# ELŐTERJESZTÉS



**BALATONBERÉNYKÖZSÉG**

**ÖNKORMÁNYZAT**

## KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

2024. december 13-i

NYILVÁNOS ÜLÉSÉRE

**TÁRGY:**

**Önkormányzati tulajdonú bérlakások, Üzletek**

**ELŐADÓ:**

**Véghelyi Róbert**

**Kft. ügyvezető**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Jelenleg 4 db önkormányzati tulajdonú lakásnak van érvényes bérleti szerződése. Szelhofer István Máté szerződése december 31-én meg fog szűnni, míg a József Attila u. 23-as szám alatti ingatlanból júniusba kiköltöztek az ott lakók. Az ingatlant jelenleg hirdeti az önkormányzat. A korábban üresen álló Bartók Béla utca 6/A alatti lakásba október végén beköltözött az új műszakos munkatárs. Neki a szerződése 2025. április hónapig szól. A lakások bérleti díjára nincsen önkormányzati rendelet, a lakások nem szociális célú lakások, hanem a bérleti díjukat a szerződő felek a lakásbérleti szerződésben rögzítik. A lakások műszaki állapota elavult. Mindegyik lakás teljeskörű felújításra szorulna. Elavult gépészét, nyílászárók, burkolatok. Emiatt a lakásokat nem lehet teljesen piaci áron bérbeadni. A bérleti díjakat 2023-ban módosítottuk utoljára

Mindegyik 2023-as lakásbérleti szerződés módosításba bekerült az alábbi szövegezés „*„a Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérlet időtartama alatt a bérleti díj összege változhat, melyről a Bérbeadó köteles írásban a Bérlőt értesíteni“.*

**A lakásokról részletesen:**

**Bartók Béla u. 6/a. :**

* Alapterület: kb. 65 m2 összkomfort fokozatú
* Bérlő: Szojkó Gábor
* bérleti díj *(„kedvezményes“)*: lakás: 40.000,-Ft/hó
* Bérleti szerződés időtartama: határozott idejű 2025.04.30-ig
* Közművek: minden a bérbeadó nevén. A földgáz átírása az önkormányzat nevére folyamatban. Sajnos versenypiaci szerződés van a földgáz esetében és 1 m3 fölgáz ára 2024 októberétől közel 800,-Ft. Megpróbáljuk átírni az önkormányzat nevére a szolgáltatást és visszalépni az egyetemes szolgáltatásba.
* Műszaki állapot: Egyedül a fürdőszoba van kifogástalan állapotban, mert 2023-ban teljeskörűen felújítottunk. Ezen kívül a lakás teljesen elavult, felújításra szorul.
* fa nyílászárók
* konvektoros fűtés
* burkolatok cseréje
* **Javaslat: 2025.04.30-ig maradjon a jelenlegi bérleti díj. Ennél a lakásnál függőben van egy önkormányzati pályázat, amelynek megvalósulása esetén a lakás bérbeadása átkerülne az önkormányzathoz és a bérleti díjra ÁFA tartalom kerülne.**

**Bartók Béla u. 6/b. :**

* Alapterület: kb. 38 m2, komfort fokozatú
* Bérlő: Gáspár Imre
* Jelenlegi bérleti díj *(„piaci“)*: 40.000,-Ft/hó
* Közművek: minden a bérlő nevén
* Bérleti szerződés időtartama: határozatlan idejű, melyet a Képviselő-testület szüntethet meg határozattal.
* Műszaki állapot: felújításra szorul
* fa nyílászárók
* elavult fürdő
* konvektoros fűtés
* burkolatok cseréje
* **Javaslat: Egyeztetés javaslok a lakás hosszabb távú hasznosításával kapcsolatosan.**

**Bartók Béla u. 6/c. :**

* Alapterület: kb. 65 m2 összkomfort fokozatú + 15 m2-es garázs
* Bérlő: Orsós László Benjámin és a családja
* bérleti díj *(„kedvezményes“)*: lakás: 38.000,-Ft/hó, garázs 3.520,-Ft+ÁFA, mivel a Benjámin a Kft. dolgozója a lakást kedvezményes áron bérli.
* Bérleti szerződés időtartama: határozott idejű 2027.05.01-ig
* Közművek: minden a bérlő nevén
* Műszaki állapot: felújításra szorul
* fa nyílászárók
* elavult fürdő
* konvektoros fűtés
* burkolatok cseréje
* **Javaslat: 2025. február 28-ig maradjon a jelenlegi bérleti díj. Elképzelhető, hogy a Beni visszaköltözik az apósáékhoz tavasszal. Amennyiben erre nem kerül sor a lakás bérleti díjára 42.000,-Ft összeget javaslok. Ennél a lakásnál is függőben van egy önkormányzati pályázat, amelynek megvalósulása esetén a lakás bérbeadása átkerülne az önkormányzathoz és a bérleti díjra ÁFA tartalom kerülne.**

**Béke u. 2/b.**

* Alapterület: kb. 105 m2 összkomfort fokozatú + 17,6 m2-es garázs
* Bérlő: Dr. Belina Csaba
* Bérleti díj: lakás: 60.000,-Ft/hó, garázs 3.520,-Ft+ÁFA
* Bérleti szerződés időtartama: amíg háziorvos Balatonberényben
* Közművek: minden a bérlő nevén
* Műszaki állapot: kérdéses
* **Javaslat: Az orvosi rendelő felújítása miatt nem javaslok bérleti díj emelést.**

**Béke u. 4/a.:**

* Alapterület: kb. 81 m2 komfort fokozatú
* Bérlő: 2025. január 01-től a lakás üres
* Közművek: minden a bérlő nevén
* Korábbi bérleti díj *(„kedvezményes“)*: lakás: 40.000,-Ft/hó
* Műszaki állapot:
* a 2018-ban felújított fürdőn kívül erre a lakásra is ráférne egy alapos felújítás
* Az István saját költségen betervezett felújításokból a laminált padlózást csinálta meg, de azt sem a legjobb minőségben. Most egyeztettem vele, hogy a lakás átadása előtt az elmaradt dolgokat pótolja.
* A konyhában és az étkezőben a jelenlegi PVC padló cserére szorul.
* A lakás átadása előtt a lakást kifesti a bérlő
* konvektoros a fűtés, viszont van egy néhány éve felújított cserépkályha kiegészítő fűtésnek. Sajnos nagy a belmagasság.
* padlás lépcsője használhatatlan
* **Javaslat: A lakásra beérkezett bérleti kérelmet támogatom, 2025. január havi beköltözéssel. A kérelem nem foglalkozott a bérleti szerződés időtartamával, de hosszú távra szeretnék bérbe venni. Határozatlan idejű szerződést támogatok, mindkét fél részéről történő 3 hónapos felmondási idővel. Bérleti díjként 50.000,-Ft/hó+rezsi összeget javaslok.**

**Az üzlethelyiségekről részletesen:**

* **12 m2 üzlethelyiség+ földterület: Nasi büfé**
* Határozott idejű szerződés 2027.04.01-ig
* Bérleti díj: 180.000,-Ft+áfa/év infláció követően
* **21 m2-es üzlethelyiség: Fordrászat**
* Határozott idejű szerződés 2027.05.06-ig
* Bérleti díj: 254.735,-Ft+áfa/év infláció követően
* **24 m2-es üzlethelyiség: Idegenforgalmi iroda**
* Határozott idejű szerződés 2026.12.31-ig
* Bérleti díj: 268.887,-Ft+áfa/év infláció követően
* A Bérlő tájékoztatott, hogy felmondja a bérleti szerződést év végén
* Van egy érdeklődő az üzlethelyiségre, aki felmondás esetén kérelmet fog küldeni az üzlethelyiség bérlésére.
* **8 m2-es üzlethelyiség**: Volt tetováló szalon, az idei évben a Mayer Zsolt bérelte ki. Jövőre is szeretné bérbe venni. Más célra nagyon nem lehetne hasznosítani
* Szezonális szerződések
* Bérleti díj: 45.000,-Ft+áfa/év infláció követően
* **Beach Caffe:**
* A bérleti szerződés 2025.03.01-én jár le. A bérlő január hónapban kérelmet fog beküldeni a szerződés hosszabbításra.
* Bérleti díj: 1.608.082,-Ft+áfa/év infláció követően

**Strandi földterületek**:

* A bérleti díjak 2022-től az alábbiak szerint kerültek megállapításra:
* Közvetlenül az éttermek mögötti vendéglátóipari célzatú földterület bérleti díja 1 évre 50 m2-ig 4.500,-Ft+ÁFA/m2, az e feletti rész pedig 3.300,-Ft+ÁFA/m2.
* Éves szerződések vannak kötve 2022-től és a bérleti díjakat évente az infláció összegével emelem. A bérlők nem akarnak több évre szóló szerződést kötni.
* Cseszkó Nobert József: 50 m2- 302.967,-Ft+áfa
* Győrfy Márta: 100 m2 - 525.143,-Ft+áfa
* Lamantin mögötti terület /Pattantyús Attila/: 40 m2- 242.374.-Ft+áfa, 4m2-es hajó: 50.380,-Ft+áfa

**Vízisportszer kölcsönző**: 20 m2-es földterület+ 18 m2 kabinsori épületrész

* Határozott idejű szerződés 2026.12.31-ig
* Bérleti díj: 800.00,-Ft+áfa/év infláció követően

Balatonberény, 2024.12.06.

Véghelyi Róbert

Balatonberényi Nonprofit Kft.

ügyvezető