



# ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2020. október 29-ei soron következő ülésére

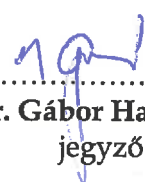
*Tárgy:*

**Önkormányzati ingatlanok bérleti ügyei**

*Előterjesztő:*

  
.....  
**Nagy Bálint**  
polgármester


*Törvényességi ellenjegyzés:*

  
.....  
**Dr. Gábor Hajnalka**  
jegyző

*Az előterjesztést készítette:*

  
.....  
**Jámbor Katalin**  
vagyongazdálkodási ügyintéző

*Az előterjesztést jóváhagyta:*

  
.....  
**Tóth Eszter osztályvezető**  
Közgazdasági Osztály

Tisztelt Képviselő-testület!

I.

Keszthely Város Önkormányzata és a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Keszthelyi Csoportja (továbbiakban: Szolgálat) között a Keszthely, Szalasztó utca ingatlanai közül három helyiségre jött létre helyiségbérleti szerződés a képviselő-testület 224/2005. (IX. 29.), 303/2009. (X.29.), valamint a 47/2011. (II. 24.) sz. képviselő-testületi határozata alapján. (1-3. sz. melléklet – képviselő-testületi határozatok)

A Szalasztó u. 12. sz. alatti 104 m<sup>2</sup>-es helyiségben történik az adományok raktározása, valamint az élelmiszeradományok szortírozása, élelmiszercsomagok összeállítása. E helyiség bérleti szerződése 2020. október 31-én, míg az ugyanezen ingatlanon lévő 30 m<sup>2</sup>-es helyiség – melyben egészségügyi eszközöket tárolnak jelenleg – 2021. március 31-én lejár.

A Szalasztó u. 16. sz. alatti, 56 m<sup>2</sup>-es ingatlanon található a Szolgálat irodája, illetve itt kerülnek átadásra az adománycsomagok. E helyiségre kötött bérleti szerződés 2020. november 30-án jár le.

A Szolgálattal folytatott jó együttműködés fenntartása, illetve jövőbeni formájának meghatározása érdekében egyeztető tárgyalásra került sor a Szolgálat Nyugat-Dunántúli Régió Központjának képviselőjében Kozma Imre regionális ügyvezetővel, aki tájékoztatást adott a szervezet felépítéséről és az egyes szervezeti egységek, azok vezetőinek jogköréről.

A megbeszélésen felmerült, hogy Keszthely Város Önkormányzata az elfogadott ingatlangazdálkodási koncepciója keretében a Festetics Kastély körüli tömbben szereplő ingatlan-együttest a jövőben a jelenlegitől eltérő célokkal kívánja hasznosítani, továbbá olyan elképzelések is megfogalmazódtak, hogy indokolt lenne a szociális szervezeteknek az összehangoltabb feladatellátás érdekében lehetőség szerint egy helyiségcsoportban, vagy egymás közelében történő elhelyezése. Mindez várhatóan azt eredményezi, hogy a Szolgálat által használt helyiségek más irányú hasznosítására kerül sor.

Keszthely Város Önkormányzata minden lehetséges eszközzel támogatja a Szolgálat működését, fontosnak tartjuk tevékenységüket városunkban, ezért amennyiben a hasznosítási elképzelések olyan stádiumba jutnak, vagy az igényeiknek megfelelő helyiség üresedik meg, úgy annak bérleti jogát az önkormányzat biztosítani kívánja.

Kozma Imre regionális ügyvezető tudomásul vette a fentiekben leírt szempontokat, tájékoztatást adva arról, hogy a 30 m<sup>2</sup>-es helyiségre a 2021. március 31-én lejáró bérleti szerződést követően nem tartanak igényt, azt a bérleti jogviszony megszűnésekor az önkormányzat rendelkezésére bocsátják. A cserehelyiség lehetséges megoldásának ismeretében nem zárkózott el egy bérleményváltástól, amennyiben a cserehelyiség a feladatellátás követelményeinek megfelel.

A megbeszélésen olyan megállapodás született, hogy a lejáró bérleti szerződések egységesen 2021. október 31-éig terjedő időtartamra, változatlan formában kerüljenek megkötésre (a megállapított bérleti díj fizetése alól mentesül, kizárólag a bérleti díj után felszámításra kerülő ÁFA-t köteles fizetni) azzal, hogy amennyiben az önkormányzat az ingatlanokat más célra kívánja hasznosítani, vagy a Szolgálat számára megfelelő helyiségcsoport üresedik meg, úgy cserehelyiség felajánlása mellett 30 napos határidővel a bérbeadó VÜZ Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Nonprofit Kft. a bérleti szerződést bármikor felmondhatja. (4. sz. melléklet – emlékeztető)

## II.

A Keszthely, Fő tér 4. sz. alatti 17 m<sup>2</sup>-es üzlethelyiség a piac bejáratával szemben, közvetlenül a térre nyíló, egy helyiségből álló bérlemény, közös folyosóval és mosdó-, valamint WC-helyiséggel a BÁV Zrt-vel. A korábban fennálló bérleti szerződés ez év elején a bérlő halála miatt megszűnt, 2020. április 28-án a bérleti jog az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 2/2005. (I. 31.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) rendelkezései értelmében pályázat útján meghirdetésre került. A hirdetményre egy ajánlat érkezett, a Textilmánia Kft. részéről, a bírálat során azonban megállapítást nyert annak érvénytelensége. (5. sz. melléklet – pályázat és válaszlevél)

Az ajánlattevő Textilmánia Kft. képviselőjével, Érchegyi Györggyel több alkalommal került sor egyeztető tárgyalásokra, melyek azonban nem zárultak megegyezéssel.

Ezt követően ismételt meghirdetésre került a helyiség bérleti joga, azonban erre a pályázatra is csak a Textilmánia Kft. nyújtott be ajánlatot, melyben azonban a bérlet 5 éves időtartamát nem állt módjában vállalni, figyelemmel a jelenlegi gazdasági helyzetre és piaci viszonyokra. Emellett fenntartotta azon szándékát, hogy a közös használatú helyiségek közül a pincéhez vezető folyosót raktározás céljára igénybe kívánja venni. (6. sz. melléklet – alaprajz)

Figyelemmel arra, hogy a helyiség közel egy éve üresen áll, hasznosítása elősegítése érdekében az ajánlattevővel helyszíni egyeztetésre került sor, melynek során Érchegyi György úgy nyilatkozott, hogy a Keszthelyen évtizedek óta működő méteráru kereskedelemmel foglalkozó vállalkozására tekintettel, illetve a városhoz fűződő személyes kötődése miatt, továbbá az értékesítést végző környékbeli lakos munkavállalója foglalkoztatása érdekében bérbevételi szándékát fenntartja, vállalva a Rendeletben, illetve a vonatkozó képviselő-testületi határozatban megállapított 64.617,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj megfizetését.

A tevékenység megkezdéséhez és megfelelő szintű folytatásához az ajánlattevő szükségesnek tartotta néhány munkálat – akadálymentesítés, kirakati portál kialakítása – elvégzését, a költségek Rendelet szerinti bérbeszámításának lehetőségével. Fenntartotta azon szándékát is, hogy a BÁV Zrt. munkatársai által nem használt folyosórészt raktározás céljára kizárólagosan használhassa, biztosítva azonban a társasház többi tulajdonosa részére a pincébe és a közmű mérőkhöz – ezek a folyosón találhatóak – történő bejutást. (7. sz. melléklet – jegyzőkönyv egyeztetésről)

A Rendelet 2. § (2) bekezdése jogot biztosít a képviselő-testület számára ahhoz, hogy a bérbeadói jogokat közvetlenül gyakorolja, a jogszabály általános előírásaitól eltérően. (8. sz. melléklet – jogszabálykivonat)

A Keszthely, Fő tér 4. szám alatti üzlethelyiség hasznosítása önkormányzati érdek annak ellenére, hogy az ajánlat elfogadása esetén az első évben a várható bérleti díjbevétel – figyelemmel az első három havi mentességre, továbbá a bérlő által végzett munkálatok költségeinek bérbeszámítására – az elvártnál lényegesen kevesebb, legrosszabb esetben 290.776,- Ft, azonban az eddigi érdeklődés hiánya miatt ez sem elhanyagolható tétel. Az egyeztetés során tett ajánlatban Érchegyi György vállalta, hogy amennyiben a bérleti szerződés megszüntetését kéri az egy év elteltével, úgy költségeinek további megtérítésére nem tart igényt.

### III.

Pampetrics Milán Keszthely, Kossuth L. u. 18. szám alatti lakos ez év elején javaslatot nyújtott be a Keszthely, Kossuth L. u. 22. szám alatti ingatlan (Pethő-ház) udvarának hasznosítására az udvarban rendezett közösségi hely kialakításával, valamint egy petanque pálya építésével.

A képviselő-testület 251/2020. (IX. 24.) sz. határozatában támogatta az udvar részleges hasznosításával kialakult területrésze bérleti szerződés létrejöttét a VÜZ Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Nonprofit Kft. és a kezdeményező között. (9. sz. melléklet – határozat)

A képviselő-testület határozatának megküldését követően, a végrehajtás során nyert megállapítást, hogy bár a kezdeményező Pampetrics Milán magánszemély, azonban a VÜZ Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Nonprofit Kft. a Pampetrics-ital Kft-vel áll szerződéses jogviszonyban.

Erre tekintettel kérte a kezdeményező a képviselő-testületi határozat módosítását, ezen belül a bérleti megállapodásban szerződő félként a kft. megjelölését. (10. sz. melléklet – kérelem)

### IV.

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete 268/2017. (X. 26.) számú határozata alapján Szalay Imre (8360 Keszthely, Gagarin u. 56/b. I/1.) 2017. november 1. napjától bérlője a Keszthely, Kastély u. 3. sz. alatti ingatlan, ahol „Kályhák háza” kiállító- és bemutatótermet üzemeltet. Az azóta eltelt időszakban a bérleti jog kibővült az ingatlan teljes terjedelmére, mely három bérleményből áll. (11. sz. melléklet – határozatok)

A Kastély u. 3. sz. alatti 3. számú, 56 m<sup>2</sup> alapterületű bérleményre megállapított bérleti díjra annak 100 %-áig a bérlő bérbeszámítási jogot kapott a helyiségre fordított felújítása költségeire a bérleti jogviszony lejártáig terjedően.

A határozat meghozatalát és kézhezvételét követően Szalay Imre több megkeresésben fordult az önkormányzat felé az ügyben, hogy megítélése szerint a képviselő-testületi határozat végrehajtása az Általános Forgalmi Adó elszámolásának módja miatt mind az önkormányzat, mind pedig a bérlő számára előnytelen. Erre tekintettel kezdeményezte a bérleti szerződés felülvizsgálatát, melynek érdekében további karbantartási munkálatok elvégzésére tett ajánlatot, valamint a bérlet 20 éves időtartamra történő meghosszabbítása esetén vállalta az épület kastélypark felőli oldala vízelvezetési problémáinak kiküszöbölését. (12. sz. melléklet – Kérelem)

Szalay Imre bérlő az elmúlt három évben végzett tevékenységével hozzájárult a Festetics Kastély műemléki környezete megjelenésének javításához, valamint Keszthely kulturális életének bővüléséhez, a bérleti szerződésben vállalt feladatainak maradéktalanul eleget tett, emellett pedig indokoltnak és célszerűnek tartom a bérleti jogot egy megállapodásban, az épületet egy bérlemény-együttesnek tekintve átgondolni. Erre figyelemmel kezdeményezem a bérleti konstrukció áttekintését, és egy mindenki számára előnyös bérleti szerződés kidolgozását.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjenek.

**Határozati javaslat I.**  
**...../2020. (X. 29.) számú képviselő-testületi határozat**

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta az „Önkormányzati ingatlanok bérleti ügyei” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

- 1./ Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában lévő, Keszthely, Szalasztó u. 12. szám alatt található 104 m<sup>2</sup>, valamint a Keszthely, Szalasztó u. 16. sz. alatti 56 m<sup>2</sup> alapterületű helyiségcsoportot az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 2/2005. (I. 31.) önkormányzati rendelet 1. § (2) bekezdés b) és c) pontja alapján iroda, valamint egészségügyi felszerelések, tartós élelmiszerek és ruhaneműk, bútorok raktározásának céljára a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Nyugat-Dunántúli Régió Központja (9021 Győr, Amadé u. 1) részére bérbe adja.
- 2./ A bérbeadás feltételei:
  - a) a helyiségbérleti szerződés egy éves időtartamra 2021. október 31. napjáig szól;
  - b) amennyiben az önkormányzat az ingatlanokat más célra kívánja hasznosítani, úgy cserehelyiség felajánlása mellett 30 napos határidővel a bérbeadó a bérleti szerződést bármikor felmondhatja;
  - c) a bérlet további feltételei a jelenleg érvényben álló szerződésben foglaltakkal megegyezők.
- 3./ A képviselő-testület felkéri a polgármestert az érintettek tájékoztatására, továbbá a VÜZ Nonprofit Kft. ügyvezető igazgatóját a helyiségbérleti szerződés fenti feltételekkel történő megkötésére.

Határidő: tájékoztatásra 2020. november 5.

Felelős: Nagy Bálint polgármester

Dr. Gábor Hajnalka jegyző

(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

Kovács Attila, a VÜZ Nonprofit Kft. ügyvezető igazgatója

**Határozati javaslat II.**  
**...../2020. (X. 29.) számú képviselő-testületi határozat**

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta az „Önkormányzati ingatlanok bérleti ügyei” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

- 1./ Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában lévő, Keszthely, Fő tér 4. szám alatt található földszinti 17+4 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget a Textilmánia Kft. (1063 Budapest, Színyei Merse Pál u. 23.) részére bérbe adja az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 2/2005. (I. 31.) önkormányzati rendelet 1. § (2) bekezdés a) pontja alapján, figyelemmel a többszöri eredménytelen pályáztatásra, az alábbi feltételek mellett:

- a) a helyiségbérleti szerződés egy éves időtartamra szól 2020. november 15. napjától azzal, hogy a bérlő nyilatkozata esetén – amennyiben a szerződésben vállalt kötelezettségeinek

teljes körűen eleget tett - a felek közös megegyezésével további 5 évvel meghosszabbítható;

- b) a bérleti díj összege 64.617,- Ft/hó + ÁFA;
- c) bérlő jogosult a félemeleti, pince felé vezető folyosórész raktározás céljára történő kizárólagos használatára azzal, hogy igény esetén a bejutást indokolt mértékben nyitvatartási időben biztosítja;
- d) amennyiben a bérleti szerződés az első év lejártát követően nem kerül meghosszabbításra, úgy bérlő a helyiségre saját forrásból fordított költségeinek további megtérítésére nem tarthat igényt.

2./ A képviselő-testület felkéri a polgármestert az érintettek tájékoztatására, továbbá a VÜZ Nonprofit Kft. ügyvezető igazgatóját a helyiségbérleti szerződés fenti feltételekkel történő megkötésére.

Határidő: tájékoztatásra 2020. november 5.

Felelős: Nagy Bálint polgármester

Dr. Gábor Hajnalka jegyző

(Tóth Eszter közigazdasági osztályvezető)

Kovács Attila, a VÜZ Nonprofit Kft. ügyvezető igazgatója

### **Határozati javaslat III.**

#### **..../2020. (X. 29.) számú képviselő-testületi határozat**

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta az „Önkormányzati ingatlanok bérleti ügyei” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 251/2020. (IX. 24.) sz. határozatát módosítja és hozzájárul ahhoz, hogy a Keszthely, Kossuth u. 22. sz. alatti ingatlan udvarán kialakult területre kötendő bérleti megállapodás a Pampetrics-Ital Kft-vel (8360 Keszthely, Kossuth u. 18. képviseli: Keglovics Katalin) kerüljön megkötésre.
2. A 251/2020. (IX. 24.) sz. határozat jelen módosítással nem érintett egyéb rendelkezései változatlan formában érvényben maradnak.
3. A képviselő-testület felkéri a VÜZ Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Nonprofit Kft. ügyvezető igazgatóját a bérleti megállapodás megkötésére.

Határidő: 2020. november 15.

Felelős: Nagy Bálint polgármester

Dr. Gábor Hajnalka jegyző

(Tóth Eszter közigazdasági osztályvezető)

Kovács Attila, a VÜZ Nonprofit Kft. ügyvezető igazgatója

### **Határozati javaslat IV.**

#### **..../2020. (X. 29.) számú képviselő-testületi határozat**

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta az „Önkormányzati ingatlanok bérleti ügyei” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete hozzájárul a Szalay Imre (8360 Keszthely, Gagarin u. 56/b. I/1.) bérlővel a Keszthely, Kastély u. 3. sz. alatti ingatlanban található három bérleményre kötött bérleti szerződések felülvizsgálatához.

A képviselő-testület felkéri Keszthely Város Polgármesterét a bérlővel folytatandó tárgyalások lebonyolítására, és a bérleti szerződés feltételeiről szóló előterjesztését terjessze a képviselő-testület elé.

Határidő: 2020. december 31.

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

Keszthely, 2020. október 21.

Nagy Bálint  
polgármester