



Balatonfüzfő Város Önkormányzata Polgármester

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

Iktatószám: bal/48-22/2025.
Előterjesztő: Szanyi Szilvia polgármester
Előkészítő: dr. Könczöl Gábor jegyző

ELŐTERJESZTÉS A Képviselő-testület 2025. május 28-i rendkívüli nyilvános ülésére

Tárgy: Balatonfüzfő 354/19 és 354/13 helyrajzi számú ingatlanokon megvalósult kedvtelési célú kishajó kikötő V01 kikötőállásának bérbeadás útján történő hasznosítása

Tisztelt Képviselő-testület!

A Balatonfüzfő 354/13 hrsz.-ú „kivett vízmű” megnevezésű Fűzfői Vagyonkezelő Kft. tulajdonában lévő, és a Balatonfüzfő 354/19 hrsz.-ú „kivett vízmű” megnevezésű Balatonfüzfő Város Önkormányzata tulajdonában lévő ingatlanokra a WINTER-ZONE Sport Egyesület (székhelye: 8175 Balatonfüzfő, Hóvirág utca 31.) 15 éves bérleti szerződést kötött, a kikötői beruházás megvalósítása érdekében.

A kishajó-kikötő használatba vételi és üzemeltetési engedélyét a jogutód NORD POINT Balatonfüzfői Vitorlás Sport Egyesület (8175 Balatonfüzfő, Hóvirág utca 31.) kapta meg a Budapest Főváros Kormányhivatal Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztálytól (1124 Budapest, Németvölgyi út 37-39.). A 2022. április 25-én létrejött háromoldalú bérleti szerződésben a felek abban állapodtak meg, hogy bérleti díjként az Egyesület a kikötő használatbavételi engedélyének véglegessé válása után 1-1 hajó helyet biztosít Balatonfüzfő Város Önkormányzata és a Fűzfői Vagyonkezelő Kft. részére. *A bérleti szerződés 5. pontja szerint a bérbeadót illető hajóhelyfeletti rendelkezési jog kiterjed a hajóhely saját jogon történő hasznosítására, és bérbeadására. Ezen hajóhely vonatkozásában a bérlő térítésmentesen végzi a hajó vízről történő ki- és beemelését évente egyszeri alkalommal.*

A NORD POINT Balatonfüzfői Vitorlás Sport Egyesület (8175 Balatonfüzfő, Hóvirág utca 31.) kedvtelési célú kishajó kikötő helyszínrajza értelmében a kikötő kiosztás, illetve a közösségi terasz (stég) a Balatonfüzfő 050 hrsz.-ú „kivett Balaton tó, nádas” megnevezésű Magyar Állam tulajdonában álló ingatlanra létesültek.

A megállapodás értelmében az önkormányzatot a **V01-es kikötőállás** illeti meg érinti (a Fűzfői Vagyonkezelő Kft.-t a V02-es kikötőállás érinti).

A kikötőállás műszaki tartalma:

A kikötőállásba egy legfeljebb 3,5 méter széles 36 láb hosszú hajó bérlete lehetséges. A kikötőállás a hajó téli vízen tárolásával. A bérleti díj tartalmazza elektromos hajó elhelyezésének lehetőségét is.

A kikötő egyéb funkcióit ellátó épületek (iroda és elsősegély nyújtó hely biztosítására szolgáló főépület, raktár, szociális épület), illetve építmények (parkoló, sólyakocsi tároló, közlekedési területek, liget stb.) a Balatonfüzfő 354/13 és 354/19 hrsz.-ú ingatlanokon helyezkednek el.

A kikötőállás bérletét a Képviselőtestület tavaly a 11/2024. (06.11.) KT. határozattal meghirdette meg 2024. augusztus 01-től 2037. április 25-ig tartó időszakra 1.200.000,- Ft + ÁFA inflációkövető bérleti díjjal, mely pályázat (pályázó hiányában) eredménytelenül zárult.

A kikötőállás bérletét a Képviselőtestület idén az 58/2025. (03.20.) képviselő-testületi határozattal hirdette meg 1 137 008,-Ft/év + 27% áfa, azaz bruttó 1 444 000,-Ft/év, azaz összesen nettó 2 274 016,-Ft +áfa, azaz bruttó 2 888 000,-Ft bérleti díjjal 2026. december 31-ig tartó bérlettel, mely pályázat (pályázó hiányában) ugyancsak eredménytelenül zárult.

A hasznosításra kerülő vitorláshely az önkormányzat tulajdonát képező 354/19 hrsz.-ú „kivett vízmű” megnevezésű ingatlanához kapcsolódó vagyoni értékű jognak minősül (a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 26.§ (3) bekezdése szerint: az ingatlanokhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok különösen: a földhasználat, a haszonélvezet és használat, a bérleti jog, az építményi jog, a szolgalmi jog, az ingatlanok rendeltetésszerű használatához kapcsolódó - jogszabályban nevesített - hozzájárulások, díjak (víziközmű-fejlesztési hozzájárulás, villamos energia hálózati csatlakozási díj, gázhálózati csatlakozási díj) megfizetése alapján szerzett használati jog, valamint az ingatlanhoz kapcsolódó egyéb jogok).

Javaslom a vagyoni értékű jog hasznosítását bérleti szerződés keretében 2025. december 31-ig terjedő időtartamra.

Az önkormányzatnak minden hasznosításra irányuló döntés meghozatalakor vizsgálnia kell a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) és Balatonfüzfő Város Önkormányzata vagyonáról, a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának és a vagyon kezelésének szabályozásáról szóló 9/2013. (III.29.) önkormányzati rendelet rendelkezéseit (a továbbiakban: ÖR).

Az Nvtv. 11. § (16) bekezdése alapján törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítani – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján (1), az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával (2) lehet.

1) Az ÖR 11.§ (1) bekezdése szerint a törvényben meghatározott forgalmi értékhatárt meghaladó vagyont csak versenyeztetés útján lehet hasznosítani. Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény 5.§ (2) bekezdésének a) pontja szerint 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték a törvényben meghatározott értékhatár.

Az önkormányzat a hasznosításra kerülő vagyoni értékű jog forgalmi értékének megállapítására forgalmi értékbecslést készített, mely ezen előterjesztés 1. melléklete. Az értékbecslési szakvélemény szerint a vagyoni jog értéke nem éri el a versenyeztetési kötelezettséggel járó értékhatárt. A versenyeztetéstől azért is javaslok eltekinteni, mert a korábbi kettő pályáztatás is eredménytelenül zárult. Az értékbecslési szakvéleményt a rendkívüli ülésen osztom ki.

A bérlő személyére az eredménytelen pályáztatást követően beérkezett egyetlen kérelem alapján a Kék Öböl Panzió Kft.-t (képvisele: Koronczai János ügyvezető) javaslom megállapítani, a kérelem az előterjesztés 2. mellékletét képezi.

2) A bérleti díj összege vonatkozásában a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságának követelményének való megfelelésre kellő piaci alapú összehasonlító adatokkal rendelkezünk. A NORD POINT Balatonfüzfői Vitorlás Sport Egyesület (8175 Balatonfüzfő, Hóvirág utca 31.) 2025. évre az alábbi díjakkal hasznosítja a kikötőhelyeket:

I. kategória 1 500 000 Ft (ez a BS Füzfő Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft.-nél 2025-ben 1 535 eFt).

II. kategória 1 790 000 Ft (ez a BS Füzfő Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft. nál 2025-ben

1 790 eFt).

A bérleti díj vonatkozásban az önkormányzat áfakörös, azaz áfát kell fizetnie utána.

Tekintettel arra, hogy a fenti díjakkal az egyesület sem tudja valamennyi vitorláshelyét hasznosítani, összehasonlító adatként az állami fenntartású vitorláshelyek díjszabását javasoltam figyelembe venni a márciusi pályázati felhívás alkalmával. A Balatoni Hajózási Zrt. vitorláskikötők használatára vonatkozó 2025. évre vonatkozó díjszabása szerint egy legfeljebb 3,49 méter széles vitorláshely éves téli vízen tárolással, lajtromszámmal rendelkező elektromos hajó kiegészítési lehetőséggel, 2025. évre vonatkozóan bruttó 1 444 000,-Ft, mely nettó 1 137 008,-Ft + 27% áfa összeg.

A bérleti díj összegét a fentiek figyelembevételével nettó 1 181 102,-Ft + áfa, azaz bruttó 1 500 000,-Ft összegben javaslom megállapítani.

A Balatonfüzfő Város Önkormányzatát érintő 1 db hajóhely tárgyában az alábbi határozati javaslatot teszem tisztelt Képviselő-testület felé.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és az alábbi határozati javaslat elfogadására.

Az előterjesztés rendkívüli ülésen történő tárgyalásának indoka, hogy a bérleti szerződés megkötésére az üdülési szezont megelőzően minél előbb sor kerülhessen.

Határozati javaslat:

Balatónfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2025. (05.28.) képviselő-testületi határozata

Balatónfüzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1) bérbeadás útján hasznosítja a Balatónfüzfő 354/19 ingatlanához kapcsolódó kedvtelési célú kishajó kikötő V01 kikötőállását, az alábbi feltételekkel:

- a) bérlet időtartama: 2025. december 31-ig tartó határozott idő,
- b) bérleti díj összege: nettó 1 181 102,-Ft + áfa, azaz bruttó 1 500 000,-Ft,
- c) bérlő személye: Kék Öböl Panzió Kft. (képviseli: Koronczi János ügyvezető),

2) felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződés megkötésével, azzal a feltétellel, hogy a bérlő a bérleti szerződésben a kikötőhely üzemeltetésére vonatkozó házirendben foglaltakat tudomásul veszi.

Felelős: Szanyi Szilvia polgármester

Határidő: a Képviselő-testület soron következő ülése

A döntés meghozatala egyszerű többséget igényel.

Mellékletek:

- 1. forgalmi értébecslési szakvélemény
- 2. kérelem

Balatónfüzfő, 2025. május 27.


Szanyi Szilvia
polgármester



2 sz. melléklet

jegyzo@balatonfuzfo.hu

Feladó: polgarmester@balatonfuzfo.hu
Küldve: hétfő 2025. május 26 15:41
Címzett: dr Könczöl Gábor jegyző; Székelyné Tóth Barbara
Tárgy: FW: Hajóhely bérlet.

From: János Koronczi <koronczi@gmail.com>
Sent: Monday, May 26, 2025 3:09 PM
To: polgarmester@balatonfuzfo.hu
Subject: Hajóhely bérlet.

Tisztelt Polgármester Asszony!

Alulírott Koronczi János azzal kéréssel fordulok önhöz, hogy az önkormányzat által a Nord Point vitorlázókötőben meghirdetett hajókikötő helyet szeretném bérelni, mint kék öböl panzió kft a 2025 évre.

Tisztelettel: Koronczi János