



BALATONALMÁDI VÁROSGONDNOKSÁG

8220 Balatonalmádi, Szabolcs u. 4.

Tel.: 88/542-561 E-mail: varosgondnoksag@balatonalmadi.hu

Adószám: 15589325-2-19 Bankszámlaszám: 11748083-15589325

Szám: 1/361-1/2022.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2022. november 24-i ülésére

Tárgy: Balatonalmádi Városgondnokság megüresedő irodáinak hasznosítására vonatkozó javaslat

Tisztelt Képviselő-testület!

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 323/2022. (X.25.) számú határozatával a Balatonalmádi Városgondnokság (a továbbiakban: Városgondnokság) adminisztratív állományának a Városháza épületének megüresedő földszinti bal szárnyába történő költözéséről döntött. Az eredetileg december elsejére tervezett átköltözés polgármesteri engedéllyel január első hetére került átütemezésre, tekintettel arra, hogy a december hónap elején esedékes bérfizetések miatt nem megoldható a munkahelyek, számítógépek szétszerelése, költöztetése. Úgyszintén bizonytalan még a Járási Hivatal kiköltözési ideje, továbbá a Balatonalmádi Közös Önkormányzati Hivatal (a továbbiakban: Hivatal) december 22-től január 6-ig tartó igazgatási szünetében elengedhetetlen az év utolsó hetében a Városgondnokság munkavégzése, az utalások, számlamozgások, könyvelések. Ez a Hivatal fűtetlen szárnyában lehetetlen. 2023. január 9. napján már a Városháza épületében kezdődik meg a Városgondnokság irodai dolgozóiak a munkavégzése.

A 323/2022.(X.25) számú határozat a megüresedő Szabolcs utcai irodaház földszinti bal szárnyára hasznosítási javaslat kidolgozását írja elő számomra.

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületnek az Önkormányzat vagyonával kapcsolatos tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 27/2016. (XII.16.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 12. § (1) bekezdése szerint „A költségvetési szervek használatában lévő ingatlan, vagy ingatlanrész bérbeadásáról és használatának átengedéséről a költségvetési szerv vezetője dönt, amennyiben az ellenszolgáltatás értéke az évi nettó 1 millió forintot nem éri el és a hasznosítás időtartama az egy évet nem haladja meg.”

A Vagyonrendelet 20.§ (1) bekezdése szerint önkormányzati vagyontárgy elidegenítése, használatba, vagy bérbeadása, továbbá más módon történő hasznosítása – 16. §-ban foglaltak kivételével - az Nvtv.11. § (16) bekezdése és a 13.§ (1) bekezdése alapján versenyeztetési eljárás keretében történik.

Fentiekre tekintettel amennyiben a Képviselő-testület a Városgondnokság adminisztratív állományának irodai telephelyét közép-vagy hosszú távon a Városháza épületében tervezi, ez esetben a megüresedő Szabolcs utcai irodák bérleti szerződés útján történő hasznosítása a Képviselő-testület kompetenciájába tartozik. A Vagyonrendelet értelmében pályázat útján szükséges bérbeadási célból hasznosítani, pályázat keretén belül meghirdetni a megüresedő ingatlanrészt. A pályázati anyag összeállítása a Szervezési és Vagyongazdálkodási osztály feladata.

Jegyző asszonnyal történt egyeztetést követően a pályázati anyag összeállításához a Városgondnokság az alábbi segédlettel, információkkal szolgál.

Az épület földszinti részében egy tartós – az Önkormányzat által kötött bérleti szerződéssel rendelkező – bérlő áll jogviszonyban, a Balatonalmádi Kommunális és Szolgáltató Nonprofit Kft. Ők bérelik az alsó szint – Városgondnokság által nem használt - jobb oldali traktusát és a volt portásfülkét. Rákos András ügyvezető úr a további bérléssel kapcsolatosan úgy nyilatkozott, hogy a rezsidíjak jövőbeni alakulásának a függvényében nem kizárt a bérelt irodák számának csökkentése, a bérleti szerződés módosításának a kezdeményezése.

Az emeleten egy irodahelyiséget a Katasztrófavédelem (13) helyi képviselője használ, aki nyugdíjba vonult, de az irodahelyiséget hivatalosan nem adta vissza. Az új katasztrófavédelmi megbízott jelenleg nem használja az irodát, telefonos megkeresésre nem tudott információt adni az iroda jövőbeni használatával, annak szükségességével kapcsolatosan. A helyi Polgárvédelmi Egyesület (16) védőruhák és védőeszközök tárolására használ egy helyiséget, amire szándéka szerint továbbra is igényt tart.

Az emeleti részen három kisméretű iroda helyiséget irattárként használ a Városgondnokság (17-18), amely használatra az intézmény a jövőben is igényt tart a pénzügyi bizonylatokra jogszabály szerint előírt +8 éves megőrzési kötelezettség miatt. Öt intézmény iratmegőrzési helye ez a 3 iroda, a megőrzési felelősség a Városgondnokságot illeti.

Az irodaház emeleti részének üresen álló helyiségeit a Vagyonrendelettel összhangban alkalmi hasznosítással, éven belüli időtartamban a Városgondnokság adja bérbe. Fontos megjegyezni, hogy e helyiségek szakaszolható központi fűtéssel nem rendelkeznek. Az épület központi fűtése emeletenként és oldalszárnyanként szakaszolt, illetve almérősített. Az emeleti rész nyílászárói korlátozottan funkcionálnak, minimális hővisszatartással. Ezen fenti okoknál fogva a fűtés nélküli, korábban üresen álló helyiségek egy része átmeneti tárolás céljából, raktárhelyiségként, időszakosan hasznosítja a Városgondnokság (11, 12, 14, 15, 1, 2).

Az 1. és 2. számmal jelzett helyiségek bérleti szerződését bérlő év végi fordulónappal felmondta, illetve nem kerül megújításra a szerződés. Néhány kiadásra váró helyiség (3, 4, 5, 6, 7) most is van.

Az emeleti rész adott funkció céljából történő felújítást követően jól hasznosítható. Ilyen funkció lehet munkásszállás, munkásszálló kialakítása, amely egyrészt

Tekintettel arra, hogy a helyiségek hasznosítására vonatkozó igényekről nincs kézzel fogható elképzelésem, így javaslom, hogy az Önkormányzat tegyen közzé egy felhívást, amely szerint december 22. napjáig várjuk igény megjelöléssel érdeklődők jelentkezését.

Az irodaház földszinti és emeleti alaprajzát az előterjesztés 1. és 2. melléklete, a Városgondnokság irodáinak helyiségleltárját a 3. melléklet tartalmazza. A telephely bérleményeiből befolyó bérleti- és rezsidíj bevételeit összefoglaló táblázatot a 4. melléklet tartalmazza.

Balatonalmádi, 2022. november 16.



1. melléklet Irodaház földszinti alaprajza
2. melléklet Irodaház emeleti alaprajza
3. melléklet Városgondnokság iroda helyiségleltár alapterületekkel
4. melléklet Városgondnokság telephely bérleményeiből befolyó bérleti-és rezsidíj bevétel

Az előterjesztést tárgyalja: Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

Határozati javaslat

...../2022. (.....) önkormányzati határozat

Balatonalmádi Városgondnokság megüresedő irodáinak hasznosítására vonatkozó javaslatról

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a „Balatonalmádi Városgondnokság megüresedő irodáinak hasznosítására vonatkozó javaslat” című előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

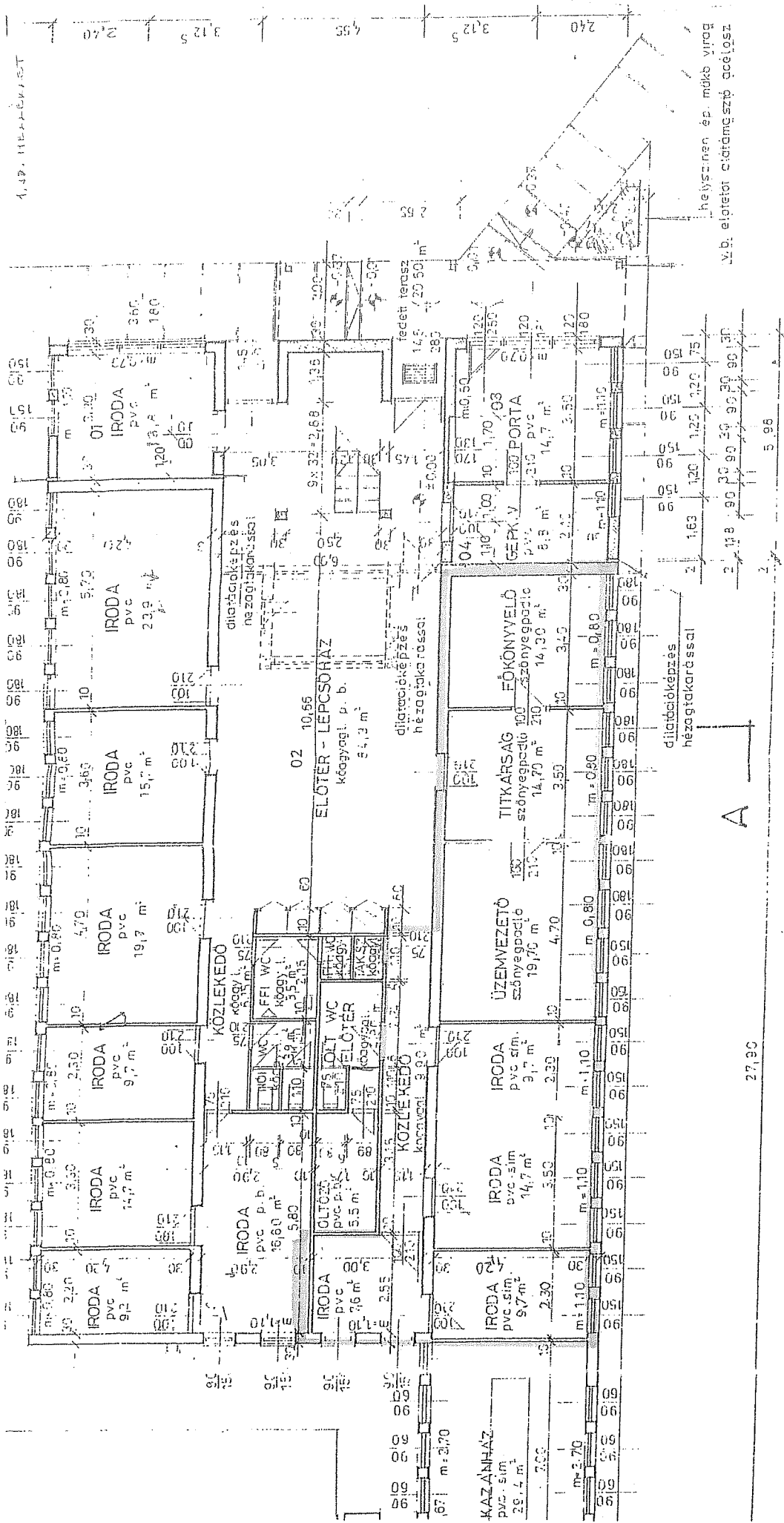
1. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja a Balatonalmádi Városgondnokság irodai telephelyváltozás során megüresedő irodáinak közép/hosszútávú hasznosítását.
2. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy tegyen közzé egy lakossági felhívást, hogy a Balatonalmádi Városgondnokság épületében található üres helyiségek hasznosításra vonatkozóan igény megjelöléssel érdeklődők jelentkezését várja Balatonalmádi Város Önkormányzata.
3. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert a - beérkezett igények alapján pályázati dokumentáció összeállítására, és a pályázati kiírás jóváhagyására képviselő-testület elé történő előterjesztésére legkésőbb a 2023. február havi rendes testületi ülésre.

Felelős: Fabó Péter polgármester
Hivatali felelős: dr. Gáspár-Fekete Judit jegyző
Határidő: 2023. februári képviselő-testületi ülés

Balatonalmádi, 2022. november 24.

Fabó Péter sk.
polgármester

dr. Gáspár-Fekete Judit sk.
jegyző



MEGLEVO FOLDSZINTES ÉPÜLET TERVEZETT BŐVÍTÉS

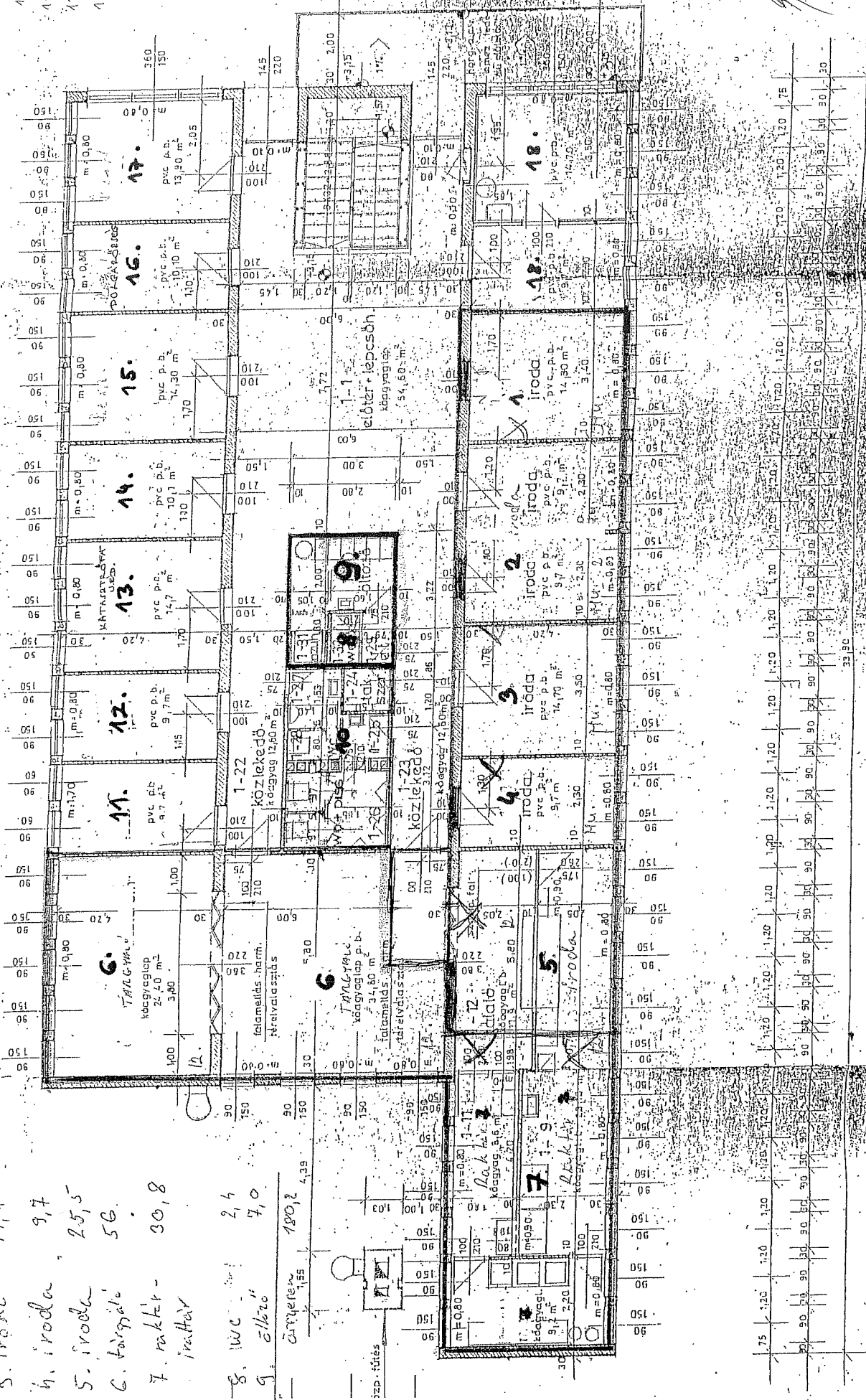
- 10. WC
- 11. RAKTÁR
- 12. IRODA
- 13. IRODA
- 14. IRODA
- 15. RAKTÁR
- 16. IRODA
- 17. VG IRATÁR
- 18. VG IRATÁR

2. b. melléklet

12. 8,5, 6 m² (5m)

- 1. iroda 14,3
- 2. iroda 19,8
- 3. iroda 14,7
- 4. iroda 9,7
- 5. iroda 25,5
- 6. tárgyaló 56
- 7. raktár 30,8
- 8. WC 2,4
- 9. előtér 7,0

Carpetum 180,2



	Helyiség megnevezése	Helyiség mérete	Padló burkolat	Ablak
1.	„szerver szoba”	8,76 m2	linóleum	fa
2.	iroda (intézményvezető)	15,99 m2	padlószőnyeg	műanyag
3.	iroda (titkárság)	12,83 m2	laminált padló	műanyag
4.	iroda (munkaügy)	19,57 m2	laminált padló	műanyag
5.	iroda (könyvelés)	23,26 m2	parketta	műanyag
6.	iroda (gv)	9,02 m2	parketta	műanyag
7.	iroda (park+műszak)	9,62 m2	parketta	műanyag
8.	wc női	2,04 m2	járólap	nincs
9.	wc férfi	2,06 m2	járólap	nincs
10.	konyha	4,60 m2	járólap	nincs
11.	közlekedő	10,71 m2	mettlachi	nincs
12.	raktár (takarító szerek)	0,89 m2	mettlachi	nincs
Összesen:		119,35 m2		



BALATONALMÁDI VÁROSGONDNOKSÁG
SZABOLCS U. 4. SZ. ALATT LÉVŐ TELEPHELYI BÉRLEMÉNYEK (2022)

4.sz. melléklet

Bérlő	Bérelt terület nagysága	Bérleti díj árbevétel nettó/év	Kiszámlázott rezszi árbevétel (nettó)	Év végéig várható rezszi árbevétel (nettó)
Földszint:				
BALKOM (Önk.szerződés)	36,5 m2 Irodahelyiség 39.758,-+áfa/hó 106,76 m2 Irodahelyiség 147.674,-Ft+áfa/hó 15 m2 Egykori Porta helyiség 12.248,-Ft+áfa/hó 65,8 m2 Egykori Karbantartó helyiség 44.149,-Ft+áfa/hó 2x450 m2 Murvás burkolatú terület 127.740,-Ft+áfa/hó	4 458 828 Ft	1 260 580 Ft	1 500 000 Ft
Hungaro Kereskedőház Kft. Kv automata	1 m2	60 000 Ft	0 Ft	0 Ft
		4 518 828 Ft	1 260 580 Ft	1 500 000 Ft
Emelet:				
Almádivill Kft.	9,5 m2	113 388 Ft	0 Ft	0 Ft
Almádivill Kft.	9,0 m2	180 000 Ft	54 121 Ft	65 000 Ft
S.E.K. Tanácsadó Kft. 01.15-07.31	9,0 m2	130 000 Ft	23 595 Ft	23 595 Ft
Pucsi Kft. 08.01-12.31	9,0 m2	100 000 Ft	10 890 Ft	18 150 Ft
Tóthné Albert Zsuzsanna	14,35 m2	113 388 Ft	0 Ft	0 Ft
KRB Könyvelő és Szolg. Bt.	33,7 m2	588 000 Ft	67 430 Ft	73 560 Ft
		1 224 776 Ft	156 036 Ft	180 305 Ft
Udvari terület és helyiségek:				
Cso-Cso Gerenál Kft.	385 m2 murvás terület 290 m2 betonozott terület 216 m2 fedett szín alatti terület	720 000 Ft	236 997 Ft	270 000 Ft
Juhász Sándor 01.01-01.31	12 m2 terület	5 900 Ft	0 Ft	0 Ft
RD-Master Kft.	16 m2 terület	132 000 Ft	0 Ft	0 Ft
Szalai Sándor EV.	100 m2 terület	188 976 Ft	50 661 Ft	67 548 Ft
RadiÓko Kft. 01.01-05.31	226 m2 karbantartó műhely 16,5 m2 iroda 7 m2 raktár	873 250 Ft	58 839 Ft	58 839 Ft
Trans-Comp 3000 Kft. 06.01-12.31	226 m2 karbantartó műhely 16,5 m2 iroda 7 m2 raktár	1 222 550 Ft	58 653 Ft	70 083 Ft
Szőllősi Zoltán (Önk.szerződés)	19 m2 helyiség "B" jelű épületben	213 561 Ft	55 000 Ft	60 000 Ft
Trans-Comp 3000 Kft. (Önk.szerződés)	498 m2 helyiségek	3 354 312 Ft	85 090 Ft	93 599 Ft
Kaufmann József (Önk.szerződés)	86,2 m2 műhely 26,5 m2 raktár	759 108 Ft	143 000 Ft	156 000 Ft
Binartech Kft. (Önk.szerződés)	60 m2 helyiség	771 198 Ft	281 213 Ft	380 000 Ft
Tászler-Busz Kft.	30 m2 terület	106 668 Ft		
Klimkó Zoltán (Önk.szerződés)	83 m2 műhely 65 m2 szabad terület	1 002 556 Ft	113 257 Ft	130 000 Ft
		9 350 079 Ft	1 082 710 Ft	1 286 069 Ft
Mindösszesen:		15 093 683 Ft	2 499 326 Ft	2 966 374 Ft

2022. november 16-i állapot szerint