



4.

## ELŐTERJESZTÉS

Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

Előterjesztő: Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester

Tárgy: SÖV NKft-vel szerződés kötése strand  
bérletére és üzemeltetésére vonatkozóan

Iktatószám: 3-25/2018.

Melléklet: Előterjesztés, határozati javaslat  
Szerződés-tervezet

Készítette:

Véleményezésre megküldve: Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság  
Ügyrendi és Jogi Bizottság

Az előterjesztést **nyílt** ülésen kell tárgyalni.

A döntéshez **egyszerű** többség szükséges.

Törvényességi véleményezésre bemutatva: 2018. február 05.



Iktatószám: 3-25/2018.

**Tárgy:** SÖV NKft-vel szerződés kötése strand bérletére és üzemeltetésére vonatkozóan

**Sándorfalva Városi Önkormányzat  
Képviselő-testülete részére**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Sándorfalva Városi Önkormányzat és a SÖV Sándorfalva Önkormányzati Vagyonkezelő Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság 2017. október 31. napján feladat-ellátási és üzemeltetési szerződést kötött a Sándorfalva, 0384/6. hrsz. alatt nyilvántartott, Nádastó Szabadidőpark [a továbbiakban: Strand] elnevezésű ingatlannal kapcsolatban.

Sándorfalva Városi Önkormányzat a 2017. évben benyújtotta a TOP-1.2.1.-16-CS1-2017-00005 kódszámú pályázatot a Sándorfalvi Nádastó Szabadidőpark komplex turisztikai fejlesztése tárgyában, a pályázat eredményes volt, az elnyert támogatás 148 millió Ft.

A Strand fejlesztése érdekében benyújtott pályázat nettófinanszírozású, ezért a pályázat sikeres lebonyolítása, az általános forgalmi adó [továbbiakban: ÁFA] helyes elszámolása, továbbá az ÁFA visszaigénylés lehetőségének megteremtése érdekében szükséges a Strand hasznosítási módjának a megváltoztatása bérleti- üzemeltetési szerződéses formára.

A szerződés-tervezet a Strand bérbeadásának időpontjaként 2018. január 01. napját jelöli meg, a bérlet havi díját – a piaci körülmények figyelembevételével – 100.000 Ft+ÁFA összegben javasoltuk megállapítani.

Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 6/2013. (III. 28.) önkormányzati rendelet 7. § (6) bekezdése c) pontja rendelkezik a Nádastó Szabadidőpark területén élővizes fürdőhely üzemeltetéséről, mint önként vállalt feladatról.

Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a rendelet az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás és rendelkezés szabályairól szóló 7/2016. (V. 27.) önkormányzati [a továbbiakban: Ör.] 1. mellékletét képező vagyonkataszteri nyilvántartás 491. naplósorszám alatt az üzleti vagyon részeként tartja nyilván a Sándorfalva, külterület, 0384/6. hrsz alatti ingatlant a Nádastó Szabadidőpark megnevezéssel.

Az Ör. 4. § (1) bekezdése alapján az önkormányzati vagyon törzsvagyonra és üzleti vagyonra tagozódik, melyből a törzsvagyon - a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény [a továbbiakban: Nvtv.] 5. §-ában foglaltak szerint - forgalomképtelen illetve korlátozottan forgalomképes vagyontárgyakra csoportosítható.

Az üzleti vagyon forgalomképes vagyontárgyakat tartalmaz, melyek az Ör. 15. § (1) bekezdése értelmében szabadon hasznosíthatóak. Az Ör. 21. § (1) bekezdése értelmében

önkormányzati vagyon - amennyiben nem vagyonkezelői jog létesítésével történik az átadása – üzemeltetésre vagy használatra irányuló szerződés megkötésével hasznosítható.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény [a továbbiakban: Mötv.] 108. § (1) bekezdése alapján önkormányzati kizárólagos tulajdonban álló vagyon hasznosítása csak az Mötv. és Nvtv. által szabályozott módon engedhető át másnak.

Az Nvtv. 1. § (2) bekezdése értelmében a nemzeti vagyon fogalmába tartozik az állam vagy a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló dolog, résztulajdonában álló dolog, pénzügyi eszközök, az őt megillető társasági részesedések, vagyoni értékű jogok, közgyűjtemény saját gyűjteményében nyilvántartott kulturális javak.

Az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1) pont a) alpontja szerint átlátható szervezetnek minősül többek között az olyan gazdálkodó szervezet, amelyben az állam vagy a helyi önkormányzat külön-külön vagy együtt 100%-os részesedéssel rendelkezik. A 3. § 4) pontja a hasznosítás fogalma alatt a tulajdonosi joggyakorló által a nemzeti vagyon birtoklásának, használatának, hasznok szedése jogának bármely – a tulajdonjog átruházását nem eredményező – jogcímen történő átengedését érti, ide nem értve a vagyonkezelésbe adást valamint haszonélvezeti jog alapítást.

Az Nvtv. 11. § (10) bekezdése alapján a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre.

Az Nvtv. 11. § (17) bekezdése értelmében mellőzhető a versenyeztetés, ha a hasznosítás jogszabály által előírt állami vagy önkormányzati feladatot ellátó gazdálkodó szervezet javára történik.

Fentebb előadottakra tekintettel a Strand működtetésére jelenleg hatályos feladat-ellátási és üzemeltetési szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése indokolt.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg, és az alábbi határozati javaslatot fogadja el:

...../2018. (.....) **Kt. határozat**

**Tárgy:** SÖV NKft-vel szerződés kötése strand bérletére és üzemeltetésére

### **Határozati javaslat**

1. Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 108. § (1) bekezdése szerinti felhatalmazás alapján jóváhagyja a Sándorfalva Városi Önkormányzat és a SÖV Sándorfalva Önkormányzati Vagyonkezelő Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság között kötendő bérleti és üzemeltetési szerződést.
2. A határozat 1. pontjában foglaltakra figyelemmel Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete jóváhagyja a Sándorfalva Városi Önkormányzat és a SÖV Sándorfalva Önkormányzati Vagyonkezelő Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság között 2017. október 31. napján megkötött feladat-ellátási és üzemeltetési szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetését.

3. A Képviselő-testület felhatalmazza Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármestert a szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester

A határozatról értesítést kap:

1. Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester
2. Dr. Bánfi Margit jegyző
3. Lázár Margit megbízott gazdálkodási irodavezető
4. Deák Sándor, SÖV Sándorfalva Önkormányzati Vagyonkezelő Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezető
5. Irattár

Sándorfalva, 2018. február 05.



**Gajdosné Pataki Zsuzsanna**  
polgármester

# BÉRLETI - ÜZEMELTETÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

**Sándorfalva Városi Önkormányzat** (székhelye: 6762 Sándorfalva, Szabadság tér 1., KSH-azonosító: 15726607-8411-321-06, törzskönyvi azonosító száma: 726609, adószáma: 15726607-2-06, képviseli: Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester), mint **bérbeadó** (a továbbiakban: **Bérbeadó**), másrésztől

**SÖV Sándorfalva Önkormányzati Vagyonkezelő Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 6762 Sándorfalva, Széchenyi utca 24., adószáma: 24183989-2-06, cégjegyzékszám: 24183989-6420-572-06, bankszámlaszám: 57100106-13348964, képviseli: Deák Sándor ügyvezető), mint **bérlő** (a továbbiakban: **Bérlő**) – a továbbiakban együtt: **Szerződő Felek** – között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel.

1. A Szerződő Felek **előzményként** rögzítik, hogy közöttük 2017. október 31. napján feladat-ellátási és üzemeltetési szerződés jött létre a Sándorfalva, 0384/6. hrsz alatt nyilvántartott, Nádastó Szabadidőpark (a továbbiakban: Strand) elnevezésű ingatlannal kapcsolatban, amelyet Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete 2017. október 26. napján a 184/2017. (X. 26.) Kt. számú határozatával előzetesen jóváhagyott.
2. Bérbeadó az üzleti vagyon tárgyát képező Strandot a jelen szerződés aláírásával bérleti díj ellenében átadja a Bérlő részére, az önként vállalt önkormányzati feladat biztosítására. Az önként vállalt önkormányzati feladat a Nádastó Szabadidőpark területén élővizes fürdőhely üzemeltetése.
3. Bérlő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény 3. § (1) bekezdés 1. pont a) alpontja szerinti átlátható szervezetnek minősül.
4. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés 2018. január 01. napjával, határozatlan időre jön létre.
5. Bérlő köteles a részére üzemeltetésre átadott Strandon az üzemeltetés biztonságos, hatósági előírásoknak megfelelő feltételeinek kialakítására és folyamatos biztosítására, továbbá a működéshez szükséges hatósági engedélyek folyamatos meglétének biztosítására. A Bérlő köteles a szerződés tárgyát képező Strandot a szerződési előírásoknak, tulajdonosi rendelkezéseknek, továbbá a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használni.
6. A Bérlő köteles az átadott felépítmények valamint a hozzájuk tartozó technikai berendezések, rendszerek és eszközök működtetésére, a szezonális strandszolgáltatások és egyéb szolgáltatások nyújtására, az üzemeltetést szolgáló és elősegítő eszközök működtetésére és karbantartására, a parkfelület gondozására a vonatkozó jogszabályok előírások betartásával. A Bérbeadó hozzájárul ahhoz, hogy a Bérlő a Strand területén található felépítményeket továbbhasznosítsa (bérlet, albérlet) természetes személyek vagy átlátható szervezetek részére.
7. A Bérlő köteles a működtetés tárgyi feltételeinek, az üzemeltetés személyi feltételeinek (létszámfeltöltés és szezonvégi leépítés), az őszi-téli-tavaszi műszaki- és állagvédelem, valamint az állandó jellegű őrzés és vagyonvédelem biztosítására.
8. A Bérlő köteles gondoskodni az üzemeltetés folyamatosságának biztosításáról. Az üzemelés legfontosabb napi eseményeit üzemnaplóban köteles rögzíteni, melybe a szakhatóságok képviselői a működéssel kapcsolatos megállapításait bejegyzik.
9. A Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a Strand arculatának kialakításában szorosan együttműködik a Bérbeadóval.
10. A Bérlő köteles a Strandot a nyári főszezonban legalább május 15-től, szeptember 15-ig (a továbbiakban: szezon) nyitva tartani, ettől eltérő nyitvatartási idő meghatározásáról, továbbá a kedvezőtlen időjárású napokon a Strand zárva tartásáról a Bérlő jogosult dönteni a Bérbeadó képviselőjének előzetes írásbeli, hozzájárulásával.

- A Bérelő a strandszolgáltatáson kívüli egyéb szolgáltatásokat azok jellegének megfelelően határidő nélkül látja el.
11. Bérelő saját költségén gondoskodik a Strand takarításáról, valamint az üzemeltetés során keletkezett hulladék kezeléséről és ártalmatlanításáról.
  12. A Strand havi bérleti díja **nettó 100 000 Ft**, azaz egyszázezer forint plusz általános forgalmi adó.
  13. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy bérleti díj mértékét az aktuális év kezdete előtt 60 nappal közösen felülvizsgálják, és amennyiben indokolt, a bérleti díj mértékét külön szerződésmódosítással határozzák meg.
  14. Bérbeadó a bérleti díjat minden hónap 5. napjáig számlázza a Bérelő részére. A Bérelő a bérleti díjat, a Bérbeadó által kiállított számla alapján, havonta előre esedékesen, minden tárgyhónap 15. napjáig köteles megfizetni átutalással Bérbeadónak a 3A Takarékszövetkezethél vezetett 57100106-13335883 bankszámlájára.
  15. A Strandra vonatkozó közüzemi szerződések – az 1. pontban foglaltakra tekintettel – már a Bérelő nevére szólnak, a Bérelő a közüzemi díjakat a saját nevére szóló számlák alapján viseli.
  16. A Bérelő köteles a Strand területén található bérlemények felügyeletét ellátni, valamint jogosult a bérlemények után járó bérleti díj és az általa összességében megfizetett villamos energia-, víz-, szemét-, és egyéb felmerülő költségek egyes bérlőkre (albérlőkre) eső díjainak beszedésére, a bérleti (albérlési) szerződésekben meghatározottak szerint.
  17. Szerződő Felek rögzítik, hogy az üzemeltetéssel kapcsolatos bevételek felhasználását a Bérelő – a Bérbeadó képviselő-testülete által jóváhagyott – tárgyévi üzleti terve határozza meg.
  18. A Bérelő köteles az üzemeltetéssel kapcsolatos alapkérdésekben (nyitvatartási idő, jegyárak, kedvezmények stb.) a Bérbeadóval szorosán együttműködni. A Bérelő jogosult a jegyárakat legfeljebb az előző évi infláció mértékével megnövelni, azzal, hogy ha ettől eltérő növelést tervez, azt csak a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával érvényesítheti.
  19. A Bérelő köteles az önkormányzati rendezvények számára – teljes üzemeltetés mellett – a Strand helyszínét, illetve annak létesítményeit, berendezéseit a Bérbeadó igénye szerint, eseti külön megállapodások alapján biztosítani.  
A Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy a Strandot a jelen szerződésben foglaltak szerint rendeltetésszerűen használja, melyet a Bérbeadó jogosult ellenőrizni.  
A Bérelő köteles évente legalább 1 alkalommal a Képviselő-testület által meghatározott időpontban a tevékenységéről beszámolni.  
A Bérelő köteles a hasznosításába adott vagyontárgyakról naprakész nyilvántartást vezetni és abból Bérbeadó felé a szükség szerinti gyakorisággal, de legalább évente 1 alkalommal, a beszámoló keretében adatokat szolgáltatni.
  20. Bérelő a tevékenységi körébe tartozóan teljeskörű felelősséggel tartozik a tűzvédelmi, balesetvédelmi, munkavédelmi, építésügyi és környezetvédelmi előírások betartásáért.  
Bérelő az átvett vagyontárgyak (épületek, építmények, eszközök) tekintetében gondoskodik a vagyonbiztosításról, továbbá gondoskodnia kell olyan felelősségbiztosítás megkötéséről is, ami az üzemeltetés során esetlegesen előforduló balesetekből eredő kártérítésekre fedezetet biztosít.
  21. Bérelő köteles a Strand alkotórészei és tartozékai állagának megóvásáról, továbbá a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban tartásához, fenntartásához szükséges karbantartásokról, saját költségén gondoskodni, és azt az éves üzleti tervében betervezni. Bérelő köteles Bérbeadót előzetesen írásban értesíteni a szükséges felújítási munkákról. A Stranddal kapcsolatban felmerülő szokásos közterheket Bérelőnek kell viselnie.
  22. A Bérelő a Strand vízjogi üzemeltetési engedélyével kapcsolatos bármilyen módosítást csak a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával jogosult kezdeményezni.
  23. A Bérbeadó kötelezettséget vállal arra, és szavatol azért, hogy a Bérelő a Strandot a jelen szerződés időtartama alatt a szerződésnek megfelelően használhassa.

24. A Szerződő Felek jogosultak a szerződést indokolás nélkül, 6 hónapos felmondási idővel a naptári év végére megszüntetni, a megszüntetést kezdeményező fél egyoldalú jognyilatkozatát legkésőbb a tárgyév június 30. napjáig köteles a másik féllel írásban közölni.
25. A Bérbeadó azonnali hatályú rendkívüli felmondásra jogosult, amennyiben a Bérelő:
- a) a bérleti díj fizetésével 60 napot meghaladó késedelembe esik, és azt felszólítás ellenére sem rendezi, vagy
  - b) a Bérbeadó felszólítása ellenére sem hagy fel a szerződés-, vagy jogszabályellenes, nem rendeltetésszerű használatot, vagy
  - c) a Strandot Bérbeadó előzetes hozzájárulása nélkül a megjelölt céltól eltérően használja, vagy
  - d) a szerződésben meghatározott valamely kötelezettségét megszegi, és ezzel kárt okoz.
26. A Bérelő azonnali hatályú felmondással élhet, amennyiben a Bérbeadó nem biztosítja a Strand jogszabály szerinti, rendeltetésszerű és zavartalan használatát.
27. Az 1. pontokban rögzítettekre figyelemmel, mivel a Bérelő megszakítás nélkül használja a Strandot, így a Szerződő Felek között birtokba adás nem történt. Bérelő a szerződés megszűnésekor az ingatlant és annak felépítményeit legfeljebb a rendeltetésszerű használatnak megfelelő állapotban köteles visszaadni Bérbeadónak. A bérlemény visszaadásáról a Szerződő Felek átadás-átvételi jegyzőkönyvet vesznek fel.
28. Jelen szerződést a Szerződő Felek csak közös megegyezésük alapján, írásban módosíthatják. A szerződés bármilyen okból történő megszűnése, megszüntetése esetén a Bérelő köteles a Strandot a Bérbeadónak feltétel és bármilyen megtérítési igény nélkül birtokába visszaadni, az esetleges értékcsökkenést megtéríteni.
29. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a bérleti szerződés időtartama alatt kölcsönösen együttműködnek egymással, kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben bármelyik fél részéről a jelen szerződést befolyásoló körülmény következne be, arról a másik felet haladéktalanul, de legkésőbb 3 napon belül értesíti.
30. Szerződő Felek az 1. pontban hivatkozott feladat-ellátási és üzemeltetési szerződést jelen szerződés hatálybaléptetésével egyidejűleg, közös megegyezéssel megszüntetik.
31. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény, az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és más vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadóak.
32. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a szerződésből eredő vitás kérdéseket elsősorban peren kívüli egyeztetés során kísérik meg rendezni, és eredménytelensége esetén – perértéktől függően – a Szegedi Járásbíróság vagy a Szegedi Törvényszék illetékességét kötik ki.

A Szerződő Felek jelen bérleti szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt – átolvasás és értelmezés után – helybenhagyólag írják alá.

Sándorfalva, 2018. ....

Sándorfalva, 2018. ....

.....  
Gajdosné Pataki Zsuzsanna  
polgármester

.....  
Deák Sándor  
ügyvezető

P.H.

P.H.

Záradék:

Jelen szerződést Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a(z) ...../2018. (..... ....)  
Kt. számú határozatával jóváhagyta.