

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági és Városfejlesztési
Bizottságának

2025. év július hónap 9. napi ülésére

Szám: VVF/1874-1/2025
Tárgy: A Vác, Köztársaság út 8. fsz. 3. szám alatti nem lakás célú helyiség
bérletjének tulajdonosi hozzájárulás iránti kérelmei
Melléklet: 4 oldal
Előterjesztő: Váci Városfejlesztő Kft. Horváth István Attila ügyvezető
Készítette: dr. Lőrinc Nikolett vagyonhasznosítási részlegvezető
Előadó: dr. Lőrinc Nikolett vagyonhasznosítási részlegvezető
Előzmény/korábbi
döntés:
Terjedelem: 7 oldal

Bizottsági tárgyalások:

Döntéshozatal módja: nyilvános ülés (Mötv. 46. § (1))
egyszerű többség (Mötv. 47. § (2))

Törvényességi
véleményezésre bemutatva dr. Bartók-Palotai Hajnalka
Jogi osztály ov.

Törvényességi észrevétel: dr. Zsida Szilvia Jegyző

Nincs / az alábbi:

Véleményezésre
megkapta: Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály
osztályvezető

Véleményezésre
megkapta: Matkovich Ilona Zsuzsanna Polgármester

Tisztelt Elnök Úr!
Tisztelt Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság!

Tárgy: A Vác, Köztársaság út 8. fsz. 3. szám alatti nem lakás célú helyiség bérelőjének tulajdonosi hozzájárulás iránti kérelmei

Várad Mária egyéni vállalkozó (továbbiakban: *Bérelő*) 2025. májusa óta bérelője az Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező Vác, Köztársaság út 8. fsz. 3. szám alatti, 26 m² alapterületű, nem lakás célú helyiségnek (továbbiakban: *Ingatlan*).

A hatályos bérleti szerződés 2025. május 21. napjától 2028. május 21. napjáig tartó, határozott időre jött létre.

A bérleti díj mértéke: 85.400,- Ft/hó + Áfa (26 m²). Bérelőnek bérleti díj tartozása nincs.

Bérelő kérelmet nyújtott be Társaságunkhoz, melyben előadja, hogy klímát szeretne beszereltetni az üzletbe, illetve az ingatlan külső homlokzatát szeretné felújítani. Ezen munkálatok elvégzéséhez kéri a tulajdonos hozzájárulását.

Figyelemmel arra, hogy az épület műemlék, a klíma beszerelése örökségvédelmi engedélyhez kötött. A Pest Vármegyei Kormányhivatal Építési és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztályának munkatársa helyszíni bejárást tartott, amely során rögzítésre került, hogy a klímaberendezés kültéri egysége a portál felső, dobozszerű szerkezetében helyezhető el – a felirati mezőben – úgy, hogy ne lógjon ki a falsík elé és a külső takarórácsa a portállal azonos színre kell, hogy lefestésre kerüljön.

A homlokzati rész átfestése esetén a főparkány alatti sáv vajsínű-sárgás festéséhez kell igazodni. A kapu melletti barnás lábazati szín alkalmazandó. Az ablak felújítása esetén a korábbi, terrakotta szín alkalmazható a külső felületén, illetve az üzlet bejárati portálján is.

Bérelő jelezte, hogy az ingatlanhoz tartozó külső homlokzatot abban az esetben újítaná fel, amennyiben annak költségét a tulajdonos – számla ellenében – visszatéríti.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy kivitelezési és látványtervek, valamint árajánlat nem került benyújtásra a Bérelő részéről.

Felhívjuk a Tisztelt Bizottság figyelmét, hogy az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló, az Önkormányzat Képviselő-Testületének 21/2014.(VI.21.) számú önkormányzati rendelet 30. § (7) bekezdése szerint lehetséges:

„A Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság, illetve a 30. § (7) bekezdés c) pontjának cc) – cd) alpontjában foglaltak esetén a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület a nem lakás célú helyiségek bérelő által történő felújításához, korszerűsítéséhez az alábbi feltételekkel járulhat hozzá:

a) határozatlan idejű szerződéssel történő bérbeadás esetén:

aa) a bérelő vállalja, hogy a határozatlan idejű bérleti szerződés – a felújítás vagy korszerűsítés nagyságától függően – legalább öt, legfeljebb tíz év időtartamú határozott idejű bérleti jogviszonyra módosuljon,

ab) a bérbeadó nem vállal megtérítést abban az esetben, ha a felújítás vagy a korszerűsítés a helyiségben a bérelő által elhatározott működési rendeltetés változás feltétele, illetve a munka elvégzése egyébként is a bérelő felelősségi körébe tartozó,

ac) a bérbeadó a felújítás vagy korszerűsítés időtartamára nem biztosít cserehelyiséget, de annak rendeltetésszerű használatának ellehetetlenülése esetén a bérleti díj fizetési kötelezettséget szünetelteti,

ad) a bérelő vállalja a felújítás vagy korszerűsítés után az annak megfelelően megemelt és a bérbeadó által az engedély kiadása során közölt megemelt bérleti díj fizetését.

b) határozott idejű szerződéssel történő bérbeadás esetén a felújítás vagy korszerűsítés költségének elszámolhatósága, a bérbeszámítás érvényesíthetősége a tulajdonos/bérbeadó mérlegelési jogkörébe

*tartozó döntéstől függ. Bérbeszámítás a munka bérbeadó műszaki ügyintézője/megbízottja által igazolt átvételét követően, és kizárólag az adott bérleti jogviszony időtartama alatt lehetséges.
c) a tulajdonos/bérbeadó a műszaki ügyintézője/megbízottja által jóváhagyott és rendelkezésére bocsátott költségvetés alapján – az eset összes körülményeit mérlegelve – az alábbiak szerint jogosult döntést hozni a költségek elszámolhatósága tekintetében.”.*

I. Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy javasolja a Képviselő-testületnek, hogy Váradi Mária egyéni vállalkozónak a Köztársaság út 8. fsz. 3. szám alatti üzletbe a klíma beszerelésére vonatkozó kérelmét támogassa és adja tulajdonosi hozzájárulását azzal, hogy bérlő köteles elkészíttetni a kivitelezésre vonatkozó terveket – azokat jóvá kell hagyatnia a Polgármesteri Hivatal Műszaki Osztályával – és beszerezni a szükséges engedélyeket – saját költségén.

Határidő: köv. Kt

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

és

II. Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy javasolja a Képviselő-testületnek, hogy Váradi Mária egyéni vállalkozónak a Köztársaság út 8. fsz. 3. szám alatti üzlethez tartozó külső homlokzat felújítására – visszatérítéssel, számla ellenében – vonatkozó kérelmét ne támogassa és ne adja tulajdonosi hozzájárulását.

Határidő: köv. Kt

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

Melléklet:

1. számú melléklet: kérelem
2. számú melléklet: Műemléki felügyelő által a helyszíni bejárásról készített emlékeztető

Vác, 2025. június 23.

dr. Lőrinc Nikolett s.k.
vagyonhasznosítási részlegvezető

Feladó: Váradi Mária

Elküldve: 2025. június 18., szerda 13:44

Címzett: Zellei Ágota

Tárgy: Re: Tulajdonosi hozzájárulás

Kedves Ágota!

Kérelmet szeretnék benyújtani a külső homlokzat felújítására. A kérelmem elfogadása esetén, a visszatérítést is igényelném amit a homlokzati felújítására költenék, számlával igazolva természetesen.

Köszönettel :

Váradi Mária

Érkezett: 2025 JÚN 18.
Iktatószám: YRF / 1726-1 / 2025
Melléklet:db
Előadó: Zellei Ágota
Iráttári tételszám:
Alapszám:

Feladó: Váradi Mária

Elküldve: 2025. június 18., szerda 12:00

Címzett: Zellei Ágota

Tárgy: Re: Tulajdonosi hozzájárulás

Kedves Ágota!

Kérelmet szeretnék benyújtani a Vác Köztársaság u.8.alatti üzlethelyiség, klíma beszerelése végett.

A műemlékvédelmi osztály által kiküldött tisztelt Judit által meghatározott helyre.

A tevékenységemhez nélkülözhetetlen a klíma telepítése.

Az ablak feletti fa anyagú burkolatba lenne besüllyesztve a külső egység ,a homlokzattal egy vonalba.Így nem sérülne a homlokzat,mivel azt kihagynánk .

Előre is köszönöm válaszukat!

Tisztelettel:Váradi Mária

egyéni vállalkozó

Érkezett: 2025 JUN 18.
Iktatószám: MF/1825-1/2025
Melléklet:db
Előadó: Zellei Ágota
Iráttári tételszám:
Alapszám:

EMLÉKEZTETŐ

A Vác, Köztársaság út 8. alatti helyi védelem alatt álló épület (helyi emlék), illetve az országosan védett terület (váci belváros műemléki jelentőségű területe) utcafrontján lévő, földszinti ület külső felújítása ügyében 2025. május 28-án tartott helyszíni szemléről

Jelen voltak:

Váradi Mária

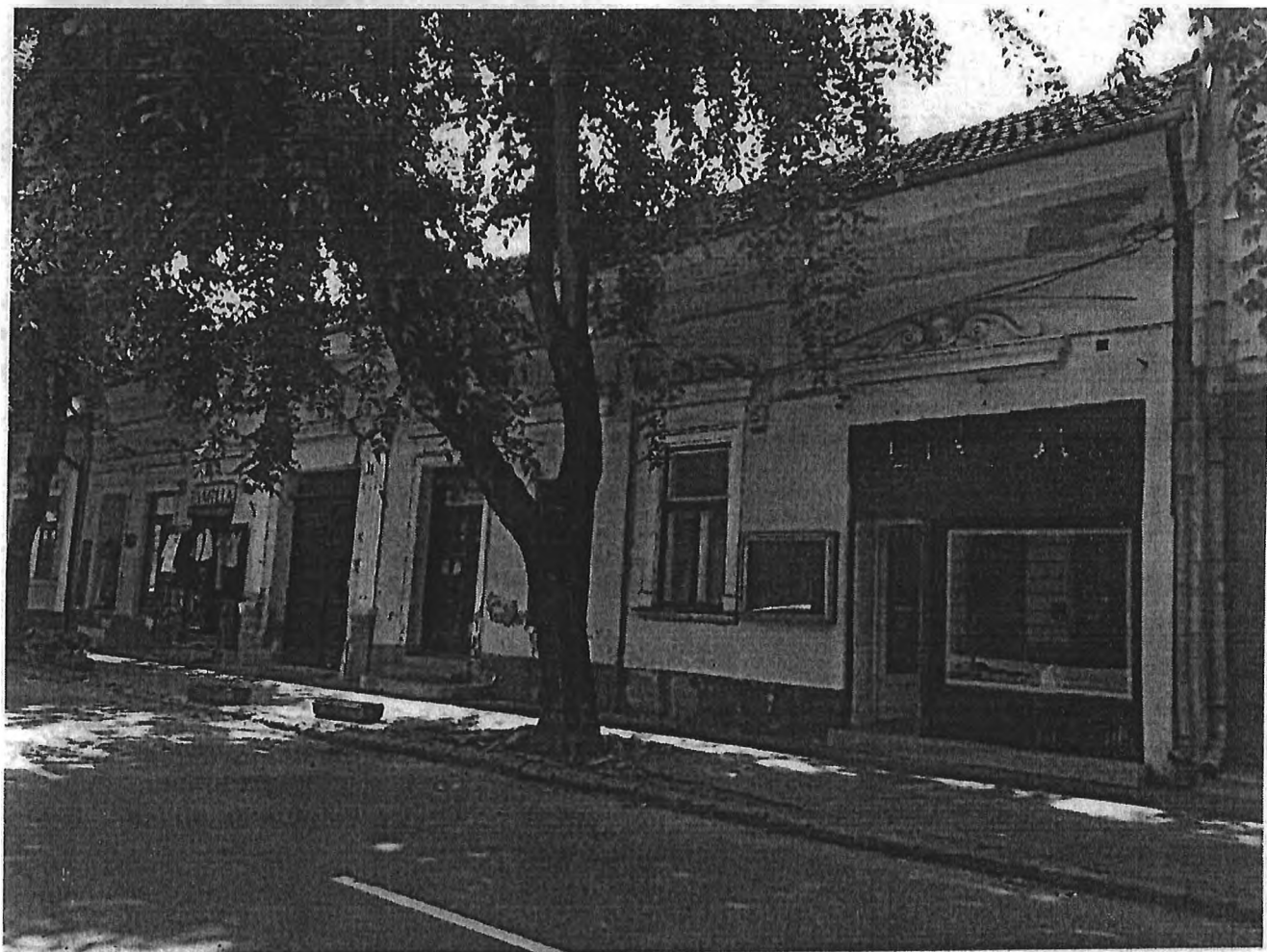
bérlő
műemléki felügyelő

Megállapítások:

A műemléki jelentőségű területen (MJT) lévő épület közterület felé néző homlokzatának felújítása, megváltoztatása – a felújítási terv ÉTDR-ben történő benyújtásával – örökségvédelmi bejelentés köteles munka. (68/2018. Korm. rend. 64. § (3). bek. b) pontja)

A szemlén megállapítható volt, hogy a földszintes, vakolatdíszes épület teljes utcafrontján üzletek vannak, sok nyílászárót már átalakítottak, de a nagykapu és a jobb szélső, a tárgyi leendő virágüzlethez tartozó ablak látszik eredetinek.

Pest Vármegyei Kormányhivatal	
Iktatva:	2025 JÚN 02.
Iktatószám:	16.11-1
Előirat száma:	
Előadó:	Mell:

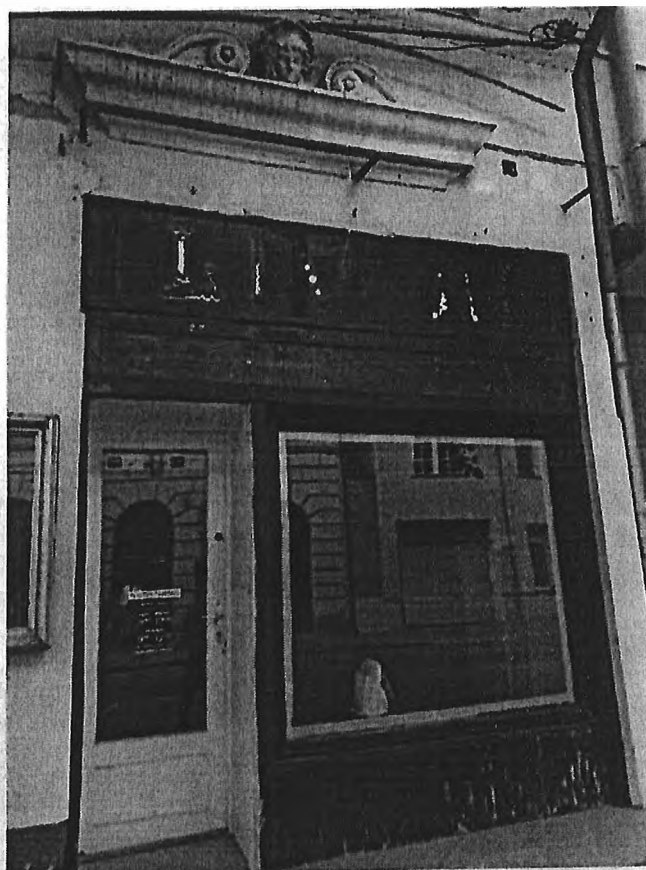


Az egykori nyílások szemöldökpárkányát, vakolatkeretezését részlegesen megőrizték.

A homlokzati rész átfestése esetén a főpárkány alatti sáv vajsínű-sárgás festéséhez kell igazodni, a későbbi erős sárga szín utólagos a homlokzaton.

A kapu melletti barnás lábazati szín alkalmazandó. A további homlokzatrészek is majd eszerint újítandók fel.

Az ablak felújítása esetén a korábbi, terrakotta szín alkalmazható a külső felületén, ezzel összhangban az üzlet bejáratí portálján is.



Sajnos a portál adott szélessége már nem alkalmazkodik a szemöldökdíshhez.

Mivel a virágüzletnek igénye a klimatizálás, a klímaberendezés kültéri egysége elhelyezhető a portál felső, dobozszerű szerkezetében – a felirati mezőben – úgy, hogy ne lógjon ki a falsík elé, s a külső takarórácsa a portállal azonos színre legyen festve. A kültéri egység nem utcai homlokzaton való elhelyezése is elfogadható, de a tetősíkon nem lehet.

A homlokzati felújítás terve a fentiek figyelembevételével készülhet, előzetes egyeztetését kéri az örökségvédelmi hatóság.

Az emlékeztetőt összeállította: