

## **ELŐTERJESZTÉS**

### **az Aquapalace Kft. és a Work Solar Hungária Kft. bérleti szerződésének módosításáról**

(Készült: a Képviselő-testület 2021. november 17-i ülésére)

**Tisztelt Képviselő-testület!**

**Vezetői összefoglaló:** Az Aquapalace Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (a továbbiakban: Aquapalace Kft.), és a Work Solar Hungária Kft. (a továbbiakban: Work Solar Kft.) között 2020. június 30-án létrejött, SZ101167 számú bérleti szerződés módosításához az Aquapalace Kft. akkori ügyvezetője nem kérte a Képviselő-testület jóváhagyását, ennek hiányában a szerződés módosítás érvénytelenségének megállapítása érdekében a szükséges jogi lépéseket meg kell tenni.

**A döntés költségvetési kihatás:** A döntésnek nincs az önkormányzati költségvetésre hatása.

#### **Részletes kifejtés:**

Szentendre Város Önkormányzat 100%-os tulajdonában álló Aquapalace Kft. 2013-ban tíz éves, 2014. január 1-től 2023. december 31-ig terjedő időszakra, határozott idejű bérleti szerződést (a továbbiakban: Bérleti szerződés) kötött a Work Solar Kft.-vel mint bérlővel az Aquapalace Kft. kizárólagos hasznosítási joga alá tartozó, 2000 Szentendre, Kálvária utca 16/c. szám alatt található V8 Szentendrei Uszoda és Szabadidőközpontnak (a továbbiakban: V8) a Bérleti szerződés mellékletében felsorolt helyiségeire.

2020. június 30-án, tehát a Bérleti szerződés lejártá előtti két és fél évvel az Aquapalace Kft. és a Work Solar Kft. a Bérleti szerződést módosították, amelyben a Bérleti szerződés időtartamát azonos feltételek mellett további 12 évvel (!), 2035. december 31-ig hosszabbították meg. Az Aquapalace Kft. ügyvezetője ekkor Rozman Péter volt.

**A Bérleti szerződés módosításához a Felek nem kértek önkormányzati jóváhagyást annak ellenére, hogy az önkormányzat vagyonáról és az önkormányzati vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 9/2018. (III. 26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 13. §-ában foglaltak szerint az önkormányzat jóváhagyása szükséges lett volna.**

A Vagyonrendelet 13. §-a az alábbiakat mondja ki:

- (1) A korlátozottan forgalomképes vagyon 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-testületdönt a szerződéskötésről.
- (2) A korlátozottan forgalomképes önkormányzati vagyon hasznosítását, az önkormányzati intézmények vezetői, valamint az önkormányzat által alapított többségi részesedésű gazdasági társaságok az (1) bekezdés szerinti hatáskörrel rendelkező szervezet jóváhagyása mellett végzik.
- (3) Az önkormányzati intézmények, valamint az önkormányzat által alapított többségi részesedésű gazdasági társaságok vezetői a tulajdonjog változásával nem járó hasznosítást – a nemzeti vagyonról szóló törvény mindenkor hatályos rendelkezései, valamint az alapító okiratban foglaltak szem előtt tartásával – a vagyontárgy bérbeadásával végezhetik.
- (4) **A bérbeadásról a legfeljebb egy évre szóló és a (2) bekezdés szerinti értékhatárt meg nem haladó szerződést az intézmény nevében az intézmény vezetője kötheti meg, amelyről az aláírást követő 15 napon belül a szerződés megküldésével értesíteni kell a polgármestert. A hasznosításból befolyt összeget az intézmény saját bevételeként kell kezelni.**
- (5) A határozatlan időre szóló vagyonhasznosítási szerződést úgy kell megkötni, hogy azt legfeljebb 3 havi felmondási idővel meg lehessen szüntetni. Határozott idő esetén a szerződés legfeljebb 5 évre szólhat.
- (6) **5 évnél hosszabb határozott idejű szerződés megkötéséhez a Képviselő-testület hozzájárulására van szükség.**
- (7) **A gazdasági társaság az alapító okirata szerinti tevékenység keretében a használatba adott korlátozottan forgalomképes önkormányzati vagyontárgyakat tulajdonjog változásával nem járó módon a (4) bekezdés szerinti feltételekkel hasznosíthatja.**

Szentendre Város Önkormányzat és az Aquapalce Kft. között 2017. november 6. napján kelt haszonbérleti szerződés van érvényben a V8 épületére (kivett uszoda és szabadidő központ) vonatkozóan.

A szerződés 1.2. pontja szerint a V8 épülete a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 11. § (10) bekezdésének megfelelően 15 év határozott időre lett haszonbérbe adva az Aquapalace Kft-nek, mely egy alkalommal 5 évvel meghosszabbítható. A 15 év 2017. november 6. napjával indul. Tehát az Aquapalace Kft-nek a haszonbérleti szerződés alapján jelenleg legfeljebb 2032-ig van joga hasznosítani az ingatlant, ezért 2035-ig szólóan nem hosszabbíthatta volna meg a Bérleti szerződést.

Továbbá a V8 épület nemzeti vagyon körébe tartozó ingatlan, ezért annak hasznosítására az Nvtv. szabályait kell alkalmazni az Aquapalace Kft-nek is, ahogy ezt a fentebb idézett Vagyonrendelet 13. § (3) bekezdése is kimondja. Tehát az Nvtv. 11. § (10) bekezdését is figyelembe kellett volna venni a szerződő feleknek, mely az alábbiakról rendelkezik:

"A nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető. A hasznosításra irányuló szerződés határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette."

Azaz a 2014. január 1-től 2023. december 31-ig tartó határozott idejű szerződés – ha Work Solar Kft. teljesítette a fenti feltételeket – akkor is legfeljebb 5 évvel hosszabbítható meg.

Rozman Péter a munkaszerződését 2020. szeptember 29. napján, indoklás nélkül felmondta. A Képviselő-testület 2021. október 15. napjától az új ügyvezetővel megkötendő szerződés hatályaba lépéséig ideiglenesen ügyvezetőnek dr. Mérész Katalint, a Szentendrei Közös Önkormányzati Hivatal akkori jogtanácsosát bízta meg. Az ideiglenes ügyvezető feladata a napi ügyek vitele volt, nem foglalkozott az Aquapalace Kft. szerződéseinek felülvizsgálatával.

Dr. Juhász László 2020. december 1. napjától látja el az Aquapalace Kft. ügyvezetői tisztségét. Ügyvezető úr 2021. februárjában kezdte meg a szerződések tételes átvizsgálását és ekkor szerzett tudomást a 2020. június 30-án megkötött szerződés-módosításról. Dr. Székely Mariann, az Aquapalace Kft. jogi képviselője 2021. március 2-án, valamint 2021. május 3-án tájékoztatta a Work Solar Kft. ügyvezetőjét, hogy a 2020. június 30-án megkötött szerződés módosítás az érvényességi feltételeknek nem felel meg, mivel a szerződés érvényességéhez az Alapító jóváhagyására szükség van, illetve amennyiben érvényesnek tekintik a szerződést, kénytelenek lesznek a szükséges jogi lépéseket megtenni. Az első ügyvédi megkeresésre a Work Solar Kft. ügyvezetője válaszolt és kérte a szerződés-módosítás jóváhagyását, a második megkeresésre már nem válaszolt.

**Összegezve: A felek által aláírt szerződés több ok miatt jogszabálysértő, annak utólagos jóváhagyása is az lenne. A szerződés módosítás érvénytelenségének megállapítása iránt a megfelelő jogi lépések megtétele szükséges.**

#### **Mellékletek:**

- 1. melléklet: Haszonbérleti szerződés
- 2. melléklet: Bérleti szerződés
- 3. melléklet: Bérleti szerződés módosítás (SZ101167)

*Kérem, hogy Szentendre Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 22/2016. (IX. 13.) önkormányzati rendelet 3/a sz. melléklete 3. pontjában foglaltak alapján a Pénzügyi és Ellenőrző Bizottság, a 3/b sz. melléklet 1. pontjában foglaltak alapján a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság az előterjesztést tárgyalja meg és véleményezze.*

*Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és az alábbi határozati javaslatot fogadja el!*

### **Határozati javaslat**

Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testülete

1. megállapítja, hogy a Szentendre Város Önkormányzat 100%-os tulajdonában álló Aquapalace Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság, mint bérbeadó és a Work Solar Hungária Kft., mint bérlő által 2020. június 30. napján aláírt SZ101167 számú bérleti szerződés módosításhoz a képviselő-testület hozzájárulása kellett volna, azt a szerződő felek nem kérték meg, így a szerződés módosításhoz a képviselő-testület a hozzájárulását nem adta meg;
2. az 1. pontban megnevezett szerződés módosításhoz utólagos hozzájárulást nem ad;
3. felkéri a polgármestert, hogy a szerződés módosítás érvénytelenségének megállapítása érdekében a szükséges jogi lépéseket tegye meg.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 2021. december 31.

**A végrehajtásért közvetlenül felelős:** Jegyzői Iroda

Szentendre, 2021. november 5.

**Fülöp Zsolt**  
polgármester

Az előterjesztés és a határozati javaslat törvényességi szempontból megfelel.  
Szentendre, 2021. november 5.

**dr. Schramm Gábor**  
jegyző

A döntésnek nincs az önkormányzati költségvetésre hatása.  
Szentendre, 2021. november 5.

**Novák Andrea**  
irodavezető

Előkészítette:

**dr. Németh Szilvia**  
jegyzői referens