



Jegyzőkönyv kivonat
a Településfejlesztési, Településüzemeltetési, Környezetvédelmi és Pénzügyi Bizottság
2022. március 8-i rendes, nyilvános bizottsági üléséről

2. Balatonfüzfő 354/19 és 354/13 helyrajzi számú ingatlanok fejlesztése

Berki Zsolt bizottsági kültag kizárását kérte a döntés meghozatalából, az Egyesület képviselőjében kíván részt venni a tárgyalásban.

Keil Norbert bizottsági elnök szavazásra bocsátotta a Berki Zsolt bizottsági tag kizárására vonatkozó javaslatot, melyet a bizottság tagjai 7 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodó szavazat nélkül elfogadtak – Berki Zsolt bizottsági tag nem szavazott:

39/2022. (03. 08.) TTKPB határozat

Balatonfüzfő Város Önkormányzatának Településfejlesztési, Településüzemeltetési, Környezetvédelmi és Pénzügyi Bizottsága úgy dönt, hogy Berki Zsolt bizottsági tagot a „Balatonfüzfő 354/19 és 354/13 helyrajzi számú ingatlanok fejlesztése” című napirend tárgyalása során kizárja a döntés meghozatalából.

Felelős: Keil Norbert bizottság elnök
Határidő: azonnal

Szanyi Szilvia polgármester elmondta, hogy leültek az Egyesülettel átbeszélni ezt a szerződéstervezetet, illetve a képviselő-testülettel is volt egyszer ilyen egyeztetés és az utolsó megállapodás az arról szólt, hogy elsősorban egy civil szervezet fogja üzemeltetni, fejleszteni és az Önkormányzat tulajdonába kerülnek ezek a fejlesztések, az Önkormányzat kezében maradnak a vízjogi engedélyek, a kikötő engedély, a meder használat, minden egyéb más. A terület tulajdonosai, az egyik az Önkormányzat a másik pedig a Füzfői Vagyongazdálkodó Kft., a két hajó helynek az értékesítéséből az Önkormányzat, illetve a Kft. is többfajta bevételre szert tehet, több évre bérleti jogot adhat el és mellette még bérleti díjat is kifizethet ugyanúgy, mint például a strandok esetében is. Ez azért jó, mert biztosítva vannak bizonyos költségek az Önkormányzat részére is illetve biztosítva van a Kft-nek is egy bevételszerzés már az első időtől kezdődően. A szerződésnek a módosított változatát kapta meg a bizottság, ez egy munkaanyag, amiben most a bizottság tud módosítani, ők is jelezték, illetve az Önkormányzat ügyvédje is jelzett változtatási javaslatokat, ezek az anyagok mindenkinek kimentek e-mailben.

Keil Norbert bizottsági elnök elmondta, hogy az e-mailben a változtatások a piros részen vannak kiemelve. Nem bérleti díj van benne, hanem a két hajóhely. Amiről itt most szó esett az egyeztetések során az az, hogy ebben az szerződésben nincs benne konkrétan, hogy mikortól kezdődik a kikötőhelyek hasznosítása, tehát arra az időre viszont bérleti díjat kell megállapítani a szerződésben. Tehát, hogyha 2025. január 1-től lehet csak hajóhelyet bérelni, akkor addig

mindenképpen bérleti díjat is bele kell építeni a szerződésbe, ahogy egy korábbi variánsban volt, ennek a mértékét kell még megbeszélni. A beruházót kérdezte erről.

Berki Zsolt elmondta, hogy az 5.1-es pontban szól erről részben a szerződés, bár itt nincs kiemelve, hogy mi ez a bérleti díj, csak az, hogy az első évtől indul és a két Bérbeadó, tehát az Önkormányzat és a Vagyonkezelő állít ki számlát a Bérő felé, de nincs benne meghatározva az összeg, csak az, hogy az első évben.

Keil Norbert bizottsági elnök elmondta, ezt ki kellene egészíteni, a javaslata évi 500.000 Ft addig, amíg a két hajóhely nem hoz bevételt, tehát nem értékesíthető.

Berki Zsolt elmondta, annyi különbséggel, hogyha mondjuk az Önkormányzat nem értékesíti és ők ettől függetlenül rendelkezésre bocsátják a két helyet, viszont a bérleti díjat is fizetik.

Keil Norbert bizottsági elnök úgy gondolja, úgy kell megfogalmazni a szerződést, hogy onnantól kezdve, amikortól használható a hajóhely, megfelel a jogszabályi és egyéb megvalósítási követelményeknek, onnantól kezdve az van, előtte meg a bérleti díjat fizeti a Bérő.

Berki Zsolt elmondta, tulajdonképpen, amikor az átadás-átvétel megtörténik az Egyesület és az Önkormányzat között, onnantól kezdve értékesítheti vagy használhatja a két helyet. Észrevételük még a 7.3-as pont, ami pontosan úgy szól, hogy „a bérleti szerződés bármely okból történő megszűnése esetén a Bérő által a bérleményben történt beruházás és beépítés alapján létrejött felépítmények Bérbeadó tulajdonába kerülnek felek külön megállapodása szerint”. Ők ezt úgy módosítanák, hogy „a bérleti szerződés Önkormányzat részéről történő felmondása, megszűnése esetén a Bérő által a bérleményen történt beruházás és beépítés alapján létrejött felépítmények Bérbeadó tulajdonába kerülnek a felek jelen szerződésben írtak megállapodása szerint a szerződés megszüntetésével egyidejűleg”. Tehát, ha az Önkormányzat mondja fel a szerződést és nem azért, mert ők nem teljesítettek, - tehát hogyha ők teljesítenek ütemterv szerint, betartják a szerződésben foglaltakat, de az Önkormányzat mégis úgy dönt, hogy föl akarja bontani a szerződést, mert el akarja adni mondjuk valakinek - akkor, ebben az esetben a szerződésben megállapítottak szerint kerüljön elszámolásra.

Soltész Attila jegyző kérdése, mi van akkor, ha az Egyesület mondja fel? Helyben dönteni erről, ebben a formában nem biztos, hogy kellene, az ügyvédekkel történő egyeztetést javasolta. A testületi határozati javaslattal kapcsolatosan kérdése, hogy a képviselő-testületi határozatban a 3-as pontban van egy olyan, hogy Balatonfűzfő Város Önkormányzata kezdeményezi a Winterzone SE tagságba való belépését, az előtte levő pontban pedig felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződés aláírására. Gondolja, hogy ez egy erős szándék az Önkormányzat részéről, hogy szeretne tag lenni, nem tudja, mi a döntési mechanizmus az Egyesületnél, hogy a tagok szavazzák meg egy külső belépőt, tehát garantálható-e, hogy az Önkormányzatot fölveszik a tagok közé? Lehetne-e esetleg úgy, hogy legkésőbb, amikor ebben döntés születik, a kettes pontban hivatkozott szerződés aláírásával egyidejűleg.

Berki Zsolt bizottsági kültag elmondta, hogy mind a kettő benne van a szerződésben. Ha megszűnik az Egyesület, akkor automatikusan átszáll az Önkormányzatra, nyilvánvalóan nem kér ezért a fejlesztésért ellenszolgáltatást, kártérítést az Egyesület: ha feloszlatja saját magát, megszűnik, akkor az Önkormányzaté. A másik pedig, benne van, hogy feltétel az, hogy az Önkormányzat tagja lesz az Egyesületnek, hogy belép az Egyesületbe. Az Egyesületnek a alapszabályát módosítani kell, de nyilvánvalóan módosítják, amint odakerül, hogy

véglegesítették a szerződést és aláírás előtti állapotban lesz. Benne van a szerződésben is, hogy az Önkormányzatot felveszik tagnak, mindjárt megkeresi hogy hányas pontban.

Szanyi Szilvia polgármester elmondta, hogy mind a két oldal szeretné biztosítani magát: az Önkormányzat azzal, hogy tisztán lássa, hogy mi folyik majd az elkövetkezőkben az Egyesületnél, de az Egyesület is teljesen nyitott volt a tárgyalások során. Úgy gondolja, hogy ezzel nincsen gond egyik oldalról sem. Megérthető, hogy az Egyesület is szeretné magát biztosítani, hogyha esetleg nem egy olyan testület lesz itt az elkövetkező 15-20 évben, aki együtt akar működni, akkor sem legyen az, hogy több százmillió forintot beletett a fejlesztésekbe és egy tollvonással rossz helyzetbe kerüljön. Az Önkormányzatra hivatkozhat, de azért ez egy háromoldalú szerződés lesz, azért a Vagyonkezelő Kft-t is bele kell fogalmazni ebbe a történetbe, mert három oldalról lehet ezt a szerződést felmondani, véleménye szerint mindenkinek meg kell védeni a saját érdekét, természetesen az Önkormányzatnak is, ennek tényleg egy nagyon erős szerződésnek kell lennie. A bizottság megfogalmazza, amiket szeretne magának bevédni és mire a testület elé kerül, addigra az ügyvéd újból vizsgálja meg újból nézze át és a testületi ülésen már egy olyan összerakott szerződés-tervezet legyen, ami mind a két félnek elfogadható és mindenkinek az álláspontját, illetve az érdekeit védi. Amit ők szeretnének, az egyértelmű: fejleszteni ezt a területet, azt szeretnék, hogy egy civil szervezet kezelje, olyan, amire rálátnak és emellett ne az Önkormányzatnak a pénzéből kell fejleszteni, ne az Önkormányzat vagyonába kerüljön ez a több százmilliós fejlesztés. Ezáltal növekszik a város vagyona, ebből véleménye szerint jó együttműködést fog rétre létrejönni.

Keil Norbert bizottsági elnök kérdése, hogy a 4.5 ponttal kapcsolatban azt írja, „a szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben jelen Bérleti szerződés a határozott – a 3.2. pontban foglalt feltételek bekövetkezése esetén a 3.2. pontban írtak szerint hosszabbított – időtartam lejártát megelőzően bármely okból megszűnik, úgy Felek kötelesek egymással a Bérlemény forgalmi értéke alapján elszámolni”. Itt a 3.2-re utalás, az megfelelően kielégíti azt, hogy részletezik, hogy milyen okból – mert a „bármely ok” az elég tág - és ez alapján a Felek kötelesek egymással a bérlemény forgalmi értéke alapján elszámolni, mi alapján, mihez vetítve? Neki ez egy nyitott kérdést vetett fel, hogy milyen forgalmi érték alapján, a beruházás megkezdése napján rögzítettel számolva? Homályos megfogalmazásnak ítéli meg.

Lublóy Géza bizottsági kültag a szerződésből idézett és elmondta, hogy egyetért a 7.1 ponttal, hogy a szerződésben így benne van, hogy mindenféle egyéb feltétel nélkül, nem kell az egyes lépésekhez külön tulajdonostól engedélyt kérni, mert akkor eléggé lelassulna a munka, de azt javasolta, hogy egy tájékoztatási kötelezettséget tegyenek be. Javasolja, hogy a 7.2 pontba fogalmazzák bele a következő mondatot: „Az engedélyek megszerzéséről, tartalmáról és annak alapján végzendő tevékenységekről Bérlet a Bérbeadókat írásban tájékoztatja.” Például, ha megkapnak egy építési engedélyt, arról tájékoztassák az Önkormányzatot. Lehet kapocs, hogy az elnökségben van tag de az egy más dolog, ott beszélgetnek itt pedig írásban jön az Önkormányzat címére valami, hogy engedély birtokában ezt és ezt fogják csinálni. A javasolt kiegészítés után folytatódjon a 7.2 pont azzal, hogy „A működéshez szükséges engedélyeket beszerzi”.

Szeli Dóra Réka bizottsági tag elmondta, hogy 4.5 pont a 3.2 ponttal abban az értelemben most ellentétes, hogy azt kérte a befektető részéről Zsolt, hogy amennyiben az Önkormányzat mondja fel a szerződést, akkor történjen egy megfelelő elszámolás, de ha az Egyesület, akkor az Önkormányzatra száll át. Nem jó, akkor így ez a pont, ezt összhangba kell hozni ezzel a 3.2-vel.

Berki Zsolt elmondta, hogy az előbb megtalálta az Önkormányzatnak a belépésére vonatkozó részt, 11.4-es, tehát benne van szerződésben, hogy belép. Kiegészíthetik azzal, hogy ha az Egyesület mondja fel a szerződést, bármilyen okból, akkor átszáll ez az Önkormányzatra, amit ott végeznek, ha az Önkormányzat, akkor meg el van számolva.

Keil Norbert bizottsági elnök úgy javasolná, hogy fogalmazzák bele valahogy az 1.5-be, hogy „amennyiben a Bérelő mondja fel a szerződést, vagy nem tudja tartani a vállalt feladatokat, ebben az esetben nem tart igényt, semmilyen nemű követelése nincsen, amennyiben a Bérbeadó mondja fel a szerződést, a szerződési pontok betartása mellett, abban az esetben a beruházás kimutatható, számlával igazolható részét köteles a Bérbeadó megtéríteni a Bérelőnek.”. Mert most, a bérlemény forgalmi értéke több részből adódik össze, egy az ingatlan értékből, egy a beruházásból adódóan. Hogyan, mihez viszonyított, mikori állapottól, ő ezt egy kicsit konkrétabban fogalmazná bele, tehát, amit elvégeztek feladatot és kimutatható ott, a terület rendbetételétől elkezdve, az engedélyekig, minden, amit költséget ki tud mutatni - úgyis vezetve lesz-, az mind, ha a Bérbeadó mondja föl a szerződés teljesítése mellett, ebben az esetben ezeket a költségeket a Bérbeadó köteles viselni.

Berki Kálmán elmondta, hogy ebben az inflálódot világban, most ha beruház 10 milliót, ami mostani értéken 10 millió, majd ez a beruházás 5 év múlva 100 millió, akkor majd kap 10 milliót, akkor „elinfálta” a pénzét. Nem egészen stimmel így, azt gondolja, hogy az akkori értéken történő beruházási értéket kéne alapul venni. Nem mindegy, ami ma vesz 1 millióért, azt 10 év múlva 10 millióért tudja eladni, holott nem ér annyit. Azért itt most az inflációt be kell számolni.

Keil Norbert bizottsági elnök elmondta, hogy ezt kiindulási alapnak mondta, a bérlemény forgalmi értéke az egy „lufi”, tehát valamit meg kell határozni benne, hogy mit, és hogy mi alapján. Tehát ezt azért mondta, hogy ami beruházás történt, hogy az milyen értéken meg, hogyan: a piaci értéken is lehet, tehát nem a bekerülési értékén, hanem a piaci értékén - csak ezt meg kellene fogalmazni, hogy mit és minek a piaci értékén. Ezt így konkrétan kéne leírni, mert most jelen pillanatban az van, hogy bármely okból megszűnik, úgy a Felek kötelesek egymással a bérlemény forgalmi értéke alapján elszámolni. Tehát a bérlemény nem a beruházás, hanem minden más is, tehát ezt ki kéne majd bontania az ügyvédnek. Úgy, hogy a beruházás forgalmi értékén, a beruházás és a beruházáshoz szükséges egyéb folyamatok. Mert itt nemcsak beruházás történik, történik előtte tervezés, történik vele plusz munka is, ami nem a beruházás, tehát ezeket bele kéne foglalni. Mert lehet, hogy a beruházásig még másik 50 millió elköltésre kerül és ezt nem tudják kimutatni a beruházásra. Ahogy Kálmán is mondta, most hiába van számla róla, már nem annyi annak a valós értéke, mert lehet, hogy most elintéz valaki egy engedélyt meg egyéb dolgokat, most az ideje 5 millió forintba került, de amikor itt a elszámoláson az már 25 milliót ér. Úgy fogalmazná meg egyébként, hogy „a beruházás és a beruházással kapcsolatos ráfordítások jelenlegi, piaci értékén való elszámolással” és akkor ebben benne van minden.

Soltész Attila jegyző javasolta, hogy az Önkormányzat ügyvédje vizsgálja meg, hiszen a bérlemény értelmezésileg nem jó szó, hiszen a bérlemény maga a szárazulat, ahhoz semmi köze az Egyesületnek. A felépítményrész vagy az egyéb eszközök esetében beszélhetünk, amit beszerez a Egyesület. Maga a földterület szóba sem jöhet, hiszen az nem képezheti az elszámolás részét, az az Önkormányzaté és a Kft.-é. A 11.4-nél megint ügyvédnek, - a két ügyvédnek - ezt végig kéne nézni, hogy nem az van, hogy Egyesületi tagságot szerez, hanem az, hogy elnökségi tag tisztség betöltésére jogosult - ami gondolja, feltételezi, hogy Egyesületi tag legyen az illető. Nem tudja, mi van az alapszabályban, hogy lehet-e külsős is Egyesületi tag, de a 11.4 pont a bérleti jogviszony időtartalmára vonatkozik, a testületi határozatban nem

így van megfogalmazva, hanem, hogy a testület itt Egyesületi tag lesz, határozatlan időre, függetlenül a szerződéstől, tehát ettől még az Egyesület jelenleg is létező. A határozati javaslatban nem ezt erősítik itt meg, hanem azt, hogy a testület belép tagnak, függetlenül attól, hogy itt lesz bérleti szerződés vagy nem, Tehát a 11.4 nem teljesen van szinkronban a testületi határozatban foglaltakkal. Gondolja, a testület úgy szeretne belépni, hogy nem csak a bérleti időre, hanem belép, mint Egyesületi tag. A 11.4 pontban csak egy határozott időt jelenítenek meg.

Keil Norbert bizottsági elnök elmondta, hogy ezt el kell döntenie a testületnek, hogy az együttműködés idejére, - mert lehet, hogy csak addig érdemes belépni, amíg együttműködés van - ezt a testületnek mérlegelni kell, hogy egyébként is szeretne, vagy csak az együttműködés idejére, ami lehet, hogy a 15 + 5 év, meg lehetne utána még folyamatosan akármennyi.

Szanyi Szilvia polgármester elmondta, hogy itt a 7.3-ban az van, hogy „a bérleti szerződés bármilyen okból történő megszűnése” ez így azért nem helyes szerinte, mert oly módon is megszűnik ez a szerződés, hogy lejár. De ezt módosították.

Szeli Dóra Réka bizottsági tag kérdése, hogy az időtartam, az alapidőtartam az a 15 év vagy a 15 + 5 év?

Keil Norbert bizottsági elnök elmondta, hogy 15 év az alap, plusz 5 évre meghosszabbítható egyszer.

Szeli Dóra Réka bizottsági tag kérdése, hogy amikor az együttműködés időtartamát nézik, az a 15 + 5 év?

Keil Norbert bizottsági elnök elmondta, hogy amiről szó van, ez a 15 éven belüli felmondásra vonatkozik. vonatkozik.

Harmath Gábor elmondta, hogy az elmúlt másfél hét pénzügyi helyzete, az építőiparban 10-15%-os áremelést eredményezett, lassan most már 400 Ft körül van az euró középárfolyama, úgyhogy ő tisztelettel megköszönné a bizottságnak és a Képviselő-testületnek, ha mihamarabb döntést tudna születni, mert minden egyes hét, minden egyes hónap késlekedés komoly pénzösszegi beruházásvesztést jelent az Egyesület számára.

Szanyi Szilvia polgármester elmondta, hogy az Önkormányzat ügyvédjének a javaslata az volt a 7.3 pont esetén, hogy a szerződés megszűnése esetén ellenszolgáltatás nélkül kerüljön a felépítmény a Bérbeadók tulajdonába, tehát, amikor lejár a szerződés időtartalma, akkor - nem tudja, hogy belekerült-e máshova, de ez mindenképpen kerüljön bele a szerződésbe - tehát abban az esetben, amikor mindenki elégedett és lejárt a szerződés, akkor ez az Önkormányzatnak a tulajdonába fog kerülni.

Keil Norbert bizottsági elnök kérdése, hogy a beruházás megvalósulását követően a felépítmény azonnal az Önkormányzat tulajdonába kerül, vagy csak a szerződés lejáratakor?

Berki Zsolt elmondta, hogy ők úgy gondolták, hogy a szerződés lejáratkor kerül ez a biztosíték. A 7.3, amit az Önkormányzat ügyvédje írt, lehet erről szó, csak ne a megszűnéssel, hanem a lejáratl. Az ő értelmezésében a „megszűnik”, az lehet bármi, hogy felmondják a szerződést.

Keil Norbert bizottsági elnök elmondta, hogy úgy gondolja attól, hogy lejár és az Önkormányzat tulajdonába kerül a 15. év végén, az még mindig utána hasznosítás szempontjából ugyanúgy visszakerülhet az Egyesületeknek, ha kívánja hasznosítani, de a lejáratát követően, 15 év után átkerül tulajdonba, mert addigra már egy null ponthoz elérkezik legalább. Bele kell fogalmazni, hogy ha szerződést, vagy ha az Egyesület felmondja, tehát ezt igen így kell befogalmazni, hogy abban az esetben is átkerül. És nincsen követelése abban az esetben, ha ő mondja föl. És akkor a másik oldalon meg amiről beszéltek, hogy a piaci értéken, ami történt beruházás, illetve bármi. Úgy gondolja, hogy a bizottság most tud döntést hozni. A jegyzőkönyvek alapján most a két ügyvédnek le kell pontosítani a szerződést és a jövő hét csütörtöki testületi ülésre már konkrét szerződésnek kell mögötte lenni. Most fognak dönteni, csak a szerződés tartalmát nem ebben a formában fogadják el, a bizottsági anyagnak el kell jutni minél előbb a az ügyvédekhez is.

Jánka Anikó bizottsági tag kérdése, hogy ha egyből az Önkormányzathoz kerülne az épület meg minden egyéb, akkor hogyan lehetne kártalanítani őket, hogy ha valami oknál fogva történik valami?

Keil Norbert bizottsági elnök elmondta, hogy lehetne, mert a szerződés tartalma szerint, de a legjobb erre az, hogy a szerződés rendes lejáratakor kerül csak át és ez egy biztosíték mindenkinek.

Keil Norbert bizottsági elnök egyéb hozzászólás, vélemény nem lévén szavazásra bocsátotta az előterjesztés szerinti határozati javaslatot, melyet a bizottság tagjai 6 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodó szavazat nélkül elfogadtak – Berki Zsolt nem szavazott:

40/2022. (03. 08.) TTKPB határozat

Balatonfüzfő Város Önkormányzatának Településfejlesztési, Településüzemeltetési, Környezetvédelmi és Pénzügyi Bizottsága az alábbi határozati javaslatot terjeszti a Képviselő-testület elé:

Balatonfüzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. a Balatonfüzfő 354/19 és 354/13 helyrajzi számú ingatlanoknak – a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bek. 15. pontja szerinti önkormányzati közfeladat ellátása céljából történő - „közcélu hajókikötői” fejlesztés megvalósulása érdekében bérleti szerződést kíván kötni a Winter-Zone SE-vel;
2. felhatalmazza a polgármestert az 1. pont szerinti bérleti szerződés aláírására;
3. bérleti szerződés a határozat mellékletét képezi;
4. kezdeményezi a Winter-Zone SE tagságába való belépést;

Felelős: Szanyi Szilvia polgármester
Határidő: 2022. 05. 20.

