

**SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**

**POLGÁRMESTER**

---

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

Az előterjesztés törvényességi  
szempontból megfelelő.  
Siófok, 2023 november 6.

**Dr. Boda Zsuzsanna**  
jegyző

**ELŐTERJESZTÉS**

**Siófok Város Képviselő-testületének  
2023. november havi rendes ülésére**

**Tárgy:** A Campus-Sió Hostel Kft. kérelmének elbírálása (Siófok, Petőfi sétány 1. szám alatti ingatlan (siófoki 6752 hrsz.) vonatkozásában)

**Előterjesztő:** Dr. Lengyel Róbert polgármester

**Előkészítette:** Jogi és Szervezési Osztály

**Tárgyalja:** Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság

## Tisztelt Képviselő-testület!

Siófok Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képezi a siófoki 6752 hrsz.-ú, „kivett udvar, főiskolai oktatási épület, középiskolai kollégium” megnevezésű, 9266 m<sup>2</sup> nagyságú, természetben Siófok, Petőfi sétány 1. szám alatt található ingatlan.

Tárgyi ingatlan vonatkozásában Siófok Város Önkormányzata és a Campus-Sió Hostel Kft. között 2023. június 1. napjától 2023. szeptember 30. napjáig tartó határozott időtartamú bérleti szerződés jött létre az ingatlan nyugati és középső épületrészére, illetve a hozzá tartozó 30db parkolóhelyre.

A Campus-Sió Hostel Kft. a bérleti jogviszony megszűnését követően személyesen kereste fel jegyző asszonyt, majd pedig az előterjesztés 1. számú mellékletét képező kérelmet nyújtotta be.

A benyújtott kérelem az előterjesztés mellékletét képezi, terjedelmére tekintettel az előterjesztés szövege nem tartalmazza.

Jelen előterjesztés az előzményeket kívánja összefoglalni, a benyújtott kérelemben kifogásolt állításokra kíván reagálni, illetve tájékoztatást nyújtani a hatályos, irányadó jogszabályokban foglaltakról.

### **Előzmények:**

A Képviselő-testület első ízben 2022. január 27. napján megtartott ülésén, a 36/2022. (I.27.) számú határozatában döntött - többek közt - tárgyi épületegyüttes nyugati és középső épületrészének 2022. június 1. napjától 2022. szeptember 30. napjáig terjedő határozott időtartamra szóló bérleti hasznosításáról (bérlokijelölés nélkül).

A Képviselő-testület 2022. február 24. napján megtartott ülésén, a 67/2022.(II.24.) számú határozatával (2. számú melléklet) döntött a Campus-Sió Hostel Kft. részére történő bérleti hasznosítás mellett 2022. június 1-től 2022. szeptember 30-ig tartó határozott időtartamra, (az ingatlanforgalmi szakértői véleményben foglaltaknak megfelelően az épületrész és a hozzá tartozó 30 db parkolóhelyért) mindösszesen 2.767.000.-Ft+áfa/hó bérleti díj mellett. **A bérleti szerződés 2022. május 20. napján került aláírásra.** (3. számú melléklet) A bérleti szerződés 1. számú mellékletét képezte a Kft-vel történt egyeztetés után kijelölt 30 db parkolóhely megjelölése is, különös tekintettel a Kft. azirányú kérésére, hogy a konyha gazdasági bejáratánál is kerüljön kijelölésre parkolóhely az áruszállítás megkönnyítése érdekében.

2022. szeptember 22. napján Andrassy Gábor kérelmet nyújtott be a hivatalhoz és jelezte, hogy 2023. június 1. napjától ismételten üzemeltetni szeretné a bérleményt. Az előterjesztés elkészítése előtt a Kft. képviselőjében eljáró Andrassy Gábor tájékoztatást kapott arról, hogy a bérleti díj megállapítására nincs lehetőség 2022. októberében, telefonon úgy nyilatkozott, hogy vállalja az ismeretlen bérleti díj megfizetését is, kérelmét továbbra is fenntartja.

Kérelme alapján 2022. októberében megtartott Képviselő-testületi ülésen a 343/2022. (X.27.) számú határozatával (4. számú melléklet) a Képviselő-testület tárgyi ingatlan 2023. június 1. napjától 2023. szeptember 30. napjáig tartó határozott időtartamú bérleti hasznosításáról döntött a Kft. részére, azzal, hogy az önkormányzat vagyonáról szóló 1/2020. (I.30.) rendelet 15. § (1) bekezdés a) pontja értelmében 2022. októberében nem állapítható meg a 2023. június 1. napjától fizetendő bérleti díj mértéke, ezért arról a testület 2023. márciusában kíván dönteni.

A hivatal itt kívánja rögzíteni, hogy a Kft. által többször hivatkozott „közös kialakított bérleti díj” az önkormányzat, illetve önkormányzati vagyon esetében nem értelmezhető. Az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás szabályait az önkormányzat vagyonáról szóló 1/2020. (I.30.) rendeletben foglaltak határozzák meg. Az ingatlanszakértői véleményben meghatározott bérleti díjtól a Képviselő-testület maximum magasabb összeget állapíthat meg, de a bérleti díj összegének meghatározása az egyéb bérleti jogviszonyok esetében sem „alku tárgya”.

A 2023. március 30. napján megtartott Képviselő-testületi ülésen, a 114/2023. (III.30.) számú határozatával a testület az ingatlanforgalmi szakértő által meghatározott bérleti díjak mellett döntött. A bérleti díj 2023-ban azért kerül bontva feltüntetésre mind az előterjesztésben, a határozatban és a bérleti szerződésben is, mivel 2023. május 15-től hatályos parkolási rendelet alapján a bérbe adott 30 db parkolóhely bérleti díja meghaladta az épület bérleti díját.

A hivatal meg kívánja jegyezni, hogy az ingatlanforgalmi szakértői vélemény beszerzésekor szóban tájékoztatást kapott Andrassy Gábor a bérleti díj összegéről, hangsúlyozva a parkolóra vonatkozó bérleti díj összegét. Kifogás sem szóban sem írásban nem érkezett hivatalunkhoz.

Az előterjesztés mellékletét képező bérleti szerződés tervezet 4. pontja kipontozva tartalmazta a bérleti díj összegét, azonban az összeg betűvel történő kiírása az előző évi összeget tartalmazta. A hivatal álláspontja szerint, mivel az előterjesztés tárgya a bérlő előtt is ismert módon a bérleti díj meghatározása volt, ezért került kipontozásra a bérleti szerződés tervezetben az összeg. A döntést követően, fent említett okokra hivatkozással a bérleti szerződésbe részletezve került feltüntetésre a 4. pontban a bérleti díj összege.

A hivatal jelezni kívánja, hogy a Kft-vel 2022. május 20. napján megkötött bérleti szerződés 4. pontja a szerződés 1. pontjában részletezettekre hivatkozással (azaz az épületegyüttes nyugati és középső épületrészének illetve az ingatlanon elhelyezett 30 db parkolóhely bérleti díját) egyösszegben tartalmazta.

**2023. évre vonatkozó bérleti szerződés 2023. április 20. napján került aláírásra. A bérleti szerződés mellékletét képezte a 30 db parkolóhely kijelölését tartalmazó helyszínrajz (mely mindenben megegyezik a 2022. évben kijelölt parkolóhelyekkel), a bérleményben található bútorok és eszközök átadási jegyzéke, valamint a 323/2022. (X.27.) és a 114/2023. (III.30.) számú Képviselő-testületi határozatok.** Az aláíráskor az átadás-átvételnél készítendő eszközlista még nem volt hozzácsatolva a szerződéshez, azonban a szerződés alapjául szolgáló helyszínrajz és a szükséges Képviselő-testületi döntések igen.

A Kft. 2023. május 30. napján kelt kérelmét, mely szerint a bérleti időszak 2023. június 1. napjától 2023. augusztus 31. napjáig tartó módosítását kéri, a Képviselő-testület 236/2023. (VI.27.) számú határozatával elbírálta, a kérelemben foglaltakat nem támogatta.

### **A benyújtott kérelemben foglaltakra vonatkozó összegzés:**

Siófok Város Önkormányzata és a Campus-Sió Hostel Kft. először 2022. május 20. napján kelt bérleti szerződéssel került szerződéses jogviszonyba.

Az első alkalommal a bérleti szerződés aláírásának időpontja: 2022. május 20. napja volt. Akkor kifogással ez ellen a Kft. nem élt.

2022. szeptemberében, a 2023. évre vonatkozó bérleti igénye bejelentésekor tájékoztatást kapott a Kft. arról, hogy a bérleti díj a hatályos vagyonrendelet alapján 2022. októberében nem állapítható meg, ezért arról később, 2023. márciusában kíván döntenie a Képviselő-testület. A Kft. kérelmét ennek tudatában fenntartotta, kérte annak elbírálását. A Képviselő-testületi ülés anyag nyilvános ülésen került megtárgyalásra, elérhetősége a város honlapján mindenki számára biztosított.

A parkolóhelyek kijelölése 2022-ben helyszínrajz alapján történt, a Kft-vel történt egyeztetést követően. Kérésüket figyelembe véve, miszerint a konyha gazdasági bejáratánál is biztosítsunk parkolóhelyet az áruszállítás biztosítása érdekében. Az ingatlan területén található további parkolóhelyeket önkormányzatunk fizető parkolóként üzemeltette 2022-ben és 2023-ban is.

A Kft. a 2023. évre vonatkozó bérleti igényekor írásban nem jelezte, hogy ezévből nem tart igényt a 30 db parkolóhelyre. Tekintettel arra, hogy 2023. évre vonatkozóan az önkormányzat új rendeletet fogadott el a parkolási díjak vonatkozásában, az ingatlanforgalmi szakértő az irányadó rendelet díjszabásait vette alapul a 30 db parkolóhely bérleti díjának meghatározásakor. A szakértői vélemény szerint a parkolók bérleti díjának megállapításához a rendeletben meghatározott 3.600.-Ft/nap díjből indult ki, a kihasználtságot 90%-ra vette és 30 napos hónappal számolt, így jött ki a havi 2.920.000.-Ft+áfa/hó összeg.

A kérelemben a 30 db parkolóhely „irreálisan magas” bérleti díjára, illetve annak „kitermelhetőségére” vonatkozóan a hivatal meg kívánja jegyezni, hogy amennyiben a Kft. jelezte volna, hogy a kollégium és étterem bérlése mellett a parkolóhelyekre nem tart igényt, önkormányzatunk tárgyi 30 db parkolóhelyet is fizető parkolóként üzemeltette volna.

A parkolásra, parkolóhelyek kihasználtságára vonatkozóan a Hatósági Osztály tájékoztatás szerint: a Hajóállomáson és a Porecs téren összesen 213 db fizető parkolóhely van. A Hajóállomás és a Porecs tér bevételei 2023-ban:

Bankkártya és készpénzbefizetésből származó bevétel: 26.983.559 Ft

A mobilfizetésről csak zónánként van adat: a IV. zóna mobilparkolás bevétele: 68 257 894 Ft.

A IV. zóna bankkártya és készpénzbevétele: 43 085 622 Ft.

Reálisan a mobilparkolás bevétele a bakkártya és készpénzbevételek 150%-a, tehát az adott területen  $43\,085\,622 * 150\% = 64\,628\,433$  Ft.

**Fentiek alapján a 1 db parkolóhely bevétele a szezonban (43 085 622Ft+64 628 433 Ft)/213 hely = 505 700 Ft, tehát 30 db hely reális bevétele a szezonban 15 170 994 Ft.**

**A kimutatás részét nem képezi, azonban az érintett parkolási zónában további bevételt jelentett még a napi jegyek, háromnapos jegyek és pótdíjbevételek összege is, mely összegek fent megjelölt bevételeken felül jelentkeztek.**

Mind a 2022. évi mind pedig a 2023. évi bérleti szerződés 4. pontja rendelkezik a bérleti díj összegéről. A 4. pont egyértelműen visszautal a 1. pontban meghatározott, bérelni kívánt ingatlanrészekre és a 30 db parkolóhelyre. Ismételten meg kívánjuk jegyezni, hogy a 2023. évi bérleti szerződés 4. pontjában azért került zárójelben külön részletezésre az épületrész és a parkolóhelyek bérleti díja, mivel a parkolóhelyek bérleti díja magasabb volt, mint az épületrészé. A bérleti szerződés aláírást követően, illetve azt megelőzően sem érkezett írásbeli kérelem a parkolóhelyek számának csökkentése érdekében. A Kft. kizárólag a bérleti időtartam lecsökkentése tárgyában nyújtott be írásbeli kérelmet.

A Kft. tájékoztatása szerint 2016 óta üzemeltette tárgyi ingatlanrészt hostelként a nyári időszakban. Önkormányzatunkkal a Kft. közvetlenül először 2022-ben szerződött. A bérleti igény bejelentésekor, a benyújtott kérelem az ingatlan állapotára vonatkozó megjegyzést nem tartalmazott, sőt a 2023-as évre benyújtott kérelemben sem jelezték, hogy a mindennapos működést akadályozó hibák lennének a épületben. A bérleti szerződés 3. pontja értelmében a bérlő a bérleményt a bérleti szerződés megkötése előtt megtekintette és azt rendeltetésszerű használatra alkalmasnak találta. Szintén a bérleti szerződés rendelkezik a jókarban-tartásról, valamint arról, hogy az a bérleti jogviszony megszűnésekor a bérleményt bérlő rendeltetésszerű, üzemképes, tiszta állapotban köteles bérbeadónak visszaadni.

A 2022. évi bérleti jogviszony megszűnését követően az önkormányzat tárgyi ingatlant bérebe nem adta, az tehát a 2023. évi bérleti jogviszony kezdetekor a Kft-től 2022. őszén átvett állapotban volt az ingatlanrész.

A Kft. „egyéb megállapításaira” vonatkozóan a hivatal meg kívánja jegyezni, hogy az elektromos áram és gáz díjára vonatkozóan a hivatal illetékes munkatársaitól személyesen kapott tájékoztatást a Kft. Tekintettel arra, hogy önkormányzatunk a áram és a gáz vételezését közbeszerzési eljárás keretében, szerződéses jogviszony alapján szerzi be, annak bekerülési költsége a szerződésben rögzített ár, mely független az aktuális piaci ártól.

A parkolóban elhelyezett illemhely árammal történő ellátása valóban tárgyi ingatlan elektromos hálózatáról történik. Az E.On szolgáltatónál a szükséges tervek, kérelem benyújtásra kerültek, azonban az engedélyezési eljárás az üzembe helyezésig nem fejeződött be, ezért az önkormányzat a kizárólagos tulajdonát képező, szomszédos ingatlan elektromos fogyasztási helyéről vételezi a működtetéshez szükséges áramot. A hivatal illetékes

munkatársainak tájékoztatása szerint az illemhely fogyasztása elenyésző, a 2023. július elején történt beüzemelés óta a fogyasztása maximum 50.000.-Ft összeg.

Az önkormányzat vagyonáról szóló 1/2020. (I.30.) rendelet határozza meg a követelés elengedés szabályait, mely értelmében: 55. § (2) d) pontja értelmében „Az önkormányzati követelésekről a következő esetekben lehet lemondani:

*d) a városban működő gazdálkodó szervezet tartozása esetében, alaposan mérlegelve a gazdálkodó szervezet működésének a város gazdasági életében kifejtett közvetlen és közvetett várospolitikai hatásait, (pl. a foglalkoztatottságra, a helyi adóbevételekre, a városfejlesztési célokra, a stratégiai fejlesztési lehetőségekre, stb.) feltéve, hogy a követelésekről lemondás nem ellentétes a vonatkozó magyar és uniós előírásokkal;*

*(3) A követelések elengedésére jogosultak eljárásuk során mérlegelik a kötelezett (adós) pénzügyi helyzetét, személyi körülményeit, az Önkormányzattal, önkormányzati intézménnyel fenntartott forgalomképes és egyéb kapcsolatait, tartós kapcsolat esetén a megállapodások, kötelezettségek betartásával kapcsolatos magatartását, teljesítési készségét és képességét, az elengedés esetleges előnyeit, hátrányait*

*(4) Az adósság jellegével és a kötelezett (adós) helyzetével összefüggően a megalapozott döntéshez szükséges minden iratot be kell szerezni, így különösen:*

*a) jövedelemigazolásokat, az adós jövedelmi helyzetére vonatkozó adatokat,*

*b) az üggyel kapcsolatos szerződéseket, számlákat, pénzügyi mérlegeket, más hatóságok, szervek határozatait, ítéleteit, döntéseit,*

*c) tulajdoni lapokat.*

*(5) A rendelkezésre álló dokumentumok alapján, a rendelkezésre álló iratok mérlegelését követően lehet a követeléstől lemondás (a tartozás elengedés) kérdésében dönteni.*

*(6) A polgármester és a vagyonkezelők közül az Önkormányzat költségvetési szerveinek vezetői 20.000.-Ft erejéig mondhatnak le az önkormányzatot, illetve intézményüket illető követeléstől.*

*(7) A követelés elengedésére 500.000 forintig a bizottság jogosult átruházott hatáskörben dönteni.*

*(8) A képviselő-testület mondhat le a követeléstől (engedheti el a tartozást) 500.000.-Ft-ot meghaladó összeg esetén.*

*(9) Az Önkormányzat mint jogosult által átruházott hatáskörben követeléstől való lemondásra döntésre jogosultak a követeléstől részben vagy egészben mondhat le. Teljes mértékben vagy részben el lehet tekinteni a késedelmi kamatok megfizetésétől is.*

*(10) Minden követeléstől való lemondás elbírálására és döntésére jogosult megállapodhat a kötelezettel (az adóssal) a követelés behajtása és beszedhetősége érdekében értéket képező és az Önkormányzat számára hasznosuló szolgáltatás teljesítésében.*

*(11) Az Önkormányzat által átruházott hatáskörben döntésre jogosult a kötelezettel részletfizetési vagy a követelés beszedését, teljesülését biztosító más polgári jogi szerződést is köthet.*

Az előterjesztés mellékletét képezik:

1. számú melléklet: Campus-Sió Hostel Kft. kérelme
2. számú melléklet: 67/2022.(II.24.) KT határozat
3. számú melléklet: 2022. évi bérleti szerződés
4. számú melléklet: 343/2022. (X.27.) KT határozat

5. számú melléklet: 114/2023. (III.30.) KT határozat
6. számú melléklet: 236/2023. (VI.27.) KT határozat
7. számú melléklet: 2023. évi bérleti szerződés

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 alábbi határozati javaslat tárgyában.

**Határozati javaslat:** Siófok Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta „*A Campus-Sió Hostel Kft. kérelmének elbírálása (Siófok, Petőfi sétány 1. szám alatti ingatlan (siófoki 6752 hrsz.) vonatkozásában)*” tárgyú előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

1. *változat:* A Képviselő-testület a Campus-Sió Hostel Kft. kérelmét a siófoki 6752 hrsz.-ú ingatlant érintő bérleti díj elengedése tárgyában *nem támogatja*.
2. *változat:* A Képviselő-testület a Campus-Sió Hostel Kft. kérelmét a siófoki 6752 hrsz.-ú ingatlant érintő bérleti díj elengedése tárgyában *támogatja*, felkéri a hivatalt, hogy az önkormányzat vagyonáról szóló 1/2020. (I.30.) rendelet irányadó rendelkezéseinek megfelelően a végleges döntéshez szükséges iratokat kérje be a Campus-Sió Hostel Kft-től, úgy, hogy a 2023. decemberi Képviselő-testületi ülésen döntést hozhasson a kérelem tárgyában.

**Felelős: Dr. Lengyel Róbert** polgármester

**Határidő:** értelem szerint

Siófok, 2023. november 6.

Dr. Lengyel Róbert  
polgármester