

Dunaalmás Község Polgármesterétől

H-2545 Dunaalmás, Almási u. 32. ☎: (36) (34) 450-012 Fax: (36) (34) 450-015

E-mail: polgarmester@dunaalmas.hu

Iktatószám: DA/20-24/2023.

5 . napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

**Dunaalmás Község Önkormányzati Képviselő-testületének
2023. március 29-i rendes ülésére**

Tárgy: Önkormányzati ingatlanok bérleti díjainak meghatározásáról

Előterjesztő: Makay Tibor polgármester

Előadó: Cseszneki Ágnes kirendeltség-vezető

Tisztelt Képviselő-testület!

2022. novemberében tárgyalta a képviselő-testület a bérbe adott ingatlanok bérleti díjának jövőbeli meghatározását, melyről akkor az alábbi döntés született.

„Dunaalmás Község Önkormányzat Képviselő-testülete 117/2022. (XI.30.) határozata a bérleti díjakról

Dunaalmás Község Önkormányzat Képviselő-testülete

- 1. A jelenlegi infláció és az egész Világot érintő gazdasági nehézségek figyelembevételével az önkormányzati ingatlanok bérleti díjait a meglévő szerződésekben foglalt mértékekkel 2023. január 1-ével változatlanul hagyja.*
- 2. Felkéri a polgármestert, hogy a gazdasági körülmények figyelembevételével a bérleti díjak vizsgálatát legkésőbb 2023. március 31-ig tűzze újra napirendre.*

Felelős: Makay Tibor polgármester

Határidő: 2023. 11.30.”

A döntés értelmében a bérleti díjak meghatározásáról szóló előterjesztést ismételt napirendre tűztem.

2023. március 14-ére bejárást szerveztem, melyről tájékoztattam a testületi tagokat. A bejárás során főként a bérbe adott építmények bejárása történt meg, de megtekintettük a bérbe adott telek ingatlanokat is. Az építmények esetében a bérlő jelenlétében tartottuk meg a bejárást, melyről az alábbiakban adok tájékoztatást:

- **Tűzoltó szertár:** Telephely létesítésére az Önkéntes Tűzoltó Egyesület bérlí. Az épületben az egyesület megkezdte a felújítási, átalakítási munkákat, mely során egy

gépkocsi tárolót, raktárat és egy gyülekező teret kívánnak kialakítani. Az épület tetőszerkezete jó állapotú, új lécezőst kapott korábban. A tetető felőli, földel határos falazat rendezett, nem vizesedik, nincsenek repedések, vakolat eltávolításra került róla. Az ereszcatorna eltömődött, takarítása időszerű, melyre felhívtam az egyesület jelen lévő tagját, Horváth Gábort.

- **Fodrászat:** Bérlő Harcsa Alexandra. A kiadott helység jó állapotban van, régi beázás nyoma látszódik, új beázás nem. Májusban tervezi a visszaköltözést és a fodrászat megnyitását az ingatlanban. Szigetelni szeretné, illetve alternatív fűtés kialakítását mérlegeli. Az ereszcatorna eltömődött, takarítása időszerű, melyre felhívtam a bérlő figyelmét.
- **Posta:** Bérlő a Magyar Posta. Az egész épület leromlott állapotú, a posta a szükséges karbantartásokat végzi el, ami ténylegesen a szükségszerű működést biztosítja. A postahivatal részben az aljzat burkolatot 10 éve felújították. A postahivatal mellett egy szolgálati lakás található, ami elhanyagolt állapotban található, minimálisan raktározásra használják. A Neszmély felőli falazat több helyen felázott, repedezett, süllyedt, az épület külső vakolata omladozó. Az ereszcatorna eltömődött, takarítása időszerű, melyre a hivatalvezető figyelmét felhívtam. A padlást, tetőszerkezetet nem tudtuk megnézni.
- **Kis iskola:** Bérlő Kis Duna Vendéglő, Tamtam Angéla. A tetőt megvizsgáltuk, a tartó elemek többnyire jó állapotban találhatóak, néhány szarufa megerősítése indokolt. A tetőlécek javítása, foltokban cseréje időszerű. A cserepek pótlás, cseréje foltokban szükséges. A művelődési ház felőli ereszcatorna nincs kiépítve. Falazaton alulról felázás látható, melynek hatására salétromos, penészes a fal, főként a művelődési ház felőli, de látható belső főfalakon is. A nagyterem aljzata látványosan süllyedt a vendég mosdók előtt, ennek vonalában a fő tartófalakon is látszódik süllyedés, mély repedés. A nyílászárók rossz állapotban vannak, nehezen zárhatóak. A rendbetétellel kapcsolatban egyeztetést kezdeményeztünk a bérlővel a költségek megállapításáról. A bérlő korábban vételi szándékot jelzett a képviselő-testület irányába, az értékesítésről ekkor a testület elzárkózott.
- **Telkek:** A bérbbe adott telkek nagyságrendileg rendezett állapotúak, a használati célnak megfelelőek.

A jelenleg érvényben lévő bérleti díjakat az előterjesztés 1. számú melléklete tartalmazza.

A bejárásom a jelenlévő képviselő tagokkal abban a javaslatban maradtunk, hogy épületek esetében a jelenleg legmagasabb áron bérbeadott m² árat vennénk figyelembe, ami a 739 Ft/m².

A telkek esetében azon ingatlanoknál, ahol a bérbeadás főként a terület rendben tartására vonatkozik, ott nem kívánnánk emelést végezni, a többi telek esetében 500 Ft/m² ára kerülne meghatározásra. Ezen ingatlanok főként a Pihenő tó környezetében található büfé területek ingatlanai, melyek esetében a kialakítandó 500 Ft/m² ár az eredetileg a bérlők által előírt mérték lenne.

A Pihenő tó környezetében található büfék esetében a közmű ellátás almerővel került kialakításra, így az elhasznált közműszolgáltatások díja először a főóra tulajdonosánál, az önkormányzatnál jelentkezik, melyet a bérlők a saját almerőik szerint fizetnek meg az önkormányzat felé. Ezen bérleti szerződések tekintetében javasolt a bérleti szerződés módosítása úgy, hogy a szerződés 7. pontjában részletezett rendkívüli felmondási esetek közbeépítésre kerülne a rezszi költségek elmaradása is, melyre javaslatként 30 napos késedelmet engedélyoznánk.

A telefontornyok bérleti szerződését külön szerződés alapján több évre lekötöttük, az abban foglalt árak jelenlegi viszonylatban elfogadhatóak.

A módosított bérleti díjak az előterjesztés 2. számú mellékletében találhatóak. A bérleti díjak emelésének időpontját még szükséges megállapítani, mely esetében figyelembe kell venni a szerződés kötéssel járó átfutási időt. Visszamenőlegesség nem lehetséges, javaslom a legkorábbi érvényességi időnek a 2023. május 1. napját.

Kérem a Tisztelt képviselő-testületet, hogy fejtse ki álláspontját a napirenddel kapcsolatban, tegyék meg javasataikat és hozza meg döntését.

Dunaalmás, 2023. március 22.



Makay Tibor
polgármester



Cseszneki Ágnes
kirendeltség-vezető

Határozati javaslat:

Dunaalmás Község Önkormányzat Képviselő-testülete /2023. (III.29.) határozata a bérleti díjakról

Dunaalmás Község Önkormányzat Képviselő-testülete

- A) 1. Megemeli az önkormányzati ingatlanok bérleti díját az előterjesztés 2. számú melléklete szerinti tartalommal.
2. Az emelt bérleti díjak 2023. 05.01. napjától érvényesek.
3. Felhatalmazza a polgármestert a bérlők tájékoztatására, az új bérleti szerződések megkötésére, a jegyzőt a bérleti szerződések módosításának előkészítésére.

Felelős: Makay Tibor polgármester, Dr. Horváth József jegyző (kirendeltség-vezető útján)

Határidő: 2023. április 30.

- B) 1. A jelenlegi infláció és az egész Világot érintő gazdasági nehézségek figyelembevételével az önkormányzati ingatlanok bérleti díjait a meglévő szerződésekben foglalt mértékekkel 2023. évre vonatkozóan változatlanul hagyja.
2. Felkéri a polgármestert, hogy a gazdasági körülmények figyelembevételével a bérleti díjak vizsgálatát legkésőbb 2023. november 30-áig tűzze újra napirendre.

Felelős: Makay Tibor polgármester

Határidő: 2023. 11.30.

Dunaalmás Község Önkormányzat Képviselő-testülete /2023. (III.29.) határozata a Domján Streetfood Kft.-vel és az Almási Lángos Kft.-vel kötött bérleti szerződés módosításáról

Dunaalmás Község Önkormányzat Képviselő-testülete

1. A ... /2023. (III.29.) határozatban foglalt bérleti díj módosításán túl módosítja a Domján Streetfood Kft.-vel és az Almási Lángos Kft.-vel 2021.01.29.-én kötött bérleti szerződések esetében a 7. pontot az alábbiak szerint:

„7. A bérbeadó a bérleti időszak első 5 évében – tekintettel a bérlők jelentős befektetésére és közfunkciók kialakítására - a szerződést csak az alábbi esetekben mondhatja fel:

- a) A bérleti díj 6 hónapnál régebbi elmaradása esetén,*
- b) A közüzemi díjak 30 napnál régebbi elmaradása esetén,*
- c) A bérelt terület elhanyagolttá, rendezetlenné válása esetén,*
- d) A bérlő a bérbeadóval történő előzetes írásbeli egyeztetése nélkül nagymértékű területalakítást, építmény elhelyezést hajt végre a bérelt területen, a bérbeadó írásbeli felszólítását követő 30 naptári nap eltelte után, ha a felszólítás sikertelennek bizonyul.”*

A szerződés többi pontja változatlan marad.

2. Felhatalmazza a polgármestert a szerződésmódosítás aláírására, a jegyzőt a bérleti szerződés módosításának előkészítésére.

Felelős: Makay Tibor polgármester, Dr. Horváth József jegyző (kirendeltség-vezető útján)

Határidő: 2023.04.30.