



Iktatószám: JK/612-3/2026.

Tárgy: A Mellis-Gastro Kft.-vel kötött, a gyopárosfürdői Élmény Étterem bérleti szerződésének ügye

Orosháza Város Önkormányzat
Képviselő-testülete

Tisztelt Képviselő-testület!

A 2026. április 28-i képviselő-testületi ülésen Gulyás-Szabó Krisztina képviselő asszony önálló indítványára napirendi pontként tárgyalásra került a gyopárosfürdői Élmény Étterem bérleti jogviszonyának ügye.

Az ülés óta eltelt időben az Orosházi Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt. (a továbbiakban: VÜRT) ügyvédje megvizsgálta az érintett bérleti szerződéseket, azok megkötésének körülményeit, továbbá a vonatkozó jogszabályi előírásokat és bírói gyakorlatot, és az alábbiakat állapította meg.

2010-ben kötött 1. szerződés:

A Bérlemény, ha önkormányzati tulajdon (résztulajdon), akkor versenyeztetéssel adható bérbe, a versenyeztetésre vonatkozó Áht. és Önk. rendelet alapján. 6 hónapnál nem régebbi független ingatlanforgalmi szakértő értékmeghatározása alapján dönthető el a bérleti díj mértéke. A költségvetési törvényben meghatározott értékhatárig (25 M) 5%, azon felül, piaci díj alapján kell megállapítani a bérleti díjat.

A jelen szerződés a régi Ptk. hatálya alá tartozik. Megtámadása esetén az érvénytelenség általános jogkövetkezménye az, hogy az ilyen ügyletre nem lehet jogot alapítani, vagyis a felek által célzott joghatások nem érhetők el. Az érvénytelenség jogkövetkezményeiről szóló 1/2010. (VI. 28.) PK vélemény a régi Ptk. alapján elbírálandó ügyekben alkalmazható, ez esetben a jogkövetkezmény, amelyet semmisség esetén a bíróságnak hivatalból kell alkalmaznia, illetve amelyre - ha törvény kivételt nem tesz - bárki határidő nélkül hivatkozhat. Megtámadhatóság esetén azonban ez az általános jogkövetkezmény is csak akkor alkalmazható, ha az arra jogosult a szerződést eredményesen megtámadta.

További szerződések:

Jogszabály egyértelműen nem rögzíti, de levezethető, hogy az önkormányzat tulajdonában álló gazdasági társaság vagyona is a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.) hatálya alá tartozik.

Az Nvtv. 1. § (2) bekezdés b) és c) pont rögzíti, hogy a nemzeti vagyon része a helyi önkormányzat tulajdonában lévő pénzügyi eszközök mellett az önkormányzatot megillető társasági részesedés is. Az üzletrész, amellyel az önkormányzat a cégben rendelkezik, közvetlenül nemzeti vagyon. Az önkormányzat ezen a részesedésen keresztül gyakorolja a tulajdonosi jogokat a cég saját vagyona (így az ingatlanok) felett.

Az Nvtv.11.§ (16) bekezdése értelmében, 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.

A bírói gyakorlat eltérő a témában, mivel nincs egységes jogalkalmazás, jogegységi döntés, mely kimondaná, hogy az önkormányzati tulajdonú gazdasági társaságok vagyona is a nemzeti vagyon része. Számos jogszabály ugyanakkor a köztulajdonban álló gazdasági társaságok működésére többlet követelményt fogalmaz meg. Az önkormányzati (vagy állami) tulajdonú társaság alapító vagyona, üzletrésze egyértelműen nemzeti vagyon. A köztulajdonban álló gazdasági társaságok vagyona pedig nemzeti vagyonnak minősül. Ezek a gazdasági társaságok közpénzből gazdálkodnak, így alappal várható el, hogy a közpénzzel átláthatóan, és úgy gazdálkodjanak, hogy a nemzeti vagyont ne csökkentsék, a gazdálkodással ne éljenek vissza, vagyis a mértékadó és eljárást szabályozó jogszabályi rendelkezések mentén működjenek. Az egyértelmű jogszabályi rendelkezés hiánya miatt bírósági jogkörbe tartozik annak megállapítása, hogy a VÜRT tulajdonában álló építmény bérleti jogviszonya a versenyeztetés hiányában semmisséget eredményez-e vagy sem.

Megtámadási ok lehet az egyenértékűség hiánya (szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnő értékaránytalansága), amennyiben a semmisség nem állapítható meg.

Kronológiai sorrend:

Szerződés kelte	időtartama	bérleti díj/hó	Bérbeadó	Szerződésben hivatkozott jogszabály	13/2006. (IX.15.) önkormányzati rendelet hatályos rendelkezés	megjegyzés
2010.06.24.	2010.07.01-5 év de 2012.01.01. napján hatályát veszti	417.000,- Ft	Oh-i Gyopárosi GyF. Önkormányzat résztulajdonos	Ptk. (régi) Lakástörvény	13.§ (2) bek. b.) értékmeghatározás: 6 hónapnál nem régebbi független ingatlanforgalmi szakértő 13. § (5) és (6) bek. bérleti díj nem lehet kevesebb, mint a nettó forgalmi érték 5%-a, e díjminimumtól felfelé a piaci díjak figyelembe vételével kell megállapítani. 15.§ (1) bek. versenyeztetni kell kivéve, ha az ingatlan a költségvetési törvény szerinti 25 M Ft alatti.	volt ingatlanforgalmi értébecslés? Az ingatlan értéke meghaladta a bruttó 25 M Ft-ot? Ha meghaladta, volt versenyeztetés? Itt egyértelműen kellett volna versenyeztetés! Miért szerepel a szerződésben kizárólag polgárjogi jogszabály alkalmazása? Miért nem szerepel az 1992. évi XXXVIII. törvény(Áht.)?
2012.02.08.	2012.01.01-től 2015. június 30-ig.	havi bontásban 100.000,- Ft-800.000,-ig éves összes: 3.151.000,-Ft	VÜRT	Ptk. Lakástörvény és Oh. Önk. rendelet	2012. 10.27-én, 2012. nov.01-hatállyal módosult a 13/2006.(IX.15.) önk. rendelet korlátozottan forgalomképes vagyontárgyak köre (ce) fürdő és strandszolgáltatás	Aláíráskor még nem lépett életbe a nemzeti vagyonról szóló törvény, az 2012. 03. 02. lépett életbe. 2012.01.01 és 2012.03.02 .01 között az Áht. és az Önk. rendelet az alkalmazandó

					<p>,turizmust szolgáló vagyon Önk. a tulajdonosa 7840/3 és /4 hrsz strandok, gyógyfürdő Fasor utca ingatlanok. Az Önkormányzati területen épült önálló Vürt tulajdonú épület nem különíthető el a strandszolgáltatástól.</p>	<p>A tulajdonos nem az Önkormányzat, de a gazdasági társaság egyszemélyi tulajdonosa. 2009. évi CXXII. törvény 1.§. köztulajdonban álló gazdasági társaság Nvtv. 1. § (2) bekezdés b) és c) pont rögzíti, hogy a nemzeti vagyon része a helyi önkormányzat tulajdonában lévő pénzügyi eszközök mellett az önkormányzatot megillető társasági részesedés is. Az üzletrész, amellyel az önkormányzat a cégben rendelkezik, közvetlenül nemzeti vagyon. Az önkormányzat ezen a részesedésen keresztül gyakorolja a tulajdonosi jogokat a cég saját vagyona (így az ingatlanok) felett.</p>
2013.03.21.	módosítás 2012.01.01- 2018.06.30.					
2018.01.18.	2023.01.31-ig hatályát veszti 2021.09.01.					
2021.09.01.	2031.08.31.	havonként változó: Éves összes: 3.617 578,-Ft.				
2025.05.21.	módosítás díjban	2025.05.01-től 2025.09.30-ig 150.000,- Ft+ áfa,- /hó				

Alkalmazott jogszabályok:

Régi Áht. 108. § (1) Az államháztartás alrendszeréhez kapcsolódó – a költségvetési törvényben, az állami vagyon kezelésére vonatkozó kormányrendeletben, illetőleg a helyi önkormányzat rendeletében, valamint a helyi kisebbségi önkormányzat határozatában meghatározott értékhatár feletti – vagyont értékesíteni, a vagyon feletti vagyonkezelés jogát, a vagyon használatát, illetve a hasznosítás jogát átengedni – ha törvény vagy állami vagyon esetében törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabály kivételt nem tesz – csak nyilvános (indokolt esetben zártkörű) versenyeztetés útján, a legjobb ajánlatot tevő részére lehet. Nem vonatkozik ez a rendelkezés:

- a) a bérbeadásra, használatba adásra, vagyonkezelésbe adásra, amennyiben az államháztartási körbe tartozó szervezet, illetve jogszabályban előírt állami, önkormányzati feladatot ellátó gazdálkodó szervezet javára történik,
- b) ingatlancserére, amennyiben külön jogszabály – ide nem értve az önkormányzati rendeletet – a szolgáltatott ingatlan feletti rendelkezési jogot védetté nyilvánítással vagy más módon korlátozza, és az ellenszolgáltatás is ingatlan,
- c) a helyi önkormányzat korlátozottan forgalomképes és forgalomképes vagyonának az Ötv. 80/A. § (5) bekezdés szerinti vagyonkezelésbe adására

A Magyar Köztársaság 2010. évi költségvetéséről szóló 2009. évi CXXX. törvény

12. § (1) A helyi önkormányzatok, települési és területi kisebbségi önkormányzatok tekintetében az Áht. 108. §-ának (1) bekezdésében szabályozott versenytárgyalás alkalmazása kötelező, amennyiben az érintett vagyontárgy forgalmi értéke a 25,0 millió forintot meghaladja. A helyi önkormányzat rendeletében, valamint a települési és területi kisebbségi önkormányzat határozatában ennél kisebb értékhatárt is meghatározhat.

2011. évi CLXXXVIII. törvény Magyarország 2012. évi központi költségvetéséről

68. § (1) A helyi önkormányzatok, települési és területi nemzetiségi önkormányzatok tekintetében a nemzeti vagyonról szóló törvényben előírt versenyeztetés kötelező, ha az érintett vagyontárgy forgalmi értéke a 25,0 millió forintot meghaladja. A helyi önkormányzat rendeletében, valamint a települési és területi nemzetiségi önkormányzat határozatában ennél kisebb értékhatárt is meghatározhat.

2011. évi CXCVI. törvény a nemzeti vagyonról

20. § (4) A 11. § (16) bekezdése 2012. március 2-án lép hatályba.

17. § (1) E törvény hatálybalépését megelőzően jogszerűen és jóhiszeműen szerzett jogokat és kötelezettségeket e törvény rendelkezései nem érintik. Az e törvény hatálybalépése előtt létrejött szerződések időtartamának e törvény hatálybalépését követően történő meghosszabbítása új jogviszony létesítésének minősül, kivéve a 6. § (8) bekezdésében, a 11. § (10) bekezdésében, valamint a 12. § (3) bekezdésében meghatározott eseteket.

1. § (2) Nemzeti vagyonba tartozik:

- a) az állam vagy a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló dolgok,
- b) az a) pont hatálya alá nem tartozó, az állam vagy a helyi önkormányzat tulajdonában lévő dolog,
- c) az állam vagy a helyi önkormányzat tulajdonában lévő pénzügyi eszközök, továbbá az államot vagy a helyi önkormányzatot megillető társasági részesedések

Alaptörvény 38. cikk (1) Az állam és a helyi önkormányzatok tulajdona nemzeti vagyon. A nemzeti vagyon kezelésének és védelmének célja a közérdek szolgálata, a közös szükségletek kielégítése és a természeti erőforrások megóvása, valamint a jövő

nemzedékek szükségleteinek figyelembevétele. A nemzeti vagyon megőrzésének, védelmének és a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodásnak a követelményeit sarkalatos törvény határozza meg.

(4) Nemzeti vagyon átruházására vagy hasznosítására vonatkozó szerződés csak olyan szervezettel köthető, amelynek tulajdonosi szerkezete, felépítése, valamint az átruházott vagy hasznosításra átengedett nemzeti vagyon kezelésére vonatkozó tevékenysége átlátható.

(5) Az állam és a helyi önkormányzatok tulajdonában álló gazdálkodó szervezetek törvényben meghatározott módon, önállóan és felelősen gazdálkodnak a törvényesség, a célszerűség és az eredményesség követelményei szerint.

2009. évi CXXII. törvény a köztulajdonban álló gazdasági társaságok takarékosabb működéséről

1. § E törvény alkalmazásában a) köztulajdonban álló gazdasági társaság: az a gazdasági társaság, amelyben a Magyar Állam, helyi önkormányzat, a helyi önkormányzat jogi személyiséggel rendelkező társulása, többcélú kistérségi társulás, fejlesztési tanács, nemzetiségi önkormányzat, nemzetiségi önkormányzat jogi személyiségű társulása, költségvetési szerv vagy közalapítvány külön-külön vagy együttesen számítva többségi befolyással rendelkezik.

Régi Ptk.

200. § (2) Semmis az a szerződés, amely jogszabályba ütközik, vagy amelyet jogszabály megkerülésével kötöttek, kivéve ha ahhoz a jogszabály más jogkövetkezményt fűz. Semmis a szerződés akkor is, ha nyilvánvalóan a jóerkölcsbe ütközik.

234. § (1) A semmis szerződés érvénytelenségére – ha a törvény kivételt nem tesz – bárki határidő nélkül hivatkozhat. A semmisség megállapításához külön eljárásra nincs szükség.

Ügyvédi javaslat:

A bérlő tájékoztatása a jogszabályban meghatározott bérleti díjra vonatkozó kötelezettségéről, valamint egyidejűleg arról, hogy a közérdekben okozott sérelem megszüntetése érdekében a 2010. 06.24-i szerződés kapcsán az Önkormányzat, míg a többi szerződés kapcsán a VÜRT az ügyészhez fordul, hogy a szerződés semmisségének megállapítása vagy a semmisség jogkövetkezményeinek alkalmazása iránt (Ptk.6:88. § (4) bek.) indítson keresetet.

A VÜRT polgári per keretében az egyenértékűség hiányára (szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnő értékaránytalansága) alapított perben is érvényesítheti igényét, valamint a jogalap nélküli gazdagodás alapján 5 évre visszamenőleg követelheti a bérlő jogalap nélküli gazdagodását.

Fentiekre tekintettel kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az alábbi határozati javaslat elfogadására.

Határozati javaslat

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete utasítja az Orosházi Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt. vezérigazgatóját, valamint a polgármestert, hogy a Mellis-Gastro Kft.-vel a gyopárosfürdői Élmény étterem vonatkozásában kötött bérleti szerződések érvénytelensége, valamint a jogszabályoknak nem megfelelően megállapított bérleti díj felülvizsgálata iránt tegyék meg az ügyvéd által javasolt jogi lépéseket. A jogi eljárások esetleges költségét a Képviselő-testület az Önkormányzat 2026. évi költségvetésében biztosítja.

Végrehajtásért felelős: Szokolai Ferenc vezérigazgató
Raffai János polgármester

Határidő: 2026. június 30.

Orosháza, 2026. május 26.

Raffai János
polgármester