# ELŐTERJESZTÉS



**BALATONBERÉNYKÖZSÉG**

**ÖNKORMÁNYZAT**

## KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

2025. január 24-i

NYILVÁNOS ÜLÉSÉRE

**TÁRGY:**

**Bérlőkijelölés a strandi főépület helyiségeire**

**ELŐADÓ:**

**Véghelyi Róbert**

**Kft. ügyvezető**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Érkezett hozzám Mayer Zsolt egyéni vállalkozótól 2 db kérelem. Mindkét kérelem a Községi stranddal, illetve annak főépületében lévő üzlethelyiségeivel kapcsolatos.

**1. Beach Caffe bérleti szerződésével kapcsolatos kérelem:**

*„Tisztelt Balatonberényi Településüzemeltetési Nonprofit Kft, tisztelt Polgármester Asszony, tisztelt Képviselőtestület!*

*A Beach Café (Strand Presszó) bérleti szerződésével kapcsolatban keresem önöket, amely 2025 áprilisában lejár. Szeretném kérdezni, hogy a sikeres együttműködésre való tekintettel megoldható-e, hogy további 5-10 évre meghosszabbítható legyen a szerződés pályázat kiírása nélkül?!*

*Köszönettel,*

*Mayer Zsolt és családja“*

Mayer Zsolt 2020-ban határozott idejű bérleti szerződést kötött a Strand Presszó épületére és a hozzá tartozó teraszokra, vizesblokkra vonatkoztatva, amely 2020.03.01-2025.03.01-e közötti időszakra szólt. A bérleti szerződés ideje alatt a bérlő saját költségen a következő fejlesztéseket végezte:

* Északi oldalon lévő teraszt megnagyobbította és lecserélte a tetőt
* Az ingatlan északi oldalán lévő ajtót és kiadóablakot kicserélte, bővítette
* Új pultot épített
* Belül kialakított könnyűszerkezetes megoldással egy italhűtős részt
* Átalakította a konyhát, hogy melegkonyhás étkeztetést is tudjon biztosítani

A bérleti díj 2020-ban nettó 1.100.000,-Ft+ÁfA volt, amely a következő években követte az inflációt. 2024-ben a bérleti díj 1.608.082,-Ft+ÁFA-ra emelkedett. Az utóbbi két évben a bérlő az üzlethez hozzábérelte még az északi oldalon lévő betonos területből egy 50 m2-es részt, ahol strandteraszt alakított ki. Ennek díja arányos volt a strandi üzletek mögött lévő teraszok bérleti díjával. Ez 2024-ben nettó 302.967,-Ft+ÁFA volt. Az infláció mértéke 2024-ben 3,7% volt, így a kávézó bérleti díja 2025-ben nettó 1.667.581,-Ft+ÁFA-ra emelkedne. Véleményem szerint a kérelmező egy megbízható bérlő, aki egy jól működő üzletet visz a strandon. Innovatív és fejleszt minden évben. Az átalakításokat szinte saját kezűleg végzi el. Javaslom, hogy hosszabbítsuk a meg a bérleti szerződését további 5 évvel és 2025-ben a bérleti díjat emeljük fel nettó 1.700.000,-Ft+ÁFA-ra (+5,7%) változatlanul inflációkövetően.

**Határozati javaslat:**

Balatonberény Község Önkormányzatának Képviselő-testülete javasolja a Balatonberényi Nonprofit Kft ügyvezetőjének, hogy a Községi Strandfürdő épületében kialakított Strand Presszó megnevezésű bérleményre vonatkozó bérleti szerződést további 5 évvel hosszabbítsa meg Mayer Zsolt egyéni vállalkozóval. A bérleti díj vonatkozásában a Képviselő-testület 2025. évre nettó 1.700.000,-Ft összeget javasol, amely a bérleti időszak alatt évente a KSH által meghatározott inflációs rátával emelkedjen.

Határidő: ügyvezető értesítésére 5 nap

Felelős: Druskoczi Tünde polgármester

**2. 24 m2-es üzlethelyiség bérlésével kapcsolatos kérelem:**

*„Tisztelt Balatonberényi Településüzemeltetési Nonprofit Kft, tisztelt Polgármester Asszony, tisztelt Képviselőtestület!*

*Tudomásunkra jutott, hogy a Strand főbejárata melletti pénzváltó üzletet az eddigi bérlő nem kívánja tovább üzemeltetni. Ha van rá lehetőség, tevékenységi körünk bővítése miatt (halsütő kialakítása) szívesen üzemeltetnénk. Mivel a helyisèg jelenleg nem alkalmas ezen tevékenység folytatására, ezért a bérlemény felújítása szükséges. A halsütő üzemeltetéséhez szükséges felújítások a következők lennének:*

*-a helyiségben található vizesblokk felújítása*

*-az üzlettér falainak felújítása*

*-villanyhálózat megnövelèse az ipari berendezések miatt*

*-nagyobb kiadó ablak (lásd mint a Beach Café északi oldalán) és egy standard műanyag ajtó beépítése a strand felőli (északi) oldalon*

*-a helyiség északi oldalán, a strand területère egy körbeszegèlyezett tèrköves terasz kerülne, amire körülbelül 4-5 asztalt el lehetne helyezni. Ezeket napernyőkkel árnyékolnánk a nap ellen*

*Az idei èvben, azaz 2025-ben az újítások nagy rèszèt sajnos csak az őszi ès tèli időszakban tudnánk megcsinálni, de a szerződèst szívesen aláírnánk már az újítások előtt. Egy dolog lenne, amiben szeretnèm a Települèsüzemeltetès ès az Önkormányzat segítsègèt kèrni, mégpedig az újítások során keletkezett költsègeket szeretnènk, ha levonódnának a bérleti díjból. Termèszetesen ezen felújítási tárgyak a kèsőbbiekben mind az Önkormányzat tulajdonát fogják kèpezni, ès hosszú távon jó beruházás is, ugyanis a strandon egy szolgáltatással ismét több lesz, amivel együtt a strand is szèpül!”*

Az üzlethelyiség bérlőjének képviselője, Schveiger Tibor László 2024. decemberében írásos kérelmében felmondta a bérleti szerződést. Az üzlethelyiség átadás-átvételére és a szerződés megszüntetésére január hónapban fog sor kerülni. Sajnos a bérlő nem vigyázott jó gazda módjára az ingatlanra és az utóbbi 8 évben semmilyen állagmegóvási munkát nem végzett, ami bérlő kötelezettsége és feladata lett volna. Azt kértem a bérlőtől, hogy az átadás-átvétel előtt teljesítse ezt a kötelezettségét, de erre sajnos nem volt hajlandó. Egyeztettem polgármester asszonnyal is és abban maradtunk, hogy a jelenlegi körülmények mellett történjem meg az üzlethelyiség átadása és a szerződésnek a megszüntetése.

Szeretném, ha az üzlethelyiség nem maradna üresen, viszont azt gondolom, hogy nem lesz egyszerű oda bérlőt találni az épületrész állapota, kialakítása miatt. Előnye viszont, hogy van saját WC és kézmosó. Az ingatlanrész 2024. évi bérleti díja nettó 268.887,-Ft volt. A Zsolti kérelmében van potenciál és saját kivitelezésben meg is oldaná a javításokat és átalakításokat. Az strand épületében volt már kozmetikus és masszőr is több, kevesebb sikerrel. Halsütő jelenleg nincs a strandon és a kérelmező a presszó épületében helyhiánnyal küszködik. Nem férne el a konyhában, ha halételekben is gondolkodna. Jó vendéglátó egységekre szükség lenne, ezt mutatja a Nasi büfé sikere is. A strand felé történő nyitás egy ilyen vállalkozás esetén feltétlenül szükséges lenne. Az üzlet jelenlegi állapota és a tervezett felújítások miatt sokat kellene rákölteni. Az első évi bérleti díj költségén felül viszont további költséggel nem javasolnám támogatni az átalakításokat.

Egyszóval jó ötletnek tartom a kérelmező tervét, azzal a megkötéssel, hogy írjunk ki az üzlethelyiség bérbeadására egy pályázatot és utána meglátjuk mi lesz. Egy biztos, hogy saját költségen és kivitelezésben nem nagyon szeretnék költeni az ingatlanra, esetleg csak azt, ami feltétlenül szükséges.

Balatonberény, 2025. január 16.

Véghelyi Róbert sk.

ügyvezető