



Balatonfűzfő Város Önkormányzata Polgármester

8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1. Telefon: 06/88 596-923 Fax: 06/88 596-901
e-mail: polgarmester@balatonfuzfo.hu

ELŐTERJESZTÉS A Képviselő-testület 2019. szeptember 17-i ülésére

Tárgy: A Szitakötő Invest Kft. Tobruki stand főépülete emeleti részének hasznosításával kapcsolatos kérelme

Tisztelt Képviselő-testület!

A Szitakötő Invest Kft. tulajdonosai Kiss Kálmán és Kissné Bakonyi Rita a Tobruki strand főépülete emeleti részének hasznosításával kapcsolatos kérelemmel fordult a Tisztelt Képviselő-testület felé.

A Szitakötő Invest Kft. a bérleti szerződésben foglaltak szerint bérli a főépület földszinti épületrészen lévő 266 m² nagyságú melegkonyhas vendéglátó rendeltetésű egységet.

Előzmények:

1. Balatonfűzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 294/2013. (10. 15.) Kt. határozatával pályázatot írt ki a Tobruki Strandon lévő főépület bővítésére, fejlesztésére és hasznosítására. A pályázat nyertese Balatonfűzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének 345/2013. (12. 17.) Kt. határozata értelmében a Baustyle Szerelő és Szolgáltató Kft. lett.
2. Balatonfűzfő Város Önkormányzata és a Baustyle Szerelő és Szolgáltató Kft. között 2014. január 30-án megállapodás jött létre a főépület bővítésével kialakuló építettő pályázatában szereplő létesítmények megépítésére.
3. Balatonfűzfő Város Önkormányzata és a Baustyle Szerelő és Szolgáltató Kft. között 2014. január 30-án Bérleti jog megváltására és előbérleti szerződés létrehozására irányuló szerződés jött létre. A szerződés tárgya a főépület bővítésével kialakuló bérli pályázatában szereplő létesítmények 20 éves bérleti jogviszonya.
4. A Baustyle Kft. az I. ütemre (melegkonyhas vendéglátó rendeltetésű egység) vonatkozóan 2017. február 1. napján kapott használatbavételi engedélyt Balatonalmádi Város Önkormányzat Jegyzőjétől. A használatbavételi engedély száma 402/45/5/2016.
5. Balatonfűzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testület 24/2018. (02. 20.) Kt. határozatával úgy döntött, hogy szerződésszegés okán nem kéri megvalósítani a Tobruki Strandon lévő önkormányzati épület délnyugati szárnyának tetőtér beépítését. A már megépített a Tobruki Strand délkeleti részén fekvő étterem vonatkozásában az eredeti feltételeknek megfelelően végleges használati szerződést köt a Baustyle Kft.-vel.
6. Kiss Kálmán a Baustyle Kft. tulajdonosa és ügyvezetője azzal a kérelemmel fordult Balatonfűzfő Város Önkormányzatához, hogy a 8. pont szerinti bérleti szerződést az önkormányzat a Szitakötő Invest Kft.-vel kerüljön megkötésre, mely szintén Kiss Kálmán és Kissné Bakonyi Rita tulajdonában lévő gazdasági társaság

A Szitakötő Invest Kft. beadványában foglalt ajánlata a következő:

A Szitakötő Invest Kft. által bérelt melegkonyhas vendéglátó rendeltetésű egység felső szintjén lévő – eredetileg kiszolgáló helyiségként tervezett – helyiségből kialakítanának 4 db (szoba, előtér, fürdőszoba) lakrészt. E négy lakrészből a torony felőli két (két és három fős) lakrészt kulcsra készen, berendezve átadnának az önkormányzatnak, a csónak kikötő felőli oldalon kialakuló két három fős lakrész a Szitakötő Kft. tulajdonába kerülne.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 2019. március 15. napján hatályba lépő 75. § (6) bekezdése értelmében:

„(6) **Strand területén** – tulajdoni formától függetlenül –

a) csak vendéglátó épület, pihenést, testedzést, valamint az átöltözést és tisztálkodást szolgáló építmény helyezhető el,

b) lakó- és üdülőépület, **szállásférőhely**, lakás **nem alakítható ki.**”

A fentiek alapján a kérelemben foglaltak támogatásának jogszabályi akadálya van.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására.

...../2019. (09. 17.) Kt. határozat

Balatonfüzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a Szitakötő Invest Kft. Tobruki stand főépülete emeleti részének hasznosításával kapcsolatos kérelmét és a kérelemben foglaltakat nem támogatja, mivel a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 2019. március 15. napján hatályba lépett 75. § (6) bekezdésében foglalt rendelkezés értelmében strand területén szállásférőhely nem alakítható ki.

Felelős: Marton Béla polgármester

Határidő: azonnal

Balatonfüzfő, 2019. szeptember 3.


Marton Béla
polgármester



BÉRLETI SZERZŐDÉS

Amely létrejött

egyrésről **Balatonfüzfő Város Önkormányzata** (8184 Balatonfüzfő, Nike krt. 1., törzsszáma: 734213, adószáma: 15734219-2-19, képviseli: Marton Béla polgármester), mint bérbeadó (továbbiakban: Bérbeadó),

másrésről: **Szitakötő Invest Kft.** (cg. szám: 19-09-519572, adószám: 26230142-2-19, székhelye: 8175 Balatonfüzfő, Zombor köz 5., képviseli: Kissné Bakonyi Rita ügyvezető), mint bérlő (továbbiakban: Bérlő)

(továbbiakban együtt: Felek) között, alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel:

I. ELŐZMÉNYEK

1. Balatonfüzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 294/2013. (10. 15.) Kt. határozatával pályázatot írt ki a Tobruki Strandon lévő főépület bővítésére, fejlesztésére és hasznosítására. A pályázat nyertese Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének 345/2013. (12. 17.) Kt. határozata értelmében a Baustyle Szerelő és Szolgáltató Kft. lett.
2. Balatonfüzfő Város Önkormányzata és a Baustyle Szerelő és Szolgáltató Kft. között 2014. január 30-án megállapodás jött létre a főépület bővítésével kialakuló építettő pályázatában szereplő létesítmények megépítésére.
3. Balatonfüzfő Város Önkormányzata és a Baustyle Szerelő és Szolgáltató Kft. között 2014. január 30-án Bérleti jog megváltására és előbérleti szerződés létrehozására irányuló szerződés jött létre. A szerződés tárgya a főépület bővítésével kialakuló bérlő pályázatában szereplő létesítmények 20 éves bérleti jogviszonya.
4. A 3. és a 4. pont szerinti megállapodásban és szerződésben szereplő határidők:
 - 4.1. A beruházás első üteme megvalósításának határideje 2014. június 1. napja
Az első ütemben megvalósítandó beruházás:
 - a) A főépület északkeleti oldalán a földszinten melegkonyhás vendéglátóipari egység megépítése 69,53 m² térmértékben
 - b) A kibővített épület „L” alakja által közbezárt területen fogyasztóterasz kialakítása 87,38 m² térmértékben.
 - 4.2. A beruházás második üteme megvalósításának határideje 2016. július 1. napja.
A második ütemben megvalósítandó beruházás:
 - a) A főépület északkeleti, kibővített rész tetőszerkezetének megépítése, annak tetőterében szociális, közösségi helyiségek, irodák kialakítása 45,35 m² térmértékben
 - b) Az eredendően meglévő főépület tetőszerkezetének megépítése, annak tetőterében edzőterem és civil tér kialakítása 45,35 m² térmértékben.

5. Balatonfűzfő Város Önkormányzata – tekintettel arra, hogy a fenti beruházás építési engedélyének kiadását akadályozta - a balatonfűzfői 1024/2, 1024/9, 1024/16 helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában telekalakítási eljárást kezdeményezett, melynek során 2014. szeptember 2-án létrejött a balatonfűzfői 1024/24 helyrajzi számú ingatlan. Az építési engedély kiadására ezen időpontot követően kerülhetett sor, így az 5. pontban meghatározott határidőket a Baustyle Szerelő és Szolgáltató Kft. önhibáján kívül nem tudta teljesíteni.
6. Az 4. pont szerinti határidőt felek 2015. augusztus 1. napjára módosították.
7. A Baustyle Kft. az I. ütemre (melegkonyhás vendéglátó rendeltetésű egység) vonatkozóan 2017. február 1. napján kapott használatbavételi engedélyt Balatonalmádi Város Önkormányzat Jegyzőjétől. A használatbavételi engedély száma 402/45/5/2016.
8. Balatonfűzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testület 24/2018. (02. 20.) Kt. határozatával úgy döntött, hogy szerződésszegés okán nem kéri megvalósítani a Tobruki Strandon lévő önkormányzati épület délnyugati szárnyának tetőtér beépítését. A már megépített a Tobruki Strand délkeleti részén fekvő étterem vonatkozásában az eredeti feltételeknek megfelelően végleges használati szerződést köt a Baustyle Kft-vel.
9. Kiss Kálmán a Baustyle Kft. tulajdonosa és ügyvezetője azzal a kéréssel fordult Balatonfűzfő Város Önkormányzatához, hogy a 8. pont szerinti bérleti szerződést az önkormányzat a Szitakötő Invest Kft.-vel kerüljön megkötésre, mely szintén Kiss Kálmán és Kissné Bakonyi Rita tulajdonában lévő gazdasági társaság

II. A SZEZRŐDÉS TÁRGYA

1. Bérbeadó bérbe adja, bérlő bérbe veszi a Balatonfűzfő Város Önkormányzata tulajdonában lévő balatonfűzfői 1024/24 helyrajzi számú ingatlanon a 7. pont szerinti használatbavételi engedéllyel létesült strandi főépület földszinti épületészen 266 m2 nagyságú melegkonyhás vendéglátó rendeltetésű egységet (a továbbiakban: bérlemény) az alábbi feltételekkel.
2. A bérlemény éves bérleti díja bruttó 3.200,- Ft / m2 / év, melynek mértéke a KSH által közölt infláció mértékével évente növekszik.
3. Az éves bérleti díjat bérlő két részletben fizetheti meg – a bérbeadó megbízásából a Fűzfői Vagyonkezelő Kft. által kiállított számla alapján -, az éves bérleti díj 50 %-át július 15. napjáig, az éves bérleti díj fennmaradó 50 %-át pedig szeptember 15. napjáig.
4. Felek megállapodnak abban, hogy bérlő – tekintettel arra, hogy a bérleményt 2018. évben használta - a 2018. évre a 2. pont szerinti bérleti díjat fizet bérbeadó részére, a 2018. évi bérleti díjat egyösszegben 2019. február 15. napjáig fizeti meg a bérlő bérbeadó részére.

5. A bérlemény használatával kapcsolatos működési engedélyek beszerzése, hatósági bejelentések megtétele a Bérő kötelezettsége.
6. Bérő tudomásul veszi, hogy a közüzemi díjakat és a bérlemény használatával kapcsolatos egyéb költségeket viselni tartozik, a keletkező hulladék elszállításáról gondoskodni köteles.
7. A bérlemény vagyonbiztosítása a bérő kötelezettsége.
8. Bérő személyében és alkalmazottai vonatkozásában is kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleményen keresztül a Strand területére be-, illetve átjárást illetéktelenek számára nem engedélyez.
9. A bérlemény bérleti joga örökölheto és átruházható. A bérlemény bérleti jogát a Bérő a Bérbeadó hozzájárulásával ruházhatja át. Bérbeadó hozzájárulásának feltételei:
 - a) Bérő a bérleti jogának átruházásáról szóló szerződés-tervezetet köteles megküldeni Bérbeadó részére.
 - b) Bérbeadó hozzájárulása esetén az erről szóló értesítés kézhezvételétől számított 3 napon belül bérő köteles megfizetni 3 havi bérleti díjnak (az 6.1. pont szerinti bérleti díj 25 %-a) megfelelő bánatpénzt Bérbeadó önkormányzat részére
 - c) A bérleti jog átruházásáról szóló szerződés kizárólag a Bérő és Bérbeadó közti eredeti bérleti szerződésben foglalt célra és időtartamra köthető.
 - d) Bérőnek bérbeadó felé nincs tartozása.
10. Bérő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleményt a bérleti szerződés időtartama alatt üzemelteti. Bérő tudomásul veszi, hogy a bérlemény profilját a Bérbeadó hozzájárulása nélkül nem változtathatja meg.
11. A bérleti idő elteltével a Bérő köteles kifogástalan – szerződéskötés kori – állapotban a bérleményt a Bérbeadó részére visszaadni, bérőt a bérlemény újbóli bérbeadásakor előbérleti jog illeti meg.
12. Felek rögzítik, hogy amennyiben Bérő az aktuális bérleti díj megfizetésével, vagy közüzemi díj megfizetésével 3 hónapot késik, a bérlemény profilját a Bérbeadó hozzájárulása nélkül megváltoztatja, a bérlemény bérleti jogát a Bérbeadó hozzájárulása nélkül ruházza át, a strand területére be-, illetve átjárást illetéktelenek számára engedélyez, úgy Bérbeadó a szerződést egyoldalúan, azonnali hatállyal kártalanítási kötelezettség nélkül felmondhatja.

III. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

13. Jelen szerződést felek határozott időre, 2019. január 1. napjától 2035. december 31. napjáig tartó időtartamra kötik.

14. Felek jelen szerződéssel kapcsolatban felmerült vitákra – amennyiben az peren kívül nem rendezhető – a Veszprémi Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.
15. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadóak.

Jelen szerződést a felek elolvasás és kölcsönös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírták.

Balatonfűzfő, 2018. év december hó nap


Balatonfűzfő Város Önkormányzata
Képviselőtében:
Marton Béla polgármester
Bérbeadó

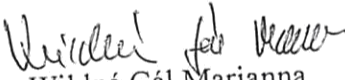



Szitakötő Invest Kft
8175 Balatonfűzfő,
Zombor köz 5.
Adószám: 26230142-2-19

Szitakötő Invest Kft.
Képviselőtében:
Kissné Bakonyi Rita ügyvezető
Bérlő

Pénzügyi ellenjegyzés:

Balatonfűzfő, 2018. év december hó nap


Wildné Gál Marianna
Pénzügyi vezető

Tisztelt Polgármester úr!

Ajánlat:

Mint Balatonfűzfő Tobruki strandon lévő Szitakötő étterem üzemeltetője ajánlat tevással fordulok önökhöz. Jelenleg 20 éves bérleti joggal rendelkezünk az étterem üzemeltetését illetően, amelyet mi építettünk. Az épület alsó szintjén meleg konyhás kiszolgáló egység étterem üzemel. A felső szinten az eredeti tervek szerint kiszolgáló helységek létesültek, melyeket átalakítanánk négy darab szoba plusz előtér, önálló fürdőszobával rendelkező lakrészé. Eből a torony felőli két lakrészt, egy két és egy három fős berendezve kulcsra kész en átadnánk az önök tulajdonába. A csónak kikötő felőli oldalon két három fős lakrész a mi tulajdonunkba kerülne.

Indoklás:

Nagyobb saját beruházással megépítettük a két szintes épületet amely nagy mértékben emeli a városrész és a strand színvonalát. Hasonlóan a Föveny strandon lévő beruházáshoz, mi is szeretnénk tulajdon részt kapni a Tobruki ingatlanból, mint **helyi lakos és helyi vállalkozó** akit a városban mindenki jól ismer és aki a település érdekeit is szem előtt tartja.

Tisztelettel: Szitakötő Invest Kft.

Kiss Kálmán

Kissné Bakonyi Rita

2019.08.14.