**ELŐTERJESZTÉS**



BALATONBERÉNY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATI KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

**2025. március 28-i nyilvános ülésére**

**TÁRGY:**

**Balatontourist Kft-vel megállapodás megkötése karbantartást** **meghaladó egyes munkálatok költségeinek rendezéséről**

**ELŐADÓ:**

Druskoczi Tünde

polgármester

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Önkormányzatunk 2018. május 31-én kötött bérleti szerződést 2028. december 31. napjáig terjedő időre a Balatontourist Kft-vel a Balatonberény 660/15 hrsz. alatt nyilvántartott Naturista Strand és Kemping bérletére vonatkozóan. Ezen szerződés értelmében a bérbeadó előzetes jóváhagyása alapján a bérlő által elvégzett beruházások tekintetében vállaltuk, hogy annak költségeihez évente bruttó 2.000.0000 Ft összeg erejéig hozzájárulunk. A beruházásokra az önkormányzattal egyeztetett módon került sor, melynek elkészültét követően az önkormányzat, mint bérbeadó tulajdonos a beruházást műszakilag is átvette.

A fentebb hivatkozott bérleti szerződést a felek kölcsönös megegyezéssel 2024. június 30. napjával megszüntették és új bérleti szerződést kötöttek.

A jelenleg hatályos bérleti szerződés a bérlőnek a napi karbantartási kötelezettségét meghaladó beruházás (felújítás) vonatkozásában a következő fontosabb rendelkezéseket tartalmazza:

4.5. pont: A Bérbeadó és Bérlő a Bérleményben a kemping nyitás előtt (tárgyév április 15-ig) helyszíni bejárást tartanak, melyről jegyzőkönyvet vesznek fel. A Felek a bejárás során készült jegyzőkönyvben rögzítik a szükséges fejlesztéseket, valamint a bejárás során felmerülő és mindkét Fél által elismert műszaki hibákat, hiányosságokat. Ennek alapján határozzák meg a tárgyévi fejlesztéseket, a hibák, hiányosságok megszüntetésére vonatkozó feladatokat.

5.8. pont: A Felek megállapodnak, hogy a Bérlemény üzemeltetéséhez szükséges karbantartásról, javításról, pótlásról, cseréről, az állagmegőrzésről, a Bérlemény működőképességének fenntartásáról, a vonatkozó jogszabályi, hatósági előírások betartásáról és betartatásáról, az időszakos felülvizsgálatra köteles létesítmények felülvizsgálatáról, az ez alapján vagy az egyébként szükséges javítások elvégzéséről a Bérlő köteles gondoskodni.

5.12. pont: A Bérlemény felépítményein belüli közműhálózat működőképes állapotának biztosítása és karbantartása a Bérlő kötelessége saját költségén. Az épületeken kívüli közműhálózatok felújításának, a bérlemény rendeltetésszerű használata fenntartásának költségeihez a bérbeadó legfeljebb a tárgyévi bérleti díj nettó összege 20%-áig járul hozzá. A Bérlő köteles írásban értesíteni a Bérbeadót a munkák elvégzése szükségességének felmerüléséről olyan időpontban, hogy a bérbeadó az éves költségvetésében azzal tervezni tudjon..

6.1. pont: A Bérlő, illetve szerződéses partnerei a Bérleményben átalakítást, értéknövelő beruházást csak a Bérbeadóval kötött, a költségviselésre is kiterjedő írásbeli megállapodás alapján végezhetnek. A Felek rögzítik, hogy a beruházás fogalma alatt a mindenkori hatályos számviteli törvényben ekként meghatározott fogalmakat értik.

**6.2. pont: Felek megállapodnak, és Bérlő tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó jelen pont szerinti, külön okiratba foglalt írásbeli, előzetes hozzájárulása nélkül végzett bármely beruházás ellenértékének megtérítésére igényt semmilyen jogcímen nem tarthat, ideértve a jogalap nélküli gazdagodást is.**

6.4. pont: A Felek előzetesen írásban megállapodnak a bérlő által elvégzendő beruházás műszaki tartalmában. A Bérlő vagy harmadik személy által végzett beruházás tekintetében a műszaki tartalmon túlmenően a Felek megállapodása ki kell, hogy terjedjen a beruházás értékére, a beruházás életciklusára, továbbá egy évre számított amortizációs kulcs alkalmazására.

A Bérbeadó 2024. december 8. napján kelt e-mailjében kérte Bérbeadótól a „Motel” elnevezésű épülettető tetőpalájának cseréje (aszbesztmentesítés), valamint az épület tűzvédelmi és használhatósági szempontból szükséges munkálatainak összköltsége megtérítését a bérlőtől összesen bruttó 6.885.696 Ft összegben oly módon, hogy az kerüljön beszámításra a 2025. évi bérleti díjba.

Felek közösen 2025. február 11-én tartottak helyszíni bejárást, majd Bérbeadó részéről 2025. február 13-án került megküldésre az elvégzett beruházás műszaki leírása, az ahhoz kapcsolódó számlák és számlaösszesitő. Ezt követően az önkormányzat hozzájárulásának követelése céljából önkormányzatunk részére megküldésre került a bérlő által elkészített megállapodás tervezet is, amely kérte a beruházás teljes ellenértékének számla ellenében történő megtérítését.

Önkormányzatunk 2024. tavaszán tartott helyszíni bejárást a kemping területén, melyről jegyzőkönyv nem készült. Ekkor szembesültünk azzal, hogy a motel épülete felújításra került (tetőcsere, külső burkolat festése), melyről a bérlő előzetesen bennünket nem értesített, hozzájárulásunkat nem kérte, sem műszaki, vagy költségtervet rendelkezésünkre nem bocsátott, így műszaki átadás-átvételre sem került sor.

A bérlő időközben elkezdte a műhely épület tetejének felújítását is, melyről a 2025. évi bejárás alkalmával győződtünk meg.

A fentiekből megállapítható, hogy a bérlő nem tartotta be a köztünk létrejött sem korábbi, sem a 2024. június 30. napjától hatályos szerződési kötelezettségeit, így erre hivatkozással önkormányzatunk nem köteles a motel épület felújítása során keletkezett kiadásokhoz hozzájárulni, melynek mértéke a szerződés szerint sem haladhatná meg a tárgy évi nettó bérleti díj 20 %-át.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy szíveskedjen dönteni a bérlő kérelméről, melyre vonatkozóan kétféle döntés születhet:

* a bérlő szerződésszegésére tekintettel a motel épület felújítási költségeihez nem járulunk hozzá,

vagy

* a további a jó üzleti kapcsolat érdekében a 2025. évi nettó bérleti díj 20 %-ának megfelelő összegű hozzájárulást fizetünk az előterjesztés mellékletét képező módosított megállapodás alapján.

Javaslom, hogy a 2025. február 13-án megküldött műszaki leírás alapján a T. Képviselő-testület határozatában járuljon hozzá a műhely tetőszekezetének felújításához azzal, hogy annak elkészültéről a bérlő köteles a bérbeadót értesíteni és közösen műszaki átadás-átvételt tartani, valamint a keletkezett számlákat másolatban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani. Ezt követően a felek kötelesek egymással külön megállapodást kötni a hozzájárulásra vonatkozóan, melynek összegét az önkormányzat a 2026. évi költségvetésének terhére biztosítja.

**Döntési javaslat:**

1. **Balatonberény Község Önkormányzat Képviselő-testületének ../2025.(III.28.) határozata a Balatontourist Kft-vel megállapodás megkötése karbantartást meghaladó egyes munkálatok költségeinek rendezéséről**

a) Balatonberény Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Balatontourist Kft.-nek a Motel épület felújítási költségeihez történő hozzájárulás iránti kérelmét megismerte, megtárgyalta és úgy döntött, hogy a kérelmező bérlő nem szerződésszerű magatartására tekintettel a kérelmet nem támogatja, a beruházás költségeihez nem kíván hozzájárulni.

b) A képviselő-testület a Műhely elnevezésű épület tetőfelújításához a 2025. február 13-án megküldött műszaki leírás szerinti tartalommal hozzájárul azzal, hogy annak elkészültéről a bérlő köteles a bérbeadót értesíteni, ezt követően a bérbeadóval közösen műszaki átadás-átvételt tartani, valamint a keletkezett számlákat másolatban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani. Ezt követően a felek kötelesek egymással külön megállapodást kötni a hozzájárulásra vonatkozóan, melynek összegét az önkormányzat a 2026. évi költségvetésének terhére biztosítja.

Határidő: értesítésre 8 nap

Felelős: Druskoczi Tünde polgármester

vagy/

1. **Balatonberény Község Önkormányzat Képviselő-testületének ../2025.(III.28.) határozata a Balatontourist Kft-vel megállapodás megkötése karbantartást meghaladó egyes munkálatok költségeinek rendezéséről**

a) Balatonberény Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Balatontourist Kft.-nek a Motel épület felújítási költségeihez történő hozzájárulás iránti kérelmét megismerte, megtárgyalta és úgy döntött, hogy az előterjesztés mellékletét képező módosított megállapodás szerinti tartalommal kíván a beruházás költségeihez hozzájárulni a 2025. évi költségvetésének terhére.

b) A képviselő-testület a Műhely elnevezésű épületnek a tetőfelújításához a 2025. február 13-án megküldött műszaki leírás szerinti tartalommal hozzájárul azzal, hogy annak elkészültéről a bérlő köteles a bérbeadót értesíteni, ezt követően a bérbeadóval közösen műszaki átadás-átvételt tartani, valamint a keletkezett számlákat másolatban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani. Ezt követően a felek kötelesek egymással külön megállapodást kötni a hozzájárulásra vonatkozóan, melynek összegét az önkormányzat a 2026. évi költségvetésének terhére biztosítja.

Határidő: értesítésre 8 nap

Felelős: Druskoczi Tünde polgármester

Balatonberény, 2025. március 19.

Druskoczi Tünde sk.

polgármester