

## J E G Y Z Ó K Ö N Y V

**Készült:** Balatonalmádi Város Önkormányzatának Pénzügyi és Gazdasági Bizottsága **2022. február 11. napján**, 09:00 órai kezdettel megtartott **rendkívüli** üléséről.

### **Jelen vannak:**

A Pénzügyi és Gazdasági Bizottság részéről:

Kajári Gyula	PGB elnök
Fabó Péter	PGB tag
Schildmayer Ferenc	PGB tag
Hulényi Miklós	külső szakértő
Dukai Nagy Gergely	külső szakértő

A Balatonalmádi Közös Önkormányzati Hivatal részéről:

Dr. Gáspár-Fekete Judit	jegyző
Tárnoki Renáta	aljegyző
Mentes Anett	vagyongazdálkodási ügyintéző
Gungléné Winkler Erika	jegyzőkönyvvezető

Meghívott:

dr. Kepli Lajos	polgármester
-----------------	--------------

**Kajári Gyula PGB elnök:** Nagy szeretettel és tisztelettel üdvözlöm a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság mai ülésén megjelenteket. Megállapítom, hogy az ülés határozatképes, mind az 5 bizottsági tag jelen van.

Kérem, aki a meghirdetett napirendet elfogadja az igen gomb megnyomásával szavazzon!

***A Pénzügyi és Gazdasági Bizottság 5 igen szavazattal – egyhangúan - az alábbi határozatot hozta:***

**20/2022. (II.11.) PGB határozat**

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Pénzügyi és Gazdasági Bizottsága a 2022. február 11-i rendkívüli ülésének napirendjét az alábbiak szerint elfogadja:

### **N a p i r e n d**

**Az önkormányzat tulajdonát képező lakás és nemlakás célú ingatlanvagyon hasznosításának vizsgálata**

Előterjesztő: Kajári Gyula PGB elnök

## Napirend tárgyalása

### **1. Az önkormányzat tulajdonát képező lakás és nemlakás célú ingatlanvagyon hasznosításának vizsgálata**

Előterjesztő: Kajári Gyula PGB elnök

**Kajári Gyula elnök:** Mai rendkívüli ülésünk oka, hogy egy korábbi bizottsági ülésen felmerültek kérdések azzal kapcsolatban, hogy az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok szerződésai legyenek áttekinthetőek, illetve a lejáró szerződések megújítására, hosszabbítására vagy újra pályáztatására kellő ideje legyen a bizottságnak is, illetve a Képviselő-testületnek is.

Az előterjesztésben, illetve a határozati javaslatban ugyan nem szerepel, de van még egy olyan ingatlan melynek a bérleti szerződése ebben az évben lejár és ezt újra kellene pályáztatni. Ez a Zeneiskola tetőterében lévő irodahelyiség együttes, amely 2022. december 31-ig a Nagycsaládosok Egyesületének a bérleménye. Ez egy hosszabbított bérleti szerződés, tehát újra kellene pályáztatni abban az esetben, ha erre az egyesület igényt tart.

Szeretném néhány szóban ismertetni a határozati javaslatot. Az 1-es pontban az látható, hogy melyek azok a szerződések, amelyek 2022-ben lejárnak és ezeknek a szerződéseknek a hosszabbítása, pályáztatása ügyében megjelöljük azt a bizottsági ülés dátumot, amikor célszerű lenne ezeket megtárgyalni, azért, hogy több képviselő kérésére ne az utolsó pillanatban legyen ebben döntés. Ehhez a ponthoz fogok majd én még egy ingatlant javasolni.

Két rendeletünk van, amelyek részletesen szabályozzák ezeknek az ingatlanoknak a hasznosítási rendjét, egyik a vagyonrendelet a másik pedig a lakásrendelet. Ezekben évek óta szerepelnek értékhatárok, összeghatárok. Meghatározza ez a rendelet azt például, hogy mely ingatlanok azok amelyek lakáscélúak, nem lakáscélúak, a lakáscélún belül melyek azok amelyek költségalapon vagy szociális alapon adhatók bérbe és melyek azok, amelyek szolgálati célból adhatók bérbe.

Az, hogy a szociális célra kiadott lakásoknak mennyi lehet a térítési díja – erről törvény is rendelkezik és ezzel túl sokat nincs értelme foglalkozni, de azt ugye mindenki tudja, hogy azok a lakások, amelyek szociális vagy szolgálati célra vannak kiadva, azoknál a bérleti díj nem képes arra, hogy a költségeket, ráfordításokat fedezze, igaz a cél nem is ez. Éppen ezért érdemes lesz ezt majd megvizsgálunk, hogy ezek a dolgok rendben vannak-e. A határozati javaslatban szerepel egy arra vonatkozó kitétel, hogy meg kell nézni, hogy azoknál a lakásoknál, amelyek költségalapon adhatóak ki, ott az alkalmazott térítési díj, azt alátámasztják-e azok a költségek, vagy valami mást támasztanak alá a költségek és ráfordítások. Ezt majd vizsgálni kell.

Azt kértem a korábbiakban, hogy jó lenne, ha pl. a nem lakás céljára szolgáló ingatlanok esetében lenne egy olyan áttekintési lehetősége is a bizottságnak, hogy vizuálisan lássa, hogy ezek az ingatlanok, albetétek, bódék, üzlethelyiségek hol vannak, összehasonlíthatóak legyenek méretre, egyéb tulajdonságokra és ezt a bizottságnak figyelemmel kell kísérni, ez is benne foglaltatik a határozati javaslatban. Én úgy gondolom, hogy értelmes cél az, hogy az azonos adottságú, azonos méretű, hasonló funkciójú bérlemények bérleti díja között ne legyen indokolatlan különbség.

Azt tudjuk, hogy a különbségek egyik oka, hogy a szerződések nem azonos időpontban jöttek létre, de ez valószínűleg nem elfogadható indok általában.

**Fabó Péter bizottsági tag:** Köszönöm a szót, és köszönöm a táblázatot is. Jó látni, hogy ilyen komoly vagyontárgyaink vannak. Nyilván ezeket majd meg is kell vizsgálnunk.

Amit én szeretnék változtatni a határozati javaslatban, az az, hogy legalább 3 hónappal a lejárattal előtt kerüljön elének a bérleti szerződés. Amennyiben úgy döntünk, hogy egy család életét megváltoztatjuk, akkor vagyunk korrektek, ha fel tudnak erre készülni, de én még a 6 hónapot is javaslom, el tudnám fogadni.

**Dukai Nagy Gergely külső szakértő:** Egyrészt a javaslattal egyetértek, támogatom, főleg, ha közép- hosszú távon gondolkodunk és szeretnénk a bérlőket olyan helyzetbe hozni, hogy döntést tudjanak tenni. Nekem nagyon informatív ez az excel táblázat, ami az előterjesztés mellélete. Van ebben egy F oszlop amelyben a bérlemény állapota szerepel, jól körülhatárolható kategóriák, pl. átlagos, megfelelő, lelakott. Ami nekem ebből a táblázatból nem világos és szerintem ezzel foglalkozni kellene, hogy mibe kerülne ezeket az ingatlanokat olyan állapotba hozni, hogy mondjuk a bérlemények állapota, átlagos, kielégítő legyen minden esetben. Ennek azt gondolom, hogy kellene, hogy legyen valamiféle költsége, amit vagy tud vállalni az önkormányzat vagy nem. És ez nem javaslat, csak ilyenekre gondolok, hogy ha mondjuk van x darab ingatlanunk, akkor lehet, hogy 2-3-nak a piaci árából az összes többit fel tudnánk újítani úgy, hogy abból egy sokkal látványosabb és atraktívabb bevételt tudna produkálni az önkormányzat. Hozzászólásom lényege az, hogy mikor tudunk abba a helyzetbe eljutni, hogy az állapotok megfelelő szintre hozásának a költségét is lássuk?

**Kajári Gyula elnök:** Azok a vállalkozók, akik bérleti szerződéssel rendelkeznek, azok tudják, hogy mikor jár le nekik a szerződésük, tehát a döntésüket meg tudják hozni időben, hogy akarják-e tovább bérelni. Mondok egy egyszerű példát erre, például a Zeneiskola emeleti részénél még nem tudjuk, mert nem kérdeztük meg a Nagycsaládosok egyesületét, hogy kívánja-e újra igénybe venni ezt a szerződést. Azt viszont már most tudjuk, hogy lehet, hogy az iskola is próbálja igénybe venni. Én nem érzem, hogy ilyen hosszú távra kellene előre gondolkodni és így is a két hónappal előbbi tárgyalásnál lesz egy formai hiányosság, például nem fogjuk tudni úgy meghozni a döntéseinket, hogy a bérlők be tudták volna nyújtani a bérleti szerződés meghosszabbítására való alkalmasságukat igazoló papírokat, mert azt neki a bérleti szerződés lejáratáig kell benyújtani és mi akkor fogunk dönteni, amikor ez még nincs is meg. Én próbáltam optimalizálni azt az időt, amivel megelőzzük a lejáratokat a szerződésnél, és azt gondolom, hogy ez az 1-2 hónap az optimumhoz közel van.

Ami a költségeket illeti és teljesen egyetértek Gergely hozzászólásával, olyannyira, hogy bele is fogalmaztam a határozati javaslatba: „önkormányzati rendelet felülvizsgálatára vonatkozó előterjesztésnek képezze részét a hivatkozott önkormányzati rendelet 26.§-nak alátámasztására, részletes kimutatás, költségelemzés”.

**dr.Gáspár-Fekete Judit jegyző:** Tisztelt Bizottság! Részben elnök úr elmondta azt, amit szerettem volna mondani, hogy megfontolandónak tartom, hogy „kiskorúsítsuk” a bérlőinket azzal, hogy már fél évvel korábban mi kérdezzük meg, hogy nem szeretnének-e véletlenül kérelmet előterjeszteni. Azt tudni kell, hogy a hivatalban egy fő az, aki a vagyongazdálkodási feladatokkal foglalkozik. Most is minden alkalommal a bérlőket olyan módon szolgáljuk ki, hogy szinte naponta figyelmeztetjük őket, hogy a kérelmen kívül csatolni kell még egyéb dolgokat. Én úgy érzem, hogy az túlzás lenne, ha még elébe mennénk a dolgoknak és még inkább próbálnánk helyettük gondolkodni és a kérelmek előterjesztését még hamarabb próbálnánk mi kapacitálni. Az, hogy előbb tárgyalja a Képviselő-testület, mint a lejárát, az nyilván megoldható és célszerű is azzal, hogy mindig ezeket a feltételeket a határozati javaslatba bele kell foglalni.

**dr. Kepli Lajos polgármester:** Egyrészt örülök, hogy a bizottság napirendjére vette az ingatlanok felülvizsgálatát és valóban van mit felülvizsgálni, főleg ha a táblázatokat megnézzük, akkor az egész koncepciónak az újragondolása is időszerű lenne. Nem biztos, hogy 20 darab szolgálati, szociális célú lakásra van szüksége az önkormányzatnak, különösen akkor, hogy elvileg szolgálati lakásokat fogunk a volt rendőrség épületében is létrehozni, ha meg lesz erre a forrás.

Illetve erre lett kialakítva a vörösberényi orvosi rendelőnek a tetőtere is, ahol majd szintén tudunk lakásokat kialakítani.

Vizsont ezeknek az ingatlanoknak egy része olyan, akár az elhelyezkedését, akár az alapterületét tekintve, ami nem arra predesztinálja, hogy szociális lakás legyen, hanem akár piaci alapon is ezeket ki lehetne adni. Valószínűleg ebből akkor nagyobb bevétele lenne a városnak. A táblázatot annyiban szeretném kiegészíteni, hogy az az ügynevezett műterem lakás a Töltés utcában, ott a művészeti alapnak van bérlőkijelölési joga, tehát azzal sem tudunk mi szabadon gazdálkodni.

A másik pedig, hogy remélem minél előbb kiürül a gimnáziumnál lévő egyik lakás, amit a krízis helyzet alapján még én 2019. decemberében adtam ki egy házaspárnak, akik jelentősen visszaéltek a jóindulatommal és azóta sem hagyták el ezt az ingatlant. Itt jelenleg egy bírósági per van folyamatban, hamarosan tárgyalás lesz és reméljük, hogy mielőbb lezárul. Számomra elég sok tapasztalata volt ennek az ügynek és reméljük hamarosan lezárul és ezt a lakást is a megfelelő módon tudjuk majd hasznosítani.

A nemlakás célú ingatlanok esetében viszont ha jól tudom az újonnan megkötött szerződéseknél már nem került bele a bérleti jog átruházásának a lehetősége. Ugye ez korábban meg volt és a tapasztalat és a gyakorlat azt mutatja, hogy ez egy a mai kor igényeihez igazodó dolog és amennyiben lehetőség van erre, akkor jó volna, ha továbbra is belekerülne. Nyilván ezzel egyszer tud a pályázatot elnyerő bérlő élni, hiszen akire átruházza, az már tovább nem ruházhatja, ezzel ily módon játszani nem lehet. Viszont a saját tapasztalatom, különösen a strandi bérleményekre igaz, hogy éltek több alkalommal ezzel a bérleti jog átruházással és nem visszaéltek, hanem adódott olyan élethelyzet, amikor erre szükség volt. A mi dolgunkat is nyilván megkönnyíti, ha ebben az esetben nem kell új pályáztatási eljárást lefolytatni, hanem lehetőség van a bérleti jog átruházására.

**Dukai Nagy Gergely külső szakértő:** Még az időzítés kapcsán szeretném azt kérdezni, hogy jól értem-e vannak olyan döntések, amelyeket meghoz a Képviselő-testület a már bérleményben tartózkodó bérlő kapcsán, hogy a hosszabbítási igényük milyen, és adott esetben lehetnek olyanok, hogy már hosszabbításra nincs lehetőség, tehát új pályázatot írnak ki a bérleményre, de ettől függetlenül a bérlő még szeretne ott maradni, de már hosszabbítási lehetőség nincs. Ilyen is elképzelhető?

Igazából én azért teszem fel ezt a kérdést, mert én egyetértettem Fabó képviselő úrral abban, hogy ezt a 3-6 hónapot toljuk ki, hogy hamarabb tudja a bérlő, hogy mi a helyzet, hosszabbítás esetén. Ha egy hónappal előbb tudja, és tényleg ne nézzük őket „kiskorúnak” de ha esetleg teljesen új pályázatot kell kiírni és adott esetben fenn áll annak a veszélye, hogy a bérlő nem maradhat ott, mert más lesz ott, akkor viszont szükség van arra az időtávra, amit a Péter mond. Ezt majd szerintem tisztázzuk.

Vizsont ha már szóba került a státusz kijelölés, hogy ki lehet bérlő, ezzel az excel táblát még ki kellene egészíteni, hogy melyik ingatlan szerepel olyan helyzetben, olyan státuszban, ahol nem az önkormányzatnak, hanem másnak van bérlő kijelölési joga, mert ez mondjuk az ingatlanok potenciális sorsát esetleg befolyásolhatja.

Tudom, hogy a volt rendőrségi épületből szolgálati lakásokat kell kialakítani, de nem tudom, hogy milyen lehetőségek vannak arra, de szeretném elmondani véleményemet azzal kapcsolatban, hogy itt egy belvárosi ingatlanról van szó. Nem tudom, lehet-e még az ügyben bárkivel tárgyalni, hogy a rendőrség épülete adott esetben profitorientált bevételt tudjon hozni és szolgálati lakásokat máshol kialakítani a városban.

**Fabó Péter bizottsági tag:** Én nem a bérlőinket szeretném segíteni, mert aki nem tudja, hogy mikor jár le a bérleti szerződése, az ne vállalkozzon. Hanem miután remélem valami

koncepcióváltás lesz a strandjainkkal vagy bármivel kapcsolatosan és nem az lesz a legjobb ötlet, hogy bérbé adjuk, hanem fejlesszük. Tehát lesznek ötleteink, egy kicsit eltérünk az elmúlt 15 év megszokásaitól, a nagy szociális érzékenységtől és egyéb ilyen dolgoktól. Én azt gondolom, hogy magunknak kellene időt szabni arra, hogy eldöntsük, hogy mit fogunk csinálni. Akkor viszont korrekt az, ha három hónappal előtte tájékoztatunk valakit, hogy elkezdjük tárgyalni, hogy mi mit szeretnénk ezzel csinálni. A problémám az volt az összes elénk került bérleménnyel, - ott szociálisan érzékeny voltam – mert mit mondok annak az embernek, aki fizette 10 évig a bérleti díjat, hogy el kell mennie arról a helyről. Ez egy szociális érzékenység és inkorrekttség.

**dr. Gáspár-Fekete Judit jegyző:** A jelenleg hatályos lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló önkormányzati rendelet, amely 2019. augusztus végén került elfogadásra, a bérleti jog átruházás lehetőségét kizárja. A most kiírandó pályázatokban nyilvánvalóan nem is kerülhet bele az, hogy ez a bérleti jog átruházható. A korábbi önkormányzati rendelet hatálya alatt létrejött bérleti szerződések esetében volt még lehetősége a bérlőknek, hiszen az adott rendelet szabályait kellett azokra a bérleti jogviszonyokra alkalmazni a bérleti jog átruházására.

2019. óta kiírt pályázatok esetében – elnyert bérleti jog esetében – a bérleti jog átruházására nincs mód. Ahhoz, hogy ez változzon, nyilván önkormányzati rendeletet kell módosítani, ha van erre szándék. A korábbi Képviselő-testület nem tartotta jónak azt a gyakorlatot, ami kialakult a bérlőink vonatkozásában, hogy üzleteltek egy alacsonyan elnyert bérleti díjon, majd jó áron a bérleti jogot értékesítettek, ezért volt az, hogy ezt megváltoztatták és kizárták a bérleti jog átruházásának lehetőségét. A pályázatok egy alkalommal hosszabbíthatók meg a nemzeti vagyonról szóló törvény alapján, legfeljebb 5 évvel. Ez azért nehézség, mert egyéb módosítási lehetőségekre a törvény nem ad lehetőséget. Tehát amikor hosszabbításra kerül egy adott bérleti jogviszony, akkor a bérleti díjhoz, a tevékenységi körhöz és egyéb más tartalmához a bérleti szerződésnek nem lehet nyúlni. Kötve van az önkormányzat az eredetileg kiírt pályázathoz, a létrejött bérleti jogviszonyhoz, legfeljebb arra van lehetősége, hogy 5 évvel meghosszabbítja. 5 év után nem lehet hosszabbítani, kötelező a pályázat kiírása, viszont sokszor alkalmazta azt a korábbi Képviselő-testület illetőleg Önök is, hogy előbérleti jogot biztosított a rendes, jól fizető bérlőknek.

A volt rendőrség épületét egyelőre a Kormányrendelet és az MNV Zrt-vel létrejött átadásra vonatkozó szerződés alapján erre a célra lehet csak használni, ha ebben változtatás kell, akkor nyilván a kormányrendeletet, illetőleg ezt a szerződést kellene módosítani.

**dr. Kepli Lajos polgármester:** A bérleti jog átruházás tekintetében én nem látom ebben az üzlet lehetőségét, hiszen a pályáztatás is nyílt körülmények között zajlik. Inkább egyéb okokból szokott megvalósulni, nem üzleti céllal, hanem más okokból. Én továbbra is fenntartom, hogy akár rendelet módosítással is, de ezt célszerű volna visszarakni gyakorlati igények alapján. Én most nem a bérlőket akarom képviselni, hanem az élettapasztalatok alapján azt látom, hogy ennek van jogosultsága, ezért majd kezdeményezni fogom és majd a testület eldönti, hogy támogatja e vagy sem.

**Kajári Gyula elnök:** Amit sommásan szeretnék mondani, és több hozzászóló is érintette ezt a kérdést, az pedig az, hogy én azt fogom javasolni a Humán Bizottságnak, hogy foglalkozzon azzal, - amivel mi nem tudunk foglalkozni hatásköri szempontból sem – hogy a szociális célú lakásoknak a kiutalási rendszere megfelel-e a mai kor követelményeinek – egyébként szörnyű erről beszélni, mert pl. a térítési díj a minimál nyugdíjhoz van kötve, ami évek óta annyi, amennyi ezért itt nem nagyon van mozgástér – de ennek ellenére én azt kérem a Humán Bizottságtól, hogy mind a

szociális, mind pedig a szolgálati lakások kiutalásának a rendjével kapcsolatban vizsgálódjanak, hogy ott minden rendben van-e, az azt szabályozó határozatokban, rendeletekben.

Felmerült még, hogy azon túl, hogy megnézzük a szerződések mikor járnak le, meghosszabbítjuk vagy sem, azon túl nem lenne rossz, ha lenne egy koncepció arról, hogy annak az ingatlanvagyonnak – aminek egyébként az értékét sem tudjuk – van egy forgalmi és egy nem forgalmi értéke is, ez egy komoly vagyon. Én azt próbáltam a határozati javaslatba beírni, hogy mennyi az a bevétel, amire ebből számíthatunk.

Létezik az önkormányzatnál egy vagyonhasznosítási koncepció, ami ha jól tudom felújításra szorul és ezt napirendre kellene tűzni és ebben meg lehetne határozni azt, hogy mit szeretnénk ezzel a vagyonnal csinálni. De itt megint azt kell mondjam, hogy a kényszerpálya azért uralkodik, mert ha szociális lakásra vonatkozó indokolt igény merül fel, akkor arra képesnek kell lennie az önkormányzatnak, hogy a lakásvagyonából a vonatkozó szabályoknak megfelelően juttasson valamit. Azt is tudnunk kell, ahogy azt láthatjátok, hogy a lakáscélú ingatlanoknak a jelentős része – üzleti talán egy sincs, költségalapú van több, és ami a legtöbb az a szolgálati és a szociális – és abban a pillanatban, amikor arra gondolok, hogy a Jókai utcai volt rendőrségi épület, amit Kormányrendeletben rögzítetten szolgálati lakások céljára kell átalakítani, rögtön az jut eszembe, hogy miből?

Van ugyan 40 millió forint a lakásalapba, de abból nem sok mindent tudunk csinálni. Képzeljétek el azt a helyzetet, hogy az Ady Endre utcában lévő családi házat felújítjuk, amit százezrekért lehetne kiadni piaci alapon, de nem tehetjük meg, mert valószínűleg szolgálati lakásigény van és az megalapozott és indokolt. Ez azt jelenti, hogy a felújításra költött pénz, vagy a Jókai utcai lakások kialakítására költött pénz, soha meg nem térülő beruházássá válik azáltal, hogy semmit nem fogunk üzleti alapon kiadni. Tehát nagyon óvatosan kell ezzel a történettel bánni, és sajnos nem tudunk arra felkészülni, hogy egy ingatlanvagyon üzleti alapon költségek megtérítésére fogunk tudni felhasználni. Ez sajnos egy adottság, de viszont el kell menni a falig, ez a véleményem és a mai ülésünknek is ez a célja.

**dr. Gáspár-Fekete Judit jegyző:** Tisztelt Bizottság! A vagyontörvénynek van egy olyan előírása, hogy kötelező az önkormányzatnak közép- és hosszútávú vagyonhasznosítási koncepciót alkotni. 2013. évben került elfogadásra egy közép- és hosszútávú koncepció, a középtávú 2018. évben lejárt, azóta én nem láttam, hogy e tárgyban született volna újabb önkormányzati határozat. A hosszútávú koncepció pedig 2023-ban fog lejárni. Tehát mindenképpen aktuális, legalábbis a középtávú koncepciónak az elkészítése, amely nyilván ezen előterjesztés hatására talán előkerül és a Képviselő-testület megfogja majd tárgyalni.

**Fabó Péter bizottsági tag:** Én még egy dologra hívnám fel a figyelmet. Véghelyi Dezső utca 10. gyakorlatilag nekünk van a legpöckösebb balatoni fejlesztési ingatlanunk, amiből 2.825.000 Ft bevételünk van, gratulálok. Megnézném, hogy mennyibe kerül nekünk ennek az ingatlannak a fenntartása. Én nagyon remélem, hogy előbb-utóbb fejlesztésre kerül, de addig is valamit kellene vele kezdenünk. Családi napokat, egyéb programokat, stb, amiből szerintem össze lehetne szedni egy 20-30 millió forintot, ha foglalkoznánk ezzel. Ezt nem tudom, hogy hol kell javasolni, amellettt hogy nem vagyunk ingatlanhasznosítók, de ha ott van a vagyon, akkor kezdjük el hasznosítani.

**Schildmayer Ferenc bizottsági tag:** Én a Martinovics utca elején lévő volt tűzoltószertár sorsáról érdeklődnék. Tudtommal önkormányzati tulajdonban van, az bérbe adható-e, illetve milyen a műszaki állapota?

**Kajári Gyula elnök:** A táblázatban nem szerepel, kérem, hogy erre akkor majd írásban kapjunk választ.

**dr. Kepli Lajos polgármester:** Fabó képviselő úr felvetésére reagálva, javaslom, hogy lépjünk tovább ebben az ügyben, és hozzon a Képviselő-testület akár a következő rendes ülésen egy olyan határozatot, ahol megszabja a rendezvényekre történő bérbeadásnak a díjszabását, feltételeit és akkor ez alapján lehet úgymond házalni, mint rendezvényterülettel.

**Kajári Gyula elnök:** Mielőtt a módosító indítványt megtenném, szeretném, ha szerepelne a jegyzőkönyvben az is, hogy a közép- és hosszútávú vagyonghasznosítási koncepciót minél előbb tűzze napirendre a testület, illetve a bizottságok.

A módosító indítványom pedig úgy hangzik, hogy a határozati javaslat 1/b. pontjába kerüljön bele a nem lakó ingatlanok táblázat 29. sorában szereplő Bajcsy Zs. út 60. szám alatti irodahelyiség és ezt is az október havi rendes ülésen tárgyaljuk. Itt pályázatot kell kiírni annak függvényében, hogy a jelenlegi bérlő bejelenti-e a hosszabbítási szándékát.

**dr. Kepli Lajos polgármester:** Ehhez a módosító indítványhoz szeretném mondani, hogy ezt megelőzően azt kellene eldönteni, hogy helyt adunk-e Zeneiskola kérésének? Amennyiben oktatási célra ajánljuk fel a helyiséget, akkor nem kell pályázatot kiírni, bár igaz, hogy akkor bevételünk sem lesz belőle, de ugye már régóta szeretné a Zeneiskola, mert helyszűkében vannak.

**Kajári Gyula elnök:** Ezt a Zeneiskolai igényt még nem tudtuk vizsgálni, mert nem hallottunk róla, de nem tudom, hogy ez befolyásolhatja-e a módosító indítványt? Ennek ellenére javaslom, hogy a határozati javaslat egészüljön ki ezzel.

**Fabó Péter bizottsági tag:** Ha lehet, akkor én azt a már említett 3 hónapot szeretném! Szeretném, ha minden olyan ingatlanál, amely a testületet és a bizottságot érinti, a lejárát előtt 3 hónappal kezdjük el tárgyalni.

**Hulényi Miklós külső szakértő:** Itt sok minden elhangzott már, de egy olyan monitoring rendszert kellene szerintem kialakítani, amely akár a műszaki, jogi, illetve pénzügyi vonatkozásait a témának tartalmazná. Amennyiben ez a monitoring rendszer folyamatosan történik, akkor talán annak az egy fő ügyintézőnek is könnyebb lesz.

**dr. Gáspár-Fekete Judit jegyző:** Tervezzük azt, hogy a hivatal szervezeti struktúrájában egy kis változtatást végrehajtunk most, hogy felállt a hivatal új vezetése. Ez a feladatkör terveink szerint megerősítésre kerülne még a jogi előadó által fél munkakörben végzett tevékenységgel, ezáltal ez a nagymennyiségű munka 1 ½ ember között tudna megoszlan. A településfejlesztési osztályról ez a feladat a szervezési osztályra kerülne át. Ezzel talán ennek a fajta elvárásnak is jobban meg tudunk majd felelni.

**Kajári Gyula elnök:** Köszönöm szépen ezt a kiegészítést és ráadásul még arra is szeretném felhívni a figyelmet, hogy ennek a mai ülésnek is az az oka, hogy egy monitoring rendszer működjön. Tehát mi már tulajdonképpen el is köteleztük magunkat ebben az értelemben és azt gondolom, hogy a jövőben ezt a témát rendszeresen fogjuk vizsgálni.

Ha jól értettem Fabó úr javaslatát, akkor itt az szerepel a határozati javaslat 1/a. pontjában, hogy a novemberi ülésen tárgyaljuk, a b. pontban pedig az, hogy a decemberieket az október havi ülésen tárgyaljuk. Illetve azt lehet novemberben tárgyalni ami csak hosszabbítás, és azt kell előbb

tárgyalni, ami új pályázat kiírás. Ha jól érzed, Fabó úr azt szeretné, ha ez két hónappal megtoldódna és így szól a módosító indítvány. Tehát akkor a 2022. novemberi helyett lenne az, hogy szeptember, a b. pontban pedig az október helyett lenne augusztus.

**Dukai Nagy Gergely külső szakértő:** Most akkor konkrét ingatlanokra toljuk ki, vagy pedig ezt Te így általában gondoltad?

**Fabó Péter bizottsági tag:** Nyilván, ha megalkotjuk az új vagyongazdálkodási rendeletet, abba ezt lehet szabályozni én ezt elfogadom, de ez majd akkor lesz. Akkor is ragaszkodnék ahhoz, hogy ezt is illetve az innentől jövő szerződéseket, amíg nincs egy újabb vagyongazdálkodási határozatunk, legyen beírva.

**Kajári Gyula elnök:** Akkor úgy fogalmaznám meg a dolgot, hogy a jövőben lejáratú bérleti szerződések hosszabbítására vagy újra pályáztatására vonatkozó döntést a lejáratot megelőzően 3 hónappal tárgyalja a bizottság.

Akkor ez egy módosító indítvány és ezt kell feltennem először szavazásra. Kérem, aki egyetért szavazzon igennel!

***A Pénzügyi és Gazdasági Bizottság 4 igen szavazattal, 1 tartózkodás mellett az alábbi határozatot hozta:***

#### **21/2022. (II.11.) PGB határozat**

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Pénzügyi és Gazdasági Bizottsága Fabó Péter bizottsági tag azon módosító indítványát, miszerint a jövőben lejáratú bérleti szerződések hosszabbítására vagy újra pályáztatására vonatkozó döntést a lejáratot megelőzően 3 hónappal tárgyalja a bizottság, elfogadja.

**Kajári Gyula elnök:** Ez esetben az előterjesztés határozati javaslatának 1-es pontja értelem szerint módosulni fog. Azonban nekem is volt egy módosító indítványom, mégpedig, hogy az 1/b. pontba kerüljön bele a Bajcsy Zs. út 60. szám alatti ingatlan 85 m<sup>2</sup>-es irodahelyiség, amit jelenleg a Nagycsaládosok Balatonalmádi Egyesülete bérel.

Kérdezem, hogy ki az, aki egyetért az előterjesztés határozati javaslatának ilyen módon javasolt módosításával, illetve az imént elfogadott módosított indítvánnyal együtt? Kérem szavazzunk!

***A Pénzügyi és Gazdasági Bizottság 5 igen szavazattal – egyhangúan - az alábbi határozatot hozta:***

#### **22/2022. (II.11.) PGB határozat**

**Az önkormányzat tulajdonát képező lakás és nemlakás célú ingatlanvagyon hasznosításának vizsgálatáról**

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületnek Pénzügyi és Gazdasági Bizottsága megtárgyalta " az önkormányzat tulajdonát képező lakás és nemlakás célú ingatlanvagyon hasznosításának vizsgálata" című előterjesztést és az alábbi döntést hozza:



1. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Pénzügyi és Gazdasági Bizottsága 16/2022. (I.25.) PGB határozatával elfogadott munkatervét, akként módosítja,
  - a) hogy a Két Tücsök Bt.-vel a Balatonalmádi Csillag tér 1. sz. alatti 36 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiségre, továbbá a Kőrösi Nonprofit Kft.-vel a Szent Erzsébet ligetben található 10 db szgk. parkoló helyre vonatkozó bérleti szerződések hosszabbításáról, illetve megújításáról szóló előterjesztéseket a 2022. szeptember havi rendes ülésen tárgyalja;
  - b) a jelenleg a Kárpe Kft. által bérelt, a Wesselényi strandon lévő „Cimbora” büfé, valamint a Nagycsaládosok Balatonalmádi Egyesülete által a Bajcsy Zs. út 60. szám alatti ingatlanban bérelt 85 m<sup>2</sup>-es irodahelyiség bérleti szerződéseinek pályáztatásáról szóló előterjesztéseket a 2022. augusztus havi rendes ülésén tárgyalja.
2. Pénzügyi és Gazdasági Bizottság javasolja, hogy a Képviselő-testület 2022. május havi munkatervében szereplő - az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére és elidegenítéséről szóló - 15/2019.(VIII.29.) önkormányzati rendelet felülvizsgálatára vonatkozó előterjesztésnek képezze részét a hivatkozott önkormányzati rendelet 26.§-nak alátámasztására, részletes kimutatás, költségelemzés.
3. Pénzügyi és Gazdasági Bizottsága megismerte a határozat mellékletét képező lakás és nemlakás célú ingatlanvagon hasznosításának aktuális helyzetéről készített kimutatást, az abban foglaltakat tudomásul véve felkéri a Jegyzőt, hogy gondoskodjon
  - a) a táblázatban foglalt tényadatok folyamatos aktualizálásáról 2022. év során;
  - b) a táblázatban foglalt ingatlanok tekintetében fennálló hatályos bérleti szerződések törvényességi szempontú felülvizsgálatáról atekintetben, hogy azok megfelelnek- e a rájuk alkalmazandó önkormányzati rendeletben foglalt rendelkezéseknek.
4. A jövőben lejárató bérleti szerződések hosszabbítására vagy újra pályáztatására vonatkozó döntést a lejáratot megelőzően 3 hónappal tárgyalja a bizottság.

**Felelős:** Kajári Gyula elnök, dr. Kepli Lajos polgármester

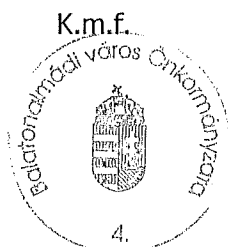
**Hivatali felelős:** 1.3. pontban: Jegyző

**Határidő:**

1. a) bekezdésben: 2022. szeptember havi ülés
1. b) pontban: 2022. augusztus havi ülés.
2. pontban: 2022. május havi ülés
3. pontban: folyamatosan
4. pontban: 2023. évtől

**A napirend tárgyalásának végére érve a bizottság elnöke megköszöni mindenkinek a részvételt és a nyilvános ülést 10:15 órakor berekeszti.**

  
**Kajári Gyula**  
elnök



  
**Fabó Péter**  
bizottsági tag