

## **ELŐTERJESZTÉS**

### **a Szentendre, Fő tér 12. szám alatt található ingatlan (Vendégház) hasznosításáról**

(Készült: a Képviselő-testület 2020. június 30-i rendkívüli ülésére)

**Tisztelt Képviselő-testület!**

#### **Vezetői összefoglaló:**

**I.** A Szentendre Város Önkormányzat tulajdonában álló, Szentendre 2311 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Szentendre, Fő tér 12. szám alatt található ingatlan új funkciójának (Vendégház) kialakítását és az épület felújítását az Önkormányzat pályázaton elnyert támogatásból valósította meg. Az ingatlan működtetésének, hasznosításának rendje jelenleg szabályozatlan. Az ingatlant, funkciójának megfelelően, a város hivatalos vendégeinek fogadása mellett fizető szálláshelyként lehet hasznosítani. Szálláshely szolgáltatás magánszemélyként vagy gazdasági társaság által, üzletszerű gazdasági tevékenységeként nyújtható. Az önkormányzati cégek közül a Szentendre és Térsége TDM Nonprofit Kft. profiljába illik ez a tevékenység, ezért javasolt vele hasznosítási szerződést kötni, hogy a szerződésben foglaltak, továbbá annak mellékletét képező általános szerződéses feltételek alapján hasznosítsa a Vendégházat.

**II.** A Magyar Turisztikai Ügynökség Zrt. és a Kisfaludy2030 Turisztikai Fejlesztő Nonprofit Zrt. közösen Kisfaludy Szálláshelyfejlesztési Konstrukció – magánszálláshelyek és egyéb szálláshelyek fejlesztése TFC-M-1.1.2-2020 kódszám alatt pályázatot írt ki. A Szentendre és Térsége TDM Nonprofit Kft. a kiírásra pályázatot tud beadni, melyhez tulajdonosi hozzájárulás kiadása szükséges.

#### **Pénzügyi kihatás:**

**I.** A Vendégház hasznosításából származó bevétel, valamint a hasznosításából és fenntartásból adódó kiadások a TDM Nonprofit Kft. költségvetésében jelennek meg. Az Önkormányzat haszonbérleti díj bevételhez, továbbá idegenforgalmi adó bevételhez jut a szálláshelyként hasznosított vendégéjszakák után.

**II.** A támogatás intenzitása 100 %. A pályázat keretében maximum összege 8.000.000 Ft, de szobánként maximum 1.000.000 Ft támogatást lehet igényelni. Tekintettel arra, hogy a Vendégház 4 szobával rendelkezik, a maximálisan igényelhető támogatás a fejlesztés nettó értékéből 4.000.000 Ft.

#### **Részletes kifejtés:**

##### **I. Hasznosítás:**

1. A Szentendre Város Önkormányzat tulajdonában álló, Szentendre 2311 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Szentendre Fő tér 12. szám alatt, műemlék épületben található, 216 m<sup>2</sup> területű, korlátozottan forgalomképes ingatlan Vendégházzá alakítását megelőzően 6 darab szociális lakást magába foglaló önkormányzati ingatlan volt, az önkormányzati lakásállomány részét képezte. Az Önkormányzat az 59/2009. (II. 12.) Kt. sz. határozatával úgy döntött, hogy a Fő tér 12. alatti üres lakásokat a lakásállományból törli, a törlést követően nem lakás célját szolgáló helyiségeként hasznosítja.

Az épület teljes felújítását és Vendégházzá alakítását az önkormányzat a KMOP-5.2.1/B-2f-2009-0015 számú, Szentendre belvárosának innovatív, funkcióbővítő rehabilitációja tárgyú pályázaton elnyert támogatásból valósította meg. A pályázat zárása 2014. február 14-én volt, 2014. február 15. napjától indult meg a fenntartási időszak, mely 2019. február 14. napján zárult. A fenntartási időszak lezárásáról szóló értesítés 2019. április 26. napján érkezett meg. A pályázattal megvalósuló projekt nem minősült jövedelemtermelőnek, mivel az ellenszolgáltatás fejében történő szolgáltatásnyújtást nem foglalt magába, ezért a fenntartási időszak végéig a Vendégházat ellenszolgáltatás fejében nem lehetett használni, hasznosítani.

A pályázat során az épületben 4 db, dupla ágyas szoba és azokhoz kapcsolódó közösségi tér (konyha, társalgó) kialakítására került sor, megfelelve ezzel a pályázatban is meghatározott vendégház funkcióknak.

A fenti, 59/2009. (II. 12.) Kt. sz. döntés értelmében a vendégház jogilag az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 24/2018. (X. 16.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) hatálya alá, azon belül a nem lakás céljára szolgáló

helyiségekre vonatkozó szabályozás hatálya alá tartozik. A Lakásrendelet 42. § (1) bekezdése szerint helyiségre vagy helyiségcsoportra hasznosítási szerződés köthető az önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló külön rendeletben meghatározott pályázati eljárás nyertesével (hasznosító), a (2) bekezdése szerint pedig a hasznosítási szerződés alapján a hasznosító jogosult az önkormányzati helyiségre vagy helyiségcsoportokra bérbeadóként bérleti szerződést kötni, és azért bérleti díjat szedni.

2. A kereskedelemről szóló törvény 2005. évi CLXIV. törvény (a továbbiakban: Kertv.) 2. §-a többek között az alábbi értelmező rendelkezéseket tartalmazza:

„8. kereskedelmi jellegű turisztikai szolgáltatási tevékenység: az idegenvezetői tevékenység, a lovas szolgáltató tevékenység, a szálláshely-szolgáltatási tevékenység, a tartós szálláshasználati szolgáltatási tevékenység, valamint az utazásszervezői és utazásközvetítői tevékenység;

22. szálláshely: szálláshely-szolgáltatás folytatása céljából létesített vagy használt épület, önálló rendeltetési egységet képező épületrész vagy terület;

23. szálláshely-szolgáltatás: üzletszerű gazdasági tevékenység keretében rendszerint nem huzamos jellegű, éjszakai ott-tartózkodást, pihenést is magában foglaló tartózkodás céljára szálláshely nyújtása és az ezzel közvetlenül összefüggő szolgáltatások nyújtása;”

A Vendégház hasznosítására – tekintettel arra, hogy a Kertv. fent idézett rendelkezése szerint a Vendégház üzemeltetése csak üzletszerű gazdasági tevékenységként végezhető – az önkormányzat hasznosítási szerződést kötne a Szentendre és Térsége TDM Nonprofit Kft.-vel (a továbbiakban: TDM Nkft.). Erre vonatkozó jogi szabályozás:

A nemzeti vagyonról szóló 201. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 11. § értelmében

„(13) Nemzeti vagyon ingyenesen kizárólag közfeladat ellátása, a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátása, valamint e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítása céljából az ahhoz szükséges mértékben hasznosítható, valamint adható vagyonkezelésbe.

(16) 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, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

(17) Mellőzhető a versenyeztetés abban az esetben, ha a hasznosítás

a) államháztartási körbe tartozó szervezet,

b) jogszabályban előírt állami vagy önkormányzati feladatot ellátó gazdálkodó szervezet, vagy

c) államháztartási körbe tartozó szervezet vagyonkezelésében lévő, az állam vagy a helyi önkormányzat tulajdonában álló lakások tekintetében a vagyonkezelő szervezettel foglalkoztatásra irányuló jogviszonyban álló személyek,

d) a közfeladatot ellátó, az állam közvetlen vagy közvetett tulajdonában álló gazdasági társaság vagyonkezelésében lévő, az állam tulajdonában álló lakások tekintetében a vagyonkezelővel vagy a vagyonkezelő tulajdonában álló gazdasági társasággal foglalkoztatásra irányuló jogviszonyban álló személyek javára történik.”

Fenti rendelkezésekből adódóan a hasznosítás nem lehet ingyenes, viszont az Nvtv. 11.§ (17) bekezdése b) pontja alapján versenyeztetés nélkül a TDM Nkft.-vel megköthető a szerződés.

Ez összhangban van Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és az önkormányzati vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 9/2018. (III.26.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 20. § (3) bekezdés d) pontjában foglaltakkal, mely szerint nem kell alkalmazni a versenyeztetés szabályait, ha a hasznosítás az államháztartási körbe tartozó szervezet vagy jogszabályban előírt állami, önkormányzati feladatot ellátó gazdálkodó szervezet javára történik.

A vendégház kialakítása és felszereltsége mindenben megfelel a szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely-üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről szóló 239/2009. (X. 20.) Korm. rendeletben előírtaknak, egyéb szálláshely kategóriába sorolható. A TDM Nkft. tevékenységi körében pedig szerepel a tevékenység folytatására feljogosító Egyéb szálláshely-szolgáltatás (TEÁOR szám: 5590'08) és Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése (TEÁOR szám: 6820'08).

A szállásdíj és kedvezményes szállásdíj (lásd: előterjesztés 3. pont.) meghatározása a piaci viszonyok és a fenntartási költségek felmérését követően lehetséges, ennek kialakítása a TDM Nkft. feladata lesz. A TDM Nkft.-t terhelő költségek: a fenntartásból és hasznosításából adódó költségek (közüzemi díjak, takarítás, mosatás stb.) és 18%-os általános forgalmi adó.

A haszonbérleti díj meghatározása során figyelemmel kell lenni a lezajlott járványhelyzetre, mely jelentős mértékben sújtotta a turizmust és a 2020. évre egyelőre nehezen becsülhető, hogy tud-e, illetve mekkora bevételt tud hozni a Vendégház. Ezért javasolt, hogy a 2020. évre egy induló, minimális havi haszonbérleti díj kerüljön meghatározásra – 50.000 Ft+Afa/hó – és 2021. év elején az eredményeket felülvizsgálva sor kerülhet annak módosítására, továbbá évente kötelező lenne az éves költségvetés előkészítése során annak felülvizsgálata. A haszonbérleti díj meghatározása során figyelemmel kell lenni továbbá arra is, hogy a TDM NKft. az önkormányzat hivatalos vendégei számára ingyenesen, illetve kedvezményesen biztosítja a szálláshelyet. (lásd: előterjesztés 3. pont.)

A hasznosítási szerződés az Nvtv. 11. § (10) bekezdése szerint határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időtartamra köthető. A Vagyondarab 13. § (5) bekezdése szerint határozatlan időre szóló vagyondarabhasznosítási szerződést úgy kell megkötni, hogy azt legfeljebb 3 havi felmondási idővel meg lehessen szüntetni, határozott idő esetén a szerződés legfeljebb 5 évre szólhat.

A Vagyondarab 13. § (1) bekezdése szerint a korlátozottan forgalomképes vagyondarab tulajdonjog változással nem járó hasznosítása esetén

- a) nettó 5.000.000,- Ft-ot meg nem haladó éves hasznosítási ellenértékig a polgármester,
- b) nettó 10.000.000,- Ft-ot meg nem haladó éves hasznosítási ellenértékig a vagyongazdálkodási kérdésekkel foglalkozó szakbizottság,
- c) nettó 10.000.000,- Ft-ot meghaladó éves hasznosítási ellenérték esetén a Képviselő-testület dönt a szerződéskötésről.

Jelen esetben a hasznosítás nettó éves hasznosítási értékére vonatkozóan nincs adat, így a megfelelő eljárás, hogy a képviselő-testület dönt róla.

3. A hasznosítási szerződésben rögzíteni kell, hogy a TDM Nkft. a szálláshely szolgáltatást úgy végezheti, hogy mellette biztosítja Szentendre Város Önkormányzat hivatalos vendégeinek (delegációk, kulturális, testvérvárosi stb. vendégek, a továbbiakban: város hivatalos vendégei) térítésmentes elszállásolását a Vendégházban. Hozzájárulás alapján a városi rendezvényeken közreműködő vendégek (a továbbiakban: kedvezményes vendégek) számára lehetne szállást biztosítani, kedvezményes díjért, ami legalább a rezszi kiadásokat (közhasználatok, takarítás, mosás költségei stb.) fedezné és a vendégéjszakák után idegenforgalmi adó felszámítására is sor kerülne. A város hivatalos vendégeit és a kedvezményes vendégek körhöz tartozó vendégeket kizárólag a polgármester, vagy helyettesítési jogkörében eljárva az alpolgármester írásbeli hozzájárulása alapján lehetne elszállásolni a Vendégházban.

A Vendégház hasznosítására vonatkozó részletszabályokról általános szerződéses feltételeket (a továbbiakban: ÁSZF) kell kidolgozni, mely a hasznosítási szerződés mellékletét képezné és kidolgozása a TDM Nkft. és az önkormányzat közös feladata. Az ÁSZF-ben részletesen szabályozni kell többek között a szolgáltatás igénybevételének módját és feltételeit, az elszállásolás kezdetére és végére, szállás meghosszabbítására vonatkozó szabályokat, a lemondási feltételeket, rögzíteni kell a fizetés módjára, a szolgáltatási kötelezettség megszűnésére vonatkozó normákat, garanciális szabályokat, a vendég jogait és kötelezettségeit, a szolgáltató jogait és kötelezettségeit, az adatkezelésre és a kártérítési felelősségre vonatkozó szabályokat.

## **II. Kisfaludy pályázat:**

A Magyar Turisztikai Ügynökség Zrt. és a Kisfaludy2030 Turisztikai Fejlesztő Nonprofit Zrt. közösen Kisfaludy Szálláshelyfejlesztési Konstruktó – magán szálláshelyek és egyéb szálláshelyek fejlesztése TFC-M-1.1.2-2020 kódszám alatt pályázatot írt ki *(a felhívás jelen előterjesztés mellékletét képezi)*.

A konstruktó célja a turisztikai vonzerőkhöz kapcsolódó és a turisztikai vonzerők közelében található magán szálláshelyek és egyéb szálláshelyek általános minőségének és szolgáltatási színvonalának emelése, a szálláshely működéséből származó árbevétel által a profitabilitás és a fenntarthatóság növelése, a turisztikai szektor adófizetési képességének erősítése, az adófizetési morál javítása.

### **Részletes célok:**

- szolgáltatási színvonal emelése (szálláshelyek színvonalának, komfortfokozatának fejlesztése, tematikus, pl. családbarát szolgáltatások kialakítása);
- szálláshelyek üzemeltetési hatékonyságának javítását szolgáló fejlesztések megvalósítása (energetikai beruházások/szolgáltatások megvalósítása);
- az érintett desztinációkban a vendégek és a vendégéjszakák számának növelése, illetve az adott desztináció jellege miatt szezonálisan működő egységeknél a szezon meghosszabbítása, vagy a szezonális egyenletlenségének kezelése;
- szolgáltatók folyamatos, éves működésének biztosítása;
- a projektek megvalósításán keresztül munkahelyek teremtése és a meglévő munkaerő megtartása.

A támogatási konstrukció keretében a „szálláshely-szolgáltatási tevékenység folytatásának részletes feltételeiről és a szálláshely üzemeltetési engedély kiadásának rendjéről szóló 239/2009. (X. 20.) Korm. rendeletben” (a továbbiakban: 239/2009 (X.20.) Korm. rendelet) szereplő szálláshely típusok közül az egyéb szálláshely és a magánszálláshely kategóriákhoz kapcsolódóan nyújtható be pályázat azzal a speciális szabállyal, hogy a szálláshely maximum 8 szobával és 16 ágygal rendelkezhet.

A pályázattal vissza nem térítendő támogatáshoz lehet jutni. A támogatás intenzitása 100 %, minimum összege 100.000 Ft, maximum összege 8.000.000 Ft, de szobánként maximum 1.000.000 Ft.

A pályázat beadási határideje: 2020. július 15. napja.

„A Támogató a beérkezett pályázatok számától és összetételétől függően módosíthatja a benyújtásra rendelkezésre álló időszakot, amelyről közleményben tájékoztatja a pályázókat. Támogató fenntartja a jogot, hogy a pályázati felhívásra való támogatási igény benyújtásának lehetőségét a rendelkezésre álló keret, illetve a beérkezett pályázatok alapján felfüggeszse.”

A TDM Kft. megfelel a pályázati kiírásnak, ahogy a Vendégház paraméterei is, egy kivétellel: nincs NTAK regisztrációja 2020. május 18. napján.

A kiíróhoz e feltétel tárgyában méltányossági kérelmet nyújtottunk be, választ még nem kaptunk, telefonon történt érdeklődésünkre jelezték, hogy a kérelmek elbírálása folyamatban van.

Tekintettel arra, hogy a Vendégház 4 szobával rendelkezik, a maximálisan igényelhető támogatás a fejlesztés nettó értékéből 4.000.000 Ft. A TDM Kft. ÁFA-levonási joggal rendelkező pályázó.

*A támogatás számításának alapja:*

- ÁFA-levonási joggal rendelkező pályázók esetén a projekt ÁFA nélküli költsége,
- ÁFA-levonási joggal nem rendelkező pályázók esetén pedig a projekt költségeinek ÁFA-val növelt összege.

Amennyiben a szálláshely üzemeltetője nem a szálláshelynek helyet adó ingatlan tulajdonosa, a szálláshely üzemeltetőjének a pályázat benyújtásakor tulajdonosi nyilatkozatot szükséges benyújtania arról, hogy a tulajdonos:

- hozzájárul a pályázat benyújtásához,
- hozzájárul a pályázatban foglalt infrastrukturális fejlesztések megvalósításához és a pályázó általi aktiválásához, továbbá
- az ingatlan a kötelező fenntartási időszakban a fejlesztés céljára rendelkezésre áll. A kötelező fenntartási időre a fenntartási kötelezettség elsődlegesen a pályázót terheli.

Támogató kiköti, hogy a fejlesztéssel érintett szálláshely elidegenítése, illetve harmadik félnek üzemeltetésbe adása esetén az új tulajdonos, illetve üzemeltető – a kötelezettségek átvállalásának biztosítása érdekében – lépjen be a támogatási jogviszonyba a pályázó helyébe kedvezményezettként, a támogatási jogviszony fennállásának idejére.

A pályázat keretében belső megjelenés átalakítására/felújítására, eszközbeszerzésre és lehetőség szerint fűtés-hűtés korszerűsítésére kerülne sor.

Mellékletek:

1. Tulajdoni lap - Vendégház
2. Önkormányzati ingatlanvagyon-kataszter - Vendégház
3. TDM Nkft. cégkivonat
4. Pályázati felhívás

*Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és a határozati javaslatokat fogadja el!*

## **I. Határozati javaslat**

Szentendre Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. a Szentendre Város Önkormányzat tulajdonában álló, Szentendre 2311 hrsz alatt felvett, természetben Szentendre Fő tér 12. szám alatt található, 216 m<sup>2</sup> területű ingatlan – Vendégház – hasznosítására vonatkozóan hasznosítási szerződést köt a Szentendre és Térsége TDM Nonprofit Kft-vel az alábbiak szerint:
  - 1.1. Szentendre és Térsége TDM Nonprofit Kft. polgármesteri hozzájárulás alapján Szentendre Város Önkormányzat hivatalos vendégei elszállásolását ingyenes biztosítja a Vendégházban,
  - 1.2. Szentendre és Térsége TDM Nonprofit Kft. polgármesteri hozzájárulás alapján a kedvezményes vendégek (városi rendezvényeken közreműködő vendégek) elszállásolását kedvezményes díjtételért biztosítja a Vendégházban,
  - 1.3. Szentendre és Térsége TDM Nonprofit Kft. a Vendégházat a 1.1. és 1.2. pontok szerinti igénybevételén kívüli időszakban egyéb szálláshelyként hasznosítja,
  - 1.4. a hasznobérleti díj 2020. évben 50.000 Ft+áfa/hó, amelyet évente felülvizsgálják a szerződő felek,
  - 1.5. a hasznosítási szerződés 90 napos felmondási idővel határozatlan időre szól,
2. a Szentendre és Térsége TDM Nonprofit Kft.-vel közösen kidolgozza a hasznosítási szerződés mellékletét képező általános szerződéses feltételeket, rögzítve abban többek között a Vendégház igénybevételére vonatkozó legfontosabb szabályokat, a vendégek és a szolgáltató jogait és kötelezettségeit, az adatkezelésre és a kártérítési felelősségre vonatkozó szabályokat.

**Felelős:** 1. pont: Polgármester  
2. pont: Polgármester, Szentendre és Térsége TDM Nonprofit Kft.

**Határidő:** 1.-2. pont: 2020. július 15.

**A végrehajtásért közvetlenül felelős:** Jegyzői Iroda

## **II. Határozati javaslat**

Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testülete

1. hozzájárul a Szentendre Város Önkormányzat tulajdonában álló, Szentendre 2311 hrsz alatt felvett, természetben Szentendre, Fő tér 12. szám alatt található ingatlan tekintetében a Szentendre és Térsége TDM Nonprofit Kft. pályázó által a Kisfaludy Szálláshelyfejlesztési Konstrukció – magánszálláshelyek és egyéb szálláshelyek fejlesztése TFC-M-1.1.2-2020 c. pályázati felhívásra pályázat benyújtásához és annak végrehajtásához,
2. hozzájárul a pályázatban foglalt infrastrukturális fejlesztések megvalósításához és a pályázó általi aktiválásához,
3. hozzájárul ahhoz, hogy az ingatlan a kötelező fenntartási időszakban a fejlesztés céljára rendelkezésre álljon,
4. felhatalmazza a Polgármestert a pályázathoz szükséges nyilatkozatok kiadására.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 2020. július 15.

**Végrehajtásért közvetlenül felelős:** Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Iroda

Szentendre, 2020. június 22.

**Fülöp Zsolt**  
polgármester

Az előterjesztés és a határozati javaslatok törvényességi szempontból megfelelnek.  
Szentendre, 2020. június 22.

**dr. Schramm Gábor**  
jegyző

**Pénzügyi kihatás:** A Vendégház hasznosításából származó bevétel, valamint a hasznosításból és fenntartásból adódó kiadások a TDM Nonprofit Kft. költségvetésében jelennek meg. Az Önkormányzat haszonbérleti díj bevételhez, továbbá idegenforgalmi adó bevételhez jut a szálláshelyként hasznosított vendégéjszakák után.

Szentendre, 2020. június 22.

**Novák Andrea**  
Pénzügyi Iroda vezetője

Előkészítette:

**dr. Németh Szilvia**  
jegyzői referens

**Vincze Katalin**  
pályázati ügyintéző

Ellenőrizte:

**dr. Weszner Judit**  
Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási irodavezető