



Nagytarcsa Község Önkormányzata
2142 Nagytarcsa, Rákóczi u. 4.

ELŐTERJESZTÉS

**Nagytarcsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. május 26-án tartandó rendes ülésére**

Tárgy: *Javaslat a ÁSZTEX- BAU Kft. kötött bérleti szerződés hosszabbítására és módosítására*

Előterjesztő: Barna Ervin Árpád polgármester

Előterjesztés előkészítője: dr. Kárpáti Henriett jogi referens

Törvényességi szempontból ellenjegyezte: dr. Huszár Máté jegyző

Ellenjegyzők: Dr. Ivicz Mihály Zsolt pénzügyi csoportvezető

Előterjesztést előzetesen tárgyalta: -

Melléletek: -

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Tisztelt Képviselő-testület!

A Nagytarcsa Község Önkormányzata és az **ÁSZTEX- BAU Kft.** (székhely: 2144 Kerepes, Patak utca 2.; Cg.13-09-073604), mint a telephely ingatlanok bérbeadására kiírt pályázat nyertese által határozott időre kötött bérleti szerződés **2025. június 10.** napjával megszűnik (lejár). A hatályos szerződésben rögzített főbb adatok:

- bérlet időtartama: 2020.06.09.-2025.06.10.
- bérelt ingatlanok:
 - Nagytarcsa, külterület 017/1 hrsz (9248 m²)
 - Nagytarcsa, külterület 017/4 hrsz (7620m²)
 - Nagytarcsa, külterület 017/5 hrsz (3596 m²)
- A bérleti díj összege (alap): 1 millió Ft/év (két részletben + közüzemi díjak, költségek).

A fent megjelölt ingatlanok a bérbeadáskor rendeltetésszerű használatra alkalmatlanok voltak, ezért a bérlő a pályázatnál több beruházást vállalt. Az önkormányzat pályázatban rögzítette a használathoz szükséges munkálatokat, illetve beruházási igényeket. A bérlő ennek alapján megépítette a bérelt terület kerítését, utat alakított ki a 018//3. hrsz-ú ingatlanon keresztül, valamint megoldotta terület csapadékvíz elvezetését.

A szerződés alapján az önkormányzat minden évre vonatkozóan felülvizsgálta a bérleti díjat és tárgyév január 1-jétől megemelte a KSH által közzétett inflációs árindex mértékével. A korrigált ár alapján kiszámított különbözetet visszamenőlegesen fizette ki a cég. 2024-ben a bérleti díj összege 1.243.107 Ft/év volt, a 2025. évben számlázott összeg (félévre) pedig 789.372 Ft.

A bérlő 2025. május 8-án kelt levelében a bérlet hosszabbítását és a szerződés módosítását kezdeményezte és arról tájékoztatta az önkormányzatot, hogy az érintett területen több alkalommal végeztek takarítási, rendbetételi munkálatokat. A 017/4 és a 017/5 hrsz-ú telkeket 20 cm vastag betonarálék réteggel borították le, valamint a 017/4 hrsz-ú ingatlanon 140 m² ipari padlót alakítottak ki több millió forint értékben. A 018/13 hrsz-ú szolgalmi út állagának megőrzéséhez szükséges karbantartási munkálatokat is folyamatosan elvégezték. A cég nevében eljáró ügyvezető igazgató leírta, hogy munkáik több mint 90 %-a Budapest közigazgatási területén zajlik, a nagytarcsai telephelyüket döntően parkolás célra használják, így tevékenységük nem zavarja a környezet lakóit. Tekintettel arra, hogy a bérlemény mérete a bérlő igényeit meghaladja, a bérleti szerződés módosítását kérték azzal a vállalással, hogy

- a 018/13 hrsz-ú szolgalmi utat a továbbiakban is folyamatosan karbantartják; illetve
- amennyiben a Nagytarcsai Közszolgáltató Kft. a cég által forgalmazott anyagokból vásárol, úgy azok kiszállítását Nagytarcsa közigazgatási területén díjmentesen biztosítják.

A továbbiakban bérelni kívánt ingatlanok: 017/4 hrsz (7620m²) és 017/5 hrsz (3596 m²)

Bérlet időtartama: min. 5 év

Bérleti díj (ajánlat): bruttó 508.000 Ft/hó

A fentiek alapján javaslom, hogy a képviselő-testület az ajánlatot úgy mérlegelje, hogy vegye figyelembe az ingatlanok piaci értékét, elhelyezkedését, méretét, állapotát és felszereltségét. A helyi ingatlanpiaci körülmények, mint a kereslet és kínálat is szintén jelentősen befolyásolják a bérleti díjat. Érdemes összevetni a hasonló ingatlanok aktuális piaci díjaival, hiszen a cél az, hogy

reális és versenyképes árszintet állapítson meg a testület, és a lehető legjobb áron hasznosítsa az ingatlanokat. Megjegyzem, hogy a jelenlegi ellenértéket úgy határozták meg a felek, hogy a bérlő saját költségén több értéknövelő beruházást valósított meg az ingatlanon. A bérleti díj kulcsfontosságú egy bérleti viszonyban, hiszen ez biztosítja a bérbeadó számára a befektetés megtérülését, a bérlő számára pedig az ingatlan használatának jogát. Ezenfelül a bérleti díjba építhetők a későbbiekben az ingatlanhoz kapcsolódó jogok és kötelezettségek, beleértve a karbantartást, a javításokat és a közüzemi díjak rendezését. Kiemelném azt is, hogy a bérlő a jelenleg hatályos szerződés alapján - a bérbeadó előzetes hozzájárulásával - albérletbe adhatja.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az alábbi, döntésének megfelelő határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen!

Nagytarcsa, 2025. május 21.

Barna Ervin Árpád
polgármester

Határozati javaslat I.

Nagytarcsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének/2025.(V.26.) határozata

Nagytarcsa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy az *ÁSZTEX-BAU Kft-vel* (székhely: 2144 Kerepes, Patak utca 2.; Cg.13-09-073604) határozott időre kötött, Nagytarcsa, külterület 017/1, 017/4 és 017/5 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó bérleti szerződést – a bérlő előterjesztésben részletezett, 2025. május 8-án kelt módosító ajánlatát elfogadva - további 5 évvel meghosszabbítja és a szerződést közös megegyezéssel aszerint módosítja.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a szerződés hosszabbításának, módosításának előkészítésére és aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: 2025. június 10.

A Képviselő-testület igen, nem, tartózkodás szavazati aránnyal **ELFOGADTA.**

Határozati javaslat II.

Nagytarcsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének/2025.(V.26) határozata

Nagytarcsa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy az *ÁSZTEX-BAU Kft-vel* (székhely: 2144 Kerepes, Patak utca 2.; Cg.13-09-073604) határozott időre kötött, Nagytarcsa, külterület 017/1, 017/4 és 017/5 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó bérleti szerződés módosítását – a bérlő előterjesztésben részletezett, 2025. május 8-án kelt módosító ajánlatát részben elutasítva – úgy kezdeményezi, hogy azt az ajánlatban megjelölt ingatlanok (017/4 és 017/5 hrsz) vonatkozásában, a megajánlott bérleti feltételekkel, díjjal 1 évvel hosszabbítja meg.

A bérbeadó ajánlatának bérlő általi elfogadása esetén a Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a szerződés hosszabbításának, módosításának előkészítésére és aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: 2025. június 10.

A Képviselő-testület igen, nem, tartózkodás szavazati aránnyal **ELFOGADTA.**

Határozati javaslat III.

Nagytarcsa Község Önkormányzata Képviselő-testületének/2025.(V.26) határozata

Nagytarcsa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy az *ÁSZTEX-BAU Kft-vel* (székhely: 2144 Kerepes, Patak utca 2.; Cg.13-09-073604) határozott időre kötött, Nagytarcsa, külterület 017/1, 017/4 és 017/5 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó bérleti szerződést annak lejártával nem hosszabbítja meg.

Felelős: polgármester

Határidő: 2025. június 10.

A Képviselő-testület igen, nem, tartózkodás szavazati aránnyal **ELFOGADTA.**