



Szada Nagyközség Polgármestere

2111 Szada, Dózsa György út 88.
+36 30 159 64 80 • polgarmester@szada.hu • www.szada.hu

Ikt.sz.: H/1978-4/2023

Előterjesztés száma: **130/2023.**

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület **2023. november 23-i** rendes nyilvános ülésére

Előterjesztés tárgya:	Bérleti, vagyonhasznosítási szerződések szükség szerinti felülvizsgálata, meghosszabbítása, díjmértékük megállapítása (Sportpálya bérleti díj bevétel meghatározása).	
Előterjesztő:	Pintér Lajos polgármester	
Előkészítette:	Juhász Krisztián vagyongazdálkodási ügyintéző	
Szakmai szempontból ellenőrizte:	Szabóné Molnár Krisztina műszaki osztályvezető	
Pénzügyi szempontból ellenőrizte:	Zámodics Péter pénzügyi osztályvezető	
Jogi, törvényességi szempontból ellenőrizte:	dr. Jenei László András aljegyző	
Törvényességért felelős:	Tóth László jegyző	
Tárgyalja:	Pénzügyi Bizottság	
Egyeztetve, tájékoztatva:	Molnár Csaba Piacfelügyelő Pusztai-Krepsz Mónika Székely Bertalan Műv.ház és Könyvtár intézményvezető	
Javasolt meghívott:		
Az elfogadásához szükséges szavazattöbbség:	egyszerű szavazattöbbség <u>minősített szavazattöbbség</u>	
Az előterjesztés zárt kezelését kérjük	igen <u>nem</u>	

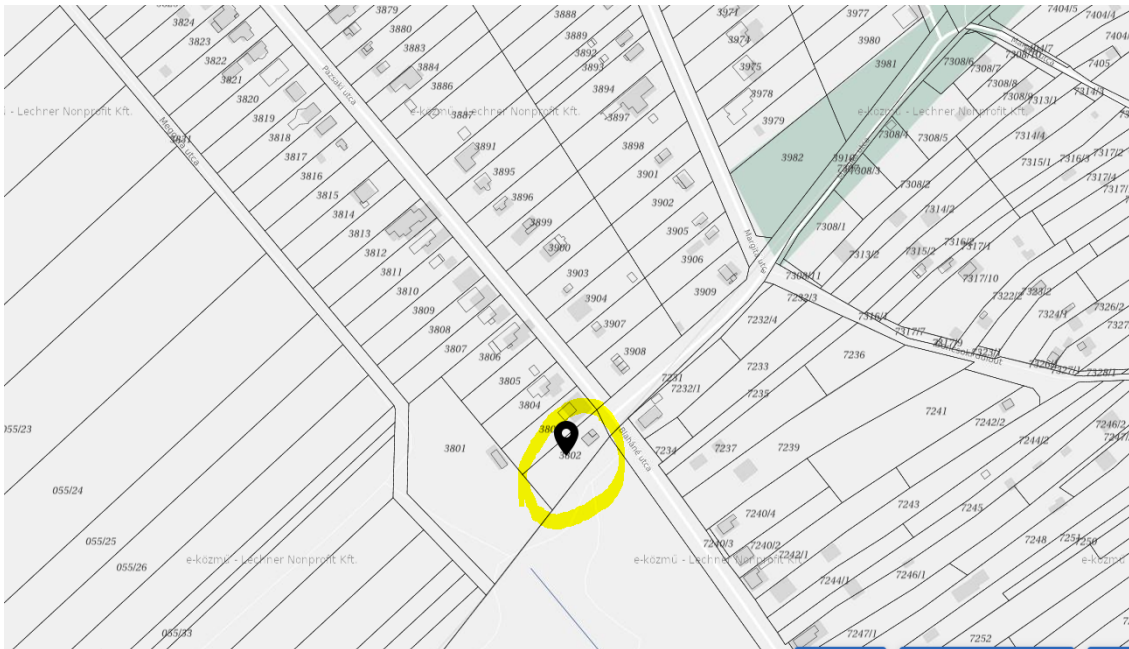
VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Előzmények:

I./1.

Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének **25/2023.(II.23.) KT-határozata** szerint, a helyi közművelődési tevékenység, mint közfeladat-ellátás támogatása céljával - a Szada 3802 helyrajzi számú ingatlanon álló önkormányzati tulajdonú, nem lakáscélú helyiség *raktározás céljára* történő hasznosítására határozott idejű, 2023. március 1-től kezdődő 1 évre szóló ingyenes használatot engedélyezett a **Szadafeszt Közösségépítő Egyesület** (2111 Szada, Széki utca 2/b.) részére azzal a megkötéssel, hogy az épület közmű-költségei, valamint az Egyesület raktárkészletei vagyon- és felelősségbiztosításának költségei a Használót terhelik.

A használatba adási szerződés további 1 évvel történő meghosszabbítását a Használó 2023. október 24.-ig, a Polgármesteri Hivatalhoz benyújtott kérelmében kérelmezheti, amely kérelem 2023. október 16. napján benyújtásra került, változatlan célra és változatlan feltételek mellett. A kérelem, a H/226/2023. iktatószámú iratban, a Polgármesteri Hivatal vagyongazdálkodási ügyintézőjénél az irat-betekintési joggal rendelkezők számára megtekinthető.



I./2.

Szada Nagyközség Önkormányzat Polgármesterének a Szadai piac működési rendjéről szóló 28/2020. (XI. 26.) önkormányzati rendelete 10. § (3) bekezdése alapján a fenntartó, a bérleti díjak mértékét minden évben felülvizsgálja.

I./3.

A Székely Bertalan Művelődési Ház és Könyvtár terembérleti és eszközbérleti árak felülvizsgálata, valamint a Székely Bertalan út 24. szám alatti Községi ház bérleti díjainak megállapítása. Az intézmény vezetőjének a témával kapcsolatos nyilatkozata a H/1978/2023. iktatószámú iratban, a Polgármesteri Hivatal vagyongazdálkodási ügyintézőjénél az irat-betekintési joggal rendelkezők számára megtekinthető.

I./4.

Szada Nagyközség Önkormányzata **2004. január 1. napjával 20 év határozott időtartamra ingyenesen használatba adta** a Szada 3981 hrsz-ú és 3982 hrsz-ú kivett beépítetlen terület művelési ágú ingatlanokat, amely bérleti szerződés **2024. január 1. napjával lejár.**

I./5.

A Szada Nova Nonprofit Kft. által 2023. január 1. napjától üzemeltett Sportcentrum bérleti díjainak felülvizsgálata.

A döntéshez szükséges információk

II./1.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény 11. § (13) bekezdése alapján „nemzeti vagyon ingyenesen kizárólag közfeladat ellátása, a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátása, valamint e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítása céljából az ahhoz szükséges mértékben hasznosítható, valamint adható vagyonkezelésbe.”

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény 13. § (1) bekezdés 7. pontja alapján a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok különösen „kulturális szolgáltatás, különösen a nyilvános könyvtári ellátás biztosítása; filmszínház, előadó-művészeti szervezet támogatása, a kulturális örökség helyi védelme; a helyi közművelődési tevékenység támogatása;”

Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének az **Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosításának szabályairól szóló 16/2020. (IX. 4.) önkormányzati rendelete 2.§ (1) bekezdése szerint** a „lakások és helyiségek elidegenítésével kapcsolatos tulajdonosi jogokat Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) gyakorolja az e rendeletben foglaltak szerint. A bérbeadói jogokat átruházott hatáskörben a polgármester gyakorolja.”

A 18 §. (3) bekezdése szerint „Nem kell pályázatot hirdetni, ha az üres helyiséget közérdekű célra kívánja az Önkormányzat hasznosítani. Ez esetben a benyújtott igény elbírálásáról a Képviselő-testület dönt. A határozat minősített többségű szavazatot igényel.”

Az ingatlan rendelkezik víz-, és árambekötéssel, amelynek költségeit (ingyenes használat további 1 évvel történő meghosszabbítása esetén 2025. február 28-ig) a Használónak kell viselnie – továbbá gondoskodnia a helyiség/ek takarításáról, rendben tartásáról, valamint ott tárolni kívánt raktárkészletei vagyon- és felelősségbiztosításáról is. (A külső udvar, füves terület rendben tartásáról továbbra is az Önkormányzat gondoskodik, a Szada-Nova NKft. útján.)

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására, a Szadafeszt Közösségépítő Egyesület részére további 1 évre szóló ingyenes helyiséghasználat engedélyezését a Szada 3802 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában, változatlan célra és változatlan feltételek mellett, a használatba adási szerződés meghosszabbításával.

II./2.

Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete 32/2022. (II. 24.) KT-határozatában a Szada belterület 2748/1 helyrajziszámú, természetben 2111 Szada, Ósz utca 4. szám alatt található Szada Piac – módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt - Üzemeltetési szabályzatát a 29/2022. számú előterjesztés 1. melléklete szerinti tartalommal elfogadta.

A Piacfelügyelő észrevételei és tapasztalatai alapján 2023. október 23. napján kelt kezdeményezésére, javaslom az üzemeltetési szabályzat több ponton történő módosítását, kiegészítését az alábbiak szerint:

- Egységes 15.000.-Ft-os közösköltség bevezetése a Piac mindkét oldalán, számlázási tételek összevonása az egyszerűsítés miatt (jelen esetben a bérleti díj 50 000Ft + közös költség, ami az egyik oldalon 15 000Ft a másikon 14 000Ft + az elhasznált víz és áram, mérőóra alapján.) Javaslom a közösköltség bérleti díjba történő beépítését, **bérleti díj = (bérlet +közös költség) + közművek)**

- Árusító hely/asztal éves bérlete helyett egyedi megállapodás szerint történjen szerződéskötés, így a ki nem használt időszakokban kiadható az asztal más bérlőnek is. Ezáltal újabb bevételi forrása nyílik meg a Piacnak, valamint a szerződés szerinti kárpótlási kötelezettség is megszűnik az éves bérellettel rendelkező felé.
- Bérelti díjak emelése 20%-al, tekintettel arra, hogy az elmúlt 2 évben változatlanok maradtak a díjak, az infláció pedig nagy mértékben megnőtt.

	Jelenlegi díjak:	Javasolt díjak 2024. 01.01-től:
üzlethelyiségek bérelti díja:	500 Ft/m ² /alkalom	600 Ft/m ² /alkalom
	50.000 Ft/hónap	75.000 Ft/hónap
árusítóhely bérelti díja:	24.000 Ft/év	-
	500 Ft/alkalom	600 Ft/alkalom
alkalmi helyhasználat bérelti díja:	500 Ft/m ² /alkalom	600 Ft/m ² /alkalom

- Üzlethelyiség esetén 2024. január 1. napjától létre jött bérelti szerződésre vonatkozóan, a Bérlőnek 2 havi bérelti díjnak megfelelő kauciót kell előre megfizetni. A Piac Házirend 10. pontja szerint „a Helyhasználó az eredeti állapotot is köteles saját költségére – a Fenntartó/Üzemeltető felszólítására – visszaállítani. A helyhasználat bármilyen jogcímen történő megszűnésekor Helyhasználó köteles az eredeti állapotot saját költségére visszaállítani.”, de előfordult, hogy ez nem valósult meg teljes mértékben, így a kaució fedezetként szolgálna ebben az esetben is, valamint a meg nem fizetett bérelti díj, közösköltség és rezsiköltségek fedezetére is.
- Üzlethelyiség bérelte esetén, az átadás-átvétel napjától számított 60 napon belül meg kell nyitnia azzal a megkötéssel, hogy a heti kötelező nyitvatartási idő minimum 30 óra, valamint az üzlethelyiség raktározás céljára nem használható. Az Önkormányzat szempontjából az az előnyös, ha a közösségi piacon aktívan működő üzletek vannak, ezzel életben tartva a folyamatos vásárlói forgalmat, hosszútávon bérelt üzlethelyiségeket és árusító helyeket.
- Vendéglátás céljára bérelt üzlethelyiségnek, a bérlemény átadás-átvételi napjától számított 30 napon belül be kell mutatnia a szemétszállítási szerződését, valamint saját hulladékgyűjtő edényét és gondoskodnia kell annak rendszeres ürítéséről/elszállításáról.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására, a bérelti díjakról történő döntés meghozatalára és a mellékletként csatolt Üzemeltetési szabályzat elfogadására.

Az előterjesztés melléklete: 2111 Szada, Ősz utca 4. szám alatt található Szadai piac Üzemeltetési szabályzata – a javasolt módosítások sárga színnel kiemelve!

II./3.

A Székely Bertalan Művelődési Ház és Könyvtár intézményvezetőjének – a Polgármesteri Hivatalhoz eljuttatott és a Képviselő-testületnek címzett- nyilatkozata szerint, a 2024. évre vonatkozóan, **nem tartja indokoltnak** a terembérelti és eszközbérelti díjak ismételt emelését, tekintettel arra, hogy a 2023. januártól érvénybe lépett egy jelentős mértékű -az infláció és a rezsiköltségek emelkedése miatt indokolt - díjváltozás, ami nagymértékben megterhelte a kis csoportjaik előadójának kiadását, akik nem tudnák kigazdálkodni egy magasabb árú terembérelés díját.

A Székely Bertalan út 24. szám alatti Községi Ház bérelti díjának javaslata esetében a bérelti díjak és feltételek akkor számszerűsíthetőek, ha az épület felújítása olyan mértékben megvalósul, hogy az kiadható legyen. Ezt követően részletesen felmérhető a különböző termék, helyiségek hasznosítása, ennek ismeretében tud az intézményvezető Kérelmet benyújtani a Képviselő-testülethez a díjak megállapítása tárgyában.

II./4.

Szada, Boncsoki utca 55. szám alatti 3981 hrsz-ú, 1668 m² területű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű és Szada, Margita utca 2/a. szám alatti, 3982 hrsz-ú, 3220 m² területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanok ingyenes használatba adási szerződésének meghosszabbítása a jelenlegi bérlővel nem lehetséges, mert Szada Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 31/2021.(XI.26.) önkormányzati rendelete az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól 8. § - Az önkormányzati vagyon hasznosítása - pontjaiban szereplő feltételeknek nem felel meg.

„(5) Nemzeti vagyon ingyenesen kizárólag közfeladat ellátása céljából, a **közfeladat ellátáshoz** szükséges mértékben hasznosítható.

(6) Az önkormányzati ingó és ingatlan vagyonának hasznosítási joga **ingyenesen vagy kedvezményesen csak olyan társadalmi szervezetre, egyházra, alapítványra, közalapítványra, köztestületre ruházható át, amely az Önkormányzat törvényben meghatározott kötelező, vagy az Önkormányzat önként vállalt közfeladatának folyamatos ellátását, vagy ilyen közfeladat ellátásában való folyamatos közreműködést az Önkormányzattal kötött szerződés alapján legalább 5 éven keresztül vállalja.**”

II./5.

A Sportcentrum 2023. évi tervezett bevételeinek realizálása érdekében a jelenleg érvényben lévő bérleti díjak megfelelőnek bizonyultak. A Társaság tovább vizsgálja a kihasználhatóság optimalizálásának lehetőségeit a következő év során. A 2024-es évi célul tűzött bevétel elérése (2,5 M Ft) és a kihasználtsági mutatói javításának érdekében a Szada Nova Nonprofit Kft. nem tervez bérleti díj emelést.

A fentiek alapján az alábbi határozati javaslatokat terjesztem a Tisztelt Képviselő-testület elé.

III./ Határozati javaslatok

.../2023. (XI.23.) KT-határozat

1./ Szada Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2023. február 28-án az Önkormányzat és a Szadafeszt Közösségépítő Egyesület között létrejött Szada 3802 helyrajzi számú ingatlan ingyenes használatba adásáról szóló szerződés változatlan tartalommal és feltételekkel történő meghosszabbítását 2025. február 28-ig tartó időszakra engedélyezi.

2./ A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert az ingyenes használatba adási szerződésmódosítás elkészíttetésére, felhatalmazva a szerződés Önkormányzat nevében történő aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

.../2023. (XI.23.) KT-határozat

Szada Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a Szada belterület 2748/1 helyrajziszámú, természetben 2111 Szada, Ősz utca 4. szám alatt található Szada Piac Üzemeltetési szabályzatát a jelen Határozat 1. sz. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

.../2023. (XI.23.) KT-határozat

Szada Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete nem hosszabbítja meg a Szada 3981 hrsz-ú és 3982 hrsz-ú ingatlanok 2024. január 1. napján lejáró ingyenes használatba adási szerződését. A bérlőt jelen döntésről írásban értesíteni kell.

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

.../2023. (XI.23.) KT-határozat

Szada Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testület felhatalmazza a Szada Nova Nonprofit Kft. ügyvezetőjét, hogy a Sportpálya-üzemeltetéséből, a 2024. évre tervezett 2.500.000,-Ft bevételi előirányzatot realizálja.

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

Melléklet:

- H/1. sz. melléklet - Szadai piac Üzemeltetési szabályzata 2024. január 1-től