

**SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**  
**POLGÁRMESTER**

---

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

Az előterjesztés törvényességi  
szempontból megfelelő.

Siófok, 2022. szeptember 8.

Dr. Boda Zsuzsanna  
jegyző

**ELŐTERJESZTÉS**

**Siófok Város Önkormányzata**  
**Képviselő-testületének**  
**2022. szeptember havi rendes ülésére**

**Tárgy:** Javaslat a Siófok Város Önkormányzata és a Balaton-parti Kft. közötti vagyongazdálkodási koncepció jóváhagyására, és ennek alapján javaslat a vagyonhasznosítási szerződés előkészítésére

**Előterjesztő:** Dr. Lengyel Róbert polgármester

**Előkészítette:** Jogi és Szervezési Osztály

**Tárgyalja:** Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

A 194/2022. (VI.28.) KT határozattal elfogadott második félévi munkatervben foglaltak alapján, a 12/2022. (I.27.) KT határozat végrehajtásával összefüggésben került előkészítésre a jelen előterjesztés.

Előzményként kiemelendő, hogy a képviselő-testület az augusztus havi rendkívüli ülése 4. napirendi pontjának tárgyalása keretében áttekintette a 12/2022. (I.27.) KT határozat végrehajtásának állásáról szóló tájékoztatót. A tájékoztató tartalmazta a vagyongazdálkodás témakörével kapcsolatos előzményeket, az Önkormányzat és a Balaton-parti Kft. közötti egyeztetések aktuális állását, az egyes szerződéstípusok főbb jellemzőit, kötelező tartalmi elemeit (előnyeit/hátrányait), valamint a Hivatal álláspontját, javaslatát.

A képviselő-testület a tájékoztatóban foglaltakat tudomásul véve, a 236/2022. (VIII.09.) KT határozatban arról döntött, hogy a tekintetben módosítja a 12/2022. (I.27.) KT határozatot, hogy a szeptember havi rendes ülésére ne a hivatkozott januári határozatában meghatározott konkrét szerződések tervezetei kerüljenek előterjesztésre, hanem az Önkormányzat és a Balaton-parti Kft. közötti vagyongazdálkodással kapcsolatos koncepció készüljön el. Ezzel összefüggésben döntött egy ütemterv összeállításáról is.

Az augusztus havi előterjesztés annak fényében került előkészítésre, hogy a vagyongazdálkodás kérdésköre egy komplex téma, amelynek vizsgálata, valamint a hatályos jogi, pénzügyi, illetve számviteli kereteknek is megfelelő rendezése több szakterületet és szakembert is érintett, illetve érint mindkét fél tekintetében. Éppen ezért a Hivatal és a Balaton-parti Kft. részéről érintett szakterületek képviselőinek, szakembereinek bevonásával júniusban szükségessé vált egy munkacsoport létrehozása, amely részleteiben és mélyrehatóan vizsgálta ezt az összetett kérdéskört, és amelynek egyeztetéseiről az augusztus havi előterjesztés számolt be.

Előzményként kiemelendő és a munkacsoporti egyeztetések egyik vizsgálati szempontja is volt, hogy Várkonyi Csaba ügyvezető úr a 2022. július 12-én kelt kérelmében kezdeményezte a 12/2022. (I.27.) KT határozat módosítását. Ügyvezető úr ebben arra tett javaslatot, hogy a törzsvagyongazdálkodásba tartozó vagyonelemek (ilyenek például az utak, a sétányok, a töltések, vagy a közparkok) tekintetében – a januári képviselő-testületi határozattal ellentétben – vagyongazdálkodási szerződés helyett szolgáltatási szerződés köttessen, míg az üzleti vagyongazdálkodásba tartozó vagyonelemek (ilyenek például a fizetős strandok, a Galerius Vendégház, a Galerius Fürdő, vagy a Thanhoffer-villa) tekintetében – a januári képviselő-testületi határozattal megegyezően – maradjon a bérleti szerződéses konstrukció.

A munkacsoport az augusztus havi rendkívüli képviselő-testületi ülésen meghozott 236/2022. (VIII.09.) határozatban foglaltakra tekintettel folytatta az egyeztetéseket, tekintette át a rendelkezésre álló pénzügyi, gazdasági, vagyonszámviteli és egyéb adatokat, információkat, valamint vitatta meg a felek elsősorban jogi jellegű eltérő álláspontjait, majd arra a megállapításra jutott, hogy előkészítő és javaslattevő munkáját hatékonyan három almunkacsoportra osztva tudja folytatni, illetve elvégezni.

Létrejött egy ingatlanos, egy jogi és egy pénzügyi almunkacsoport, amelyek a jelen előterjesztés elkészítéséig legalább egy alkalommal összeültek. Mindezek mellett a teljes létszámú munkacsoport is három alkalommal egyeztetett az augusztusi képviselő-testületi döntés meghozatala óta, amelyre azért is volt szükség, hogy az egyes almunkacsoportokban felmerülő javaslatokat összegezzék lehessen, tekintettel arra is, hogy egy-egy javaslat több almunkacsoport számára is feladatot, vizsgálódási szempontot keletkeztetett.

Az ingatlanos almunkacsoport legfőbb feladata a 109 helyrajzi számot tartalmazó ingatlanlista tisztázása, egyeztetése és javaslat kidolgozása arra vonatkozóan, hogy mely ingatlanok kerüljenek átadásra a Balaton-parti Kft-nek, illetve melyek ne, azaz maradjanak az Önkormányzat kezelésében, fenntartásában. E munkával párhuzamosan zajlik az ingatlanok számviteli nyilvántartásokban foglalt adatainak összevetése is.

A jogi almunkacsoport legfőbb feladata az egyes szerződéstípusok jogszabályi követelményeinek egyeztetése, különös tekintettel az üzleti vagyon és a törzsvagyon átadására vonatkozó szabályokra, illetve a tulajdonosi pozícióból és a közhatalom gyakorlásából eredő követelményekre, és végső soron majd a konkrét szerződés vagy szerződések tervezeteinek összeállítása.

A pénzügyi almunkacsoport legfőbb feladata a pénzügyi keretek, előírások, lehetőségek, következmények tisztázása, ideértve az adózási kérdéskört is. A bérleti/szolgáltatási díj összegére vonatkozó javaslat megtétele, költségek viselésére vonatkozó szabályok meghatározása, ideértve az értékcsökkenés elszámolására, visszapótlására vonatkozó szabályok vizsgálatát is.

Összefoglalóan megállapítható, hogy az ingatlanos almunkacsoport határozott meg a legtöbb és a legsokrétűbb feladatot, vizsgálódási szempontot, ezzel együtt legfőbb feladatát tekintve már csupán véglegesítenie kell a csoportosításra került vagyonelemeket, ezzel tisztázva a teljes ingatlanlistát.

A pénzügyi almunkacsoporton belül is történt egyeztetés, amelynek során a feladatai meghatározásán túl egy olyan konkrét javaslat is megfogalmazódott, hogy a leendő vagyonhasznosítási szerződést 2024. szeptember 30. napjáig terjedő határozott időre kössék meg a felek, amelynek így az időtartama – noha magának a szerződésnek a közterület-használati hozzájárulás és annak módja nem lehet tárgya –, de mégis párhuzamba kerülne a Balaton-parti Kft. számára a Petőfi sétány vonatkozásában kiadott közterület-használati hozzájárulás időtartamával. A későbbi közterület-használati hozzájárulás megadásáról, vagy meg nem adásáról ugyanis már mindenképp a következő képviselő-testületnek kell döntenie és a vagyonhasznosítási szerződés időtartamának az azzal megegyező lejáratára tekintettel, az addig megszerzett tapasztalatok függvényében már ugyancsak az új képviselő-testület hozhatná meg a további vagyongazdálkodással kapcsolatos döntéseket, adhatna felhatalmazást egy esetleges új szerződés megkötésére, amennyiben úgy ítéli meg.

Dr. Dömötör László ügyvéd úr, a Balaton-parti Kft. jogi képviselője, az alábbiakban foglalta össze a jogi almunkacsoport megállapításait, melyek már a vagyongazdálkodási koncepció tervezetének is tekinthetők azzal, hogy a leírtak az ingatlanos almunkacsoport majdani előterjesztésére (ingatlanok csoportosítására vonatkozó véglegesített javaslat) alapulnak és a megállapítások egy része pénzügyi szempontból, valamint az önkormányzati gazdálkodás szempontjaira tekintettel további vizsgálatot igényelnek.

Az ügyvéd úr által leírtakat szó szerinti tartalommal idézzük:

*„Kedves Almunkacsoport-tagok,*

*megbeszéltek szerint a következők szerint küldöm a vagyonhasznosítási megállapodás rövid koncepciójának első tervezetét:*

*A jogi almunkacsoport, a 2022.08.31-i egyeztetésén elhangzottak szerint javasolja a vagyonkezelési szerződéses konstrukció helyett az Önkormányzat és a Balaton-parti Kft. között vagyonhasznosítási megállapodás létrehozását, akként, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló, érintett ingatlanok, az ingatlanos almunkacsoport előterjesztése alapján két csoportba kerülnek besorolásra. Az első („A”) csoportba kerülő ingatlanokat az Önkormányzat a Balaton-parti Kft. részére bérbe adja, a másik csoportba („B”) tartozó ingatlanok tekintetében pedig vállalkozási típusú szolgáltatási szerződést hoznak létre a Felek egymással.*

*Az „A” csoportba tartozó ingatlanok tekintetében a Balaton-parti Kft., mint bérlő bérleti díjat fizet az Önkormányzat részére, azzal, hogy jogosult az ingatlanokat harmadik személy részére bérbeadás útján hasznosítani, a mindenkori önkormányzati vagyonrendelet szerint, képviselő-testületi hozzájárulás alapján. Az Önkormányzat és a Balaton-parti Kft. közötti megállapodás értelmében a bérbeadói feladatokat (esetleges karbantartás, bérbeadói szavatosság, kapcsolattartás, a bérleményeket érintő panaszok kezelése, stb.) a Balaton-parti Kft. látja el az egyes bérlők vonatkozásában.*

*A „B” csoportba tartozó, általában üzletileg nem hasznosítható ingatlanok esetében a vagyonhasznosítási megállapodás az önkormányzati feladatok ellátására koncentrál, azaz arra, hogy mely feladatokat, milyen rendszerességgel, milyen szolgáltatási színvonalon, milyen riporting és díjazás mellett köteles a Balaton-parti Kft. ellátni.*

*A vagyonhasznosítási megállapodás lényeges szabályozási köre a feladatok rendszeres időközönkénti (pl. éves, szezonális) meghatározása, a felülvizsgálat határideje, jóváhagyása, a bérleti és szolgáltatási díjak egymással szembeni elszámolásának meghatározása is.*

*A jogi almunkacsoport álláspontja szerint a vagyonhasznosítási megállapodás egyértelműbben elhatárolja a felelősségi köröket, ugyanakkor – a vagyonkezelési szerződéshez képest – nem terheli olyan többlet-költségelemekkel a rendszert, mint az amortizáció visszafizetése, vagyonkezelési díj vagy annak, a közfeladatok ellátási szintjére is figyelemmel, részbeni vagy teljes elengedése, többlet-adminisztráció az egyes ingatlanok, ingatlan-csoportok profitcentrális működésének kapcsán, stb.”*

A jogi almunkacsoport összességében tehát arra a megállapításra jutott, hogy a hatályos jogszabályok, ideértve az Önkormányzat vagyonrendeletét is, nem zárják ki azt, hogy a teljes érintett ingatlanvagyon tekintetében egy vagyonhasznosítási szerződés jöjjön létre, amely külön bérleti szerződéses konstrukcióban rendelkezik a profitot termelő üzleti vagyon kezelésbe adásáról, és külön az önkormányzati feladatok ellátása révén a cég számára kiadással járó törzsvagyon kezeléséről, mely feladatok ellátását vállalkozási típusú szolgáltatási szerződéses konstrukcióban végezné el a Balaton-parti Kft.

Egyetértés bontakozott ki abban, hogy a vagyonhasznosítási szerződés szabadabb kereteket biztosít a felek számára, mint a vagyonkezelési szerződés, közös akaratukra, megegyezésükre bízva az együttműködés feltételeit. Erre irányult ügyvezető úr 2022. július 12-i kérelme is.

A Balaton-parti Kft. által befizetendő bérleti díj, valamint a számára átadott szolgáltatási díj mértékéről a feleknek kell megállapodniuk, azonban az ügyvéd úr által ismertetett koncepció mentén összeállított vagyonhasznosítási szerződés tervezete e díjak pontos összegének meghatározása hiányában is elkészíthető azzal, hogy egyébként még számos, különösen az ügyvéd úr által leírtak utolsó bekezdésében szereplő pénzügyi kérdések még tisztázandók, továbbá az az ingatlanok meghatározott szempontok szerinti csoportosításának is rendelkezésre kell állnia.

Mindezekre tekintettel javasoljuk a Tisztelt Képviselő-testületnek a Siófok Város Önkormányzata és a Balaton-parti Kft. közötti vagyongazdálkodási koncepció, valamint a Balaton-parti Kft. kérelmét, észrevételeit a jogszabályi kereteken belül figyelembe vevő vagyonhasznosítási szerződés előkészítésére vonatkozó javaslat jóváhagyását.

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 a „**Javaslat a Siófok Város Önkormányzata és a Balaton-parti Kft. közötti vagyongazdálkodási koncepció jóváhagyására, és ennek alapján javaslat a vagyonhasznosítási szerződés előkészítésére**” tárgyban előkészített előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

1. A képviselő-testület az előterjesztésben ismertett vagyongazdálkodási koncepciót jóváhagyja.
2. A képviselő-testület a 12/2022. (I.27.) KT határozatot akképpen módosítja, hogy Siófok Város Önkormányzata az üzleti vagyonba és a törzsvagyonba tartozó vagyonelemeket egyaránt vagyonhasznosítási szerződés keretében adja a Balaton-parti Kft. kezelésébe.

A vagyonhasznosítási szerződés tervezetét a Siófoki Közös Önkormányzati Hivatal Jogi és Szervezési Osztálya készíti elő és küldi meg véleményezésre a Balaton-parti Kft. számára, a jelen határozat meghozatalát követő 15 napon belül.

A képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy a felek által jóváhagyott, 2023. január 1. napjától 2024. szeptember 30. napjáig, határozott időre szóló vagyonhasznosítási szerződés tervezetét a képviselő-testület 2022. november havi rendes ülésére terjessze elő.

A vagyonhasznosítási szerződés véleményezésében és előkészítésében a felek kötelesek együttműködni, tekintettel a november havi előterjesztések benyújtási határidejére, amely 2022. november 4. napja.

3. A 2022. évre megállapított bérleti díjról a 12/2022. (I.27.) KT határozat rendelkezik, amelyet az e határozat szerinti módosítás nem érint. Ennek értelmében a 2022. évre vonatkozó, 30.188.000,- Ft+áfa/év összegű bérleti díjat a Balaton-parti Kft. a tárgyévben köteles megfizetni az Önkormányzat számára.

Felelős: Dr. Lengyel Róbert polgármester (a határozat közléséért)  
Dr. Boda Zsuzsanna jegyző és  
Várkonyi Csaba Zoltán, a Balaton-parti Kft. ügyvezetője  
(a határozat végrehajtásáért)  
Határidő: értelem szerint

Siófok, 2022. szeptember 8.

Dr. Lengyel Róbert  
polgármester