

SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
POLGÁRMESTER

8600 SIÓFOK, FŐ TÉR 1. TELEFON +36 84 504100 FAX: +36 84 504103

Az előterjesztés törvényességi
szempontból megfelelő.

Siófok, 2022. január 11.

Kétszeriné dr. Takács Éva
aljegyző

ELŐTERJESZTÉS

Siófok Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
2022. január havi rendes ülésére

Tárgy: Elvi döntések meghozatala Siófok Város Önkormányzatának a Balaton-parti Kft-vel kapcsolatos vagyongazdálkodását érintő kérdésekben

Előterjesztő: Dr. Lengyel Róbert polgármester

Előkészítette: Jogi és Szervezési Osztály

Tárgyalja: Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

Várkonyi Csaba úr, a Balaton-parti Kft. ügyvezetőjeként azzal a kérelemmel fordult Polgármester úrhoz, hogy indítványozza a közterületek használatának szabályozásáról szóló 7/2017. (III. 31.) önkormányzati rendelet módosítását, melynek célja az általa hasznosított – külön megállapodásban meghatározott – közterületek használatának díjmentessé tétele, a közterület-használat időtartamának növelése, valamint a közterület-használat engedélyeztetésével kapcsolatos adminisztratív terhek csökkentése.

A jelen előterjesztés előkészítésére az e kérelemben foglaltak alapján került sor, melyben a díjfizetésre vonatkozó tényadatok és jogszabályi előírások ismertetése mellett, a vagyongazdálkodás kérdéskörét érintő döntések meghozatalára teszünk javaslatot.

A Balaton-parti Kft. az önkormányzat 1/1 tulajdonában álló, közszolgáltatási tevékenységet ellátó gazdasági társasága, amelynek cégnyilvántartás szerinti főtevékenysége: saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése.

Siófok Város Önkormányzata és a Balaton-parti Fenntartó és Hasznosító Kft. között 2004. július 20-án az ingatlanok használatra, hasznosításra történő átadására vonatkozó megállapodás jött létre. E megállapodást a felek határozatlan időre kötötték és a 4. pontjában meghatározták, hogy a Balaton-parti Kft. az ingatlanok használatáért mekkora összegű éves használati díjat köteles fizetni az Önkormányzat számára. Ez az összeg a megállapodás alapján 2004-ben bruttó 93.750.000,- Ft/év volt, melyet 4 részletben fizetett meg a Balaton-parti Kft. A megállapodás szerint a tárgyévre vonatkozó használati díj esetleges éves korrekciója tekintetében a felek megállapodtak abban, hogy a használati díj meghatározására legkésőbb a tárgyév február 28. napjáig sor kerül.

A fentiekben meghatározott megállapodást a felek 2012. szeptember 18-án módosították, amelynek értelmében a Balaton-parti Kft. által fizetendő használati díj (e szerződésben: bérleti díj) mértéke bruttó 121.920.000,- Ft/év összegre változott.

A Somogy Megyei Kormányhivatal 2017-ben törvényességi felhívással élt Siófok Város Önkormányzat Képviselő-testületének a közterületek rendeletetésüktől eltérő célra történő használatáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő közterületekben okozott értékcsökkenés megtérítéséről szóló – többször módosított – 14/2008.(V.30.) önkormányzati rendelete vonatkozásában. A törvényességi felhívásban foglalt jogi problémákat a Hivatal megvizsgálta és megállapította, hogy a felhívásban megfogalmazott aggályok helytállóak.

Az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdése szerinti jogbiztonságról szóló alapelv érvényre juttatása érdekében az Önkormányzat közhatalmi és tulajdonosi pozícióját szigorúan szét kell választani. A közhatalmi viszonyokban tulajdonosi pozícióját, illetve tulajdonosi pozíciójában közhatalmi jogosítványait nem érvényesítheti. Ugyanazon tárgykörben a képviselő-testület nem alkalmazhat olyan szabályozást, amely egyes esetekben a közterület használat engedélyezését önkormányzati hatósági ügyként kezeli, míg egyéb feltételek fennállása esetén, mint a közterület tulajdonosa polgári jogi jogviszonyt létesít a kérelmezővel.

A két szabályozási forma bármelyikét alkalmazhatja a képviselő-testület, azonban azok egyidejűleg a rendeletben nem jelenhetnek meg, mivel ezzel a közhatalmi, illetve a tulajdonosi pozíció összemosódna, sértve a jogállamiság elemét képező jogbiztonság elvét (összhangban a törvényességi felhívásban foglaltakkal is).

A fentiek mentén született meg Siófok Város Önkormányzat Képviselő-testületének a közterületek használatának szabályozásáról szóló 7/2017. (III. 31.) önkormányzati rendelete, amelynek rendelkezései alapján a 2017. április 28-tól 2019. december 31-ig terjedő időszak vonatkozásában összesen bruttó 41.000.000,- Ft összegű közterület-használati díj megállapításáról döntött a képviselő-testület a Balaton-parti Kft. tekintetében (7636-2/2017. ügyiratszámú határozat). A képviselő-testület e döntése nyomán 2018-ban és 2019-ben, a bérleti díj mellett tehát közterület-használati díjat is fizetett a Balaton-parti Kft., ugyanakkor 2020-ban és 2021-ben – a Dísz tér használatáért befizetett nettó 8.400.000,- Ft-on kívül (30292-5/2021. ügyiratszámú határozat) – csak bérleti díjat fizetett. E témakörben a Jogi és Szervezési Osztály egyeztetéseket folytatott a Közgazdasági, valamint a Városfejlesztési és Üzemeltetési Osztállyal, illetőleg több alkalommal a Balaton-parti Kft-vel is. Az egyeztetések, levélváltások végül nem vezettek odáig, hogy elkészülhessen a képviselő-testület összegszerűséget megállapító döntésére irányuló előterjesztés. Helyette a vagyongazdálkodást is érintő elvi kérdések merültek fel, melyekről a képviselő-testület jogosult dönteni.

Általánosságban rögzíthető, hogy nem áll a Hivatal rendelkezésére olyan konkrét és részletes kimutatás, amely bemutatná a Balaton-parti Kft. összegszerű ráfordításait az általa használt, illetve kezelt valamennyi terület vonatkozásában (üzleti vagyon – korlátozottan forgalomképes vagyon – forgalomképtelen vagyon szerinti bontásban), melyet össze lehetne vetni az e területek hasznosításából (az üzleti vagyonelemek tekintetében azok tovább bérbe adásából) származó hasznával. Ugyanis ez már egy egzakt támpontot jelenthetne bármilyen díj megállapítása, vagy meg nem állapítása tekintetében.

Mindezek alapján a jelen előterjesztés – e kérdések tisztázásáig – elsőként egy elvi döntés meghozatalára irányul, amely az irányok kijelölését szolgálja, a rendelkezésre álló tényadatok és a vonatkozó jogszabályi előírások alapján.

A Közgazdasági Osztály az alábbi kimutatást állította össze a Balaton-parti Kft. által befizetett bérleti díjak összegeiről.

Év	Bérleti díj összege (nettó összeg Ft-ban)	Megjegyzés
2012.	112.283.000	-
2013.	130.031.000	
2014.	110.837.000	
2015.	83.920.000	
2016.	104.663.895	
2017.	46.988.000	
2018.	37.932.882	Ebben az évben a bérleti díjon felül további nettó 9.055.118,- Ft közterület-használati díj került befizetésre.
2019.	23.365.953	Ebben az évben a bérleti díjon felül további nettó 23.622.047,- Ft közterület-használati díj került befizetésre.
2020.*	32.891.600	-

2021.*	30.188.000	Ebben az évben a bérleti díjon felül további nettó 8.400.000,- Ft közterület-használati díj került befizetésre a Dísz tér (6760 hrsz.) használatáért.
*Az Önkormányzat 2020-ban nettó 45.384.000,- Ft, 2021-ben pedig nettó 40.320.000,- Ft kifejezetten működési célú támogatást folyósított a Balaton-parti Kft. számára.		

Az irány kijelöléséhez a táblázatos formába szedett összegek bemutatása mellett szükséges különválasztani az üzleti vagyon körébe tartozó vagyonelemeket (ilyenek például a fizető strandok, a Galerius Vendégház, a Galerius Fürdő, vagy a Thanhoffer-villa), valamint a korlátozottan forgalomképes és a forgalomképtelen vagyon körébe tartozó vagyonelemeket (ilyenek például az utak, a sétányok, a töltések, vagy a közparkok), ugyanis az egyes körbe tartozó vagyonelemek esetében lényegesen eltérnek az azok fenntartására, karbantartására fordított összegek, illetőleg eltérő bevételek is realizálhatóak ezek hasznosításából. Tekintettel arra, hogy az egyes vagyonelemek között a jelenlegi, 2004-ben létrejött megállapodás sem tesz különbséget, illetőleg hiányosan is tartalmazza ezeket, ezért mindenképpen indokolt annak korrigálása is.

Aggályosnak tartjuk a kérelemben megfogalmazott rendeletmódosítást, tekintettel a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) szabályozására. Az Nvtv. 7. § (1)-(2) bekezdései alapján a nemzeti vagyon alapvető rendeltetése a közfeladat ellátásának biztosítása, ideértve a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátását és e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítását. A nemzeti vagyonnal felelős módon, rendeltetésszerűen kell gazdálkodni. A nemzeti vagyongazdálkodás feladata a nemzeti vagyon megőrzése, értékének és állagának védelme, rendeltetésének megfelelő, az állam, az önkormányzat mindenkori teherbíró képességéhez igazodó, elsődlegesen a közfeladatok ellátásához és a mindenkori társadalmi szükségletek kielégítéséhez szükséges, egységes elveken alapuló, átlátható, hatékony és költségtakarékos működtetése, értéknövelő használata, hasznosítása, gyarapítása, továbbá az állam vagy a helyi önkormányzat feladatának ellátása szempontjából feleslegessé váló vagyontárgyak elidegenítése, azzal, hogy a nemzeti vagyon megőrzése érdekében végzett bontás vagy átalakítás nem minősül az állag védelmi kötelezettség megszegésének. A kiemelt kulturális örökségvédelmi és természetvédelmi szempontok – kulturális és természeti értékek jövő nemzedékek számára való megőrzése érdekében történő – érvényesítésének nem akadály a vagyon értékváltozása.

Tekintettel arra, hogy a Balaton-parti Kft. nem csupán közfeladatot lát el, hanem vállalkozási tevékenységet is végez, melyből bevétele származik, ezért általános díjmentességet számára jogszabály nem tesz lehetővé, tehát a vonatkozó önkormányzati rendelet kérelemben foglaltak szerinti módosítására nincs lehetőség.

Ugyanakkor a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 109. §-a, valamint az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 19. pontja és a 11. § (1)-(9) bekezdései alapján az Önkormányzat vagyonára versenyeztetés nélkül, közfeladat ellátásához kapcsolódva vagyonkezelői jogot létesíthet. E jog létesítéséhez vagyonkezelési szerződést kell kötni. A Mötv. 109. § (3) bekezdése szerint a vagyonkezelői jog átadása nem érinti az önkormányzati közfeladatok ellátásának kötelezettségét. A vagyonkezelői jog átadása az önkormányzati feladatellátás feltételeinek hatékony biztosítása, a vagyon állagának és értékének megőrzése, védelme, továbbá értékének növelése érdekében történhet.

A Mötv. 109. § (4) bekezdése lehetővé teszi a vagyonkezelői jog térítésmentes létesítését, megszerzését és a vagyon térítésmentes működtetését is. A vagyonkezelésbe átadott vagyon ezzel együtt az Önkormányzat tulajdonában marad. A vagyonkezelő továbbá – figyelemmel a Mötv. 109. § (6) és (7) bekezdéseiben foglaltakra – a vagyon felújításáról, pótlólagos beruházásáról legalább a vagyoni eszközök elszámolt értékcsökkenésének megfelelő mértékben köteles gondoskodni és e célokra az értékcsökkenésnek megfelelő mértékben tartalékot képezni. Ha a vagyonkezelő olyan közfeladatot lát el, amely után bevételének több mint fele az államháztartás valamely alrendszeréből származik, a helyi önkormányzat a vagyonkezelési szerződésben részletezett feltételekkel a bevételekben meg nem térülő elszámolt értékcsökkenésnek megfelelő összeg erejéig elengedheti a vagyonkezelőnek a helyi önkormányzattal szemben fennálló, a kezelt vagyonnal összefüggő hosszú lejáratú kötelezettségét. Ez esetben a vagyonkezelő e kötelezettsége a bevételekben megtérülő értékcsökkenés összegéig áll fenn. A vagyonkezelő a vagyonkezelésébe vett vagyon használatából, működtetéséből származó bevételeit, illetve közvetlen költségeit és ráfordításait elkülönítetten köteles nyilvántartani oly módon, hogy az a saját vagyonnal folytatott vállalkozási tevékenységéből származó bevételeitől, költségeitől és ráfordításaitól egyértelműen elhatárolható legyen.

Mindezek alapján az alábbiakra teszünk javaslatot.

I. Az üzleti vagyon körébe tartozó vagyonelemek tekintetében az előterjesztésben ismertetett, 2004-ben létrejött megállapodás helyett egy, az Önkormányzat és a Balatonparti Kft. között létrejövő új (az e körbe tartozó vagyonelemek pontos meghatározását tartalmazó) bérleti szerződés előkészítése javasolt, melyben a bérleti díj meghatározása a hasznok és a ráfordítások függvényében történik. Az új bérleti szerződés jóváhagyásáig, a 2022. évre vonatkozó bérleti díj összegének az elmúlt évvel megegyező megállapítására teszünk javaslatot (amely 30.188.000,- Ft+áfa/év), tekintettel a jelenleg is fennálló veszélyhelyzetre.

II. A korlátozottan forgalomképes és a forgalomképtelen vagyon körébe tartozó vagyonelemek tekintetében első lépésben el kell dönteni, hogy az eddig alkalmazott közterület-használati hozzájárulás formájában történő kezelésbe adás, vagy pedig a vagyonkezelési szerződés formájában történő kezelésbe adás mellett dönt a képviselő-testület.

A Hivatal álláspontja szerint célravezetőbb lenne az e körbe tartozó vagyonelemeknek vagyonkezelési szerződés útján történő vagyonkezelésbe adása, melyről az Önkormányzat a tulajdonosi pozíciójából fakadóan rendelkezhet a Mötv. 109. §-ában, valamint az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 19. pontjában és a 11. § (1)-(9) bekezdéseiben, továbbá a Siófok Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról szóló 1/2020. (I. 31.) önkormányzati rendelete IV. fejezetében foglaltak alapján. Ez a megoldás összességében mindkét fél számára egy kezelhetőbb és átláthatóbb viszonyt keletkeztetne, reflektálva a Balaton-parti Kft. kérelmére is. Hiszen a vagyonkezelési szerződésben pontosan meg lehet, illetve meg kell határozni a vagyonkezelés célját, tárgyát, időtartamát; a vagyonkezelői jogviszony részletes szabályait; a vagyonkezelő jogait és kötelezettségeit; a kártérítési felelősséggel kapcsolatos rendelkezéseket; illetőleg a vagyonnal való elszámolás kérdéseit. Ezzel szemben ugyanis a közterület-használat engedélyezése önkormányzati hatósági ügyként kezelendő, melyet a közterületek használatának szabályozásáról szóló 7/2017. (III. 31.) önkormányzati rendelet szerint kell lefolytatni, a Balaton-parti Kft. által benyújtott kérelem alapján. Ennek során a kérelmezőnek meg kell térítenie a rendelet szerint kiszabott közterület-használati díjat és e tekintetben csak egy viszonylag rövid,

legfeljebb 3 évig terjedő időszakra van lehetőség a közterület-használat megállapítására, mely sem összegszerűségében, sem pedig időtartamában nem felel meg a Balaton-parti Kft. számára, az általa benyújtott kérelem alapján. A vagyonkezelési szerződés alkalmazása esetén is kivételt képezne a Dísz tér (6760 hrsz.) hasznosítása, amelyet jelenleg is tartalmaz a közterületek használatának szabályozásáról szóló 7/2017. (III. 31.) önkormányzati rendelet. A Dísz tér hasznosítását azért is javasoljuk külön kezelni, mert folyamatban van az érintett terület rehabilitációja, és a hosszútávú hasznosítás kérdésében a kiépülést követően születhet végleges döntés.

Az előterjesztés mellékletét képezi Várkonyi Csaba ügyvezető úrnak a közterületek használatának szabályozásáról szóló 7/2017. (III. 31.) önkormányzati rendelet módosítására irányuló kérelme (1. melléklet), a 2004-ben létrejött, majd 2012-ben a díjszabásra vonatkozóan módosított megállapodás (2. melléklet), valamint a közterület-használati díj megállapításáról szóló két határozat (3. melléklet).

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

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, alakítsa ki álláspontját és hozza meg döntését az előterjesztés tárgyában.

Határozati javaslat:

Siófok Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta az „*Elvi döntések meghozatala Siófok Város Önkormányzatának a Balaton-parti Kft-vel kapcsolatos vagyongazdálkodását érintő kérdésekben*” tárgyban előkészített előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

I. A Képviselő-testület az üzleti vagyon körébe tartozó vagyonelemek tekintetében úgy határoz, hogy

- a) a jelenleg is hatályos, 2004-ben megkötött megállapodás helyett az üzleti vagyon hasznosítására vonatkozóan egy, az Önkormányzat és a Balaton-parti Kft. között létrejövő új (az e körbe tartozó vagyonelemek pontos meghatározását tartalmazó) bérleti szerződés előkészítését rendeli el, melyben a bérleti díj meghatározása a hasznok és a ráfordítások függvényében történik.
- b) az a) pont szerinti új bérleti szerződés jóváhagyásáig, a 2022. évre vonatkozó bérleti díj összegét az elmúlt évvel megegyező összegben, azaz 30.188.000,- Ft+áfa/év összegben állapítja meg, tekintettel a jelenleg is fennálló veszélyhelyzetre.

II. A Képviselő-testület a korlátozottan forgalomképes és a forgalomképtelen vagyon körébe tartozó vagyonelemek tekintetében úgy határoz, hogy

a) elrendeli az Önkormányzat és a Balaton-parti Kft. között létrejövő vagyonkezelési szerződés előkészítését, tekintettel a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 109. §-ában, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 19. pontjában és a 11. § (1)-(9) bekezdéseiben, továbbá a Siófok Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról szóló 1/2020. (I. 31.) önkormányzati rendelete IV. fejezetében foglaltakra. A vagyonkezelési szerződés nem terjed ki a Dísz tér (6760 hrsz.) hasznosítására, amelyről jelenleg is rendelkezik a közterületek használatának szabályozásáról szóló 7/2017. (III. 31.) önkormányzati rendelet. A Dísz tér hasznosításának elkülönült kezelése azért indokolt, mert folyamatban van az érintett terület rehabilitációja, és a hosszútávú hasznosítás kérdésében a kiépülést követően születhet végleges döntés.

b) az érintett vagyonelemek használatba adása a közterületek használatának szabályozásáról szóló 7/2017. (III. 31.) önkormányzati rendelet szerint kiadott közterület-használati hozzájárulás formájában, önkormányzati hatósági ügyként kezelve történjen, a Balaton-parti Kft. által megfelelően benyújtott kérelem alapján.

Felelős: Dr. Lengyel Róbert polgármester

Határidő: értelem szerint

Siófok, 2022. január 11.

Dr. Lengyel Róbert
polgármester