

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

Az előterjesztés törvényességi
szempontból megfelelő.
Siófok, 2023. január 10.

dr. Boda Zsuzsanna
jegyző

ELŐTERJESZTÉS

**Siófok Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2023. január havi ülésére**

Tárgy: Státuszjelentés a Balaton-parti Kft. hosszútávú bérleti szerződéseinek felülvizsgálatáról

Előterjesztő: Várkonyi Csaba Zoltán ügyvezető igazgató

Előkészítette: Várkonyi Csaba ügyvezető igazgató

Tárgyalja: Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

Előzmények:

A Varga-Puskás Ügyvédi Iroda által 2021. áprilisában elvégzett jogi átvilágítás eredményei alapján, Dr. Mátó Zsolt közjegyző 2021.09.07-én kelt végzésével (a 43021/N/198/2021/16 ügyiratszám alatti ügyében) rendelte ki a Pannonhome Kft-t, mint ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő irodát a Balaton-parti Kft. korábbi vezetése által jellemzően 1996-1997 évtől kezdődően kötött, összesen 37 db hosszútávú bérleti szerződés bérleti díjának vizsgálatára.

Az igazságügyi szakértő 31 db ingatlan bérleti szerződéséről készített Igazságügyi szakértő véleményt, míg 6 db szerződést nem vizsgált, hivatkozással arra, hogy azok nem ingatlanszakértői kompetenciába tartoznak.

Az igazságügyi szakértő a vizsgált bérleti szerződések esetében ingatlanonként/szerződésenként megállapította a vizsgált időszakra vonatkozó piaci bérleti díjat és azt összehasonlította a vizsgált időszakra vonatkozó szerződés szerinti bérleti díjakkal. Az igazságügyi szakértői vélemények eredményét összegezve megállapítható, hogy a vizsgált időszakban (jellemzően 2016-2021, azaz 6 év) a szerződés szerinti-, és a piaci bérleti díjak különbözete jelentős összegű volt, a vizsgált szerződések esetében összesen 1 320 717 981 Ft (nettó). Ez azt jelenti, hogy a szerződés szerinti bérleti díj összesen ennnyivel kevesebb volt a piaci bérleti díjnál a vizsgált időszakban.

A Bp-i Kft. munkacsoportot állított fel, amely többször ülésezett, elvégezte a szerződések és szerződés módosítások vizsgálatát, ami alapján kialakította a szükséges intézkedésekről az álláspontját és javaslatot tett a Képviselő-testület részére a szükséges intézkedésekről (pl. per indítás/ügyvédi felszólító levél megküldése/tárgyalás).

A munkacsoport tagjai: Bardócziné dr. Molnár Anita alpolgármester asszony, Várkonyi Csaba Bp-i Kft. ügyvezető, Pálfi Péter független ingatlanszakértő, dr. Dömötör László ügyvéd, Bencze Zoltán Bp-i Kft. közigazdász. A munkacsoport ülésein dr. Boda Zsuzsanna jegyző asszony is részt vett.

A Bp-i Kft. és a munkacsoport a 224/2022. (VI.28.) számú Képviselő-testületi határozatnak megfelelően az alábbi feladatokat végezte el:

I. Egyeztetések

1. Ügyvédi felszólítólevél

Valamennyi érintett bérlő (akinek a bérleti díja alacsonyabb az igazságügyi szakértő által meghatározott piaci bérleti díjnál) részére ügyvédi levél került kiküldésre.

Az ügyvédi levéllel a Bp-i Kft. kezdeményezte:

- személyes egyeztetés tartását a bérleti szerződés módosításáról (ügyvéd részvételével, jegyzőkönyv felvétele mellett),
- melynek tárgya a bérleti díj mértékének piaci mértékre történő emelése, valamint – jellemzően 2016-2021 időszakra visszamenőleg – a piaci alapú és a bérlő által fizetett bérleti díj közötti különbözet megfizetése.

A levélben a Bp-i Kft. felhívta a bérlők figyelmét arra, hogy:

- a bérlő álláspontját, esetleges megállapodás javaslatát a Bp-i Kft. a Képviselő-testület részére előterjeszti, a bérleti szerződés módosításáról a Képviselő-testület hoz határozatot,
- peres eljárás elkerülése a cél, de amennyiben a bérleti szerződés módosítására nem kerülne sor, a Képviselő-testület döntése alapján a Bp-i Kft. peres eljárást kezdeményez a bérleti szerződés érvénytelenségének megállapítása, a piaci és a megfizetett bérleti díj különbözetének megfizetése és járulékai érvényesítésére.

2. Egyedi egyeztetések

A munkacsoport 4 db szerződés kapcsán (Sió-Csarnok Kft. 2 db szerződése [Vásárcsarnok, Gamászai strand]), A+T Pannon-Alfa Kft. 2 db szerződése (2 db pénzváltó üzlethelyiség a Nagystrand K-i és Ny-i részén) folytatott le **egyedi egyeztetéseket** a bérlővel/jogi képviselőjével, amelyekről jegyzőkönyv készült.

- **A Sió-Csarnok Kft.** a 2022.11.23-án történt egyeztetés alapján bérbeadói oldalról várt ajánlatot a bérleti szerződés módosítására, illetve ezt követően álláspontját 2022.12.06-án kelt levelében közvetlenül eljuttatta a Képviselő-testület tagjai részére. A Vásárcsarnok bérlőjének ajánlata a bérleti díjon belül elszámolható beruházási hányad eltörlésére vonatkozott az egyéb nem pénzügyi természetű észrevételei mellett, amelyet részletezett a levelében. Ez alapján a munkacsoport javaslata a peres eljárás lefolytatása a Vásárcsarnok bérlemény vonatkozásában, valamint a Gamászai strand esetében a peres eljárás megindítása.
- **Az A+T Pannon-Alfa Kft.** a 2022.11.09-én történt egyeztetés alapján ajánlatot kíván tenni a bérleti szerződések módosítására, amely eddig még nem érkezett meg a Bp-i Kft.-hez. Az egyeztetésen olyan kijelentés hangzott el bérlő részéről, amely alapján Polgármester úr feljelentést tett. A Kft. két bérleti szerződéssel rendelkezik, az igazságügyi szakértő által megállapított bérleti díjnál egyik esetben többet, másik esetben kevesebbet fizet. Javasoljuk a kevesebbet fizető bérleti szerződés esetében a peres eljárás megindítását, a többlettel bíró szerződés esetében a 2023.09.30-i lejáratot követően pedig az ingatlan pályázaton keresztül történő újra hasznosítását. Véleményünk szerint a bérlővel való megegyezés nem valós elképzelés.
- **Csoportos egyeztetés van folyamatban a Petőfi sétány bérlőivel:** A bérlők jelentős része, amelyek bérleménye jellemzően a Petőfi sétányhoz köthető, közösen bízott meg egy ügyvédi irodát (dr. Pusztai ügyvédi iroda) az érkei képviseletével. Ezek a következők: Discoland Kft. - Beach Point 5C, SNEX Kft. - Beach Point, Seven Corner Hungary Kft - La Donna, Beach Point, NAYA-NAYA 2007 Kft., BIG-SHOT Kft. (Renegade), Keszthelyi Ottó e.v. – Funbungee, Everest Top Trading 2014 Kft., RAGTIME KLUB Kft., ROXY PUB Kft., Komáromi Norbert, SZAVELLA 2010 Kft., Fényparti Kft., "Balaton-Tourism" Kft., GOLDEN GAMES Kft., Art of Sió Kft. - Beach Pont, Colorado. A munkacsoport és a bérlők jogi képviselője között 2022.10.10-én történt egyeztetés alapján a bérlők feltételezhetően ajánlatot kívánnak tenni a bérleti szerződéseik módosítására (csoportosan). Eddig az ajánlat nem konkretizálódott, csak az **1. számú melléklet** szerinti ügyvédi levél

érkezett meg 2023.01.09-én e-mail-en, amelyben újabb egyeztetési lehetőséget kérnek tőlünk.

- **Sió Írisz Kft. - Hotel Holiday** 2023.01.10-én egyeztetésre került sor a Sió-Írisz Kft. képviselőivel és jogi képviselőjével, amelynek alapján 2023.01.16-ig jegyzőkönyv, 2023.02.06-ig pedig komplex bérlői egyezségi ajánlat készül, amely – az egyeztetésen elhangzottak szerint – a bérbeadó részére magasabb bérleti díj bevételt, alacsonyabb elszámolható beruházási hányadot ezen belül és további, ingyenes átadással a bérbeadónak átadásra kerülő, bérlő általi beruházásokat fog tartalmazni. Bérlő jogi képviselője kezdeményezte a szerződés teljeskörű átdolgozását, tekintettel arra, hogy az nem elég pontosan szabályozza a bérbeadó és bérlő együttműködésével kapcsolatos kötelezettségeket. Jeleztük, hogy várjuk az ajánlatot, amit be fogunk mutatni a Képviselő-testület részére döntés érdekében.

II. Igazságügyi szakértői vélemények kiegészítése

Azon bérleti szerződések esetén, ahol az igazságügyi szakértői vélemények nem tartalmaznak piaci bérleti díj-adatot a szerződéskötés, illetve -módosítás évére, dr. Dömötör László ügyvéd megkereste az eljáró dr. Mátó Zsolt közjegyzőt az igazságügyi szakértői vélemények kiegészítésének elrendelésére vonatkozóan.

Dr. Mátó Zsolt közjegyző 2022.08.15. napján kelt tájékoztatása alapján az igazságügyi szakértői vélemények kiegészítésének elrendelésére nincs lehetőség.

Az igazságügyi szakértő a szakértői véleményekben rögzítette, hogy „a régmúltban kötött bérleti szerződésekben szereplő bérleti díjak meghatározására sem adatbázisukban, sem a NAV adatbázisában nem lelhetőek fel bérleti adatok, amire tekintettel bérleti díj megállapítását a régmúltra vonatkozóan nem tudta elvégezni”. Új egyedi megbízás alapján elvileg elképzelhető a jellemzően 1996-1997 évtől kezdődően kötött szerződések szerződéskori-, vagy az utolsó szerződés módosítás évére vonatkozó bérleti díjának megállapítása, de reálisan nem várható, hiszen amennyiben megalapozottan meg tudta volna állapítani azokat az igazságügyi szakértő, akkor megtette volna.

III. Peres ügyek

A Képviselő-testületi határozatnak megfelelően a Bp-i Kft. az alábbi ügyekben indított jogi eljárást a hosszútávú bérleti szerződéseik kapcsán, ezek státusza a következő:

- **Antal Jánosné:** a per a Siófoki Járásbíróság előtt, 6.P.20.609/2022. szám alatt folyamatban van, a kereset az alperes részére megküldésre került, perfelvételi tárgyalás még nem került kitűzésre.
- **Sió-Írisz Kft.:** a per a Kaposvári Törvényszék előtt, 17.G.40.118/2022. szám alatt folyamatban van, perfelvételi tárgyalás még nem került kitűzésre.

- **Art of Sió Kft.:** a per a Siófoki Járásbíróság előtt, 1.G.20.610/2022. szám alatt folyamatban van, a kereset az alperes részére megküldésre került, perfelvételi tárgyalás még nem került kitűzésre.

Büntetőügyek: A munkacsoport által elvégzett szerződés-, és szerződés módosítás vizsgálatok alapján eddig egy esetben született rendőrségi feljelentés.

IV. További lépésre nincs szükség a következő ügyekben:

Az alábbi szerződések kapcsán további egyeztetés-, és perindítása nem javasolt, melyek okait röviden az alábbiakban foglaljuk össze:

- **Horváth Lunapark Kft.:** (Nagystrand területbérlet óriáskerék számára) 2018-ban nyilvános pályázati eljárás során ajánlotta meg a bérleti díjat, melyet a Képviselő-testület elfogadott. A bérlő által fizetett bérleti díj 4%-kal alacsonyabb, mint az igazságügyi szakértő által becsült piaci bérleti díj. A bérlő új pályázat keretében nyertes pályázata alapján az igazságügyi szakértő által becsült piaci bérleti díjnál magasabb összegért bérlő a bérleményt 2023-tól további 5 évre.
- **Plázs Nyár Kft.:** (Nagystrand Plázs területe) 2019-ben nyilvános pályázati eljárás során ajánlotta meg a bérleti díjat, melyet a Képviselő-testület elfogadott. A bérlő által fizetett bérleti díj 15%-kal alacsonyabb, mint az igazságügyi szakértő által becsült piaci bérleti díj. A Plázs Nyár Kft. 2022-től Képviselő-testületi döntés alapján a Plázs területe mellett további területeket bérel (az eredeti bérleti szerződésével összehasonlítva lényegesen magasabb fajlagos) piaci bérleti díjon, melyek jelentős további bevételt jelentenek a bérbeadó számára.
- **Alutent Bt.:** (Sóstói Strand, a bérlő/jogelődje által épített „kék” épület) a hosszútávú szerződés 2021.12.31-én lejárt, az ingatlant a bérlő birtokba adta.
- **Residence Balaton Hotel Kft.:** (Újhelyi strand telekrész a bérlő/jogelődje által épített büfé épülettel) a hosszútávú szerződés 2021.03.31-én lejárt. Bérlő a telekrészt 2021. májusa óta rövid távú bérleti szerződéssel bérlő, az induló bérleti díjnál lényegesen magasabb bérleti díjon.

1. számú melléklet – Petőfi sétány bérlőinek 2023.01.09-i levele

Az előterjesztést a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság tárgyalja, a Bizottság álláspontját az elnök a Képviselő-testület ülésén ismerteti.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben foglaltakról alakítsa ki álláspontját és hozza meg döntését.

Határozati javaslat:

Siófok Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a Balaton-parti Kft. előkészítésében a **„Státuszjelentés a Balaton-parti Kft. hosszútávú bérleti szerződéseinek felülvizsgálatáról”** tárgyú előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

1. A Képviselő-testület a tájékoztatást tudomásul veszi.
2. A Képviselő-testület a peres eljárások költségeit mint perköltség, ügyvédi munkadíj, eljárási illeték, szakértői díj tételes kimutatás alapján megtéríti a Kft. részére tekintettel arra, hogy a jelenlegi felülvizsgálat tárgyát képező hosszú távú bérleti szerződések korábbi Képviselő-testületi döntések alapján jöttek létre.

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

Határidő: értelem szerint

Siófok, 2023. január 10.

Várkonyi Csaba Zoltán
ügyvezető igazgató