



Szám: 01/ 51-<sup>23</sup>..... / 2023.

## ELŐTERJESZTÉS

**Készült:** A Képviselő-testület 2023. február 23-i ülésére

**Tárgy:** Kalandgyár Kft. közterület használatára vonatkozó kérelem

**Melléklet:** 1 pld. kérelem, vázrajz

**Előterjesztő:** Tósoki Imre polgármester

**Ellenjegyezte:** Dr. Percze Tünde jegyző

**Előterjesztést készítette:** Dr. Percze Tünde jegyző

<b>Tárgyalás:</b>	nyilvános ülés	<input checked="" type="checkbox"/>
	zárt ülés	<input type="checkbox"/>
<b>Elfogadás:</b>	egyszerű többség	<input checked="" type="checkbox"/>
	minősített többség	<input type="checkbox"/>
<b>Véleményezi:</b>	Pénzügyi és Gazdasági Bizottság	<input checked="" type="checkbox"/>
	Szociális Bizottság	<input type="checkbox"/>

Tisztelt Képviselő-testület!

A Kalandgyár Kft. (8237 Tihany, hrsz: 903/3.), képviselője : Sárközi Gergely ügyvezető) a mellékelt kérelmet terjesztette a képviselő-testület elé, miután a közterület-felügyelet ellenőrzése alkalmával megállapította, hogy a Kft. által üzemeltetett kalandpark területe, kerítése önkormányzati területet is érint és nem lelték fel az erre vonatkozó közterület-használati engedélyt vagy bérleti szerződést.

Érintett terület lásd. mellékelt vázrajz, 1183. hrsz 200 m<sup>2</sup>, 902. hrsz. 250 m<sup>2</sup>, összesen 450 m<sup>2</sup>. Az ügy előzményeként annyi állapítható meg, hogy a képviselő-testület 2010-ben foglalkozott ugyan a kalandpark indításával, de a közterület-használatról konkrét és érdemi döntés nem született, azt a vállalkozó „szóbeli hozzájárulás” és egyeztetés alapján vette birtokba és használatba a szóban forgó területet, ami lekerítve, szerves részét képezi a kalandparknak. Természetesen – miután önkormányzati vagyronról van szó – ezt a helyzetet rendezni szükséges az üzemeltetővel.

A levélben leírtakat az előterjesztésben nem részletezzük.

A park működése alapvetően a Tihanyi Erdőbirtokosságtól függ, hiszen az ő területükön valósult meg. Az önkormányzat hozzájárulását ezért csak addig és olyan formában javasoljuk, amíg az erdőbirtokosság területére vonatkozó bérleti szerződés szól. Amennyiben az meghosszabbításra kerül, úgy az önkormányzatnak is lehetősége lesz a használati szerződést meghosszabbítani.

A bérleti díj tekintetében kérelmező az erdőbirtokossági bérleti díj összegére tesz javaslatot, melyet 2023. január 1-től visszamenőlegesen javasolunk megállapítani a Tihanyi Erdőbirtokossági Társulattal való szerződés lejártáig.

Meghosszabbítás esetén a bérleti díjat szükséges felülvizsgálni.

Kérjük fentiek megtárgyalását és várjuk a pénzügyi bizottság állásfoglalását. A határozati javaslatban két alternatívát jeleztünk.

### HATÁROZATI JAVASLAT:

Tihany Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
... /20223 (II.23.) számú határozata

**Tihany Község Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta Kalandgyár Kft. (8237 Tihany, hrsz: 903/3.), képviselője : Sárközi Gergely ügyvezető önkormányzati terület használatára vonatkozó kérelmét, mely alapján:**

- **Tudomásul veszi, hogy a Kft. az önkormányzat 1183. hrsz-ú területéből 200 m2, 902. hrsz-ú területében 250 m2, összesen 450 m2 nagyságú területet 2010. óta, az általa üzemeltetett kalandpark működtetése céljából a jelzett terület rendben és tisztán tartásáért cserébe térítésmentesen használt.**
- **A kalandpark jövőbeni működtetése érdekében továbbra is biztosítja a terület használatát az erdőbirtokossággal megegyező bérleti díj, azaz 32 Ft/+ÁFA m2/év ellenében.**
- **A bérleti szerződés megkötését az Erdőbirtokossági Társulattal jelenleg élő szerződés lejártáig engedélyezi, mely szerződés kizárólag a társulat szerződés hosszabbítása esetén hosszabbítható.**
- **Amennyiben a társulattal a kft szerződése bármilyen okból megszűnik, úgy az az önkormányzattal fennálló használati szerződésre is bontó hatállyal bír.**
- **Közérdek vagy településfejlesztési cél megvalósulását a bérleti jogviszony időtartam alatt is biztosítani kell.**
- **A használati szerződés megszűnése esetén a bérlő kártérítési igénnyel nem élhet.**

**1./ A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a fenti tartalmú használati szerződés megkötésére.**

**Határidő: 2023. március 31.**

**Felelős: jegyző**

**Kapja: kérelmező, pü**

Tihany, 2023. február 8.

Az előterjesztés törvényes!

Dr. Péreze Tünde  
jegyző



TIHANYI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL	
01/1932-1/23	2023 FEBR 08
Szám	Érkeztetés napja.
Tóroski I.	
..... ügyint. .... db mell	

Tervezet

Közterület használati szerződéskötéshez

Benyújtó:

Kaland-Gyár Kft.  
8237. Tihany Hrsz:903/3  
Képviseli: Sárközi Gergely ügyvezető igazgató

Tisztelt Polgármester Úr!

#### A tervezetem tárgya:

A Tihany Község Önkormányzat Képviselő- testületének 3/2015.(II.18) önkormányzati rendelete a közterület használat engedélyezésével kapcsolatos eljárási szabályokról kapott tájékoztatás alapján, a területen Kalandparkot üzemeltető **Kaland-Gyár Kft. képviselője/tulajdonosaként** javasolt elképzelésem az éritett közterület használat folytatására.

#### A terület használat előzményei:

A közterület használat tárgyát képező 1183 hrsz. 200 m<sup>2</sup>, és a gödrös parkoló 902 hrsz. 250 m<sup>2</sup> területek az eredeti kalandpark létrehozásának időpontjában előzetes egyeztetések és írásbeli kérelem útján Jegyzői jóváhagyással, és egyetértéssel, összevontan kerültek használatunkba, és kialakításában is egységes megjelenést biztosítva így a megvalósuló attrakciónak. Az akkor megbeszéltek alapján, a területtel járó kezdeti (erdő tisztítás, hulladék elszállítás, „parkosítás”), majd az évenkénti állandó (fünyírás, szemétszedés, erdészeti jellegű munkálatok), és változó költségek (a közterület faállományának ápolása, veszélyes fák kivágása) vállalása mellett, biztosítottuk a tevékenységünkhöz kapcsolódóan vizesblokk/illemhelyiség használatát, és segítséget nyújtottunk lehetőségeink szerint az önkormányzati fizető parkoló hatékonyabb, zavartalanabb működéséhez, sikeréhez az oda érkező vendégek körében.

#### A terület, és a területet használó üzemeltető jelenlegi helyzete:

A szóban forgó területen jelenleg a Kalandparkot üzemeltető Kaland-Gyár Kft. tulajdonát képező, fákra telepített akadályelemek, a vendégkiszolgálást segítő/biztosító faház részei, és egyéb telepített kiülők részei vannak. A tulajdonomban álló üzemeltető Kft. által bérelt 903/3 hrsz. számú terület, a szóban forgó önkormányzati területek mögött helyezkedik el, a Kalandpark a két terület egységes kezelésével, használatával, így sikeresen egységes képet mutat az évek óta hozzánk érkező vendégek, és Tihany Község látogatói számára egyaránt. 2010 óta folyamatos változások mellett (sokszor negatív adminisztrációs, és üzleti hatások mellett), az üzemeltetést mégis stabilan sikerült kialakítanom, az Önök segítségével, és rugalmas együttműködésével.

Adatok tükrében, eddigi tevékenységünk a közterületet érintően, a fentebb soroltaknak megfelelően:

Átlagosan a Kft. éves bevételeinek 10-15% -át fordítjuk a park összterületeinek karbantartására, parkos jellegének fenntartására, megőrzésére.

Az elmúlt 12 évben több formában, általában külső vállalkozók bevonásával és saját dolgozók erejére támaszkodva értük el évről évre a kívánt eredményeket, és oldottuk meg a szükséges beavatkozásokat főleg a faállomány ápolásának tekintetében.

Átlagosan **450-600 munkaóra tevékenység** évente, jelenleg minimum 2. 000 Ft./óra díjazás mentén hozzávetőlegesen **1-1,2 Millió Forintot** jelent, a szűkebb értelemben vett parkfenntartási munkákra vonatkozó kiadások, ebből fajlagosan a költségek **30-40%-át** teszi ki az érintett terület rendezése, fenntartása. Ezekhez a költségekhez társulnak az évenként felmerülő, és előre nem kalkulálható faápolási munkák, amik az említett költségek vonatkozásában magasabb kockázattal járó körülménynek tekintendő. A tavalyi **2022-es évben az előbbieken sorolt költségeken felül 250. 000 Ft.-ot** fordítottunk az ezen az önkormányzati területen elhelyezkedő két fának a biztonságossá tételéhez.

Az említett költségek ráfordításával ugyanakkor rendezett, a hozzánk látogató vendégek számára is, és a környék egyéb attrakciói miatt ide látogatók számára is hívogató kisugárzást biztosítunk, ez a megjelenés előnyöket biztosított eddig is az üzemeltető Kft.-nek, és a többi, a terület környezetében elhelyezkedő szolgáltatók számára is.

Előnyökkel járt véleményem szerint Tihany Község Önkormányzata és Tihany közössége számára is tevékenységünk, közvetlen, és közvetett módon a parkban évenként átlagosan

**3. 500 fizető/jegyvásárló vendég, és ehhez a vendégszámhoz kapcsolódóan legalább 2. 000 Fő mint kísérő, vagy hozzátartozó, így együttesen legalább 5.500 Fő látogatószámot generáló** attrakciónk. A park előtt lévő önkormányzati tulajdonú fizető parkoló teljesítményére tevékenységünk jellege véleményem szerint jótékony hatással van (szélesíti a szezon hosszát a nyári időszakon kívül a park nyitva tartása, a parkolások számát tekintve is plussz bevételt jelent ).

### **A közterület és a park jövője:**

Az elmúlt két év az üzemeltető Kft.-n belüli változásai is hozzájárulnak, hogy jelenleg a 2023-as évben már hatékonyabb döntéshozattal, és pozitívabb módon tudok koncentrálni a parkkal kapcsolatos közép- és hosszabb távú tervek megvalósításához.

Ebben a folyamatban számítanék most a közterület használat ügyében is Tihany Község Önkormányzat Képviselőire, Vezetőire, hogy az alábbi tervekben segítsenek.

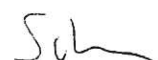
Terveim a park eddigi legjobb hagyományai szerint, a megszokott minőséggel fenntartani a tevékenységeinket.

Fenntartható költségekkel szeretném apróbb, és nagyobb léptékű fejlesztéseit elvégezni a szolgáltatásainknak.

Javítanám a park infrastruktúráját, a „családbarátabb” szolgáltatás eléréséhez.

Szorosabbra fűzve a Községgel a többszintű együttműködéseket, a közös sikerek eléréséhez.

Továbbra is biztosítanám, a területre nyitva tartási időben a díjtalan belépést mindenki számára, így a terület továbbra is megőrizné közparki funkcióját is.



Azt gondolom a lehetőségek most a kezünkben vannak ezen célok megvalósításához, a Község képviselőit szeretném kérni, segítsék a továbbiakban is tevékenységünket.

A szóban forgó közterületi részeket továbbra is együttesen kezelném a tulajdonomban lévő Kaland-Gyár Kft. által, a használat térítését, ellentételezését az Önkormányzat felé a parkfenntartási szolgáltatásokkal egyenlítve ki. Javaslatom továbbiakban ha ez a változat nehezen fogadható el, hogy térítés ellenében bérelve a területet működjön a továbbiakban az együttműködés.

A közterület bérletét igazítva a mindenkori Erdőbirtokossági bérlethez idejében, és árában is.

A beadvány tárgyát képező közterület mögött bérelt Erdőbirtokossági terület jelenlegi díja négyzetméter arányosan nettó 32 Ft./m<sup>2</sup>.

Azt gondolom, a térítés mellett való döntés esetében ezzel az egységgel lehetne számolni, a meghatározott összesen 450 m<sup>2</sup> jelenleg a cég használatában lévő területre vetítve, ez az összeg évi 14. 400 Ft.

Indoklásul, a terület jellege speciális, véleményem szerint nyerhet a Község az általam kínált lehetőségekkel, a park költségvetését sem terhelném, további megnövekedett állandó költségekkel, hogy hosszabb távon is biztosítható legyen az eddigi sikeres fenntartása a Kalandparknak.

Továbbiakban a fenntarthatóságot, és a kölcsönös előnyöket, és együttműködést az Önkormányzattal, és a tihanyi közösséggel, biztosítaná egy, a Képviselő testület határozatával, jóváhagyásával elfogadott terület használati szerződés, amelyben rögzítenénk ezeket a feltételeket. Az általam bérelt Erdőbirtokossági területtel kapcsolatban előzetesen már szóbeli megerősítést kaptam a terület bérleti jogviszonyának folytatásáról, így ennek a megerősítésnek a birtokában teszek javaslatot a közterület használat folytatásának elképzeléseiről.

Azt gondolom mint a terület további fenntartója, és használója hogy egy hosszabb időtartamú szerződéssel magabiztosabban tudom kialakítani majd a következő időszakok terveit, amiket szándékaim szerint hasznos, kölcsönös kommunikációval lehetne erősíteni.

Javaslatom 10+5 éves, vagy 15 éves használati szerződés kötése amely összhangban lenne a park többi területének szerződésével.

Remélem a javaslataim elnyerik Polgármester Úr, Jegyző Asszony, és a Képviselő Testület tagjainak tetszését, egyetértését!

Tihany, 2023 február 8.

Tisztelettel:



Sárközi Gergely

KALAND-GYÁR KFT.  
ügyvezető igazgató  
8237 Tihany, Péczi 603/3

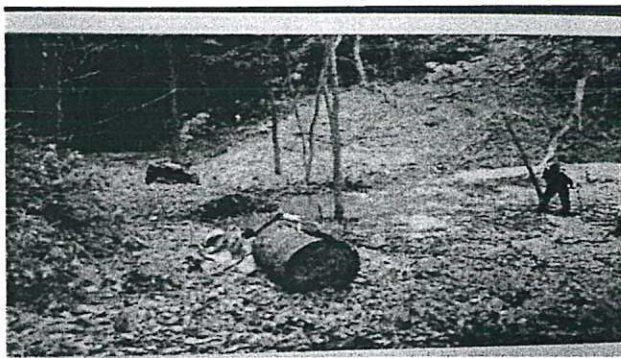
Adószám: 146-0340-2-19  
Kaland-Gyár Kft.

## Mellékletek

1. Fotók 2010-es évből a szóban forgó 1183 hrsz. 200 m<sup>2</sup>, és a gödrös parkoló 902 hrsz. 250 m<sup>2</sup> területek tisztításáról, és kialakításáról
2. Fotók a jelenlegi faápolási munkáról, illetve a jelenlegi állapotokról

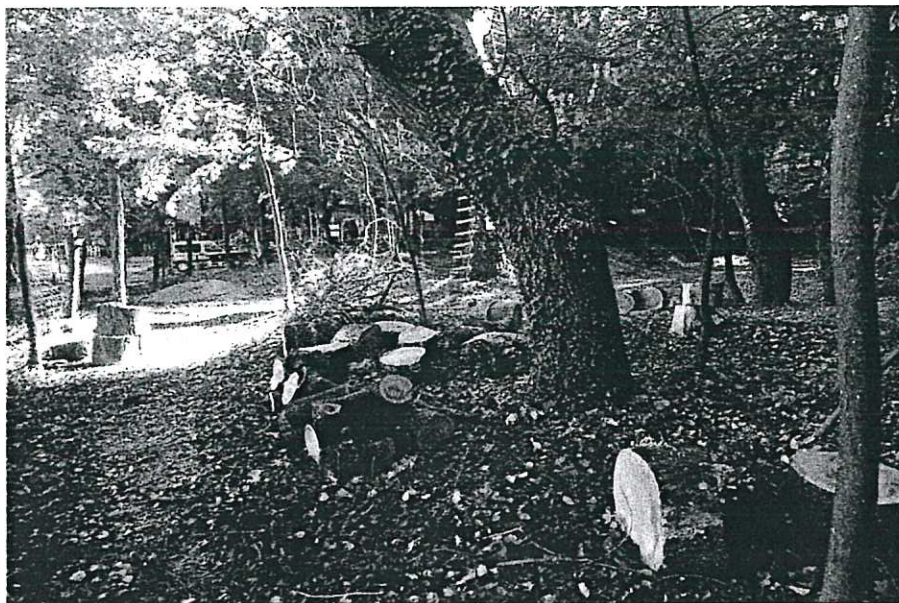
Salm

1. mellékletek



Sch

1. mellékletek



Silva



# Térképmásolat

Iktatószám: 1003/511/2010

Méretarány: 1:2000

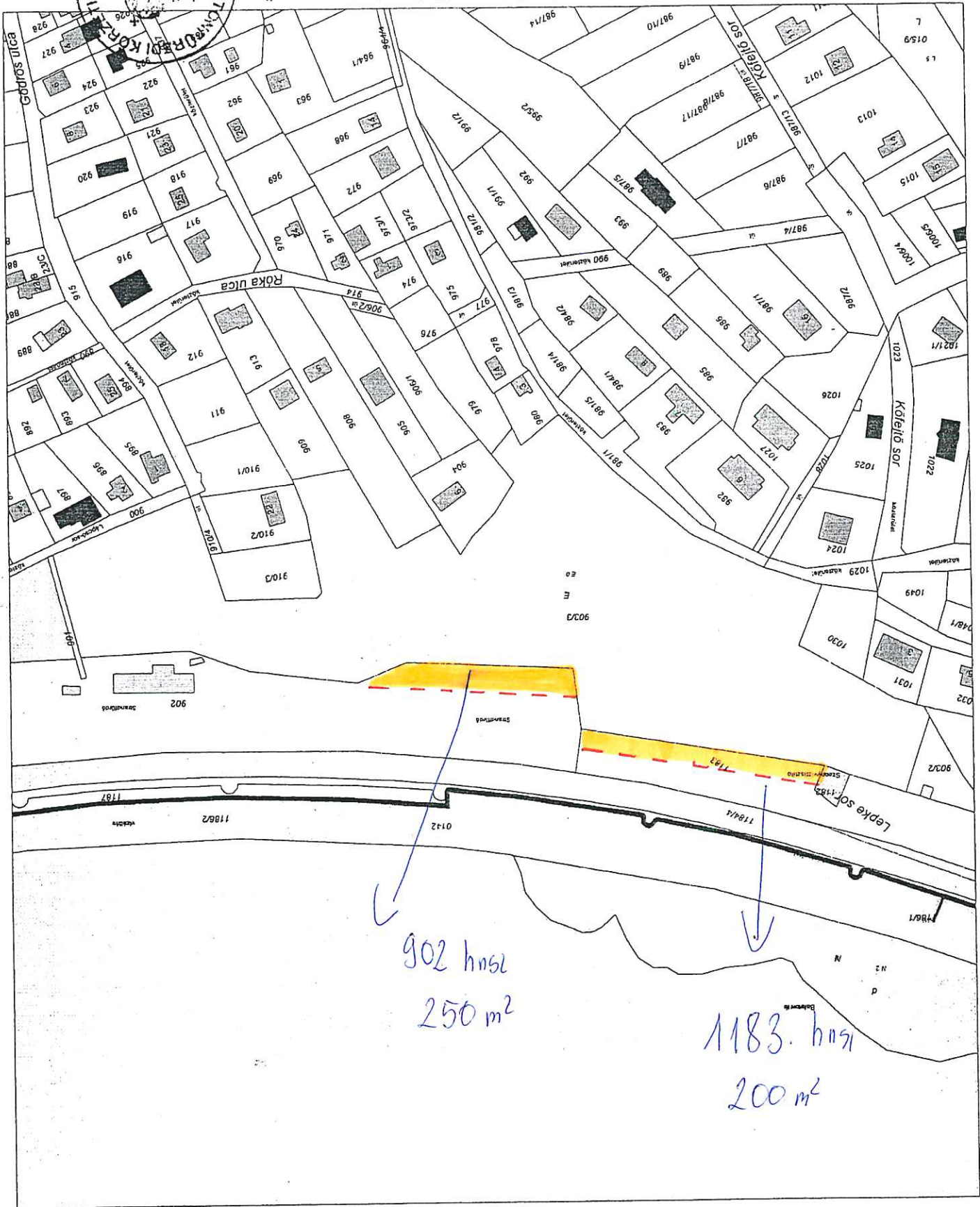
Vetület: EOV

200 m<sup>2</sup>

1183. hrsz

250 m<sup>2</sup>

902 hrsz



Balatonfüred, 2010. április 6.

Kulcsár Zoltáné

