



BALATONALMÁDI VÁROS
POLGÁRMESTERE

8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.
polgarmester@balatonalmadi.hu
+ 36 88 542 410

Szám: 1/202-1/2024.

ELŐTERJESZTÉS

Képviselő-testület 2024. február 29-i ülésére

Tárgy: A volt Jezsuita Kolostor és a Kerényi Imre Kult-Magtár bérbeadási szabályzatának módosítása

Tisztelt Képviselő-Testület!

2024. január 25. napján tartott ülésén a Képviselő-testület a 9/2024. (I.25.) önkormányzati határozatával úgy döntött, hogy a volt Jezsuita Kolostor és a Kerényi Imre Kult – Magtár üzemeltetését, hasznosítását a Pannónia Kulturális Központ és Könyvtár feladatává teszi.

Ezen telephelyeken a Pannónia Kulturális Központ és Könyvtár a kötelező közfeladatainak ellátásán túl, kiegészítő jellegű tevékenységet is végez. Ezen kiegészítő jellegű üzleti célú tevékenységgel összefüggésben fogadta el a T. Képviselő-testület a Bérbeadási szabályzatot.

Fenti napon tartott ülésen Agg Z. Tamás intézményvezető, mint az épületegyüttes korábbi üzemeltetője elmondta üzemeltetési tapasztalatait.

Az ott elhangzott tapasztalatok alapján a testületi ülés óta eltelt időben több alkalommal is egyeztetéseket folytattam a Pannónia Kulturális Központ és Könyvtár intézményvezetőjével annak érdekében, hogy a lehető leghatékonyabb hasznosítás biztosítva legyen.

Fenti egyeztetések alapján arra jutottunk, hogy szükséges a Kolostor és Magtár Bérbeadási Szabályzatának (a továbbiakban: Szabályzat) felülvizsgálata és módosítása még a tavaszi szezon előtt, a bevételek növelése érdekében.

1. A Szabályzat II./3. pontjába szükséges beemelni a gasztrokulturális tevékenységet. Ebben a részben szerepelt, hogy kedvezmény biztosítható a bérlet díjból, azonban nem került meghatározásra az, hogy ez milyen mértékben tehető meg, ekként a szabályozás nem kellően egzakta.

Ezért javaslom, hogy kerüljön meghatározásra

- a) az, hogy maximum milyen mértékű kedvezmény adható
- b) azzal, hogy különböztessük meg a balatonalmádi székhellyel és nem balatonalmádi székhellyel rendelkező szervezeteket.

2. A Szabályzat II./4. pontjába foglalt rendelkezést javaslom törölni, tekintettel arra, hogy a kedvezmény nyújtásának jelentősége elveszik, amennyiben a fűtési szezon és azon kívüli időszak megkülönböztetésre kerül.

3. Szükségnek mutatkozik a kaució mértékének felülvizsgálata: az eddigi 50%-ról 20 %-ra csökkentését javaslom. Számos olyan eset fordult elő, hogy a magas kaució mértéke miatt nem került sor az ingatlan hasznosításra, mert a piacon elérhető hasonló adottságú ingatlanok esetében a kaució mértéke kevesebb, amely ezáltal bevételkiesést okoz.

4. A Szabályzat 1. melléklete tartalmazza a Kerényi Imre Kult – Magtár bérleti díjszabását, amely megkülönböztet fűtési és azon kívüli szezont. Ennek a rendelkezésnek a fenntartása szükségtelen, mert a magas közüzemi költségek miatt minimális az igénybevétel, amely szintén bevételkiesést okoz. Az új egységes díjszabás lehetőséget biztosít arra, hogy a téli

szezonban is kihasznált legyen az épület és bevétel növekedést lehessen elérni a tavalyi évhez képest, ez összhangban áll, a 2. pontban javasolt módosítási javaslattal is.

5. Szükségesnek mutatkozik, az „egy alkalom” tartalmának rögzítése is, javasolom, ezért kerüljön rögzítésre, hogy legfeljebb 24 óra időtartam az egy alkalom.

6. Javasolom továbbá a Szabályzat 1. mellékletének kiegészítését az alábbiak szerint 4. és 5. pontokkal:

„4. Az 1. és 2. pontban meghatározott esetekben a közüzemi díj mértéke október 15 - április 15. napja közötti időszakban bruttó 90.000 Ft, április 16 – október 14. napja közötti időszakban bruttó 30.000 Ft.

5. Az 1. 2. és 3. pontban meghatározott feltételekkel abban az esetben vehetik igénybe balatonalmádi székhellyel rendelkező civil szervezetek, alapítványok a Kerényi Imre Kult – Magtár épületét, ha a rendezvény nem politikai célú, vagy nem kampányrendezvény.”

A 4. pont bevezetése azért szükséges, mert így teljesen egyértelművé válik, hogy a bérleti mennyi közüzemi díjat köteles megfizetni. A leolvasások adminisztratív terheket jelentenek. Az elmúlt időszak tapasztalatait figyelembe véve, a 4. pontban meghatározott átalányösszeg elégségesek a használattal járó „rezi” költségek fedezeteként.

Fontosnak tartom, hogy a magas üzemeltetési költségekkel működő volt Jezsuita Kolostor és Kerényi Imre Kult – Magtár térítésmentes használata ne politikai célú rendezvények megtartását segítse, hanem civil szervezeteink szakmai munkáját segítse.

A választási eljárásról szóló 2013. évi XXXVI. törvény 145. § (3) bekezdése szerint „A választási kampány céljára az állami és önkormányzati költségvetési szervek a jelöltek, jelölő szervezetek számára azonos feltételekkel bocsáthatnak rendelkezésre helyiséget és egyéb szükséges berendezést.”

- az azonos és térítésmentes igénybevétel feltétele teljesül a Pannónia Kulturális Központ és Könyvtár Szervezeti és Működési Szabályzata alapján: „A Pannónia Kulturális Központ és Könyvtár Szervezeti és Működési Szabályzata alapján a választási kampányidőszakban lehetőség van arra, hogy az intézmény székhelyén és két másik telephelyén (Vörösberényi Kulturház, Leader Hagyományőrző Kulturközpont) a jelölt maximum egy alkalommal, technikával együtt díjmentesen vegye igénybe az általa választott termet.”
- az azonos és térítésmentes igénybevétel feltétele teljesül a Magtár és Kolostor telephelyeken is, hiszen bérleti díj megfizetése mellett a politikai célú rendezvény céljára is igénybe vehetőek az ingatlanok.

7. A jelenleg érvényben lévő Szabályzat szerint, ha a házasulandó felek közül, ha az egyik fél balatonalmádi állandó lakos, akkor a bérleti díjból 50 % kedvezményre jogosult.

Javasolom, hogy ez akként kerüljön módosításra, a kedvezmény mértéke 20%-ra csökkenjen és csak a bérelt termék díjaira vonatkozzon.

A tapasztalat azt mutatta, hogy a nagymértékű kedvezmény igénybevétele arra ösztönözte a házasulókat, hogy bejelentkezzenek egy balatonalmádi lakcímre, amely jelenség nem kívánatos.

8. A Szabályzat 2. melléklete a volt Jezsuita kolostorral kapcsolatos bérleti díjszabást tartalmazza, amelyek szintén egységesítésre kerültek, az 1. melléklet módosításának indokolása alapján. Az összegek meghatározásánál figyelembe vettük az elmúlt időszak tapasztalatait. A változtatással arra kívánjuk ösztönözni a leendő bérelőket, hogy minél hosszabb ideig vegyék igénybe az épület szolgáltatásait.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Balatonalmádi, 2024. február 21.


Fábó Péter
polgármester



Az döntés meghozatala **egyszerű** többséget igényel.

Az előterjesztést készítette:
Az előterjesztést tárgyalja:

Gellértné Magyar Kinga intézményvezető
Humán Bizottság,
Pénzügyi-, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

Határozati javaslat

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének/2024. (...) önkormányzati határozata

a volt Jezsuita kolostor és Kerényi Imre Kult – Magtár bérbeadási szabályzatáról

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta " A volt Jezsuita Kolostor és a Kerényi Imre Kult-Magtár bérbeadási szabályzatának módosítása" című előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Balatonalmádi, Veszprémi út 85. szám alatti Kolostor épülete és a Balatonalmádi, Thököly utca 1. szám alatti Kerényi Imre Kult –Magtár – a határozat 1. melléklete szerinti - Bérbeadási Szabályzatát elfogadja.
2. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a döntésről – a határozat megküldésével - a Pannónia Kulturális Központ és Könyvtár intézményvezetőjét értesítse.

Felelős: Fabó Péter polgármester
Hivatali felelős: Tárnoki Renáta Sára aljegyző
Határidő: 2. pontban: azonnal

Balatonalmádi, 2024. február 29.

Fabó Péter sk.
polgármester

dr. Gáspár-Fekete Judit sk.
jegyző

Kolostor és Magtár Bérbeadási Szabályzata

hatályos 2024. március 1. napjától

I. Bevezetés

1. A Balatonalmádi, Veszprémi út 85. szám alatti Kolostor épülete (a továbbiakban: Kolostor) és a Balatonalmádi, Thököly utca 1. szám alatti Kerényi Imre Kult –Magtár (a továbbiakban: Kult-Magtár) elnevezésű ingatlan (a továbbiakban együttesen: Ingatlan), annak helyiségei elsődlegesen a 1003/2018. (I. 15.) Korm. határozat és a 1034/2018. (II.12.) Korm. határozat alapján létrejött támogatói okiratban nevesített helyi kulturális és közművelődési valamint turisztikai feladatok ellátását szolgálják, amely feladatot a Pannónia Kulturális Központ és Könyvtár (a továbbiakban: Intézmény) látja el.
2. A Kolostor és a Kult-Magtár használatának Támogatói okiratban nem nevesített egyéb célú átengedésére kizárólag abban az esetben kerülhet sor, ha az átengedés a 1. pontban körülírt feladatellátásban zavart nem okoz. Az egyéb célú hasznosításról a Pannónia Kulturális Központ és Könyvtár intézményvezetője (a továbbiakban: intézményvezető) dönt, az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 19/2023. (IV.27.) önkormányzati rendelet és jelen szabályzat alapján.

II. A bérbeadás általános feltételei

1. A helyiségeket ideiglenes használatra (továbbiakban: bérletre) csak abban az esetben lehet átengedni, ha az átengedés az I./1. pontban meghatározott feladatellátást nem zavarja és illeszkedik a helyi védetség alá eső épület tradícióihoz. E rendelkezésre figyelemmel a bérleti kérelem elbírálása előtt az Intézmény intézményvezetője köteles utólagosan ellenőrizhető módon tájékoztatást beszerezni a polgármestertől.
2. Az intézményvezető az Ingatlan hasznosítási jogát csak természetes személyek és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott szervezetek részére jogosult átengedni.
3. Az intézményvezető az II/2. pontban meghatározottak részére az Ingatlant az e szabályzatban rögzített díjszabástól eltérően, kedvezmény nyújtásával a Polgármester előzetes írásbeli jóváhagyása mellett, abban az esetben engedheti át használatra, ha a használatba vevő:
 - a) a város érdekeit szolgáló oktatási, kulturális, gasztrokulturális, egészségügyi, szociális, sporttevékenységet folytat, vagy
 - b) közhatalmi, közbiztonsági, vagy védelmi feladatot lát el és az Ingatlant ezen feladatainak teljesítése érdekében kívánja használatba venni- rendezvény céljára.A kedvezmény mértéke balatonalmádi székhellyel rendelkezők esetén maximum az 1. és 2. mellékletben meghatározott díj mértékének 60%-a, a nem balatonalmádi székhellyel rendelkezők esetén maximum 40%-a.
4. A 3. pont szerinti - a vállalkozások részére nyújtott vagyoni juttatásnak - minden esetben meg kell felelnie az Európai Bizottság az Európai Unió működéséről szóló szerződés 107. és 108. cikkének a csekély összegű támogatásokra való alkalmazásáról szóló 11407/2013/EU rendeletben foglalt szabályoknak.

III. A bérleti jogviszony létesítésének szabályai

1. Az Ingatlan bérbeadása a 1032/2017. (I.31) Korm. határozatban, valamint az SZT-114558 számú szerződésben meghatározott kötelező feladatellátást támogató célokkal összhangban, a szabad kapacitás függvényében az alábbi célokkal történhet, amelyek nem akadályozhatják

a meghatározott célok megvalósítását:

- a) az Ingatlan hasznosítására vonatkozó jogszabályi rendelkezésekkel és a támogatási szerződéssel összhangban levő rendezvények céljára (kulturális és közművelődési, valamint turisztikai célokkal összefüggő konferencia, tábor, rendezvény),
- b) családi események (esküvő, névadó, jubileumi ünnepek, megemlékezések)

Az egyéb célú hasznosítás csak eseti és rövid távú lehet.

2. Gazdálkodó szervezet, egyéni vállalkozó, civil szervezet, illetve természetes személy a bérleti szándékát tartalmazó kérelmét az intézményvezetőhöz nyújthatja be. A kérelemben fel kell tüntetni:
 - a) a kérelmező adatait, elérhetőségét,
 - b) az igényelt terület, helyiség megnevezését,
 - c) a használat tervezett időtartamát, továbbá
 - d) a bérbevétel célját.
3. Az engedélyezés feltételeit a rendezvény szervezőivel az engedély megadásakor közölni kell.
4. A bérleti szerződés megkötésére az intézményvezető jogosult.

IV. A bérbeadás folyamata

1. A hasznosításra irányuló kérelem e szabályzat alapján történik. Az intézményvezető saját hatáskörben dönt.
2. A bérleti díjakat a Kult – Magtár esetében az 1. melléklet, a volt jezsuita kolostor esetében a 2. melléklet tartalmazza.
3. Bérbeadás alkalmával az igénylő a szerződés aláírását követően 2 munkanapon belül 50% foglalót köteles megfizetni bérbeadó részére. Bérő az esetleges károk megtérítésére kauciót fizet, amelynek összege, a bérleti díj maximum 20 %-a.
4. A rendezvény lebonyolítása után az ingatlan eredeti állapotában való átadása után a bérő a kaució összegét visszakapja. A bérleti díjat és a kauciót a rendezvény megkezdése előtt legkésőbb 2 munkanappal egy összegben átutalással megfizeti az Intézmény részére.
5. Az intézményvezető által kijelölt munkavállaló nyilvántartást vezet a bérbeadásokról és a kedvezményes igénybevételekről, amely tartalmazza:
 - a) a bérő szerződésben meghatározott adatait,
 - b) a helyiség megnevezését,
 - c) a bérlet időtartamát,
 - d) a bérleti díj összegét, valamint
 - e) a bérleti szerződés másolati példányát.

V. Egyéb rendelkezések

Jelen szabályzatot Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a/2024. (.....) önkormányzati határozatával fogadta el.

Bérleti díjak
Kerényi Imre Kult – Magtár

Helyiségek	4 óra	1. nap	2. naptól	Esküvő/belépődíjas rendezvény (maximum 1+1+1 nap) esküvő esetén takarítás az árban*
Nagypince+mosdók	100.000.-	250.000.-	200.000.-	500.000.-
Fsz. nagyterem+kisterem+ előkészítő konyha+mosdók	200.000.-	500.000.-	400.000.-	1.000.000.-
Fsz. kisterem+ mosdók	30.000.-	60.000.-	40.000.-	150.000.-
Fsz. előkészítő konyha	20.000.-	40.000.-		
Galéria	20.000.-	40.000.-		
Apartmanok		250.000.-	180.000.-	180.000.-

1. Balatonalmádi székhelyű köznevelési intézmények, vagy azok alapítványai: évente 1 alkalommal, amely nem lehet hosszabb, mint egy nap, vagyis 24 óra, a 4. pontban meghatározott közüzemi díjak megfizetése, valamint takarítás biztosítása mellett a szabad kapacitás függvényében vehetik igénybe.
2. Egyházak, balatonalmádi székhellyel rendelkező civil-, és sportegyesületek, alapítványok – az 1. pont kivételével -, az önkormányzat költségvetési szervei, a Gondos Panni Család és Gyermejköltségi Központ és Szociális Szolgálat ingyenesen látogatható rendezvény esetén évente 1 alkalommal, amely nem lehet hosszabb, mint egy nap, vagyis 24 óra, a 4. pontban meghatározott közüzemi díjak megfizetése, valamint takarítás ellátása mellett, a szabad kapacitás függvényében vehetik igénybe.
3. Az 1. és 2. pontban meghatározott alkalmon felüli ingyenesen látogatható rendezvény esetén az ott meghatározott szervek a szabályzat 1. mellékletében meghatározott díjtétel 50%-ának megtérítése esetén tudják igénybe venni a Kult-Magtárat.
4. Az 1. és 2. pontban meghatározott esetekben a közüzemi díj mértéke október 15 - április 15. napja közötti időszakban bruttó 90.000 Ft, április 16 – október 14. napja közötti időszakban bruttó 30.000 Ft.
5. Az 1. 2. és 3. pontban meghatározott feltételekkel abban az esetben vehetik igénybe balatonalmádi székhellyel rendelkező civil szervezetek, alapítványok a Kerényi Imre Kult – Magtár épületét, ha a rendezvény nem politikai célú, vagy nem kampányrendezvény.

*Esküvő: ha a házasulandó felek közül, az egyik fél balatonalmádi állandó lakos, az 1. melléklet szerinti bérleti díjból 20 % kedvezményre jogosult, amely kedvezmény nem vonatkozik az apartman díjaira.

2. melléklet

Bérleti díjak volt jezsuita kolostor

Bérbe adható helyiségek

Helyiségek	4 óra	napidíj	Esküvő*
Pince Klubhelyiség	20.000.-	50.000.-	100.000.-
Pince terem	20.000.-	50.000.-	100.000.-
Étterem, vízdíjjal	20.000.-	50.000.-	100.000.-
Előadóterem	20.000.-	50.000.-	100.000.-
Társalgó	20.000.-	50.000.-	

*Takarítás az árban. Ha a házasulandó felek közül, az egyik fél balatonalmádi állandó lakos, a 2. melléklet szerinti bérleti díjból 20 % kedvezményre jogosult, amely kedvezmény nem vonatkozik a szállások díjaira.

	1 nap	2 nap	3 nap	4 nap	5 nap	minden egy további nap, naponta
Első emelet (18 fő) + földszint és pince közös helyiségei	234.000.-	396.000.-	486.000.-	615.600.-	745.200.-	129.600.-
Tetőtér (25 fő) + földszint és pince közös helyiségei	325.000.-	550.000.-	675.000.-	855.000.-	1.035.000.-	180.000.-
Teljes épület	559.000.-	946.000.-	1.161.000.-	1.470.600.-	1.780.200.-	309.600.-