

Velence Város Polgármesteri Hivatala
2481 Velence, Tópart u. 26.

Krausz György polgármester részére

e-Papír és e-mail útján !
hivatal@velence.hu
krausz.gyorgy@velence.hu

másolatot kap:

Kotilla Ügyvédi Iroda

Dr. Kotilla Brigitta ügyvéd

1138 Budapest, Hajóépítő sétány 4/B D. lh. VI. em. 2.

brigitta@kotilla.hu

iroda@kotilla.hu

Tárgy: válaszlevél – mellékhelyiség vízfolyás, locsolórendszer, balesetveszélyes állapotok, takarítási és karbantartási hiányosságok

Tisztelt Polgármester Úr !

GOMI Rendezvényszervező és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 8756 Nagyrécse, Tánicsics Mihály utca 48.; cégjegyzékszám: 20-09-080108; adószám: 10949597-2-20; e-mail: igazgatosag@velencekorzo.hu; hivatalos elektronikus elérhetőség: 10949597#cegkapu; képviseli: Berényi Csaba ügyvezető) meghatalmazott jogi képviselőnk, a **Dr. Schall Ügyvédi Iroda** képviseletében eljáró **Dr. Schall Norbert ügyvéd** (székhely: 7621 Pécs, Munkácsy Mihály utca 12. I/4.; telefonszám: +36-72/215-050, +36-30/967-7819; e-mail: drschall@drschall.hu; KASZ: 36068140; cégkapu címe: 18328552#cegkapu) útján – hivatkozva Velence Város Önkormányzatának jogi képviseletében eljáró, Dr. Kotilla Brigitta ügyvédnek a tárgyi ügyben 2026. június 26. napján kelt felszólító levelére – az alábbiak szerint fordulunk T. Polgármester Úrhoz.

I.

Mindenek előtt hangsúlyozni kívánjuk, hogy a GOMI Kft., mint üzemeltető/bérlő és Velence Város Önkormányzat Képviselő-testülete között 2009. június 10. napján létrejött Üzemeltetési szerződés 25. és 26. pontjában foglalt kötelezettségének folyamatosan eleget tesz, ennek megfelelően a jó gazda gondosságával gondoskodik a teljes projektterület épületeinek, építményeinek és berendezéseinek napi karbantartásáról azzal, hogy a napi karbantartás dokumentálása tekintetében a Társaságot szerződéses kötelezettség nem terheli. Hangsúlyozzuk azt is, hogy a Társaságnak alapvető célja, hogy a gazdaságos üzemeltetés céljait szem előtt tartva, megőrizze a Velence Korzó színvonalas, vendégcsalogató, turisztikailag is vonzó állapotát.

A hivatkozott levélben közölt rendkívül rövid határidejű felszólítások kapcsán az alábbiakra kívánjuk felhívni a figyelmet.

Amint az T. Polgármester Úr előtt is ismert kell legyen, hogy a GOMI Kft., mint felperes és Velence Város Önkormányzat, mint alperes között szerződés fennállásának megállapítása iránt folyamatban volt perben a Győri Ítéltábla, mint másodfokú bíróság a 2025. október 22. napján kelt, Pf.III.20.078/2025/8. számú jogerős ítéletében kifejtette, hogy a jogvita fő tárgyát képező építmények fizikai, műszaki állapotával kapcsolatos feladatokat illetően a bérleti elem folytán kiindulási pont, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a

7621 Pécs, Munkácsy Mihály u. 12. I/4. + 36 72 215 050 www.drschall.hu drschall@drschall.hu

fiókiroda: 8800 Nagykanizsa, Petőfi u. 1. I/13.

továbbiakban: Lakástv.) 37. §-a alapján a felek szerződése irányadó azzal, hogy a nem rendezett kérdésekben a 36. § (1) bekezdése szerint a lakásbérlet szabályait kell alkalmazni. A Lakástv. 10. § (1) bekezdése szerint az épület karbantartása, a központi berendezések üzemképességének biztosítása, a közös használatú helyiségek állagában, berendezéseiben keletkezett hibák javítása a bérbeadó kötelezettsége, továbbá 13. § (1) bekezdése alapján a pótlással és cserével kapcsolatos költségek ugyancsak bérbeadót terhelik, valamint a 13. § (4) bekezdés értelmében az épület felújítása is a bérbeadó kötelezettségébe esik.

A jogerős ítéletben foglaltakra tekintettel a kívánatosnak tartjuk, ha az Önkormányzat a GOMI Kft.-nek címzett újabb és újabb felszólítások megküldését megelőzően kellő alaposággal tájékozódna a felek jogviszonyát meghatározó Üzemeltetési szerződés alapján az Önkormányzat kötelezettségi körébe eső feladatokról, így elkerülve azt, hogy olyan munkák elvégzésére szólítsa fel Társaságunkat, melyek tényleges elvégzése egyértelműen és világosan az Önkormányzat feladata lenne.

Ismételten utalok rá, hogy a fent hivatkozott jogerős ítélet alapján a felújítási munkák a tulajdonos, azaz az Önkormányzat kötelezettségébe esnek.

Tény, hogy a Szolgáltatóház több, mint 10 éve került átadásra, erre tekintettel avultsága előrehaladott. Tény az is, hogy az Önkormányzat, mint tulajdonos semmilyen módon nem kíván hozzájárulni a Szolgáltatóház egyes berendezéseinek, alkotórészeinek kijavításához, mely körülmény immár hosszabb idő óta fennáll. Ennek ellenére is a GOMI Kft. a maga részéről mindent meg kíván tenni a gazdaságos működés fenntartása érdekében, ugyanakkor nem kívánja magára vállalni a tulajdonos kötelezettségi körébe eső feladatok elvégzését, erre egyrészt az Üzemeltetési szerződés nem kötelezi a Társaságot, másrészt az Önkormányzat sem támaszthat a GOMI Kft.-vel szemben utóbb ilyen jellegű elvárást.

Utalni kívánok arra is, hogy a felek szerződéses jogviszonya során az Önkormányzat számos nagyobb jelentőségű karbantartási munka ellátását vállalta az általa kötött és finanszírozott szerződés útján (pl. hűtő-fűtő rendszer, tűzvédelmi rendszer), mely kialakult gyakorlaton az Önkormányzat nem jogosult egyoldalúan utóbb változtatni, és az általa vállalt feladatot a GOMI Kft.-re visszahárítani.

Továbbá a Győri Ítéltábla fent hivatkozott jogerős ítélete, melynek tartalma T. Polgármester Úr előtt is ismert kell legyen, rámutatott arra is, hogy az átadott beruházás kivitelezési hibái, azok javítása nem vitásan nem tartozik sem a karbantartás, sem a felújítás körébe, mivel nem az elhasználódásból fakad. Az épületek és építmények rendeltetésszerű használatra való alkalmasságának (szakszerű kivitelezésének) biztosítása pedig bérbeadói, tulajdonosi kötelezettség. Ebből következően a GOMI Kft. nem jogosult és nem köteles a kivitelezővel szemben a kivitelezési hibák miatti szavatossági jogok érvényesítésére. A vállalkozási szerződésben kikötött, valamint a jogszabályon alapuló szavatossági, jótállási jogok gyakorlására a kivitelezővel szemben kifejezetten az Önkormányzat jogosult, és egyben köteles is a Társasággal szemben az üzemeltetési feltételek biztosítása érdekében. Ezzel összefüggésben azok a hibajelenségek, amelyek a kivitelezési hibák javításának elmaradásához kapcsolódnak, a hibák következményeként kialakultak, nem eshetnek a Társaság terhére.

Nyomatékosan hangsúlyozzuk – utalva itt a Győri Ítéltábla Pf.III.20.078/2025/8. számú jogerős ítéletére –, hogy noha a kivitelezési hibák kijavításának elmaradása az idő múlásával gyorsuló állagromlást, egyre több, súlyosabb és láthatóbb nyomot idéz elő, továbbá a hiba okának megszüntetése nélkül ezek folyamatosan újratermelődnék és további állapotrosszabodáshoz vezetnek, ugyanakkor a hibajelenségek rendszeres eltüntetése egyrészt nem a természetes elhasználódásból eredő karbantartási munka, másrészt az Önkormányzat nem is várhatja el a GOMI Kft.-től, hogy az Önkormányzat mulasztása által okozott többletmunkát és többletköltségeket a Társaság rendszeresen és tartósan viselje. Ahogyan arra a bíróság is rámutatott, az ilyen jellegű munkák el nem végzése nem tekinthető a GOMI Kft. terhére eső, felmondást megalapozó szerződésszegésnek; akkor sem, ha ez az összállapotot tekintve hátrányos, valamint a projektterület felmondásban hivatkozott gondozatlan, gazdátlan benyomását és állapotát kelti.

7621 Pécs, Munkácsy Mihály u. 12. I/4. + 36 72 215 050 www.drschall.hu drschall@drschall.hu
fiókiroda: 8800 Nagykanizsa, Petőfi u. 1. I/13.

Hangsúlyozzuk, hogy a Társaság az Üzemeltetési szerződésből eredő kötelezettségének eleget téve rendszeresen végzi a napi karbantartást mind a Szolgáltatóház, mind az azon felüli vagyonelemek tekintetében, ugyanakkor tény az is, hogy a Velence Korzó átadása óta, 10 év elteltével a vagyonelemek tekintetében megfigyelhető az avultság, ennek ellenére az Önkormányzat, mint tulajdonos semmilyen felújítási munka iránt nem intézkedett.

A felszólító levélben közölt egyes hiányosságok kapcsán mindenek előtt arra mutatunk rá, hogy a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály a Velence Korzó és Szabadstrand természetes fürdőhely közegészségügyi ellenőrzése céljából 2026. június 25. napján hatósági ellenőrzést végzett, mely alapján a természetes fürdőhely üzemeltetése tekintetében hiányosságot, szabálytalanságot nem tárt fel. Itt jegyezzük meg, hogy a felszólító levélhez csatolt fényképeken a készítés dátuma nem szerepel, így nem állapítható meg, hogy azok mikor készültek, milyen időállapotot tükröznek.

A fenteikhez kapcsolódóan megjegyezzük azt is, hogy a Társaságnak közműszolgáltatók felé fennálló tartozása nincsen, ennek megfelelően ahogyan eddig is, úgy továbbra is minden közműszolgáltatás megfelelően működik és elérhetősége biztosított.

Az Önkormányzatnak a kifejezetten politikai és nem szakmai érdekek alapján véghezvitt 2025. júliusi kerítésbontási eljárásának egyenes következménye, hogy a strand területe bárki számára a nap 24 órájában megközelíthetővé és elérhetővé vált, így a rongálások és károkozó magatartások folyamatosak. Figyelemmel arra, hogy a korábban üzemeltetésre átadott területből az Önkormányzat utóbb szabadstrandot csinált, az ebből fakadó negatív következmények a Társaság hátrányára nem eshetnek. Visszásnak tartjuk, hogy az Önkormányzat az általa megvalósított kerítésbontás előnytelen következményeit a GOMI Kft.-vel szemben kívánja felhasználni. Hangsúlyozzuk, hogy a GOMI Kft. által nem azért emelt kerítést, hogy a strand használatát gátolja vagy akadályozza a nagyközönség előtt, hanem azt kifejezetten azért tette, hogy a terület üzemeltetésének és megfelelő színvonalú fenntartásának céljait szolgálja.

A Korzó területén található férfi mellékhelyiségben hivatkozott WC-tartály probléma a Társaság előtt nem ismert, egyébiránt azzal kapcsolatban a felszólító levél sem jelöl meg konkrétabb körülményt, mely alapján az beazonosítható lenne.

A locsolórendszer üzemképes fenntartása kapcsán hivatkozunk arra, hogy amint az T. Polgármester Úr előtt is jól ismert, egyrészt a büféfelépítmények tulajdonosai/üzemeltetői az érintett terület megfelelő színvonalú fenntartásához sem anyagi, sem más erőforrással nem járulnak hozzá, másrészt a területet kifejezetten saját céljaik és igényeik szerint használják, mely két körülmény egymással összeegyeztethetetlen és jelentős mértékben akadályozza a GOMI Kft.-t abban, hogy az Üzemeltetési szerződésből fakadó, idevonatkozó feladatait megfelelő módon ellássa.

Ellehetetlenült, mivel az azzal érintett területre az Önkormányzat és T. Polgármester Úr tudta mellett a büféfelépítmények tulajdonosai/üzemeltetői túlterjeszkedtek. Ezzel kapcsolatos nyilatkozatainak T. Polgármester Úr a felek közötti peres eljárások alapján már eddig is megismerhette, melyeket továbbra is fenntartunk. Itt utalunk rá, hogy a zöldfelületek csökkenése is igen szoros összefüggést mutat a büféfelépítmények terjeszkedésével, ugyanakkor érdekes módon T. Polgármester Úr ezen túlterjeszkedésnek nem kíván gátat szabni.

Megjegyezzük, hogy a más személyek tulajdonát képező vagyonelemek „elbontása” irreális elvárás a Társasággal szemben, így a korábban Sinkóné Fodor Krisztina egyéni vállalkozó által üzemeltetett ugrálóvárhoz kapcsolódó használt berendezések, eszközök elszállítása tekintetében is az különösen annak tükrében, hogy tudomásunk szerint Sinkóné Fodor Krisztina és házastársa a fentiek tekintetében, azaz a bérlettel érintett terület eredeti állapotának helyreállításáról, ingóságai elszállításáról Velence Város

7621 Pécs, Munkácsy Mihály u. 12. I/4. + 36 72 215 050 www.drschall.hu drschall@drschall.hu

fiókiroda: 8800 Nagykanizsa, Petőfi u. 1. I/13.

Önkormányzatával is egyeztetést folytattak az Önkormányzat hivatali helyiségében, mely körülmény T. Polgármester Úr előtt is ismert kell legyen. E körben jegyezzük meg, hogy a felszólító levél szerinti kapcsolószekrényt is az ingóságokat elszállító – nyilvánvalóan az Önkormányzat érdekkörében eljáró – személyek hagyták a csatolt fénykép szerinti állapotban, mely mulasztás kifejezetten nem a GOMI Kft.-hez köthető.

A kivitelezési hiányosságokra visszavezethető felszólítások tekintetében álláspontunk a fentebb hivatkozott érvelést megismételve az, hogy azok kijavítása iránt való intézkedés az Önkormányzat szerződéses kötelezettsége körébe esik, mely T. Polgármester Úr előtt is tudott kell legyen figyelemmel egyrészt az Üzemeltetési szerződés tartalmára, másrészt a Győri Ítéltábla Pf.III.20.078/2025/8. számú jogerős ítéletére.

Összegezve, a GOMI Kft. jogi álláspontja, hogy az immár jelentős avultsági állapotra tekintettel szükséges, hogy az Önkormányzat és a Társaság között megfelelő együttműködés alakuljon ki a karbantartási-javítási feladatok elvégzése érdekében, de ennek alapvető feltétele, hogy az Önkormányzat is felvállalja a tulajdonos/bérbeadó kötelezettségi körébe eső feladatok elvégzését ahelyett, hogy azokat alaptalanul és indokolatlanul folyamatosan a GOMI Kft.-re hárítja, úgy az általa kifogásolt állapot kialakulásában játszott saját szerepét figyelmen kívül hagyja.

Többször hangoztatott álláspontunk szerint a napi karbantartást meghaladó javítási-karbantartási feladatok elvégzése és azok költségeinek viselése a felek között létrejött Üzemeltetési szerződés 26. pontja alapján az Önkormányzat szerződéses kötelezettsége tekintettel arra, hogy az üzemeltetésbe/használatba adást követően 5 (öt) év már eltelt.

A Társaság álláspontja az, hogy éppen Velence Város Önkormányzata az, aki a kölcsönös együttműködést magatartásával, folyamatos felszólításaival akadályozza úgy, hogy eközben saját szerződéses kötelezettségeiről, így többek között a szükséges felújítási munkák elvégzéséről, elvégeztetéséről elfeledkezik, minden lényeges kérdésben a GOMI Kft.-vel azon büféfelépítmények tulajdonosai/üzemeltetői mellé áll, akik közvetlenül semmilyen módon, így különösen pénzben nem járulnak hozzá a Velence Korzó színvonalas működtetéséhez és fenntartásához, mely utóbbi igen lényeges körülmény a Társaság álláspontja szerint akár helyi, akár országos médiaérdeklődésre is számot tarthat.

Itt kívánom ismételten hangsúlyozni, hogy a GOMI Kft. alapvetően sérelmesnek tartja, hogy az Önkormányzat a közösségi felületein kizárólag a saját álláspontját jeleníti meg és tünteti fel mindamellet, hogy a GOMI Kft.-t a közvélemény előtt csak és kifejezetten negatív színben tünteti fel. Minderre tekintettel felszólítjuk Velence Város Önkormányzatát, hogy a jövőre nézve tartózkodjon a közvéleményt félretájékoztató és a GOMI Kft.-t negatív színben feltüntető egyoldalú közösségi kommunikációtól.

II.

A 2026. június 26. napján kelt felszólító levelében foglaltakat meghaladóan utalunk arra, hogy Seregélyes Nagyközség Jegyzője 2026. június 22. napján kelt, SER/1734-4/2026 számú határozatával az Önkormányzatnak a GOMI Kft. ellen előterjesztett birtokvédelmi kérelmét, a Velence belterület 1367/28 hrsz.-ú ingatlanon levő sorompók által kiváltott birtokzavarás tekintetében elutasította tekintettel arra, hogy birtoksértő állapot nem áll fenn. A jegyző határozata T. Polgármester Úr előtt is ismert kell legyen.

A GOMI Kft. határozott jogi álláspontja az, hogy a felek közötti Üzemeltetési szerződés 12. és 13. pontja alapján a GOMI Kft.-nek üzemeltetési, működtetési jog van a 2. és 3. számú mellékletben felsorolt épületekre, építményekre, területekre azzal, hogy a szerződés 13. pontja alapján az üzemeltetés kifejezetten kiterjed a parkolókra is.

Nem hagyható figyelmen kívül, hogy az Üzemeltetési szerződés 2. és 3. számú melléklete szerinti épületek, építmények, terület felsorolása között parkoló, illetve parkolók nincsenek. A 2. számú melléklet ugyan

7621 Pécs, Munkácsy Mihály u. 12. I/4. + 36 72 215 050 www.drschall.hu drschall@drschall.hu

fiókiroda: 8800 Nagykanizsa, Petőfi u. 1. I/13.

nevesíti a meglévő és a tervezett parkolókhöz vezető közlekedési csomópontokat, mint közcélú köztereket, azonban a parkolót nem. Hangsúlyozzuk tehát, hogy az Üzemeltetési szerződés 2. számú mellékletében meghatározott és nevesített „köz célú köztér” minősítésű területek között parkoló nincsen. Így az Üzemeltetési szerződés értelmezése kapcsán nem vonható le olyan következtetés, hogy a rendeltetésszerű üzemben tartás, működtetés során – melyre a GOMI Kft.-nek a szerződés 13. pontja alapján kifejezetten jogosultsága van – a parkoló fizetőssé tételével és ennek érdekében sorompó létesítésével a GOMI Kft. a szerződés 19. pontjába ütköző módon járna el.

Megjegyezzük azt is, hogy a Győri Ítéltábla Pf.III.20.150/2025/3/I. Számú másodfokú ítéletének anyagi jogerőhatása a parkolók vonatkozásában kifejezetten arra irányul, hogy a GOMI Kft. szerződésszegésből eredő kártérítés jogcímen elmaradt parkolási díjat az Önkormányzattal szemben nem érvényesíthet. Sem az ítéleti rendelkezés, sem a bíróság által megállapított tényállás nem zárja ki a jövőre nézve, hogy a GOMI Kft. az Üzemeltetési szerződésben rögzítettek alapján ne tehetné fizetőssé az üzemeltetésében álló parkolót és ennek érdekében ott nem emelhetne sorompót – álláspontunk szerint.

A fentiekre tekintettel a GOMI Kft. az üzemeltetésében lévő parkoló után használati/felügyeleti díjat kíván szedni és ennek érdekében ott sorompót kíván fenntartani azzal, hogy a díjfizetési időszakot nem kívánja napi 24 órában fenntartani. Minderre figyelemmel a Társaság sem a sorompót nem kívánja elbontani.

A sorompó létesítése kapcsán meg kívánjuk jegyezni, hogy annak szükségességét a parkoló üzemeltetése indokolja, az a parkoló rendeltetésszerű használatának biztosítsa és fenntartása érdekében elengedhetetlen. A sorompó létesítése, fenntartása és működtetése üzemeltetési kompetenciába tartozik, így annak létesítéséhez nem volt és jelenleg sincs szükség az Önkormányzat, mint tulajdonos előzetes hozzájárulásához – álláspontunk szerint.

Itt kívánunk utalni arra a T. Polgármester Úr előtt is ismert lényeges körülményre, hogy a Győri Ítéltábla Pf.III.20.127/2023/10/I. számú jogerős részítélete alapján a GOMI Kft. jogosult – többek között – a Velence belterület 1368 hrsz.-ú ingatlan birtoklására. Ennek megfelelően a leghatározottabb álláspontunk, hogy az Üzemeltetési szerződésben foglaltakra tekintettel az Önkormányzatnak nincsen jogosultsága arra nézve, hogy az Üzemeltetési szerződéssel érintett, így különösen az 1368 hrsz.-ú területen várakozási díjat szedjen, sőt az a GOMI Kft. az Önkormányzat által a parkolásért jogosulatlanul beszedett díjakra igényt tart, mivel álláspontja szerint az kifejezetten a Társaságot illeti meg.

A fenti körülményekre tekintettel jelen levélem útján felszólítom Velence Város Önkormányzatát, hogy jelen levélünk kézhezvételét követően haladéktalanul az üzemeltetésre átadott, parkoló funkciójú területek vonatkozásában tartózkodjanak a birtoksértő magatartástól, így különösen hagyjanak fel a parkolási díj beszedésével és zavartalanul biztosítsák a GOMI Kft. részére, hogy a Társaság a parkolót szerződésszerűen üzemeltethesse.

Kérjük a fentiek szíves tudomásulvételét !

Kelt: Pécs, 2026. június 30. napján

Tisztelettel,

GOMI Kft.

jogi képv.:

Dr. Schall Norbert ügyvéd

7621 Pécs, Munkácsy Mihály u. 12. I/4. + 36 72 215 050 www.drschall.hu drschall@drschall.hu
fiókiroda: 8800 Nagykanizsa, Petőfi u. 1. I/13.