelmek minősége alacsony színvonalú, a Balaton-parti Kft-nél fellelt dokumentáció nem megfelelő szakmai és formai tartalommal bír, tollal rajzolt, vázlatszerű anyag, mely elbírálásra nem alkalmas, bár szerződés minőségi előírásokat erre vonatkozóan nem tartalmaz.

5. A kivitelező megítélése, alvállalkozói kapcsolatok a beruházásokhoz kapcsolódóan:

- a) alvállalkozó kivitelező a Szekrényessy Szolgáltató Szociális Szövetkezet, amelynek elnöke Sárvári Zoltán, Varga Tamás üzlettársa következő cégben: VMS Group Kft.; ex-üzlettársa a következő cégben: VR-TOP SIÓ Bt. (Opten)
- b) valamennyi munkát, illetve beszerzés a Szekrényessy Szolgáltatón keresztül került lebonyolításra, az újabb munkákra (szobák kialakítása) is ez a Szövetkezet adott árajánlatot
- c) fenti pontok alapján az elszámolt és kifizetett számlák tekintetében kétség merülhet fel a prudens működés vonatkozásában is.

6. A bérleti szerződéssel kapcsolatos hiányosságok, problémák:

- a) vagyonbiztosítás nem kielégítően került szabályozásra a bérleti szerződésben (15. pont) amely tulajdonos részére kockázatot jelent:
 - a. nem tartalmazza, hogy all risk fedezetre kell megkötni
 - b. nincs az ingatlan tulajdonosára vonatkozó engedélyezés explicit belefoglalva
 - c. nem szerepel Bérló kötelezettségként a díjfizetés rendszeres igazolása
 - d. a biztosítási kötvény másolata az iratok között nem volt fellelhető

A fenti hiányosságok miatt az eljárásrend és Bérló kötelezettségei a biztosítás fenntartása kapcsán nem megfelelően szabályozottak, így a biztosítási fedezet a szerződés érvényessége alatt nem biztonságos, illetve biztosítás-szakmai szempontból a szerződés nem tartalmazza a megfelelő terminológiákat.

7. Tovább bérbeadás dokumentációja hiányos:

- a) Az étterem, terasz illetve a jóvá nem hagyott kivitelezésű 45nm-es terasz albérletbe adása az ART of Sió Kft. részére nem a szerződés szerinti módon történt, ugyanis
 - a szerződés szerint kizárólag a 2 üzlethelyiség albérletbe adását kérhette volna, az étterem és teraszok (ebből egy illegálisan kialakított) bérbeadását nem
 - hiányzik az anyagból az előzetes írásbeli kérelem és írásbeli jóváhagyás, a dokumentumai között kizárólag a már megkötött bérleti szerződés lelhető fel!
Szerződésszegés.
- b) Art of Sió Kft. tulajdonosa Varga Tamás, azaz cégcsoporton belül, kapcsolt vállalkozásnak történt a bérbeadás, tekintettel arra, hogy Szekrényessy Szolg. Szöv. elnöke és élettársa Sárváry Zoltán egyben Varga Tamás üzlettársa a 6. pontban megnevezett cégekben (VMS Group Kft.-opten céghálo információ)

Bérló-kivitelező-albérló élettársi, üzlettársi és ex-üzlettársi viszonyban állnak egymással, összeférhetetlen módon működnek. Emiatt a beruházás tartalmáról okkal feltételezhetjük, hogy nem megalapozott.

8. Rezszi elszámolás:

- a) 2021. évben nem történt
- b) szerződés havi elszámolást tartalmaz

9. Végkövetkeztetés:

Bérlő által bemutatott, illetve utólagosan jóváhagyásra benyújtott számlák nem minden esetben bizonyulnak beruházási költségnek, az eljárás pedig egyetlen feltárt esetben sem felel meg a szerződés ilyen irányú előírásainak, ezen túlmenően nem transzparens módon, követhetetlenül kerültek kimutatásra, nem megalapozottak.

Bérlő által végrehajtott beruházások ütemezése nem felel meg a szerződésnek, tulajdonos számára nem bemutatott módon, engedély nélkül történtek.

Bérlő és Bérbeadó kapcsolata diszciplinálatlan módon zajlott, Bérbeadó és tulajdonos döntéseit megnehezítően, a megfelelő szakmai színvonalú és időben történő döntéselőkészítést ellehetetlenítve, engedély nélkül történik tulajdonképpen minden mozzanata.

Véleményünk, illetve a rendelkezésre álló jogi szakvélemények alapján a rendkívüli felmondás lehetősége Bérbeadó részéről megvalósult.

10. Elszámolási részét képezheti a bérleti szerződés rendkívüli felmondással történő megszüntetése esetén:

- a) bérlő által finanszírozott, a Seratus és a Balaton-parti Kft. által ellenőrzött, a beruházásra Bérlő által még el nem számolt **55.963.695 Ft**, melynek összegét egyébként felül kívánjuk vizsgáltatni másik szakértő kirendelésével (álláspontunk szerint elszámolható összeg kb. **40.000.000 Ft**, Bérlő könyvei szerinti összeg ca. **17.000.000 Ft**; 2020.12.31-i fordulónapra).
- b) bérlő kapcsolt vállalkozása által beadott, véleményünk szerint túlárazott számla (Szekrényessy Szolg. Szöv) Seratus által el nem fogadott része: - **8.953.429 Ft**
- c) mozgássérült szoba kivitelezésének költsége (amennyiben szakértői bejárásan igazolódik) **3.911.575 Ft**
- d) Bérlő által előre megfizetett 3 éves bérleti díjból (45.000.000.- Ft) **26.250.000 Ft**, a bérleti időszakból hátralévő 21 hónapra időarányosan kalkulált összeg.

Csatolmányok, mellékletek:

- 1. számú melléklet: beruházások kalkuláció
- 2. számú melléklet: Bérlői kérelmek 2db
- 3. számú melléklet: Balaton-parti Kft. által kifizetett beszállítói és kivitelezői számlák
- 4. számú melléklet: Seratus szakvéleménye a bérlői beruházásokról
- 5. számú melléklet: dr. Pető Andrea jogi állásfoglalása
- 6. számú melléklet: belső levelezés Kétszeriné Takács Éva aljegyző asszony véleménye
- 7. számú melléklet: saját üzemeltetés cash flow terve

Balaton-parti Kft. javaslata a fentiek alapján a szerződés azonnali hatályú felmondása, az ingatlan visszavétele a Bérlőtől, saját üzemeltetésben történő hasznosítási koncepció kialakítása. Bérlővel történő pénzügyi elszámolás esetén javasoljuk 40.000.000 Ft, illetve a 3.911.575 Ft és a 26.250.000 Ft, azaz összesen 70.161.575 Ft céltartalék megképzését azzal, hogy ugyan a szerződés nem ad lehetőséget az engedély nélkül kivitelezett beruházások elszámolására, de a bírósági gyakorlat alapján a jogaalap nélküli gazdagodás jogcímen megtérítési kötelezés várható.

Amennyiben felmondásra kerül a szerződés, akkor Balaton-parti Kft. saját üzemeltetésbe tudja vonni a Hotelt, hotel-management szolgáltatóval együttműködve, cash flow terv mellékelve. Az elszámolásban előírányzott céltartaléknak megfelelő profit szezonális működés esetén is 2 év alatt vissza képes termelni a céltartalék összegét, az elfogadott beruházások pedig egyidejűleg növelik az ingatlan értékét, profit termelő képességét.

Alternatíva lehet Bérlővel történő megegyezés, a szerződési feltételek újra tárgyalása különös figyelemmel arra, hogy a birtokbavétel jogi eljárás hosszú ideig elhúzódhat.

Határozati javaslat:

Siófok Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a ” A Balaton-parti Kft. és a SIÓ-IRISZ Kft. között 2020.03.03. napján létrejött bérleti szerződés tartalmi elemeinek felülvizsgálata, a bérlő által a bérleményen végzett munkálatok jogi és ingatlanszakértői vizsgálata alapján” a tárgyban elkészített előterjesztést és az alábbiak szerint határoz:

Siófok Város Önkormányzat Képviselő-testülete hozzájárul a Balaton-parti Kft. és a SIÓ-IRISZ Kft. között 2020.03.03. napján, a „Hotel Holiday” bérlemény tárgyában létrejött bérleti szerződés azonnali hatályú felmondásához azzal, hogy kötelezze a bérlőt az engedély nélkül végzett beruházások körében az elszámolásra és az engedély nélkül épített terasz (parkolóban) eredeti állapot helyreállítására, egyben felhatalmazza a Balaton-parti Kft-t, hogy vegye a bérleményt vissza saját üzemeltetésbe. Az Önkormányzat elkülöníti a felmondás következtében elszámolandó 70.161.575 Ft összeget a javaslat szerint céltartalék formájában.

Felelős: Dr. Lengyel Róbert polgármester

Határidő:értelem szerint

Siófok, 2021. június 15.

Várkonyi Csaba Zoltán

Balaton-parti Kft.

ügyvezető