

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

Az előterjesztés törvényességi
szempontból megfelelő:
Siófok, 2024. június 7.

Dr. Boda Zsuzsanna
jegyző

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: A Nagystrand területén óriáskerék és az óriáskerék talapzatára épített dodzsempálya elhelyezésére szolgáló terület bérleti szerződés kiegészítése

Előterjesztő: Kósz Ágota ügyvezető igazgató

Előkészítette: Bakay Zsolt gazdálkodási igazgató

Tárgyalja: Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

A siófoki Nagystrand területén óriáskerék és az óriáskerék talapzatára épített dodzsempálya elhelyezésére szolgáló terület 5 éves időtartamú bérbeadására vonatkozóan a 2022. májusában kiírt nyilvános pályázati felhívás alapján Siófok Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 212/2022. (VI.28.) számú határozatával döntött a nyertes bérlő kiválasztásáról. A pályázat nyertese (egyedüli pályázóként) az óriáskerék eddigi üzemeltetője, a Horváth Lunapark Kft. /a továbbiakban: Üzemeltető/ lett, akivel 5 év határozott időre, azaz 2023. szeptember 16.-2028. szeptember 15. közötti időszakra vonatkozó bérleti szerződés ezt követően a Balaton-parti Kft. /a továbbiakban: Társaság/ által aláírásra került.

A 2020. óta kialakult üzemeltetési gyakorlat tapasztalatai alapján és a 2023-2028. idősakra hatályba lépő új bérleti szerződés Társaságunk általi felülvizsgálata során megállapítást nyert, hogy több kiemelt jelentőségű (üzemeltetési ill. pénzügyi) kérdés szabályozása mindmáig egyáltalán nem rendezett vagy már a korábbi 2018-2023. évi bérleti szerződésben¹ sem szerepelt:

- bejárat (belépés): az óriáskerék megközelítésére szolgáló 36 m² „*alkalmi bejáró*” (járda) a Petőfi sétányról közvetlenül nem közelíthető meg, kizárólag a Nagystrand főpénztáránál lévő bejáraton keresztül – ezáltal annak bezárása csak késő éjszaka történhet meg.
- nyitvatartás: a Nagystrand nyitvatartástól „*indokolt mértékű*” eltérés lehetséges, azonban nincs konkrétan meghatározva az óriáskerék üzemeltetésének időtartama.
- belépőjegy: az óriáskerék igénybevételére jogosító jegyek értékesítésének körülményeit (helyszín) és feltételeit (strand használat) külön megállapodás tartalmazta 2018-2023 között:
 - kezdetben az óriáskerék használatára jogosító jegyeket a Társaságunk strandpénztára értékesítette;
 - 2020 májusától az Üzemeltető saját pénztárral végezte az óriáskerék jegyeinek értékesítését azzal, hogy előre vásárolt Társaságunktól strandi *jegykontingenst*;
 - 2022 júniusától az Üzemeltető - a Nagystrandra érvényes - saját karszalagot is biztosíthatott látogatói számára, tételes elszámolás nélkül, egyösszegű átalánydíj ellenében.
- bérelt terület: a bérlemények között nincs felsorolva az Üzemeltető által használt *iroda* helyiség, csak a helyszínrajzon került feltüntetésre.
- parkoló: az óriáskerék üzemeltetéséhez alanyi jogon nem tartozik a Nagystrand saját, közforgalom elől elzárt *parkolóhely* igénybevétele.
- reklám: a Nagystrand bejárata felett elhelyezett *kivetítő fal* közös használata az eddigiekben szíveségi alapon történt.

A fenti üzemeltetési kérdések egyértelmű rendezését Társaságunk különösen azért is nélkülözhetetlennek tartja, mivel a Nagystrandon 2024-től kezdődően az óriáskerék már nemcsak szezonális jelleggel, hanem egész évben folyamatosan fog működni.

¹ jóváhagyta Siófok Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2/2018. (I.29.) számú határozata

Társaságunk és az Üzemeltető között 2024 tavaszán lefolytatott üzleti egyeztetések során komoly problémát jelentett, hogy az új hosszú távú szerződés 2022. június 28-án jóváhagyott megkötéséhez Társaságunk által készített előterjesztés szövege szerint a bérleti díj „a jegykontingens összegét tartalmazza, jegybevétel a bérleti díjon felül nem kerül elszámolásra”. Azonban az előterjesztés mellékleteit képező bérleti szerződés szerint, ill. a bérleti díj ingatlanszakértői általi meghatározása kizárólag a terület használatára vonatkozik a díj, ezek sehol sem említik a strandi belépőjegyek beszámítását. (Mindazonáltal az Üzemeltető a 2024. évi 14,2 millió Ft bérleti díjat a szerződés szerinti határidőben megfizette).

A bérleti szerződés Társaságunk és az Üzemeltető által közös értelmezéséről legutóbbi, 2024. május 2-án tartott megbeszélésük alkalmával szóban, kölcsönösen és egybehangozón, valamennyi kérdéskörben megegyeztek a következők szerint:

1. üzemeltetés = nyári (fürdési) szezonban naponta / szezonon kívül péntek-vasárnap / előre egyeztetetten egyedileg.
2. belépőjegy = kizárólag a bérlemény területén árusítható, az óriáskerék használatára.
3. bérelt terület = a bérlemény részét képezi a bejáró és egy iroda helyiség is.
4. parkoló = térítésmentesen 2 db parkolóhely igénybe vehető az üzemeltetéshez.
5. reklám = strandi és önkormányzati rendezvények számára a LED-fal használata térítésmentesen és korlátozás nélkül felhasználható.
6. tiszteletjegy = évente 2 alkalommal ingyenesen használható az óriáskerék a siófoki lakosok számára.

A megállapodás jogi képviselők általi ellenjegyzése még nem történt meg, az egyeztetések folyamatban vannak a belépőjegyek értékesítésének helyét illetően.

* * *

Összességében megállapítható, hogy az óriáskerék Nagystrandon történő folyamatos üzemeltetését illetően a 2023-2028 időszakra aláírt és hatályba lépett bérleti szerződést feltétlenül ki kell egészíteni – Társaságunk és az Üzemeltető közös értelmezése szerinti – egyes hiánypótló és egyértelműen végrehajtható rendelkezéseket tartalmazó, külön megállapodással.

Figyelembe véve azt, hogy a fentiek szerinti megállapodás a bérleti szerződés lényeges pontjait nem érintik, Társaságunk részéről javasoljuk a bérleti szerződés 58. pontja értelmében az előterjesztés szerinti (5.sz. melléklet) kiegészítő megállapodás megkötését.

Mellékletek:

1. Balaton-parti Kft.- Horváth Lunapark Kft. bérleti szerződés 2018-2023.
2. Balaton-parti Kft.- Horváth Lunapark Kft. bérleti szerződés 2023-2028.
3. Óriáskerék bérleti díj ingatlanszakértői meghatározása 2022.
4. Balaton-parti Kft.- Horváth Lunapark Kft. elszámolási megállapodások (5 db)
5. Balaton-parti Kft.- Horváth Lunapark Kft. bérleti szerződés közös értelmezése 2024.

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 Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta „*A Nagystrand területén óriáskerék és az óriáskerék talapzatára épített dodzsempálya elhelyezésére szolgáló terület bérleti szerződés kiegészítése*” tárgyú előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

A Képviselő-testület az előterjesztés alapján egyetért azzal, hogy a Balaton-parti Kft. és a Horváth Lunapark Kft. között 2022. szeptember 15-én aláírt és hatályba lépett bérleti szerződés egyes pontjainak közös értelmezése és pontosítása érdekében, a szerződő felek az üzemeltetésre vonatkozó megállapodást kössenek.

A Képviselő-testület felhatalmazza a Balaton-parti Kft. ügyvezetőjét jelen előterjesztés 5.sz. Mellékletét képező kiegészítő megállapodás aláírására.

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

Kósz Ágota ügyvezető igazgató, Balaton-parti Kft. (végrehajtásért)

Határidő: 2024. július 1.

Siófok, 2024. június 7.

Kósz Ágota
ügyvezető igazgató