

ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2023. május 25-ei soron következő ülésére

Tárgy:

Vagyonhasznosítási ügyek

Előterjesztő:


.....
Manning Jenő
polgármester




Törvényességi ellenjegyzés:



.....
Dr. Gábor Hajnalka
jegyző



Az előterjesztést készítette:


.....
Jámber Katalin
vagyongazdálkodási ügyintéző

Az előterjesztést jóváhagyta:


.....
Tóth Eszter osztályvezető
Közgazdasági Osztály

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Keszthely, Ady Endre u. 49/a. szám alatti teniszcentrum bérbeadása

Keszthely Város Önkormányzata tulajdonát képezi a Keszthely 223/19 hrsz-ú „sporttelep” megnevezésű, 1 ha 7590 m² területű, Keszthely, Ady Endre u. 49/a. szám alatti ingatlanok a természetben az Ady-Malom-Lovassy utcák és az Ifjúsági park által határolt bekerített, teniszközpontként használt területrésze. (1. sz. melléklet – *Helyszínrajz*)

Az ingatlant a '90-es évek második felétől évenkénti szerződés hosszabbítással, majd a bérletre kiírt pályázat elnyerését követően 2000. január 1-jétől - több alkalommal meghosszabbított bérleti szerződés alapján - a Sport Utánpótlás Nevelő Tenisz Klub (képv.: Varga Balázs elnök, továbbiakban: SUN Tenisz Klub) bérlő. Az utolsó hosszabbításra a képviselő-testület 169/2018. (VI. 11.) számú határozata alapján 2023. június 30. napjáig került sor.

Az ingatlan üzemeltetése során az elmúlt években tapasztaltak alapján, továbbá figyelemmel e tárgyban korábban hozott képviselő-testületi döntésekre is, az ingatlantulajdonosi érdekekre tekintettel a jelenleg hatályos szerződés meghosszabbítása nem javasolt, melyre figyelemmel az ingatlantulajdonos önkormányzat egy hónappal ezelőtt az ingatlan birtokának visszavételével kapcsolatos egyeztetést kezdeményezett bérlő felé, kérve annak legkésőbb 2023. június 30. napjáig, a bérlő saját tulajdonú ingóságaitól kiürített – rendeltetésszerű használatra alkalmas - állapotban történő visszaszolgáltatását az önkormányzat részére.

Az önkormányzat számára kiemelten fontos érdek a sportközpont folyamatos, biztonságos üzemeltetésének biztosítása, minél szélesebb körű, jelentős érdeklődésre számot tartó versenyeknek helyszín biztosítása. A bérleti jogviszony megszűnését követő birtokba vétel és az átadás-átvétel lebonyolítása körül esetlegesen még adódó jogviták miatt a jelen körülmények között nem javasolt pályázat kiírása, azonban az üzemeltetés folyamatossága érdekében az önkormányzatnak a birtokbavételt követően haladéktalanul gondoskodnia kell a sportcentrum működtetéséről.

Fentiek alapján javasolt, hogy a pályázati feltételek kidolgozásának és a pályázati eljárás lebonyolításának időszakára, 2023. július 1-jétől vagy a tényleges birtokbavétel napjától 2024. október 15-éig terjedő időszakra megbízás formájában kerüljön sor a teniszcentrum üzemeltetésére. A bérlet időtartama alatt lehetőség nyílik arra, hogy a képviselő-testület a Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendelete előírásainak figyelembevételével egy nyilvános pályázatot írjon ki az üzemeltetésre, illetve működtetésre.

A képviselő-testület 276/2021. (X. 28.) sz. határozatában is foglaltakra figyelemmel, a tenisztelep üzemeltetésével – az abban már korábban is közreműködött - Fatér Csaba által képviselt szervezetet javaslom. (2. sz. melléklet – *Képviselő-testületi határozat*)

A fenti időszakra vonatkozó megállapodást a jelenlegi bérleti szerződéshez hasonló feltételekkel javaslom megkötésre, a bérleti díj bruttó 2,5m Ft összegben kerüljön megállapításra a teljes időtartamra azzal, hogy a bérlőnek lehetősége van a fűtésre fordított költségeinek, továbbá az értéknövelő beruházásoknak a bérleti díj összegében történő elszámolására.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek.

Határozati javaslat
..../2023. (V. 25.) számú képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „Vagyonhasznosítási ügyek” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete hozzájárul az önkormányzat tulajdonában lévő 223/19 helyrajzi számú Keszthely, Ady Endre u. 49/a. szám alatti ingatlan - természetben az Ady-Malom-Lovassy utcák és az ifjúsági park által határolt - bekerített, tenisztelepként használt részére Fatér Csaba - mint korábban a tenisztelep üzemeltetésében résztvevő - által képviselt szervezettel (Bérlő) bérleti szerződés megkötéséhez az alábbi főbb feltételekkel:
 - a) a megállapodás 2023. július 1. napjától, illetőleg a tényleges birtokba adás napjától 2024. október 15. napjáig terjed;
 - b) a bérleti díj az a) pont szerinti időtartamra bruttó 2,5 millió Ft, azzal, hogy amennyiben az energiaárak a 2021. évhez képest a későbbiekben jelentős mértékben emelkednek, a képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a bérleti díj ezen okból történő csökkentése iránti esetleges kérelem tárgyában a bérlővel egyeztetést folytasson és a bérleti díj csökkentett mértékben történő megállapításához hozzájáruljon, az ezirányú szerződésmódosítást aláírja;
 - c) a közüzemi költségek és a biztosítási díj megfizetésére bérlő köteles;
 - d) bérlő köteles a szokásos és rendeltetésszerű használatból eredő, annak biztosításához szükséges rendszeres karbantartási, állagmegóvási és állagmegőrzési munkákat elvégezni, melynek költségei a bérlőt terhelik. Ezen munkálatok elvégzéséhez a bérbeadó külön hozzájárulása nem szükséges;
 - e) a bérlemény berendezési és felszerelési tárgyait meghibásodásuk esetén a bérlő saját költségén köteles megjavítani, illetve pótlásukról saját költségén köteles gondoskodni;
 - f) amennyiben a birtokba adás időpontjában felek azt állapítják meg, hogy a teniszpálya létesítmények, továbbá teniszcsarnok létesítmény rendeltetésszerű használatra (tenisz sporttevékenységre) nem alkalmasak, úgy a bérlő - a bérbeadóval történő előzetes egyeztetést és bérbeadói hozzájárulást követően - vállalni köteles, hogy a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotot - az indokoltan felmerült, és igazolt költségeinek bérbeadó előzetes jóváhagyása mellett - helyreállítja. A bérlő a bérbeadó által előzetesen jóváhagyott, a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot helyreállításával kapcsolatos, hitelt érdemlően igazolt bérlői ráfordításainak elszámolására a határozott idejű bérleti jogviszony megszűnésekor tarthat igényt;
 - g) a bérlő - a szokásos mértékű és rendeltetésszerű használattal szükségképpen felmerülő rendszeres karbantartási, állagmegóvási és megőrzési munkálatok körébe nem tartozó - az egyéb munkálatokat (továbbiakban: értéknövelő beruházások) kizárólag a bérbeadó - a beruházás tárgyát, annak pontos műszaki tartalmát és költségvonzatát is tartalmazó - előzetes írásbeli hozzájárulásának (bérbeadói hozzájárulás) birtokában és az abban foglalt műszaki tartalom szerint végezhet. A bérbeadói hozzájárulás nélkül vagy attól eltérően elvégzett bérlői értéknövelő beruházások - a bérlemény tulajdonosának gazdagodását eredményező - ellenértéke a bérbeadótól semmilyen jogcímen nem követelhető és a bérbeadóval szemben semmilyen jogcímen nem érvényesíthető. A bérlő bérbeadó által előzetesen jóváhagyott értéknövelő beruházásokkal kapcsolatos ráfordításai hitelt érdemlően

igazolt költségeinek elszámolására a határozott idejű bérleti jogviszony megszűnésekor tarthat igényt;

- h) az önkormányzat – tekintettel arra, hogy a bérleményben található fűtési rendszer, továbbá az üzemelő gázkazán, energetikai szempontból korszerűtlen, elavult állapotú, ezáltal korszerűsítése indokolt - feltételes hozzájárulását adja ahhoz, hogy – a korszerűsítés műszaki leírása, az esetlegesen megvásárlásra kerülő berendezés műszaki dokumentációja, használt gázkazán esetén a megelőző fogyasztási és használati adatok, továbbá a várható költségigény ismeretében - a bérlő a bérleményben a fűtési rendszer korszerűsítése keretében a gázkazán szakszerű cseréjét saját költségén elvégezze. A bérlő a fűtési rendszer korszerűsítéséből adódó költségeit a jelen határozat szerinti bérleti díj összegében elszámolni jogosult.
2. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a bérbeadó képviselőjében az 1. pontban rögzített feltételekkel a megállapodást kösse meg.
 3. A képviselő-testület a nyilvános pályáztatás szándékát továbbra is fenntartva felkéri a polgármestert, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanra egy hosszú távú bérleti szerződés megkötése érdekében a pályázati eljárás előkészítéséről Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendelete előírásainak figyelembevételével gondoskodjon, és a pályázati felhívást terjessze a képviselő-testület ülése elé.

Határidő: 2. pontra - 2023. június 30.

3. pontra - 2024. március 31.

Felelős: Manninger Jenő polgármester

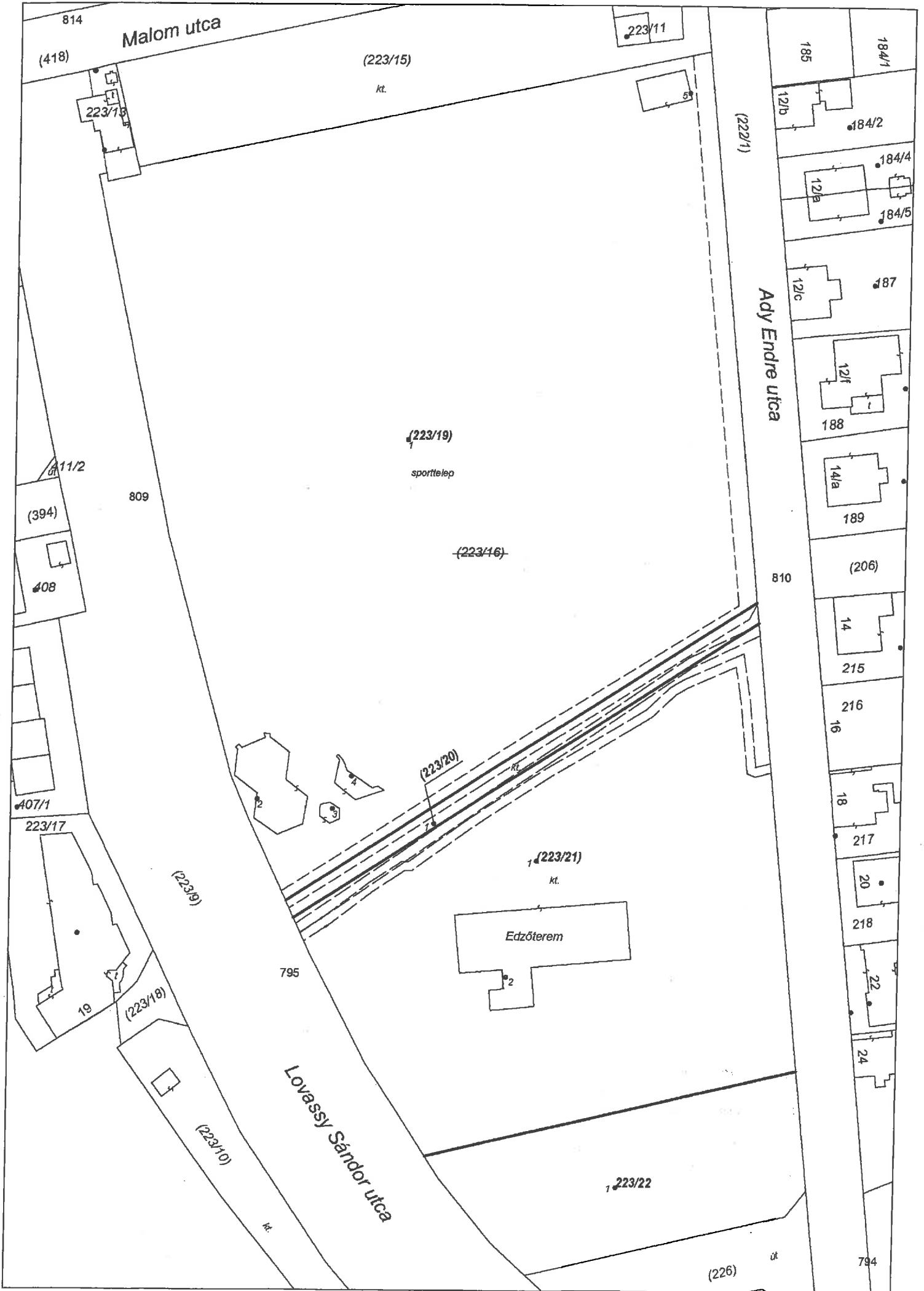
Dr. Gábor Hajnalka jegyző

(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető

Dr. Varga Éva önkormányzati és igazgatási osztályvezető)

Keszthely, 2023. május 18.

Manninger Jenő
polgármester





2. sz. melléklet

KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL
ÖNKORMÁNYZATI ÉS IGAZGATÁSI OSZTÁLY

KIVONAT

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete
2021. október 28-ai soros
nyílt
ülésének jegyzőkönyvéből

276/2021. (X. 28.) számú Képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta „Az Ady-Malom-Lovassy utcák és az ifjúsági park által határolt tenisztelep üzemeltetése” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 249/2021. (VIII. 19.) számú határozat alapján megkötött szerződés Fenyves Péter bérlő részéről 2021. október 26. napján érkezett írásban történő azonnali hatályú felmondását tudomásul veszi és felhatalmazza a polgármestert, hogy a jogviszony lezárása érdekében folytasson tárgyalásokat Fenyves Péterrel.
2. A képviselő-testület az 1. pontban foglaltakra figyelemmel a megfelelő színvonalú és folyamatos üzemeltetés biztosítása érdekében hozzájárul az önkormányzat tulajdonában lévő 223/16 helyrajzi számú ingatlanak – természetben az Ady-Malom-Lovassy utcák és az ifjúsági park által határolt, – bekerített, tenisztelepként használt részére Fatér Csaba (mint korábban a tenisztelep üzemeltetésében résztvevő) által képviselt szervezettel bérleti szerződés megkötéséhez az alábbi főbb feltételekkel:
 - a) a megállapodás a tényleges birtokba adás napjától 2022. április 30. napjáig terjed;
 - b) a bérleti díj bruttó 235.000,- Ft/hó;
 - c) a közüzemi költségek, és a biztosítás megfizetésére bérlő köteles;
 - d) a bérlemény berendezési- felszerelési tárgyait meghibásodásuk esetén a bérlő saját költségén köteles kijavítani, illetve pótlásukról saját költségén köteles gondoskodni.
 - e) a teniszcsarnokra fennálló biztosítás díja a bérlő felé továbbszámításra kerül.
3. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a bérbeadó képviselőtestületében az 1. pontban rögzített feltételekkel a megállapodást 2021. november 15. napjáig kösse meg.
4. A képviselő-testület a nyilvános pályáztatás szándékát továbbra is fenntartva felkéri a polgármestert, hogy az önkormányzat tulajdonában lévő 223/16 helyrajzi számú ingatlanak – természetben az Ady-Malom-Lovassy utcák és az ifjúsági park által határolt, – bekerített, tenisztelepként használt részére vonatkozó hosszú távú bérleti szerződés megkötése érdekében a pályázati eljárás előkészítéséről az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 2/2005. (I.31.) önkormányzati rendelet előírásainak figyelembe vételével gondoskodjon és a pályázati felhívást terjessze a képviselő-testület ülése elé.

Határidő: 1. pont szerinti tájékoztatásra 2021. november 5.
3. pontra: 2021. november 15.
4. pontra: 2022. február 28.

Felelős: Nagy Bálint polgármester
Dr. Gábor Hajnalka jegyző
(Tóth Eszter közigazdasági osztályvezető)

Dr. Gábor Hajnalka sk.
jegyző

Nagy Bálint sk.
polgármester

A kivonat hiteles:


Tóth Ibolya
testületi referens

