

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

Az előterjesztés törvényességi
szempontból megfelelő:
Siófok, 2024. április 5.

Dr. Boda Zsuzsanna
Jegyző

ELŐTERJESZTÉS

**Siófok Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2024. április havi rendes ülésére**

Tárgy: A Siófoki szabadstrandok üzemeltetésére vonatkozó szerződés

Előterjesztő: Kósz Ágota ügyvezető

Előkészítette: Bakay Zsolt, a Balaton-parti Kft. gazdálkodási igazgatója

Tárgyalja: Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

A Balaton-parti Kft. mint Siófok Város Önkormányzatának 100%-os tulajdonában álló gazdasági társaság alapítása óta fő tevékenységként végzi az önkormányzati ingatlanok hasznosítását, ezért 1994. április 15. óta folytatólagosan rendelkezik ezen ingatlanok használatára és hasznosítására vonatkozó, határozatlan időre szóló szerződéssel /továbbiakban: Megállapodás/. A jelenleg hatályos Megállapodás eredetileg 2004. április 20-án került aláírásra, melynek 1.sz. melléklete tételesen tartalmazza a Társaságunk részére, határozatlan időre használatba adott önkormányzati ingatlanokat. A Megállapodás azóta többször is módosult: a Társaságunk által kezelt, 61 db ingatlant legutóbb 2012. szeptember 18-án, míg a fizetendő bérleti díjat érintő utolsó módosítás 2022. szeptember 28-án történt.

A nemzeti vagyonról szóló *2011. évi CXCVI. törvény* rendelkezései alapján a forgalomképtelen közterületeken (közút, közpark) található és kizárólagos helyi önkormányzati tulajdonban álló területek nem hasznosíthatók, azaz mint ingatlanok bérbe nem adhatók. Viszont éppen az e körbe tartozó nemzeti vagyonelemek adhatók vagyonkezelésbe:

- kizárólag közfeladat ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítása céljából,
- versenyeztetés nélkül,
- ingyenesen.

A fentiekre tekintettel kezdődött meg idén ismét a Balaton-parti Kft. és az Önkormányzat között a jelenlegi ingatlanhasznosítási megállapodás helyett egy **új vagyonkezelési szerződés** kidolgozása – összhangban a 12/2022. (I.27.) sz. Képviselő-testületi határozatban foglaltakkal.

A vagyonkezelés alapfeltétele azonban, hogy az önkormányzati tulajdonú ingatlanok (telek és épületek) közhiteles nyilvántartása – megfelelően a valóság számviteli elvének – teljes mértékben összhangba kerüljön Siófok Város önkormányzatának vagyonleltárával, a földhivatali ingatlan-nyilvántartással, valamint a Társaság tárgyi eszköz nyilvántartásával. Első lépésként a forgalomképtelen és kizárólagos önkormányzati tulajdonú ingatlanok nyilvántartásának rendezésére kerül sor Társaságunk 2023. évi számviteli beszámolójának (mérleg és eredménykimutatás) elkészítéséhez – összhangban a Képviselő-testület Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága 313/2023. (XI.22.) sz. határozatában foglaltakkal.

Siófok Város önkormányzati ingatlanvagyonának fontos és értékes részét képezik a belterületén található nyilvános **fürdőhelyek**, amelyek mind pénzügyi-gazdálkodási, mind jogi szempontból 2 különálló csoportba sorolhatók:

1. strandfürdő: Nagystrand, Sóstói strand, Újhelyi Strand, Gamászai Strand, Galerius Fürdő.
2. szabadstrand: Aranypart és Ezüstpart 17 km hosszú szakaszán lévő természetes fürdőhelyek.

Valamennyi szabadstrand forgalomképtelen vagy korlátozottan forgalomképes **közterületen** (közút, közpark) található és ennek 194.576 m² földterülete - 3 telek kivételével - kizárólagos önkormányzati tulajdonban áll (2.sz. *Melléklet*). Ezen ingatlanok közül 80.345 m² területen található azon szabadstrandok, amelyek **hatóság** által **kijelölt¹ természetes fürdőhelyek** (3.sz. *Melléklet*):

- Aranyparti szabadstrand: 4269., 3778/31., 3778/33. hrsz.;
- Ezüstparti szabadstrand: 7460/2., 7832/1., 7829., 7828. hrsz.;
- Balatonszéplaki (Bimbó u.) szabadstrand: 7921/1., 7921/2., 7920/3. hrsz.

¹ eredetileg ÁNTSZ 1611-132/2018. és 1611-130/2008. sz. határozatok, melyeket a Kormányhivatal 2019. április 26-án módosított, pontosítva a szabadstrandok üzemeltetéséhez használt ingatlanok helyrajzi számaival.

A Társaságunk által kezelt fenti területen elterülő szabadstrandi ingatlanok az alábbi fő jellemzőkkel rendelkeznek a hatályos jogszabályok szerint:

- közterületnek minősülnek: az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. tv. szerint, mivel azok önkormányzati tulajdonban állnak és rendeltetésének megfelelően **bárki használhatja**;
- önként vállalt közfeladat ellátás: a *Magyarország helyi önkormányzatairól* szóló 2011. évi CLXXXIX.tv. alapján közfeladat a jogszabályban meghatározott állami vagy önkormányzati feladat. A *Kúria Önkormányzati Tanácsának Köf.5.017/2021/6. sz. határozata*² többek között megerősítette, hogy a strand üzemeltetése a helyi önkormányzat **önként vállalt közfeladata**.
- gazdálkodó szervezet bevonásával: a *Magyarország helyi önkormányzatairól* szóló 2011. évi CLXXXIX.tv. alapján a feladatkörébe tartozó közszolgáltatások ellátására **gazdálkodó szervezetet** alapíthat. Továbbá az *államháztartásról* szóló 2011. évi CXCV. törvény alapján a közfeladatok ellátásában államháztartáson kívüli szervezet jogszabályban meghatározott rendben **közreműködhet**.
- önkormányzati költségvetésből finanszírozható: a *Magyarország helyi önkormányzatairól* szóló 2011. évi CLXXXIX.tv. alapján az önként vállalt közfeladatok forrását és kiadásait az **önkormányzati költségvetés elkülönítetten tartalmazza**. Továbbá a helyi önkormányzat a feladatai ellátásának feltételeit saját bevételeiből, más gazdálkodó szervektől átvett bevételekből, valamint központi költségvetési támogatásból teremti meg;
- fürdőhely üzemeltetési megállapodás megkötése: a *természetes fürdővizek minőségi követelményeiről, valamint a természetes fürdőhelyek kijelöléséről és üzemeltetéséről* szóló 78/2008. (IV.3.) Korm.rendelet előírásai szerint a **fürdőhely tulajdonosának külön írásbeli megállapodást** kell kötni a szabadstrand üzemeltetőjével. Továbbá, a fürdőhely üzemeltetésével kapcsolatos tevékenységek **hatósági engedélyhez** kötöttek, az ezzel járó kötelezettségek más által nem végezhetőek, azok teljesítéséért egyszemélyben az üzemeltető felelős. E kötelezettségek köre taxatíván meghatározott, beletartozik egyebek mellett a parkosítás, a terület rendben és tisztán tartása, a hulladék gyűjtése, illemhelyek létesítése, az összes építmény karbantartása.

Összességében megállapítható, hogy a szabadstrandnak természetes fürdőhelyként csak egy üzemeltetője lehet, aki az illetékes hatóság által kijelölt területen kizárólagosan felelős az ott végzett tevékenységekért. Társaságunk évtizedek óta ennek megfelelően végzi jogszerűen és egyúttal üzemeltetési szempontból is célszerűen és gazdaságosan a siófoki szabadstrandok üzemeltetését, túlnyomórészt saját (helyi) munkavállalókkal és saját eszközökkel.

A fentiek szerint a természetes fürdőhelyek körébe tartozó **szabadstrandok üzemeltetésére** jogszabályi előírás alapján szükséges egy külön **megállapodás** megkötése, mely tartalmazza a Társaságunk általi üzemeltetés kötelezettségét, ill. az Önkormányzat által ezen üzemeltetési ellátására a költségvetésből biztosított pénzügyi forrást.

A helyi **önkormányzati (köz)feladatok ellátásának** – egy gazdasági társaság részére nyújtott – pénzügyi kompenzációja olyan **szolgáltatásnyújtás** ellenértékének minősül a hazai és az európai jogalkalmazás szerint³, mely az *általános forgalmi adóról* szóló 2007. évi CXXVII. törvény tárgyi hatálya alá tartozik: azaz a szabadstrand üzemeltetéséről számlát kell kibocsátani,

² [Köf.5.017/2021/6. számú határozat | Kúria \(kuria-birosag.hu\)](#)

³ legutóbb megerősítette a Kúria Kfv.I.35.138/2018/5.sz. ítélete

továbbá annak összegét illetően általános forgalmi adót kell felszámítani.

Társaságunk a fenti kritériumoknak megfelelő **üzemeltetési szerződés** (1.sz. *Melléklet*) megkötését, továbbá a **szabadstrandok üzemeltetési** feladatainak ellátására **2024. évre** tervezett költségek (4.sz. *Melléklet*) pénzügyi fedezetének biztosítását tartja sürgetően szükségesnek. Az önkormányzati finanszírozás szükségességének alapvető okai és indokai:

- 1) Társaságunk továbbra sem rendelkezik saját szabad pénzeszközzel, kizárólag 250 millió Ft keretösszegű banki folyószámla-hitelből kénytelen folyamatosan gazdálkodni.
- 2) Társaságunk vagyonhasználási tevékenységéből keletkező üzemeltetési nyereségéből – az adósságszolgálat teljesítésének terhe mellett – sem az ingatlanok szükséges és indokolt felújítását, sem a szabadstrandok üzemeltetési feladatait nem tudja finanszírozni.
- 3) Társaságunknak a szabadstrandok üzemeltetését érintően – miután a közterületeken immár nem folytathat hasznosítási tevékenységet, azaz az eddig bérleti szerződésai megszűntek – a 2024. évtől megváltozott működési körülmény önmagában legalább 103 millió Ft árbevétel kiesést okoz (2023. évi tényadatok alapján).
- 4) A parti közterületek fenntartása jelentős munka- és pénzügyi ráfordítást igényel, azonban a szabadstrandokon - azok ingyenessége okán - Társaságunknak nem keletkezik árbevétele.

A strandüzemeltetési feladatok finanszírozását 125 millió Ft + ÁFA (mindösszesen 158.750.000,- Ft) összeget két egyenlő részletben célszerű biztosítani a működési pénzáram nyári szezonon kívüli nagymértékű csökkenése miatt az alábbiak szerint:

- Első részlet 2024. április 30. napjáig,

- Második részlet 2024. november 30. napjáig.

Jelen előterjesztés mellékletei:

1. sz. melléklet: Siófok Város Önkormányzata és a Balaton-parti Kft. közötti a Siófoki szabadstrandok üzemeltetésére vonatkozó szerződés (tervezet)
2. sz. melléklet: Siófok Város belterületén található nyilvános fürdőhelyek
3. sz. melléklet: ÁNTSZ 2008. évi 2 db határozat és SMK 2019. évi 2 db határozat + térkép
4. sz. melléklet: Siófok szabadstrandok üzemeltetési költségei (2024. üzleti terv)

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

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

Határozati javaslat:

Siófok Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta „A Siófoki szabadstrandok üzemeltetésére vonatkozó szerződés” tárgyú előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

1. A Képviselő-testület egyetért a Siófok Város Önkormányzata és a Balaton-parti Kft. között a Siófoki szabadstrandok üzemeltetésére vonatkozó szerződés megkötésével. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert és a Balaton-parti Kft. ügyvezetőjét az előterjesztés szerinti üzemeltetési szerződés aláírására.

Felelős: Dr. Lengyel Róbert polgármester

Kósz Ágota ügyvezető, Balaton-parti Kft.

Határidő: 2024. április 30.

2. A Képviselő-testület a Siófok Város közterületén lévő szabadstrandok üzemeltetéséhez Siófok Város Önkormányzata 2024. évi költségvetésében a 125.000.000,- Ft + ÁFA összeget, azaz mindösszesen 158.750.000,- Ft fedezetet biztosít: a Balaton-parti Kft. működési támogatása soron már tervezett 91.929.253,- Ft-ot szabad előirányzatként, valamint a fennmaradó 66.820.747,- Ft-ot a 2024. évi önkormányzati költségvetés általános tartalék kerete terhére történő átcsoportosításával.

Felelős: Dr. Lengyel Róbert polgármester

Kósz Ágota ügyvezető, Balaton-parti Kft.

Határidő: 2024. április 30.

Siófok, 2024. április 5.

Kósz Ágota
ügyvezető
Balaton-parti Kft.