



FÖLDES NAGYKÖZSÉG POLGÁRMESTERE

✉ 4177 FÖLDES, Karácsony Sándor tér 5. ☎ (54) 531 – 000

Hivatal rövid neve: FOLDESHIV, KRID: 449917912

E-mail: hivatal@foldes.hu

Iktatószám: F/ /2023.

11.

ELŐTERJESZTÉS

– a Képviselő-testülethez –

**önkormányzati tulajdonban lévő 967. hrsz-ú autóbuszváró épületben található
helyiség bérbevételére irányuló kérelem elbírálására**

Előterjesztő: Jenciné dr. Egri Izabella polgármester

Készítette: Dr. Polgárné dr. Katona Gabriella jegyző
Szilágyiné Fülöp Erika önkormányzati referens

**KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ÜLÉS
FÖLDES, 2023. DECEMBER 1.**

Tisztelt Képviselő-testület!

Nyíró Zsuzsa 4177 Földes, Petőfi S. u. 15. szám alatti lakos kérelmet nyújtott be, melyben előadta, hogy az önkormányzati tulajdonban lévő Földes, 967 hrsz alatt található „autóbuszváró” épületében található korábban lángos büféként is működtetett helyiséget szeretné vállalkozási tevékenységéhez bérbe venni. Kérelmében előadta, hogy a vállalkozását most szeretné megalapítani „lángos büfét” szeretne üzemeltetni. Kérelmében előadta továbbá, hogy szeretné megtekinteni a helyiséget az üzemeltetéshez szükséges esetleges átalakítások felmérése végett. A kérelem beérkezését követően lehetőséget biztosítottunk a helyiség megtekintésére. A kérelmező szakember segítséget is kérte a felméréshez, akivel megállapították, hogy néhány felújítási és beruházási munkát elvégzésével a helyiség alkalmas a megjelölt tevékenység végzésére.

A megjelölt vállalkozási tevékenység az adott épületben a vállalkozó részéről az önkormányzati kereskedelmi hatóság felé bejelentés köteles tevékenységnek minősül, a bejelentést követően a területileg illetékes NÉBIH fogja az élelmiszer forgalmazásra a külön engedélyt megadni.

A kérelmező megjelölte beadványában, hogy induló vállalkozásként havi 1.000.- Ft/ m² + ÁFA árat tudna fizetni a helyiségért. A helyiség 12 m² alapterületű nyilvántartásaink szerint. A szükséges felújítási és beruházási munkálatokról is készített egy költségbecslést és kéri a képviselő-testületet, hogy amennyiben ezeket a költségeket saját maga viseli biztosítson lehetőséget a bérleti díjban való érvényesítésre. A bérleti díjon felül a rezszi költségek meghatározása is kérdéses, mivel a helyiség nem rendelkezik külön mérő órákkal vagy almérőkkel és nincs információnk a tevékenység energiaigényéről.

Földes Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 129/2023. (IX.29.) számú határozatának II/1. pontja alapján a bérbeadói jog gyakorlására a polgármester jogosult. Helyiségbérleti szerződés az önkormányzati gyakorlat szerint legfeljebb 5 évre szóló határozott, illetve feltétel bekövetkezéséig tartó időtartamra köthető, mely a bérlő kérelmére meghosszabbítható legfeljebb további 5 éves időtartamra.

Nyíró Zsuzsa kérelmét természetes személyként nyújtotta be, vállalkozási tevékenységgel jelenleg nem rendelkezik. A helyiségbérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a kérelmező igazolja vállalkozási tevékenységét. A felújítási munkálatok vagy annak akár meghatározott része igazolt költségeinek beszámításáról magában a helyiségbérleti szerződésben javasolt rendelkezni. A benyújtott kérelem és költségbecslés az előterjesztés 1. számú mellékletében olvasható.

Tájékoztatom a képviselő-testületet, hogy a helyiség felújítása a képviselő-testület tervei között nem szerepelt, így az önkormányzat költségvetése sem tartalmaz rá fedezetet. Több olyan, már működő önkormányzati ingatlan van (pl. étterem, strandbüfé) mely bevételi forrást jelent az önkormányzat számára és melynek felújítása (pl. fogadó előtető csere, strandbüfé tető javítás stb.) valóban szükséges, de ezeket a munkálatokat az önkormányzat évek óta forráshiány miatt halogatja. A Nyíró Zsuzsa által ajánlott bérleti díjjal számolva (havi 12.000 Ft aminek áfatartalma is van) a becsült beruházási költségek (kb.600.000 Ft) bérleti díjba való beszámítása esetén több mint 4 évig nem jutna bevételhez az önkormányzat.

A felvázolt konstrukcióval megkötött bérleti szerződés veszélyei:

Korábban két vállalkozó (nem voltak kezdő vállalkozók) is folytatott lángossütő tevékenységet a helyiségben, de megszüntették tevékenységüket, mivel nem volt elég forgalom. A kérelmező, mint kezdő vállalkozó esetében is fennáll ez a veszély.

A bérleti szerződés esetleges idő előtti megszüntetésekor problémaként fog jelentkezni az értéknövelő beruházás bérlő részére történő megtérítése, ami egy olyan kiadása lesz az önkormányzatnak, melyet eredetileg nem is tervezett, mert mások voltak a prioritások.

Eddigi tapasztalataink alapján mindig vitára ad okot a saját mérőórával nem rendelkező helyiség rezsidíjának meghatározása, fizetése, még akkor is, ha a szerződés aláírásakor az abban foglaltakkal a felek egyetértettek. Szerződéskötés után a megváltozott körülményekhez igazodva nagyon nehéz szerződést módosítani a költségviselés igazságosabbá tétele érdekében.

Az előterjesztés két határozat-tervezetet tartalmaz. Kérem a tisztelt képviselő-testületet, hogy az előterjesztést szíveskedjen megtárgyalni, a kockázatokat mérlegelni, támogató döntés esetén a bérleti díj mértékét, valamint a bérleti időszakot meghatározni.

Földes, 2023.november 15.

Jeneiné dr. Egri Izabella
polgármester

1. számú melléklet az önkormányzati tulajdonban lévő 967. hrsz.-ú autóbuszváró épületben található helyiség bérbevételére irányuló kérelem előterjesztéséhez

KÉRELEM

Tisztelt Képviselő Testület!

Alulírott Nyirő Zsuzsa, Földes, Petőfi Sándor utca 15 szám alatti lakos, azzal a kéréssel fordulok a Tisztelt Képviselőtestülethez, hogy a Földes, Debreceni úton található buszváróban lévő – régen büféként üzemelő – üzlethelyiség bérlésének feltételeiről szeretnék érdeklődni!

Kezdő, helyi vállalkozóként szeretnék ismét az adott helyen egy büfét, lángosozót üzemeltetni.

Igaz, hogy magát a helységet még belülről nem láttam, de biztos hogy felújításra szorul. Esetleg ha lenne arra mód és lehetőség, akkor a tartós, belső felújítási munkálatokat (villany, víz, gáz korszerűsítés, festés stb.) önköltségen kiviteleztetnék, amelyet számlával igazolnánk és ennek díjját a bérleti díjban beszámítanánk.

Ennek tükrében érdekelne a helyiség hasznos négyzetmétere és ennek nm-es bérleti díja, amelyért kezdő vállalkozóként 1.000.-+Áfa/nm-es árra gondoltam!

Kérem Tisztelt Képviselő Testülettől kérelmem kedvező elbírálását!

Földes, 2023. október 18.

Tisztelettel!



Nyirő Zsuzsa

zsuzska.nyiro@gmail.com

06-30-606-1621

beruházási tervezet

1 üzenet

Ambrus Varga <vargaambrus3@gmail.com>

2023. november 15. 11:01

Címzett: Erika Szilágyiné Fülöp <fuloperi@gmail.com>

Tisztelt Képviselő Testület!

Földes központjában található autóbusz váróban lévő "Büfé-Lángosos" helyiségben az alábbi átalakítási munkákat kell elvégezni:

1. belső vízhálózat korszerűsítése /villany vízbojler ellenőrzése szükség esetén cseréje kéttálcás beépíthető mosogató, kézmosó/
2. belső villanyvezetékek, kapcsolók és konnektorok valamint a világítótestek korszerűsítése, páraelszívó berendezés beszerelése /beépített/
3. padlózat felújítása, ajtó, ablakok festése és tisztító festés elvégzése

Fenti munkálatot a helyiség jelenlegi állapotát figyelembe véve elengedhetetlen és szükségesek a helyiség újrainyításához.

A korszerűsítési és állagmegóvási munkálatok díjait csak becsült összegben tudom megadni ami számításom szerint:

1. 150.000.-
2. 350.000.-
3. 100.000.- így összesen 600.000 Ft.

Ez az összeg kalkuláció, mivel a pontos összeget a megfelelő szakember által rendelt anyagköltség és munkadíja fogja adni. Az elvégzett munkálatokat és beépített anyagokat és készülékeket megfelelő módon számlával igazolom.

Tisztelettel: Nyirő Zsuzsa

FÖLDES NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
.../2023. (XII.01.) számú
H A T Á R O Z A T – T E R V E Z E T E

**önkormányzati tulajdonban lévő 967. hrsz-ú autóbuszváró épületben található helyiség
bérbevételére irányuló kérelem elbírálásáról**

„A” variáció

A Képviselő-testület

az önkormányzat tulajdonában lévő 4177 Földes, Posta utca 967 hrsz-ú autóbuszváró megjelölésű ingatlanban található 12 m² alapterületű „Büfé” helyiséget Nyíró Zsuzsa (4177 Földes, Petőfi Sándor utca 15. szám) részére történő bérbeadását **támogatja** az alábbi feltételekkel:

- 1) A helyiségbérleti szerződés időtartamát 5 éves időtartamban, a bérleti díj mértékét 2023-ban havi, nettóFt+ÁFA összegben állapítja meg, melynek mértékét évente emelni szükséges a KSH által hivatalosan közzétett inflációs ráta mértékével.
- 2) A bérlő a bérleti jogviszony kezdetétől köteles viselni a bérleti díjon felül a felújítás során, valamint a bérlemény használatával felmerülő rezsiköltséget (víz, villany, fűtés, szemétszállítás stb.), melyet úgy kell meghatározni, hogy az önkormányzatot terhelő rezsiköltség alapjául az elmúlt évek átlagfogyasztása képezzen alapot.
- 3) A képviselő-testület hozzájárul ahhoz, hogy a bérlő a bérleményt „büfé-lángos” kereskedelmi egységgé alakítsa át saját költségen, és tegye vállalkozási tevékenységre alkalmassá..... Ft keretösszegig. A számlával igazolt felújítás költsége a bérleti díjba beszámítható.
- 4) A bérleti szerződés megkötésének feltétele a bérlő vállalkozási tevékenységének nyilvántartásba vételéről szóló igazolás bemutatása.

F e l h a t a l m a z z a a polgármestert a helyiségbérleti szerződés elkészítésére és aláírására.

Határidő: folyamatos

Felelős: Jeneiné dr. Egri Izabella polgármester

„B” variáció

A Képviselő-testület

az önkormányzat tulajdonában lévő 4177 Földes, Posta utca 967 hrsz-ú autóbuszváró megjelölésű ingatlanban található 12 m² alapterületű „Büfé” helyiséget Nyíró Zsuzsa (4177 Földes, Petőfi Sándor utca 15. szám) részére történő bérbeadását **n e m t á m o g a t j a .**

F e l k é r i a polgármestert, hogy képviselő-testület döntéséről a kérelmezőt tájékoztassa

Határidő: jegyzőkönyv elkészültét követően azonnal

Felelős: Jeneiné dr. Egri Izabella polgármester

Földes, 2023. december 1.

Jeneiné dr. Egri Izabella
polgármester

Dr. Polgárné dr. Katona Gabriella
jegyző