



Balatonfüzfő Város Önkormányzata Polgármester

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

Iktatószám: bal/48-23/2025.

Előterjesztő: Szanyi Szilvia polgármester

Előkészítők: dr. Könczöl Gábor jegyző, Székelyné Tóth Barbara aljegyző, Flieghné Rimai Merita pénzügyi vezető

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Föveny strand épületében lévő apartmanok további hasznosítása

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület 131/2025. (05.15.) képviselő-testületi határozatával döntött arról, hogy az Önkormányzat, mint alperes az INGATLANCENTRUM 2007 Ingatlanközvetítő és Szervező Kft-vel, mint felperessel és a Fűzfői Vagyonkezelő Kft-vel, mint alperessel a balatonfüzfői 300/4 hrsz-ú ingatlant érintően a Veszprémi Törvényszék előtt 4.P.20.546/2024 számon, és 4.G.40011/2024. számon folyamatban lévő peres eljárásokban egyezséget tartalmazó háromoldalú megállapodást köt (megállapodás).

A megállapodást a felek 2025. május 23-án megkötötték. A megállapodás értelmében a felperes átruházta az Önkormányzatra a felperes által használt 5 db apartmant, és a Fűzfői Vagyonkezelő Kft által üzemeltetett másik 5 db apartman is elszámolásra került. A felperes Beach Front Studio Apartmans néven üzemeltetett szálláshelyet ezen helyen korábban.

Ezen előterjesztés célja, hogy meghatározza az apartmanok további üzemeltetési lehetőségeit. Javasom, hogy a fenti 5 db (korábban felperes által üzemeltetett) apartmant az önkormányzat üzemeltesse a továbbiakban szálláshelyként, a Fűzfői Vagyonkezelő Kft üzemeltesse a továbbiakban is az általa eddig is a Fűz Apartman néven üzemeltetett 5 db apartmant.

Tekintettel arra, hogy a nyári üdülési szezon közel van, az arra történő foglalások már aktuálisak, és az Önkormányzatnak gazdasági érdeke fűződik ahhoz, hogy az apartmanokat minél előbb hasznosítani tudja, kérem a Képviselő-testület felhatalmazását annak érdekében, hogy:

- eljárassak változatlan néven („Beach Front Studio Apartmans”) az 5 apartman üzleti célú szálláshelyként történő hatósági nyilvántartásba való bejegyeztetése érdekében,
- a szálláshelyek minimális díját a Képviselő-testület bruttó 35 000,-Ft/apartman/éj összegben (azaz nettó 33 333,-Ft + 5 % áfa) állapítsa meg,
- javasolom az előterjesztés szerint együttműködési megállapodást kötni a Balatonfüzfő-Litér Turisztikai Egyesülettel a szálláshelyek hirdetésével, kiadásával, NTAK vendéglátó rendszerben történő adminisztrációs feladatok ellátására az előterjesztés 1. melléklete szerint.

A Képviselő-testület soron következő ülésére előterjesztem:

- a Fűzfői Vagyonkezelő Kft-vel kötött vagyonkezelői szerződést, melyben rögzítésre kerül az, hogy mely apartmanok vonatkozásában illeti meg a vagyonkezelési jog a Kft.-t, és melyek vonatkozásában nem,

- az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2025. (IV. 9.) önkormányzati rendelet (ÖR) módosítását annak érdekében, hogy a 10 apartman az ÖR-ben felsorolt vagyonelemek közé bekerüljön. Tekintettel arra, hogy a Föveny strand (300/4 hrsz) forgalomképes vagyonelemek közé tartozik, ezen apartmanokat is oda célszerű sorolni. A Fűzfői Vagyongazdálkodó Kft által továbbra is üzemeltetésre szánt 5 db apartmanra a vagyongazdálkodói jogot kell alapítani. Az ÖR kiegészítése szükséges annak érdekében is, hogy a Képviselő-testület évente határozatban állapítsa meg a szálláshelyek díjait, úgy, hogy a Képviselő-testület a határozatában a minimális díjakat rögzíti, mely díj alatt a szálláshelyek nem hasznosíthatók. A hasznosítási feladatok ellátására polgármester kerüljön kijelölésre.

- az apartmanok takarítására vonatkozóan is megbízási szerződést szükséges adni, illetve meg kell teremteni a szálláshelyek üzemeltetésének költségvetési keretét is (megbízás, takarítás, karbantartás).

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

Az előterjesztés rendkívüli ülésen történő tárgyalásának indoka, hogy a szálláshelyek hasznosításra minél előbb sor kerülhessen.

Határozati javaslat:

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

Balatonfűzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Balatonfűzfő 300/4 hrsz-ú Föveny strand épületében lévő apartmanok további hasznosítása érdekében elhatározza az alábbiakat:

Az épület tetőterében meglévő déli oldalról indulóan az 1 -5 apartmanokat az önkormányzat üzemelteti a továbbiakban szálláshelyként, a Fűzfői Vagyongazdálkodó Kft üzemelteti a továbbiakban is az általa eddig is a Fűz Apartman néven üzemeltetett 5 db apartmant.

A Képviselő-testület megbízza a polgármestert, hogy a

a) az általa üzemeltetendő apartmanok vonatkozásában járjon el változatlan néven („Beach Front Studio Apartmans”) az 5 apartman üzleti célú szálláshelyként történő hatósági nyilvántartásba való bejegyeztetése érdekében,

b) a szálláshelyek minimális díját a Képviselő-testület bruttó 35 000,-Ft/apartman/éj összegben (azaz nettó 33 333,-Ft + 5 % áfa) állapítja meg, megbízza a polgármestert szálláshelyek hasznosításával.

A Képviselő-testület az előterjesztés szerint együttműködési megállapodást köt a Balatonfűzfő-Litér Turisztikai Egyesülettel (8184 Balatonfűzfő, Nike krt. 1., képviseli Koronczai János elnök) a szálláshelyek közös menedzselésére, hirdetésére, foglalásainak kezelésére, a vendégekkel való egyeztetésre és kapcsolattartásra, vendégnyilvántartással kapcsolatos teendők szakszerű ellátása, egyes adminisztrációs feladatok ellátására.

A Képviselő-testület megbízza a polgármestert, hogy terjessze elő a Fűzfői Vagyongazdálkodó Kft-vel kötött vagyongazdálkodási szerződés, és az az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2025. (IV. 9.) önkormányzati rendelet módosítását.

Felelős: Szanyi Szilvia polgármester

Határidő: a Képviselő-testület soron következő ülése

A döntés meghozatala egyszerű többséget igényel.

Melléklet: együttműködési megállapodás tervezet

Balatonfüzfő, 2025. május 27.



Szanyi Szilvia
polgármester

Együttműködési megállapodás

Amely létrejött egyrészről

megnevezés: **Balatonfűzfő Város Önkormányzata**

székhely: **8184 Balatonfűzfő Nike krt. 1.**

adószám: **15734219-2-19**

pénzforgalmi számlaszám: **12082001-00160532-00100002**

képviselő: **Szanyi Szilvia polgármester**

másrészről

megnevezés: **Balatonfűzfő-Litér Turisztikai Egyesület**

székhely: **8184 Balatonfűzfő, Nike krt. 1.**

adószám: **19384531-1-19**

pénzforgalmi számlaszám: **MBH Bank Nyrt. 73900102-11077255-00000000**

képviselő: **Koronczai János – elnök**

a továbbiakban együtt: **Együttműködő Felek**

között a mai napon az alábbi feltételekkel:

Együttműködő Felek megállapítják, hogy jelen megállapodásban szabályozzák együttműködésüket és a Szerződő Felek jogait és kötelességeit érintő minden olyan kérdést, melyek az Együttműködő Felek jogviszonyára alkalmazandók. Jelen megállapodás célja tehát, hogy meghatározza mindazon feltételeket, mely alapján az Együttműködő Felek az egyes jogokat érvényesítik, a kölcsönösen megállapított szolgáltatásokat, illetve kötelezettségeket teljesítik.

Együttműködő Felek kapcsolatuk fő alapelveként deklarálják, hogy mindenkor a piaci tisztesség és a kölcsönös együttműködés fokozott követelményei szerint kívánnak eljárni.

I. A megállapodás tárgya és célja:

Jelen megállapodás célja a magán – és közszféra partnerségén, közös érdekeltségén alapuló turizmusfejlesztés, szervezés és működtetés.

Ezen célok mentén Balatonfűzfő Város Önkormányzata és a Balatonfűzfő-Litér Turisztikai Egyesület megállapodást köt a Balatonfűzfő 300/4 hrsz-ú strand épület tetőterében meglévő déli oldalról indulóan az 1 -5 apartmanok (a továbbiakban: apartmanok) üzleti célú szálláshelyként történő további közös menedzselésére. Balatonfűzfő Város Önkormányzata és a Balatonfűzfő-Litér Turisztikai Egyesület közösen dolgozik azon, hogy a fent említett szálláshely kihasználtsága növekedjen, ezáltal magasabb bevétel legyen realizálható.

II. Együttműködő felek feladatai:

1. Balatonfűzfő Város Önkormányzata ezentúl is az I. pontban megjelölt szálláshely üzemeltetője, tehát a szálláshely és kapcsolódó részeinek rendszeres takarítása, takarítószeres és az egészségügyi papír biztosítása, valamint az ingatlanokhoz tartozó

parkolók és zöldfelületek rendben tartása, ami kiterjed az udvarokon található növények ápolására, Balatonfűzfő Város Önkormányzata hatáskörébe tartozik. Továbbá a feladat ellátásához szükséges megfelelő létszámú, képzettségű és képességű humán erőforrást biztosítja.

2. Az ingatlan üzemeltetésével kapcsolatos költségek, így különösen a személyzet bére és járulécai, közüzemi-, takarítási-, karbantartási- és egyéb fenntartási költségek, továbbá a kárveszély Balatonfűzfő Város Önkormányzatát terhelik.
Az I. pontban megjelölt szálláshely az együttműködési megállapodás időpontjában rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban van.
3. Balatonfűzfő Város Önkormányzata feladata számlázási teendők szakszerű ellátása, a szálláshely szolgáltatás díjának beszedése és kezelése.
4. A Balatonfűzfő-Litér Turisztikai Egyesület piackutatási és statisztikai adatokat, a rendelkezésre álló helyi és régiós turisztikai adatokat, egyéb egyező kategóriájú szálláshelyek árképzését figyelembe véve alakítja a továbbiakban az apartmanok árait. Továbbá jogosult kedvezményes árak kialakítására és időszakos ársávok kialakítására.
5. A Balatonfűzfő-Litér Turisztikai Egyesület a megállapodás megkötését követően menedzseli az I. pontban megjelölt szálláshelyet. A közvetítői oldalakon (pl. Booking.com, Szállás.hu) bonyolítja a foglalásokat, naprakészen tartja a hirdetési felületeket, adatlapokat. Ezen felületekhez Balatonfűzfő Város Önkormányzata hozzáférést biztosít, továbbá felhasználói jogosultságot ad az Egyesület részére az ezekkel összekapcsolódó elektronikus levelezési fiókokhoz.
6. Az Egyesület feladata a továbbiakban kiterjed a szálláshely foglалásainak kezelésére, a vendégekkel való egyeztetésre és kapcsolattartásra. A szálláshely elfoglalásával kapcsolatos telefonokat továbbra is Balatonfűzfő Város Önkormányzata munkatársai fogadják.
7. Az Egyesület koordinálja a beérkező foglalások alapján a takarító személyzet munkáját.
8. Az Egyesület feladata a vendégnyilvántartással kapcsolatos teendők szakszerű ellátása, mely alól kivételt képez a vendégek szálláshelykezelő szoftverben való érkeztetése és utaztatása, ezen feladat ellátásában felek együttműködnek egymással. Továbbá az adatszolgáltatási kötelezettség szakszerű teljesítésének, valamint statisztikai adatok összehasonlítása és turisztikai irányú elemzések készítése céljából a Balatonfűzfő Város Önkormányzata hozzáférést biztosít az Egyesület részére a szálláshely NTAK felületéhez.
9. Közösségi médiafelületeken a megállapodás létrejöttével az Egyesület szerkeszti és kezeli az apartmanok adatlapjait, azzal a kiegészítéssel, hogy a Balatonfűzfő Város Önkormányzata képi és írásbeli anyagokkal segíti az Egyesület munkáját.
10. A Balatonfűzfő-Litér Turisztikai Egyesület Balatonfűzfő Város Önkormányzata tájékoztatják egymást a foglalásokkal kapcsolatos információkról, szervezési kérdésekről, minden szálláshelyet érintő változásról. A foglalásokat mindkét fél egy közös tárhelyén megosztott excel táblázatban köteles vezetni, melyhez hozzáférése kizárólag a kapcsolattartónak van. Kapcsolattartó az Önkormányzat részéről: Szanyi Szilvia polgármester, kapcsolattartó az egyesület részéről: Gyenese Katalin szálláshely menedzser.
11. Balatonfűzfő-Litér Turisztikai Egyesület tudomásul veszi azt, hogy az apartmanokat bruttó 35 000,-Ft/apartman/éj (azaz nettó 33 333,-Ft + 5 % áfa) összeg alatt nem hirdetheti, ezen ár alatt az apartmanok nem hasznosíthatók.

III. A szálláshelyek menedzseléséért fizetendő ellenszolgáltatás:

Együttműködő Felek megállapodnak abban, hogy Balatonfűzfő Város Önkormányzata a II. pontban leírt feladatok ellentételezésére a Balatonfűzfő Litér Turisztikai Egyesület

részére, az Egyesület által legkésőbb október 30-ig kiállított számla ellenében a szálláshely (apartmanok) 2025. május 29. október 30. közötti időszak nettó árbevétele 10%-át fizeti meg átutalásos formában.

IV. Titoktartás:

1. Szerződő Felek kölcsönösen vállalják, hogy a jelen Megállapodás tartalmát, valamint a teljesítés során létrejövő dokumentációban foglalt valamennyi adatot, tény, információt és ismeretet a Megállapodás megszűnésétől függetlenül üzleti titokként kezelik, és semmilyen formában nem hozzák nyilvánosságra vagy harmadik személy tudomására.
2. Egyik Fél sem hozhatja nyilvánosságra, nem közölheti harmadik személlyel és más munkáinál sem használhatja fel a Megállapodás teljesítése során tudomására jutó, a másik Félre vonatkozó vagy a másik Fél érdekkörébe tartozó információt, kivéve, ha erre az érintett Féltől előzetes írásbeli hozzájárulást kap.
3. A jelen pontban meghatározott teljes titoktartási kötelezettség a Felek valamennyi alkalmazottját, valamint a teljesítésbe esetlegesen bevont egyéb szerződéses partnereit (a továbbiakban: Közreműködő) is terheli, így a Felek kötelesek gondoskodni arról, hogy Közreműködők a jelen Megállapodásban meghatározott titoktartási kötelezettséget megismerjék, és betartsák.

E megállapodás megkötéshez Balatonfűzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete /2025. (05.28.) képviselőtestületi határozatával járult hozzá.

Felek jelen Együttműködési Megállapodást, mint üzleti akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írják alá. Ez a megállapodás egy évre szól. A 2026 évi szálláshely menedzselésre a tapasztalatok alapján új megállapodás jön létre.

Jelen megállapodás 4 darab eredeti, egymással teljes egészében megegyező példányban készült, amelyből 2 darab a Balatonfűzfő-Litér Turisztikai Egyesületnél, 2 darab pedig Balatonfűzfő Város Önkormányzatánál marad.

Balatonfűzfő, 2025. május „ „

.....
Koronczai János
elnök

.....
Szanyi Szilvia
polgármester

Pénzügyi ellenjegyzést végezte:

Flieghné Rimai Merita
gazdasági vezető

