



Balatonfüzfő Város Önkormányzata Polgármester

8184 Balatonfüzfő, Nike körút 1. Telefon: 06/88 596-920
e-mail: polgarmester@balatonfuzfo.hu

Iktatószám: bal/545-11/2026.

Előterjesztő: Szanyi Szilvia polgármester

Előkészítő: Bíróné Mészáros Kata igazgatási csoportvezető, Könczöl Gábor jegyző

ELŐTERJESZTÉS A Képviselő-testület 2026. május 21-i rendes ülésére

Tárgy: Hozzájárulási kérelem strandi büfé bérleti jogának átruházáshoz

Tisztelt Képviselő-testület!

Vipler Zoltán, mint a Vipler Bau Kft. ügyvezetője azzal a kéressel fordult a Képviselő-testülethez, hogy járuljon hozzá a balatonfüzfői Fővenystrandon lévő 6. számú büfé bérleti jogának átruházásához a Marangone Kft. részére (1. melléklet).

A bérleti jog átruházásáról az Önkormányzat és a Vipler Bau Kft. között 2019. május 2-án létrejött bérleti szerződés II/12 pontja rendelkezik (2. melléklet).

Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 19/2006. (V. 1.) önkormányzati rendelet 14. § (10) bekezdése értelmében:

„A helyiség bérleti jogát a bérlő a bérbeadó hozzájárulásával ruházhatja át, cserélheti el. Bérbeadó hozzájárulásának feltételei:

- a) bérlő a bérleti jogának átruházásáról, cseréjéről szóló szerződéstervezetet köteles megküldeni bérbeadó részére*
- b) bérbeadó hozzájárulása esetén az erről szóló értesítés kézhezvételétől számított 3 napon belül bérlő köteles megfizetni 3 havi bérleti díjnak megfelelő összeget bérbeadó önkormányzat részére*
- c) a bérleti jog átruházásáról, cseréjéről szóló szerződés kizárólag a bérlő és bérbeadó közti eredeti bérleti szerződésben foglalt célra és időtartamra köthető bérlőnek a bérbeadó felé nincs tartozása.”*

Vipler Zoltán úgy nyilatkozott részünkre, hogy a bérleti jog átruházásnak fentiek szerinti feltételeit vállalja.

A Marangone Kft. kérelmet nyújtott be a bérleti szerződés II/13. pontja alapján arra vonatkozóan, hogy milyen profilváltást (olasz pizzeria és kávézó) szeretne a bérleményben megvalósítani, és arra vonatkozóan, hogy nem egész évben kíván üzemelni, hanem szezonálisan, és az egész évben üzemelő, mindenki által használható szociális kiszolgáló egység működtetésével kapcsolatos rendelkezés is ennek megfelelően módosuljon. (3. melléklet).

A Képviselő-testület április 16-i ülésére a kérelemnek megfelelően a bérleti jogot átruházni szándékozó és azt megszerezni kívánó felekkel egyeztetett olyan előterjesztés készült, mely a kérelmet az alábbi szövegezéssel támogatásra javasolta:

Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleményt a bérleti szerződés időtartama alatt úgy üzemelteti, hogy évente legalább 4 hónapot nyitva tart, a bérleményben mindenki által használható szociális kiszolgáltató egységet működtet a nyitvatartási idejében. Bérlő évente 200.000,-Ft összegű illemhely kompenzációs díjat fizet bérbeadó részére, amellyel megváltja azon 6 hónapot, mikor bizonyosan nem tart folyamatosan nyitva és ekként nem működteti a mindenki által használható szociális kiszolgáltató egységet. Ezen felül további 50 000,-Ft/hó, legfeljebb 100 000,-Ft összegű illemhely kompenzációs díjat fizet bérbeadó részére, amennyiben a tárgyévben nem volt legalább 6 hónapig nyitva. Bérlő a szerződés jelen pontja szerinti díjfizetési kötelezettségét évente egyszer a tárgyév január 31-ig fizeti meg a Bérbeadó számlája alapján. A jelen pontban meghatározott kompenzációs díj a KSH által közölt infláció mértékével évente növekednek.

A Képviselő-testület azonban nem tárgyalta ezt a kérdést áprilisi ülésén, tekintettel arra, hogy a Marangone Kft cégbírósági bejegyzésre nem került még sor.

A Marangone Kft cégbírósági bejegyzésére 2026. április 17-én került sor (4. melléklet).

A bérleti szerződés feltételeinek egyeztetésére több alkalommal sor került a Hivatal, a bérleti jog átruházója és vevője között.

2026. április 27-én e-mailben tájékoztattuk a bérleti jogot átruházni és a bérleti jogot megszerezni szándékozókat arról, hogy a korábbi tárgyalások során felmerült szezonális WC és megváltási díj elképzelést az Önkormányzat várhatóan nem fogja támogatni, és az Önkormányzat a szerződés alábbi 13. pontján nem kíván változtatni:

„Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleményt a bérleti szerződés időtartama alatt üzemelteti, bérleményben egész évben üzemelő – mindenki által használható- szociális kiszolgáltató egységet működtet. Bérlő tudomásul veszi azt, hogy a bérlemény profilját a Bérbeadó hozzájárulása nélkül nem változtathatja meg.”

A Bérleti jogot megszerezni kívánó Marangone Kft 2026. április 28-án e-mailben kifogásait fogalmazta meg a WC kérdésével kapcsolatban. Jelezte – tekintettel arra, hogy a Bérleti jogot átruházni szándékozó Vipler Bau Kft korábbi bérlőjével felmondta április 25-én a bérleti szerződést, bízva abban, hogy a bérleti jogot megszerezni szándékozó Marangone Kft-vel bérleti szerződést tud kötni a bérleti jog átruházásával kapcsolatosan a korábban egyeztetett feltételek szerint (szezonális WC + megváltási díj), ezért így tartja fenn kérelmét (5. melléklet).

Az Önkormányzat ügyvédjének álláspontja szerint a megelőző tárgyalások során tett bérleti szerződésben tett feltétel módosítás kockázata nem hárítható át az Önkormányzatra addig, amíg a Képviselő-testület erről döntést nem hozott.

2026. április 24-én kértük a bérleti jogot megszerezni kívánó Marangone Kft-t, hogy annak érdekében, hogy a Képviselő-testület a profilváltási kérelemről megalapozott döntést tudjon hozni, küldje meg az Önkormányzat részére, hogy tervez-e, és amennyiben igen, milyen műszaki tartalommal belső átépítést, átalakítást. Kértük küldje meg a műszaki dokumentációt erre vonatkozóan. A Marangone Kft a 6. melléklet szerint terjesztette elő a belső átalakítás tervezett tartalmát.

A Marangone Kft. a bérleményben továbbra is olyan vendéglátó tevékenységet tervez, mely belső tartószerkezeti átalakítást nem igényel, az tartalmazza azt, hogy: *„szezonális működés valószínűsíthető a strandkörnyezeti elhelyezkedés miatt, eseti nyitvatartás az év további részében.”*

2026. május 4-én kértük a bérleti jogot átruházni szándékozó Vipler Bau Kft-t, hogy küldje meg az Önkormányzat részére a bérleti jog átruházására szolgáló szerződés tervezetét. A bérleti jogot megszerezni kívánó Marangone Kft. május 6-án megküldte részünkre a szerződéstervezetet, majd azt aláírva is benyújtotta részünkre (7. melléklet).

A szerződéstervezet 9. pontjában felek arról állapodtak meg, hogy:

„9./ A bérleti jogot átvevő jelen jognyilatkozatával kijelenti és vállalja az alapszerződés 12./ pontjának c.) alpontjában foglaltak alapján, hogy a bérleti jogot átruházó és a Bérbeadó között fennálló szerződés rendelkezéseit ismeri és azok ismeretében nyilatkozik akként, hogy az általa javasolt módosításokkal az alaphérenti szerződésben rögzített időtartamra és célra kívánja a bérleti szerződést megkötni. A bérleti jogot átvevő az alábbi módosítási javaslattal élt a Balatonfüzfő Város Önkormányzata felé :

A vendéglátóipari üzlet profilját tekintve a Marangone Kft. az alábbi változásokhoz kéri az Önkormányzat jóváhagyását:

- Társaságunk üzleti terveiben az Üzlethelység szezonális üzemeltetésével számol (májustól szeptemberig), elő és utószezonon héttégi nyitvatartás és szezonon kívüli eseti nyitvatartás mellett. Ennek megfelelően a jelenleg hatályos bérleti szerződés 13. pontjában szabályozott szociális kiszolgáló helység működtetését nyitvatartási időben tudja vállalni, a további időszakokra az Önkormányzattal folytatott egyeztetések szerint kész kompenzációt fizetni”.

A fenti előzmények alapján javasolom, a bérleti jog átruházásnak megtárgyalását.

A bérleti jog átruházást azzal a feltétellel javasolom elfogadni, hogy az Önkormányzat az átruházásra vonatkozó szerződéstervezet 9. pontjában fogalt, bérlo által kért módosítást („ennek megfelelően a jelenleg hatályos bérleti szerződés 13. pontjában szabályozott szociális kiszolgáló helység működtetését nyitvatartási időben tudja vállalni, a további időszakokra az Önkormányzattal folytatott egyeztetések szerint kész kompenzációt fizetni”) nem fogadja el, a jelenleg hatályos, átruházandó bérleti szerződés 13. pontjában foglalt rendelkezés változatlanul szerepeljen abban:

„Bérlo kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleményt a bérleti szerződés időtartama alatt üzemelteti, bérleményben egész évben üzemelő – mindenki által használható- szociális kiszolgáló egységet működtet. Bérlo tudomásul veszi azt, hogy a bérlemény profilját a Bérbeadó hozzájárulása nélkül nem változtathatja meg.”

A Településfejlesztési, Településüzemeltetési, Környezetvédelmi és Pénzügyi Bizottság 2026. május 12-i ülésén nem hozott döntést a kérdésben.

A jelen lévő Marangone Kft. képviselője nyilatkozott arról, hogy ajánlatot tesznek a WC kompenzációs éves összegre, mely alapján a bizottság úgy döntött, hogy a WC kompenzációs díj mértékére benyújtott ajánlatig a napirend tárgyában nem hoz döntést, annak ismeretében újra tárgyalni fogja a napirendi pontot.

A Marangone Kft megküldte ajánlatát: „Annak ellenére, hogy aránytalanul nagy terhet jelent számunkra és komoly kockázattal, valamint hátránnyal indul a többi vendéglátó egységgel szemben, a Marangone Kft. támogatni kívánja a Fövenystrandra az Önkormányzat által tervezett télen-nyáron használható szociális kiszolgáló egység létrehozását. Ennek megvalósítása érdekében a szerződéskötés évétől 8 éven keresztül (2026-2033) éves bruttó 1.000.000 Ft Wc kompenzációs díjat (vagy más a felek által elfogadott jogcímen) vállal megfizetni az Önkormányzat részére, 2026. évben szeptember 15. napi teljesítéssel.

Szerződéskötést követő 9. évtől a többi bérlővel megegyező összegű WC üzemeltetési költséget vállalunk fizetni (Annak ellenére, hogy a mi vendégeink az általunk üzemeltetett WC-t használják.)

Ezen felül szeretnénk támogatni az Önkormányzatot és Balatonfüzfő közösségét azzal, hogy az Önkormányzat által télen-nyáron üzemeltetett szociális kiszolgáló helyiség elkészültéig mindenki számára használható az általunk üzemeltetett szociális kiszolgáló helyiség, az általunk meghatározott, üzletileg indokolt nyitvatartási időben. Véleményünk szerint a tervezett nyitvatartási idő 98%-ban le fogja fedni a többi vendéglátó egység nyitvatartási idejét. Üzletileg indokolt esetben, azaz vendégváró körülmények (időjárás, rendezvény, korcsolyázásra alkalmas jég) esetén ugyanúgy nyitva tervezünk tartani, ahogy mindenki más. A fenti feltételek fényében kérjük törölni a szerződésből a nyitvatartás és szociális helyiség nyitvatartásának szabályozását”.

Az alábbiak szerint javaslom elfogadni az ajánlatot:

- bérleti jogot megszerezni kívánó 8 éven keresztül 1 millió forint kompenzációt fizet az Önkormányzat részére, és
- és emellett köt velünk egy ugyanolyan szerződést, mint a többi bérlő is a külső WC-re, és ezt már ezévtől fizeti. Erről szól a megállapodás külső mosdó fenntartásról szóló külön napirendi pont, mely azt tartalmazza, hogy a bérlőknek az alábbi díjat kell fizetni: „Használó kötelezettséget vállal arra, hogy a használat ellenértékeként 2026. évben május 31. napjáig számla ellenében megfizet nettó 135.000,- Ft + Áfa/év azaz nettó százharmincezer forint plusz általános forgalmi adó, azaz bruttó 171.450,- Ft/év azaz bruttó százhetvenegyezer-négyszázötven forint használati díjat Tulajdonos ... számú bankszámlájára történő átutalás útján, míg 2027. évtől kezdődően tárgyév május 31. napjáig évente előre számla ellenében megfizet nettó 157.500,- Ft + Áfa/év azaz nettó százötvenhétezer-ötszáz forint plusz általános forgalmi adó, azaz bruttó 200.025,- Ft/év, azaz bruttó kétszázezer-huszonöt forint használati díjat Tulajdonos fent megjelölt bankszámlájára történő átutalás útján. Jelen pontban a 2027. évre meghatározott használati díj 2028. évtől évente a KSH által közölt infláció mértékével növekszik.”

A bérleti jog átruházására vonatkozó javított megállapodás a 8. mellékletet képezi.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény 11. § 10. bekezdése szerinti követelmény is egyúttal teljesüljön az új bérlőre vonatkozóan (nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető).

Ennek érdekében az új bérlővel a bérleti szerződést szintén módosítani szükséges:

Bérlő nyilatkozik arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdésének 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, a bérlet időtartama alatt szavatol azért, hogy átlátható szervezetnek minősül. Bérlő köteles haladéktalanul bejelenteni a bérbeadó részére, amennyiben már nem minősül átlátható szervezetnek. Bérlő tudomásul veszi azt, hogy bérbeadó kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja a bérleti szerződést, ha bérlő a bérleti szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.

Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a hasznosításra vonatkozóan beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségét teljesíti: évente adatot szolgáltat a tárgyév nyitvatartási idejéről a tárgyévet követő év január 31-ig, továbbá arra, hogy a bérlet hatálya alatt – a bérlővel közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként – kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.

Bérlő tudomásul veszi azt, hogy bérbeadó kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja a bérleti szerződést, ha a nemzeti vagyon hasznosításában részt vevő bármely – a bérlővel közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél – szervezet a bérleti

jog átruházására vonatkozó szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.

A bérleti szerződés módosítását az előterjesztés 9. mellékletét képező megállapodás tervezet szerint javaslom elfogadni.

A vendég WC használati megállapodást a 10. melléklet alapján javaslom elfogadni.

A döntés meghozatala egyszerűsített többséget igényel.

Az előterjesztést tárgyalja: a Településfejlesztési, Településüzemeltetési, Környezetvédelmi és Pénzügyi Bizottság

Határozati javaslat:

Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2026. (05.21.) képviselő-testületi határozata

Balatonfüzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Vipler Bau Kft.(székhelye: 8184 Balatonfüzfő, Fürj utca 6.; cégjegyzékszáma: 19-09-507634) mint bérleti jogot átruházó és a Marangone Kft. (székhelye: 8000 Székesfehérvár, Kossuth utca 3. TT 7. ajtó, cégjegyzékszáma:07-09-037469), mint bérleti jogot szerző közötti - a Föveny strandon lévő 6. sorszámú önkormányzati tulajdonú vendéglátóipari egység bérleti jogának átruházására vonatkozó megállapodás tervezetet azzal a feltétellel hagyja jóvá, és a bérleti jog értékesítéséhez azzal a feltétellel járul hozzá, hogy

- a Vipler Bau Kft. és a Marangone Kft. a bérleti jog átruházására vonatkozó megállapodását a Marangone Kft. és az Önkormányzat között kötött bérleti szerződés 9. pontjában foglalt módosítással megegyező tartalommal köti.

- a Marangone Kft. megállapodást köt az Önkormányzattal bérleti szerződés módosításról,

- továbbá a Marangone Kft. megállapodást köt az Önkormányzattal a vendég WC használatról is.

A bérleti jog átruházására vonatkozó megállapodás és a bérleti szerződés módosítására vonatkozó megállapodás, és a WC használatról szóló megállapodás a határozat mellékletét képezik.

A Képviselő-testület megbízza a Polgármestert, hogy a bérleti szerződés módosítására vonatkozó megállapodást aláírja.

Felelős: Szanyi Szilvia polgármester

Határidő: 2026. május 31.

Balatonfüzfő, 2026. május 18.


Szanyi Szilvia
polgármester



