

Tarnaméra Község Önkormányzata
Képviselő-testületének
2017. április 4. napján
megtartott rendkívüli képviselő-testületi üléséről

Hozott döntések:

Határozat száma	Tárgy
26/2017.(IV.04.) önkormányzati határozat	Strand és üdülőépületek üzemeltetőjével kötött bérleti szerződés módosítása

Rendelet száma	Tárgy

Melléletek: jegyzőkönyv, jelenléti ív, írásos meghívó és az ahhoz csatolt iratanyag, előterjesztések, rendelet-tervezet, hozott döntések, rendeletek.

J e g y z ő k ö n y v

Készült: Tarnaméra Község Önkormányzatának 2017. április 4. napján 15 órakor Tarnaméra Községi Önkormányzat (Tarnaméra, Árpád u. 6.) Tanács termében megtartott képviselő- testületi üléséről.

Jelen vannak:

Tímár László	polgármester
Dr. Bessenyei Ákos	képviselő
Dobi Tamás	képviselő
Keresztesiné Ollári Anna	képviselő
Molnár Andrásné	képviselő
Somodi Mihály	képviselő
Szabó Edina	képviselő

Meghívottak, megjelentek:

Vargáné Tóth Márta	jegyző
Tóthpál-Sipos Renáta	jegyzőkönyvvezető

Tímár László polgármester:

Köszönti a megjelenteket és a meghívottakat.

Megállapítja, hogy a képviselő-testület határozatképes. A jegyzőkönyv hitelesítésére Molnár Andrásné és Keresztesiné Ollári Anna képviselőtársait kéri fel.

Megkérdi a testület tagjaitól, hogy megkapta-e mindenki a meghívót. Javasolja, hogy a meghívóban megjelölt napirendi pontok szerint haladjanak.

A képviselő-testület tagjai egyetértenek a javaslattal.

A képviselő-testület a meghívóban megjelölt napirendi pontokat az alábbiak szerint fogadja el:

- 1.) Strand és üdülőépületek üzemeltetőjével kötött bérleti szerződés módosítása

1. napirendi pont: Strand és üdülőépületek üzemeltetőjével kötött bérleti szerződés módosítása

Tímár László polgármester:

Elmondja, hogy a képviselő-testület az előző ülésen úgy döntött, hogy a strand bérlőjével kötött szerződést újra átgondolják, ennek kapcsán került sor a rendkívüli ülés összehívására. A következő lépésként le kell ülni a strand bérlőjével. Célszerű lesz egy ügyvéd megkeresése, aki formába önti a megfogalmazott és közösen elfogadott dolgokat.

Az előző ülésen is kérdésként merült fel, hogy az ifjúsági táborban megépült foglalkoztató kié lesz, hogyan, milyen formában. A bérlő akkor azt mondta, hogy az önkormányzaté. Mindenki ezt szeretné, ez egy nagyon fontos pont. Amikor a bérleti szerződés módosítására kerül a sor, akkor ennek külön hangsúlyt kell adni.

Somodi Mihály képviselő:

Jogi segítséggel lesz minden fix, amit a képviselő-testület megbeszél. Javasolja, hogy tételesen menjenek végig a szerződésen. Az adott ponthoz kapcsolódóan beszéljenek az elképzelésekről, elvárásokról.

Tímár László polgármester:

Úgy gondolja, hogy a képviselők együttesen egy koncepciót megfogalmazhatnak maguknak. Egyértelmű, hogy az önkormányzat próbálja a számára legkedvezőbb feltételeket megteremteni. Olyan kedvezményeket kell most elérni és szerződésbe foglalni, ami a bérleti szerződés elkészítésekor még nem volt aktuális. Ilyen a Cifrakert Pihenőben lévő vendégek átjárása a strand területére. Aki átmegy a strand területére az a büfében vásárolni fog, ez jó a bérlőnek is. Aki a Cifrakertben van elszállásolva az térítésmentesen használhatja a strandfürdőt.

Dr. Bessenyei Ákos képviselő:

Egyetért a polgármester által elmondottakkal. Valóban így kellene elkezdni ezt a dolgot. Végig lehet menni pontról pontra is. Úgy gondolja, hogy a polgármester úr által elkezdett gondolatot kellene jobban körbe járni. Nem biztos, hogy egy-egy pont esetében a képviselő-testület autentikus, egy része ezeknek jogi kérdés. Az alapállást kell tisztázni, nem az a cél, hogy az együttműködés megszakadjon. A testület azt szeretné, hogy működjön a létesítmény.

A szerződés alapján már a képviselő-testület már jogosult lenne felbontani a szerződést. De nem ez a cél. A tárgyalás során ezt hangsúlyozva kell elérni a polgármester úr által is említett az önkormányzat számára kedvező dolgokat, amik a jelen szerződés alapján nem illetik meg.

Tímár László polgármester:

Más pozícióban van az önkormányzat most, mint a szerződés aláírásakor.

Dr. Bessenyei Ákos képviselő:

Más pozícióban lesz a képviselő-testület akkor is, ha nem teszi meg a szükséges lépéseket. Nem tudják, hogy a bérlő mit gondol, a következő időszakról. Több dolog nem teljesült, amit már két három évvel ezelőtt teljesíteni kellett volna. Akar mozdulni ez ügyben?

Úgy gondolja, hogy először azt kell megbeszélni, hogy mely pontok azok, amihez a képviselő-testület ragaszkodik, vagy el szeretne érni.

Tímár László polgármester:

Korainak tartja, hogy a bérleti szerződés minden pontján menjen végig a testület. Ha összeállt a képviselő-testületben, hogy mit szeretne, akkor végig lehet a szerződésen menni. Változott az önkormányzat pozíciója. A bérlőnek a bevonása mindenképp szükséges. A bérlő a beszámolójában leírta a 2017-es vállalásait, úgy gondolja, hogy abban nincs olyan horderejű dolog, amit a bérleti szerződésben szerepeltetni kellene, azok fix dolgok.

Somodi Mihály képviselő:

Nem javasolja teljesen új bérleti szerződés kötését, hanem a jelenlegi szerződés módosítását. Most van a képviselő-testület megfelelő alkupozícióba, hogy az önkormányzat számára minél kedvezőbb dolgokat tudjon kijárni.

Vargáné Tóth Márta jegyző:

Ez egy határozott időre szóló bérleti szerződés. Megvannak a szabályok, hogy mikor lehet közös megegyezéssel felbontani és új bérleti szerződést kötni, vagy mikor lehet módosítani. Álláspontja szerint nem egy új bérleti szerződés megkötése kell, hogy a cél legyen. Aggályosnak ítéli meg egy új bérleti szerződés megkötését, ebben az esetben felmerülhet az új pályázatás kérdésköre.

Új igényeket akkor érdemes megfogalmazni, ha a képviselő-testület el tudja azt érni, hogy a bérleti szerződés betartásra kerüljön. Kérdés az, hogy itt kellene akkor is ülni, ha a bérleti szerződés betartásra került volna?

Ha most ettől eltekint a testület, akkor mérlegelni kell, hogy mi az a belátható idő, amikor még célszerű a bérleti szerződést módosítani. Az mindig felmerülő téma lesz, hogy bizonyos idő elteltével új pozíciók, új igények merülnek fel, akár az egyik, akár a másik fél részéről.

Dobi Tamás képviselő:

A bérleti szerződést végigolvasva a bérlő az elmúlt öt évben csak azokat a dolgokat csinálta meg, ami a működéséhez feltétlenül szükséges. Az engedélyeket beszerezte, de más dolog nem történt hiába vannak határidők írva. A beszámolójában írt le határidőket, de ha a képviselő-testület ezt nem tudja betartatni, akkor megint eltelik egy év és nem történik semmi. A szerződésben ki lehet olyat kötni, hogy amennyiben a vállalásokat nem teljesíti, akkor ezt térítse meg pénzben.

Tímár László polgármester:

Ez benne van a szerződésben.

Szabó Edina képviselő:

Az előző testületi üléseken is jelezte, hogy két millió forint éves kötbér kellene a bérlőnek fizetni. A bérlő több millió forint tartozik az elmaradt beruházások miatt. A foglalkoztató épületnél tisztázni kell, hogy hogyan kerül az önkormányzat tulajdonába. Úgy gondolja, hogy jelen pillanatban ez a bérlő tulajdona. Ezért majd az önkormányzatnak kell fizetni.

Tímár László polgármester:

Az a cél, hogy erre megoldást találjanak.

Szabó Edina képviselő:

A cél az, hogy az önkormányzat kerüljön egy olyan helyzetbe egy módosítással, hogy az épület kerüljön az önkormányzat nevére.

Tímár László polgármester:

Egyetért az elhangzottakkal. Ha leülnek a bérlővel beszélni meg kell mutatni neki azt a pontot, amiben a kötberről van szó. Úgy gondolja, hogy a bérlőnek fogalma sincs erről. Akkor már lehet a testület egy olyan pozícióban lesz, amivel el tudja érni, hogy a foglalkoztató tulajdonjoga rendeződjön.

Szabó Edina képviselő:

És ha nem?

Tímár László polgármester:

Akkor még mindig van egy szerződés, amiben világosan le van írva a kötbér.

Szabó Edina képviselő:

Az hat millió forint. A foglalkoztató tulajdonjoga még mindig kérdés marad. A szerződés megkötése óta semmit nem csinált a bérlő. Semmit nem ért el az önkormányzat, semmi nem teljesült abból, ami a szerződésben van.

Annyit csinált meg, hogy ki tudjon nyitni a strand és megkapja az engedélyeket.

Dr. Bessenyei Ákos képviselő:

Azt figyelembe kell venni, hogy működik a strand. Kell egy tárgyalási alap. Szerződés alapján mi az, amit nem tett meg és ez alapján mennyi pénzzel tartozik. A foglalkoztató tulajdonjogának kérdését jó lenne egy autentikus forrástól megkérdezni.

Vargáné Tóth Márta jegyző:

Javasolja, hogy keressenek egy ügyvédet és kérdezzék meg. Úgy gondolja, hogy a szerződés alapján ez tiszta sor. Van egy piaci alapú bérleti díj, az piaci alapú bevétel az önkormányzatnak. Van egy karbantartás, beruházás, fejlesztés elmaradása esetén kiszabható kötbér.

Minden egyes fejlesztés tekintetében álláspontja szerint arra a felépítményre a bérlőnek tulajdonjoga keletkezik, akkor is, ha az ingatlan nyilvántartáson kívüli tulajdonjog. A polgárjog szabályai szerint elszámolás kérdése lehet, hogy mi történik ezzel a tulajdonjoggal. Ki kit vált meg, vagy hogyan válnak közös tulajdonossá. Azt kell mérlegelni, hogy mi lehet a jogi sorsa egy szerződés lejártakor, vagy szerződés megszűnésekor. Erre egy jogász megfelelő választ tud adni.

Dr. Bessenyei Ákos képviselő:

A szerződésben az áll, hogy a bérleti szerződés végéig végzett beruházások a bérbeadó tulajdonába kerülnek.

Vargáné Tóth Márta jegyző:

És mi történik a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése, vagy rendkívüli felmondás esetén? Most még nem a tíz év végén vannak, de ott is érdekes lesz ez a kérdés.

Ezt a képviselő-testület így kötötte. Az volt a kíváncsóságom akkor, hogy piaci alapú elszámolásnak legyen helye. Csintalan ügyvédúr ezt hangsúlyozta is.

Dr. Bessenyei Ákos képviselő:

Akkor ez a pont mit jelent? Nem ért hozzá, csak megpróbálja értelmezni.

Somodi Mihály képviselő:

A kritikus részeket megtalálta a testület. Az nem igaz, hogy nem teljesített semmit a szerződésből, hiszen működtette a strandot, a megfelelő engedélyeket beszerezte. A beruházások közül a foglalkoztató épület megvan.

Dobi Tamás képviselő:

Nincs rá működési engedélye.

Somodi Mihály képviselő:

Tehát, ha nincs működési engedélye, akkor az épület nincs.

Szabó Edina képviselő:

Nem működik.

Somodi Mihály képviselő:

Mi a befogadó képessége?

Tímár László polgármester:

Száz fő.

Somodi Mihály képviselő:

Ténylegesen meg is van?

Tímár László polgármester:

Igen.

Vargáné Tóth Márta jegyző:

Nincs kész az az épület. Májusra nem lesz meg a használatba vételi engedélye.

Somodi Mihály képviselő:

A szerződés 6.2 pontja alapján „amennyiben a bérlő a 6.) pontban megjelölt munkák közül bármelyiket is határidőre nem végzi el, akkor a bérbeadó jogosult a teljesítésre 90 napos póthatáridő kitűzésével írásban felszólítani a bérlőt.” Az önkormányzat erre nem köteles, csak jogosult. Úgy gondolja, hogy ezzel nem mulasztottak.

Vargáné Tóth Márta jegyző:

Ha a bérbeadó a saját maga védelmébe hozott szerződésbeli pontokat nem akarja betartatni az a bérbeadó szíve joga. A tavalyi évben is felhívta a képviselő-testület figyelmét arra, hogy van a szerződésnek olyan pontjai, amiben az álláspontja szerint már tavaly is mulasztásban volt a bérlő. Már az elmúlt évben is lett volna a képviselő-testületnek lehetősége arra, hogy kikényszerítse a bérleti szerződésben foglaltak teljesítését.

A polgármester úr az ülés elején is hangsúlyozta, hogy nem az a célkitűzés, hogy hogyan tud a képviselő-testület azonnali hatályú felmondásra okot adó körülmény találni, hanem az, hogy hogyan tud a létesítmény működni.

Az aggálya az, hogy bizonyos esetekben nem csak a beruházások maradtak el, hanem a tervszerű karbantartás is, ami a folyamatos működéshez szükséges. Hat év múlva visszakaphat az önkormányzat egy olyan létesítményt, amihez az évi kétmillió forint kötbér sem elegendő ahhoz, hogy egy minimális működéshez megfeleljen. Ezt kell mérlegelnie a képviselő-testületnek. Ez nem jogászkodás, inkább településfejlesztés elképzelés.

Ha a képviselő-testület megalkotja a véleményét, az után lehet jogi nyelvre, szerződésbe foglalni. Ha a képviselő-testület állást foglal, azután lehet a másik féllel tárgyalni és ezt a konszenzust kell majd szerződésmódosításba foglalni.

Molnár Andrásné képviselő:

Átolvasva a szerződést, úgy gondolja, hogy nagyon át kell gondolni, ami ügyvéd segítségével nélkül nem fog menni. A képviselő-testület sokat hibázott abban, hogy több éve hagyja azt, hogy nem történik semmi. Át kell gondolni, hogy a képviselő-testület hogyan tudja a szerződésben foglaltakat betartatni.

Tímár László polgármester:

Folyamatosan kontrolálva. Az előző ülésen a beszámolóban leírt 2017. évi vállaltaknál is jelezte a bérlőnek, hogy folyamatosan ellenőrizni fogja a vállaltak alakulását.

Úgy gondolja, hogy nem volt kényszer alatt a bérlő, amikor a szerződés aláírta. Ő ezeket a dolgokat vállalta.

Első körben javasolja egy ügyvéd felkérését, akinek a képviselő-testület elmondhatja az aggályait. Második körben javasolja a bérlővel való tárgyalást.

Molnár Andrásné képviselő:

És folyamatosan ellenőrizni.

Vargáné Tóth Márta jegyző:

Az ellenőrzés során a képviselő-testület saját maga ellen gyártson dokumentációt, hogy mik nem készültek el? Ennek nincs értelme.

Molnár Andrásné képviselő:

Úgy érzi, hogy a bérlő van nyeregben. A bérlő nem érzi az a képviselő-testülettől, hogy folyamatosan ellenőrizni és betartatná a szerződésben foglaltakat.

Dr. Bessenyei Ákos képviselő:

A testületnek bele kell képzelnie magát a bérlő helyébe. A képviselő-testület be tudja tartani a szerződést? Egy jogi procedúrát el lehet indítani, ami sok évig eltarthat. A bérlő motivációja is kérdés. Ha valaki csinál valamit, akkor feltételezhető, hogy szívvvel-lélekkel csinálja. Ilyen esetben is előfordulhat, hogy nem tudja teljesíteni a szerződésben vállalt dolgokat. Ilyenkor próbál az ember alternatívát keresni.

Nem látja a nekibuzdulást és azt, hogy a bérlő próbálja ezt helyrehozni. Az ember azt feltételezi, hogy a cél az, hogy legalább a befektetett pénz megtérüljön abból a szolgáltatásból, amit csinál. Nem látja, hogy mi az, amit megtesz ezért.

Szabó Edina képviselő:

Mindent megtesz azért, hogy a befektetett pénze megtérüljön, csak a foglalkoztatóval foglalkozik. Ebből fog visszajönni a pénze.

Dr. Bessenyei Ákos képviselő:

Ha neki ez az elképzelése, akkor nehéz lesz nyélbe ütni egy olyan megállapodást, amiről szó volt.

Tímár László polgármester:

Ez csak feltételezés.

Szabó Edina képviselő:

Így van. Nem lát a bérlő fejébe. Az látszik, hogy a foglalkoztató épület fejlődik.

Dr. Bessenyei Ákos képviselő:

A szerződésmódosítás abban az esetben lehetséges, ha radikális, ellenőrizhető és számon kérhető dolog kerül bele.

Vargáné Tóth Márta jegyző:

Neki úgy tűnik, hogy amit beletesz pénzt, azt szezon végére hozza vissza a strand és az üdülő, ott nullán van. Nem rosszindulatot feltételezve, de tökéletes a bérlő elgondolása. Bérel egy strandot, bele tesz pályázatot, nulla forintból megépít egy épületet, a szerződés végével pedig elszámol. Addig nincs nagy haszna, utána viszont igen. Ez csak egy feltételezés.

Tímár László polgármester:

Ha elmennek a végletekig, akkor soha senkivel nem lehet szerződést kötni.

Dr. Bessenyei Ákos képviselő:

Ha a bérlő esetlegesen elképzelhető számítása bejönne, akkor arra készülni kell. Úgy kell a szerződést módosítani, hogy ha ez az esetlegesen elképzelhető dolog bejönne, legyen az önkormányzatnak garanciája.

Az elérendő cél az, hogy tíz év múlva ne lehessen olyat találni, ami miatt az önkormányzat nagyon komoly anyagi hátrányba kerülhet. Ezeket a célokat kell megfogalmazni és legyen mellette, hogy jogilag ezt milyen eszközökkel lehet elérni.

Vargáné Tóth Márta jegyző:

Nehéz helyzetben van az önkormányzat. Egy bérleti, üzemeltetési szerződést egy vagyonhasználással próbál az önkormányzat keverni, amikor egy bizonyos színvonal és működtetési feltételeken túl elvár az önkormányzat egy olyan típusú fejlesztést, ami nem biztos, hogy rentábilis tud lenni. A tiszta az lenne, ha az önkormányzat tudna saját forrásból fejleszteni és bevételt szedni ennek a működtetéséből.

Amíg egy nagyon elmaradott infrastruktúra, egy elmaradott létesítmény van és az önkormányzat nem tud fejleszteni, addig mindig nehéz helyzetben lesz az önkormányzat.

Egy vállalkozó nem buta, ha nincs haszna, akkor csinálja pár évig és ő maga hagyja abba. Túl jelentős fejlesztést nem lehet elvárni, hiszen ha a strand kitermelné a fejlesztési alapot, akkor nem lenne kérdés az üzemeltetés.

Dobi Tamás képviselő:

A bérlő kérte, hogy a fedett medence építésétől tekintsen el az önkormányzat. Ha ezt mégis elkészülne, annak lenne egy költsége, akkor ez is a bérlő tulajdonát képezné?

Vargáné Tóth Márta jegyző:

Igen.

Szabó Edina képviselő:

A következő ülésre egy ügyvédnek ezeket a kérdéseket fel kell tenni.

Tímár László polgármester:

A következő lépés az legyen, hogy egy ügyvédnek elmondják az elképzeléseket, hogyan lehet ezt megoldani. Majd le kell ülni a bérlővel, hogy ő hogyan képzei a következő időszakot.

A bérleti szerződés 4.7.2. pontja alapján „A 4.7.1.) pontban foglalt megszűnés esetén, a bérlő a bérbeadóval szemben semmilyen jogcímen, semminemű követelést nem támaszthat, a bérleti szerződés megszűnéséig végzett, beruházásai ellenértékének megtérítésére semmilyen jogcímen igényt nem tarthat, arról a jelen bérleti szerződés aláírásával kifejezetten lemond.” Ebbe bele lehet kapaszkodni a foglalkoztató esetében. Nincs használatba vételi je de 90%-os készültségi szinten van. Kéri a képviselő-testületet, hogy hatalmazza fel arra, hogy egy ügyvéddel felvehesse a kapcsolatot, ezzel párhuzamosan a bérlővel is.

Szabó Edina képviselő:

Miért kell párhuzamosan? Véleménye szerint először egy ügyvéddel beszéljenek.

Tímár László polgármester:

Nem jól fogalmazott. Ügyvéd, majd bérlő. A bérlőnek is tudni kell a véleményét, így az ügyvédnek is lehetne ezt jelezni.

Dr. Bessenyei Ákos képviselő:

Vegyék fel a kapcsolatot egy ügyvéddel.

Tímár László polgármester:

Szavazásra teszi fel, aki a határozati javaslattal egyetért, az kézfelnyújtással jelezze.

(szavazás)

A képviselő testület 7 igen szavazattal, 0 ellenszavazattal, és 0 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

26/2017.(IV.04.) önkormányzati határozat

Tarnaméra község önkormányzatának képviselő-testülete a strand és üdülőépületek üzemeltetőjével kötött bérleti szerződés módosításával kapcsolatban az alábbi határozatot hozta:

1. Tarnaméra Község Önkormányzatának Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a bérleti szerződés esetleges módosításával kapcsolatban vegye fel a kapcsolatot Dr. Csintalan Csaba ügyvéd úrral.
2. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a bérleti szerződés esetleges módosításával kapcsolatban vegye fel a kapcsolatot a Miraqua Kft. ügyvezetőjével, Krámer Kolossal.

Felelős: Tímár László polgármester

Határidő: azonnal

Tímár László polgármester:

Jelezni fog, ha beszélt az ügyvéddel.

Szabó Edina képviselő:

Lehet kérni egy testületi ülést, ahol az ügyvéd is jelen van. A többi képviselőnek is biztos lenne hozzá kérdése.

Dr. Bessenyei Ákos képviselő:

Javasolja, hogy a képviselők a felmerülő kérdéseiket juttassák el a polgármester úrhoz, aki fel tudja tenni az ügyvédnek. Így nem lesz olyan helyzet, hogy a testületi ülésen esetleg nem tud választ adni az ügyvéd.

Tímár László polgármester:

Várja a képviselők részéről a kérdéseket.

Szabó Edina képviselő:

Rendben.

Tímár László polgármester:

Nagy vonalakban megvan, hogy mit szeretne a testület, de várja az esetleg még felmerült kérdéseket.

Somodi Mihály képviselő:

Úgy érzi, hogy semmi konszenzusra nem jutott a testület. Összefoglalva a képviselő-testület a bérleti szerződést módosítani szeretné, remélhetőleg a bérlővel közösen. Ha lehetséges el szeretnének kerülni, hogy a későbbiekben az elvégzett fejlesztések tulajdonjoga vitatott legyen. Olyan technikákat kell kialakítani, hogy nagyon kontroll legyen a képviselő-testület kezében.


Vargáné Tóth Márta jegyző:

A szerződés esetében a Ptk. szabályai az irányadóak. Magyarországon nincs precedens jog, a bíróság az adott ügy alapján dönt. Nem gondolja, hogy olyan szerződést lehet kötni, amiről ki lehet jelenteni, hogy az 100%-os.

Tímár László polgármester:

Két cél van. A foglalkoztató, hogyan tud a legkedvezőbb módon az önkormányzat tulajdonába kerülni, a másik a jelenlegi üzemelés, fenntartás kontrolálása. Olyan dolgok ne maradjanak a bérleti szerződésben, aminek a megvalósítását esélytelennek látják.

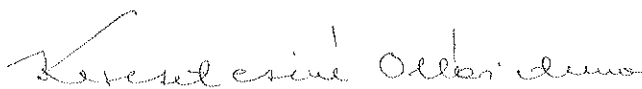
Több hozzászólás, indítvány, javaslat nem volt, az ülést a polgármester 15 óra 55 perckor bezárta.



Tímár László
polgármester



Jegyzőkönyv hitelesítők:



Keresztesiné Ollári Anna
képviselő



Molnár Andrásné
képviselő