

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

Az előterjesztés törvényességi
szempontból megfelelő:
Siófok, 2022. november 11.

Dr. Boda Zsuzsanna
jegyző

ELŐTERJESZTÉS

**Siófok Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2022. december 1-jei rendes ülésére**

Tárgy: Az Önkormányzat tulajdonában álló Siófok belterület, 6741 hrsz. alatti (természetben Petőfi sétány) „Thanhoffer villa” ingatlan hosszútávú bérleti szerződésének megszüntetése a Bérló kérelmére.

Előterjesztő: Várkonyi Csaba ügyvezető igazgató

Előkészítette: NagyViktória értékesítési igazgató

Tárgyalja: Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

Siófok Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában áll a Siófok belterület 6741. hrsz. alatti (természetben Petőfi sétány) helyi védelem alatt álló Thanhoffer Villa.

Az ingatlanra a 11/2021 (I.20.) számú polgármesteri határozat alapján kiírt pályázat alapján a Balaton-parti Kft., mint Bérbeadó és a pályázat nyertese, az AVS Luxury 2021 Kft., mint Bérelő között 2021.03.03. napján bérleti szerződés jött létre.

Felek a bérleti szerződést 2021.03.03. napjától kezdődően 2031.03.03. napjáig tartó határozott időtartamra hozták létre, nettó 11.500.000 Ft + ÁFA éves bérleti díj-fizetési kötelezettség és egy éves nettó bérleti díjnak megfelelő óvadék (kaució) elhelyezése mellett. Bérelő a szerződés szerinti az első 2 évre járó bérleti díjat és 1 éves nettó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadék jogcímen megfizette.

Bérelő, levelében (1. számú melléklet) azzal kereste meg a Balaton-parti Kft-t, hogy az energiaárak jelentős emelkedésére hivatkozva közös megegyezéssel szüntessék meg a felek a Thanhoffer Villára kötött bérleti szerződést (Bérlőt természetesen tájékoztattuk, hogy a szerződés mindennemű módosítása a Képviselő-testület hatásköre).

Bérelő a levelében kérte, hogy a Balaton-parti Kft. fizesse vissza részére:

- a 2 évre előre megfizetett bérleti díjból a 2022. november – 2023. február időszakra eső 4 havi időarányos bérleti díj részletet (3,83M Ft+ÁFA),
- illetve az óvadék összegéből a folyamatban lévő-, és a birtokbaadásakor rögzített óraállások alapján történő rezsizszámolásokat követően fennmaradó részt.

Bérelő az ingatlan exkluzív üzemeltetéséhez általa beszerzett és összesen ~6,4 millió Ft értékűként megjelölt tárgyi eszközöket felajánlotta annak érdekében, hogy kompenzálja a Balaton-parti Kft. hátrányait, melyek a bérleti szerződés idő előtti megszűnéséből adódnak.

A Balaton-parti Kft. jogi képviselőjének állásfoglalása (2. számú melléklet) szerint a bérelői felszámolási, peresítési kockázat, kárenyhítési kötelezettség a Felek közötti peren kívüli egyezség létrehozása mellett szóló érvek.

Nincs akadálya annak, ha a Bérbeadó a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséhez adott hozzájárulását feltételekhez (pl. megfizetett bérleti díj, kaució megtartása, egyes eszközök kártérítés címén történő átvétele stb...) köti, azonban az egyezségben nyilvánvalóan rögzítendő, hogy a Bérelőnek a továbbiakban sem a tulajdonos Siófok Város Önkormányzatával, sem Bérbeadóval szemben semmilyen jogcímen, semmilyen további követelése nem marad fenn pl. jogalap nélküli gazdagodás jogcímen.

A Bérelő által felajánlott tárgyi eszközök beszerzéskori és aktuális értékéről a Balaton-parti Kft-nek nincs megalapozott információja (erre vonatkozó független szakértői vélemény nem áll rendelkezésre, így csak Bérelő leveléből vett adatokat ismerünk), illetve a Kft. nem látja biztosítottak azt sem, hogy ezekre az eszközökre az ingatlan jövőbeni hasznosításához szükség lesz. Ennek fényében az eszközök átvételét a megállapodás részévé tenni nem tartjuk indokoltnak.

Az előterjesztést a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság tárgyalja, a bizottság álláspontját/véleményét a bizottsági elnök a képviselő-testület ülésén ismerteti.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy hozza meg döntését az előterjesztés tárgyában!

Határozati javaslat:

A Képviselő-testület a Balaton-parti Kft. előterjesztésében **„Az Önkormányzat tulajdonában álló Siófok belterület, 6741 hrsz. alatti (természetben Petőfi sétány) „Thanhoffer villa” ingatlan hosszútávú bérleti szerződésének megszüntetése a Bérelő kérelmére”** tárgyú előterjesztést megtárgyalta, és az alábbi határozatot hozza:

1. ALT 1.: a Képviselő-testület elfogadja Bérelő közös megegyezéssel történő szerződés megszüntetésre vonatkozó javaslatát mind tartalma mind az elszámolás módja, összege vonatkozásában, azzal, hogy a Bérelő által felajánlott eszközöket a Bérbeadó nem veszi át és a bérleti szerződést megszüntető megállapodás aláírását követően a Bérelő, a Bérbeadóval, illetve Siófok Város Önkormányzatával szemben további igény érvényesítésére semmilyen jogcímen nem jogosult.
2. ALT 2.: a Képviselő-testület úgy határoz, hogy Thanhoffer villa hosszútávú bérleti szerződésének közös megegyezéssel történő megszüntetéséhez hozzájárulását adja azzal a feltétellel, hogy a Bérelő által megfizetett bérleti díj időarányos részét és az óvadék (kaució) összegét a Bérbeadó nem fizeti vissza, azzal, hogy a Bérelő által felajánlott eszközöket a Bérbeadó nem veszi át és a bérleti szerződést megszüntető megállapodás aláírását követően a Bérelő a Bérbeadóval, illetve Siófok Város Önkormányzatával szemben további igény érvényesítésére semmilyen jogcímen nem jogosult.
3. ALT. 1. vagy 2. döntés esetén a Képviselő-testület felkéri a Kft. ügyvezetőjét a AVS Luxury 2021 Kft-vel a bérleti szerződés megszüntetéséről szóló megállapodást értelemszerűen 3. vagy 4. melléklet szerint kösse meg, számoljon el Bérelővel és vegye birtokba az ingatlant.

Felelős: dr. Lengyel Róbert polgármester (a határozat közléséért)

Várkonyi Csaba Zoltán ügyvezető igazgató, Balaton-parti Kft. (végrehajtásért)

Határidő: értelem szerint

Siófok, 2022. november 11.

Várkonyi Csaba Zoltán
Balaton-parti Kft.
ügyvezető igazgató