



Tisztelt Polgármester Úr!

Siófok képviselő-testülete – összefüggésben az Önkormányzat és a Balaton-parti Kft. 2012-es, a Társaságunk használatában lévő ingatlanokra vonatkozó szerződésének tervezett felülvizsgálatával – Önkormányzati előterjesztésben előkészített, 12/2022. (I.27.) számú képviselő-testületi határozatában úgy döntött, hogy a képviselő-testület 2022. szeptemberi rendes ülésére

- az Önkormányzat üzleti vagyonának keretébe tartozó ingatlanok esetében új bérleti szerződést,
- a korlátozottan forgalomképes és a forgalomképtelen vagyon körébe tartozó vagyonelemek tekintetében vagyonekezelési szerződést készítsenek elő az érintett felek a Balaton-parti Kft. jövőbeni működésének szabályozására.

Az Önkormányzat és a Társaságunk által létrehozott munkacsoport – figyelembe véve a Balaton-parti Kft. által készített ingatlanok kategorizálását – arra az előzetes következtetésre jutott, hogy

- egyrészt az üzleti vagyon körébe tartozó ingatlanok száma a kezelt területek tükrében nagyon alacsony (pl.: strandok, Galerius vendégház, Galerius fürdő, Thanhoffer Villa, Vásárcsarnok stb. ) lásd megküldött excel kimutatás.
- másrészt a fennmaradó ingatlanok vonatkozásában a Balaton-parti Kft.-nek elsősorban olyan – nem profitábilis – feladatokat kell ellátnia, amelyek önkormányzati feladathoz kapcsolódnak, és ezek ellátását Társaságunk szolgáltatási szerződés keretében tudná ellátni, figyelembe véve a jogi-, számviteli-, és egyéb szempontokat is.

Fentiekre tekintettel a **Balaton-parti Kft. kezdeményezi Siófok Város Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2022. (I. 27.) KT határozata módosítását, javasolva Siófok Város nem üzleti vagyonelemei tekintetében vagyonekezelési szerződés helyett szolgáltatási szerződés előkészítését** - döntően figyelemmel arra, hogy

1. az ellátandó feladatok tételes felsorolása, árazása és számon kérhetősége az eredménykötelmet keletkeztető vállalkozási szerződések körébe tartozó szolgáltatási szerződés esetén egyértelműbb jogi szerkezetet, felelősségi köröket határoz meg mindkét Fél irányában;
2. ezzel szemben a vagyonekezelési szerződés a nem üzleti, azaz az elsősorban bérbeadási feladatok ellátására szakosodott Balaton-parti Kft. által üzleti eredménnyel nem hasznosítható, vagyonelemek vonatkozásában jóval komplexebb feladatokat (pl. a vagyonekezelésbe adott eszközöket a vagyonekezelő „a rendes gazdálkodás szabályainak megfelelően, az ilyen személytől elvárható gondossággal birtokolhatja, használhatja és szedheti hasznait”, az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. (X. 4.) Korm. rendelet 9. §), adminisztrációs (pl. ingatlan-nyilvántartási eljárás, elkülönített, profit center-alapú elszámolás, munkatársak szerződéseinek, bónusz-kritériumainak módosítása) és pénzügyi kötelezettségeket (különösen: vagyonekezelési díj meghatározása, költségmegosztási megállapodás, értékcsökkenési elszámolás, visszapótlási kötelezettség) határoz meg az egyébként Siófok Város tulajdonában álló Balaton-parti Kft., mint vagyonekezelő vonatkozásában.

Fontos kiemelni továbbá, hogy a Balaton-parti Kft. gazdálkodását permanensen hátrányosan érinti három tényező:

- egyrészt a jelenlegi bérlőivel meglévő hosszú-távú szerződéseinek jelentős része korábban úgy került megújításra, hogy egyösszegű múltbeli befizetések okán - a Társaság jelenlegi gazdálkodásához semmilyen pénzáramlást nem biztosít;
- a bérleti szerződésekhez tartozó ingatlanok állapota nagyon különböző, többnek a további üzemeléshez jelentős felújításra lehet szükség;
- a Balaton-parti Kft. jelenlegi tőkehelyzete, hitelpozíciója – különös tekintettel az idén drasztikusan megugró finanszírozási költségekre – jelenleg nem biztosít megfelelő alapot arra, hogy veszteséges közfeladatok ellátásának a stabil fedezetét a Társaság önállóan biztosíthassa.

A Balaton-parti Kft. által előkészített, és a Felügyelő bizottságnak megküldött **konzolidációs terv különböző forgatókönyvek elemzésén keresztül mutatja be a Társaság finanszírozási körülményeit és üzleti lehetőségeit 2025 végéig**. A konzolidációs terv tárgyalása, az abból eredő pénzügyi következmények elemzése mindenképpen indokolt a pontos működési metódus kialakításához. Az Önkormányzattal kidolgozandó megállapodások **pénzügyi részleteinek rögzítése ezeket figyelembe véve kell történjen**.

Meggyőződésünk, hogy az Önkormányzattal közösen létrehozott munkacsoport – a fentiekre tekintettel– a jelen körülményekhez rugalmasabban igazodó, és a feladatok ellátásának optimális kereteit biztosító megállapodásokra tehet javaslatot. Ezért is kérjük a hivatkozott képviselő-testületi határozat módosítását.

Siófok, 2022.07.12

  
BALATON-PARTI KFT.  
Siófok, Petőfi sétány 3.  
Adószám: 10714254-2-14  
2.sz.  
Várkonyi/Csaba Zoltán  
Balaton-parti Kft