

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS**Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági és Városfejlesztési
Bizottságának****2025. év április hónap 9. napi ülésére**

Szám: VVF/1093-1/2025
Tárgy: A Vác, Március 15. tér 17. fsz. 2. szám alatti, nem lakás célú helyiség hasznosítása
Melléklet: 3 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: 8 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. *h.*

Törvényességi észrevétel: dr. Zsidel Szilvia Jegyző

Nincs / az alábbi:

Véleményezésre megkapta: Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály
osztályvezető

Véleményezésre megkapta: Matkovich Ilona Zsuzsanna Polgármester *M*

Tisztelt Elnök Úr!
Tisztelt Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság!

Tárgy: Vác, Március 15. tér 17. fsz. 2. szám alatti, nem lakás célú helyiség megnevezésű ingatlan hasznosítására vonatkozó határozat visszavonása és új feltételekkel történő kiírása

Vác Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonát képezi a Vác belterület 3105/1/A/2 hrsz-ú, Vác, Március 15. tér 17. fsz. 2. szám alatti, 119 m² alapterületű nem lakás célú helyiség megnevezésű ingatlan. Az ingatlant korábban a Madách Imre Művelődési, Kulturális és Szolgáltató Nonprofit Kft. használta (ingyenesen) raktározási és logisztikai feladatok ellátására.

Az ingatlant 2022. július 18. napján Társaságunk birtokba vette.

A Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság 372/2023.(XII.06.) számú határozata alapján az ingatlant Társaságunk meghirdette az alábbiak szerint:

- a bérleti szerződés 5 év határozott időre szól
- tevékenységi kör: kereskedelem-szolgáltatás-vendéglátás
- a bérleti díjat: 250.000,-Ft/hó + Áfa (119 m²)

Az ingatlan pályázati kiírása jelenleg is fut, 2025. április 28. 16:00 óráig.

Felhívjuk a Tisztelt Bizottság figyelmét, hogy az ingatlan állapotát Társaságunk műszaki szakemberei, valamint a Hivatal Műszaki Osztályának munkatársa 2025. március 31. napján felülvizsgálták és megállapították, hogy a korábbi bérlő (Royal Group Holding Kft.) által megkezdett, majd be nem fejezett munkálatok miatt az ingatlan jelen állapotában nem alkalmas rendeltetésszerű használatra.

A műszaki szakemberek véleménye alapján az alábbi munkák elvégzése szükséges:

- a meglévő, feltört padlóburkolat eltávolítása, majd a gépészeti rendszerek feltárása (fűtés, víz és csatorna)
- a feltárt hibák javítása után kialakítandó az új padlóburkolat
- vizeshelyiségek felújítása
- fűtési rendszer (kazán) korszerűsítése

Fentiekre tekintettel javasoljuk a Tisztelt Bizottságnak, hogy az ingatlan bérbeadás útján kerüljön hasznosításra azzal, hogy a leendő bérlő kötelezettsége a felújítás elvégzése.

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló, Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének 21/2014. (VI.20.) számú rendeletének (a továbbiakban: Rendelet) 30. § (7) bekezdése alapján:

„(7) 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 bérlő által történő felújításához, korszerűsítéséhez az alábbi feltételekkel járulhat hozzá:

a) határozatlan idejű szerződéssel történő bérbeadás esetén:

aa) a bérlő 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 bérlő által elhatározott működési rendeltetés változás feltétele, illetve a munka elvégzése egyébként is a bérlő 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 bérlő 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 béreadó műszaki ügyintézője/megbízottja által igazolt átvételét követően, és kizárólag az adott bérleti jogviszony időtartama alatt lehetséges.

c) a tulajdonos/béreadó 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:

ca) amennyiben a rendelkezésére bocsátott költségvetés alapján jóváhagyott, és a határozott idejű bérleti jogviszony alatt megfizetésre kerülő bérleti díjba beszámítható összeg 100.000 Ft és 10.000.000,- Ft között van, legfeljebb a jóváhagyott összeg 50%-a erejéig, – azzal, hogy a havonta fizetendő pontos bérleti díj összege és a fizetési ütemezés egyéni mérlegelés alapján kerül meghatározásra – vagy legfeljebb a havonta esedékessé váló bérleti díj összegének 50%-a erejéig számítható be,

cb) amennyiben a rendelkezésére bocsátott költségvetés alapján jóváhagyott, és a határozott idejű bérleti jogviszony alatt megfizetésre kerülő bérleti díjba beszámítható összeg 10.000.001,- Ft és 30.000.000,- Ft között van, úgy legfeljebb a jóváhagyott összeg 60%-a erejéig, – azzal, hogy a havonta fizetendő pontos bérleti díj összege és a fizetési ütemezés egyéni mérlegelés alapján kerül meghatározásra – vagy legfeljebb a havonta esedékessé váló bérleti díj összegének 60%-a erejéig számítható be,

cc) amennyiben a rendelkezésére bocsátott költségvetés alapján jóváhagyott, és a határozott idejű bérleti jogviszony alatt megfizetésre kerülő bérleti díjba beszámítható összeg 30.000.001,- Ft és 50.000.000,- Ft között van, úgy legfeljebb a jóváhagyott összeg 75% -a erejéig, – azzal, hogy a havonta fizetendő pontos bérleti díj összege és a fizetési ütemezés egyéni mérlegelés alapján kerül meghatározásra – vagy legfeljebb a havonta esedékessé váló bérleti díj összegének 75% -a erejéig számítható be,

cd) amennyiben a rendelkezésére bocsátott költségvetés alapján jóváhagyott, és a határozott idejű bérleti jogviszony alatt megfizetésre kerülő bérleti díjba beszámítható összeg 50.000.000,- Ft feletti, úgy legfeljebb a jóváhagyott összeg 90%-a erejéig, – azzal, hogy a havonta fizetendő pontos bérleti díj összege és a fizetési ütemezés egyéni mérlegelés alapján kerül meghatározásra – vagy legfeljebb a havonta esedékessé váló bérleti díj összegének 90%-a erejéig számítható be.

A c) pont ca) és cb) alpontban foglalt esetek vonatkozásában a döntés a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság hatáskörébe tartozik, a c) pont cc) és cd) alpontban foglalt esetek vonatkozásában a döntés a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik. A határozott és határozatlan idejű bérleti szerződés esetén is a felújítás vagy korszerűsítés részletes terveit és költségvetését a béreadóval, illetve annak műszaki ellenőrével előzetesen jóvá kell hagyatni és elkészítésének költségeit a bérlő köteles viselni.

A bérbeszámítás további szabályait a felek erre vonatkozó írásos megállapodása tartalmazza.

Felhívjuk a Tisztelt Bizottság figyelmét, hogy az épület műemlék.

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének 21/2014. (VI.20.) önkormányzati rendelete az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről” alapján:

„28. §

A helyiségbérlet szabályai

(2) A nem lakás céljára szolgáló helyiség meghatározott időre - általában öt évre - vagy feltétel bekövetkeztéig adható bérbe, pályázati eljárás útján.

(3) A bérleti időtartam hosszabb, maximum 15 évi időtartamban is meghatározható, ha a bérlőnek a helyiség rendeltetésszerű állapotba hozásához jelentős összegű beruházást kell végeznie.”

Tekintettel arra, hogy az ingatlanra vonatkozóan pályázat benyújtására eddig nem került sor, javasoljuk a tisztelt Bizottságnak a 372/2023.(XII.06.) számú határozat visszavonását és az ingatlan hasznosítását módosított feltételekkel.

I. Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy a Vác, Március 15. tér 17. fsz. 2. (3105/1/A/2 hrsz) alatti, 119 m² alapterületű, nem lakás célú helyiség bérbeadásra kiírásáról szóló 372/2023.(XII.06.) számú határozatát visszavonja.

Határidő: azonnal

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

és

II. Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy a Vác, Március 15. tér 17. fsz. 2. (3105/1/A/2 hrsz) alatti, 119 m² alapterületű, nem lakás célú helyiséget, az alábbi feltételekkel, nyílt pályáztatással bérbeadásra hirdeti:

- a bérleti szerződés év határozott időre szól.
- tevékenységi kör:
- a bérleti díjat: ..., -Ft/hó + Áfa (119 m²)

összegben határozza meg, mely ezt követően minden év január 1. napjával, az infláció mértékével módosul, legelőször 2026. január 1. napján.

A leendő bérlő kötelezettsége az ingatlan felújítása a pályázati kiírás szerint, annak műemlék volta miatt a szükséges hatósági engedélyek beszerzése és a tervek elkészíttetése. Bérbeszámítási lehetőséggel Vác Város Képviselő-testületének 21/2014. (VI.20.) számú rendelete szerinti szabályozás alapján élhet a bérlő.

A pályázat feltétele, hogy Pályázó a pályázati anyagához csatolja az ingatlan hasznosítására vonatkozó terveket.

A tevékenység folytatásához szükséges kialakítás a bérlő kötelezettsége és költsége, bérbeszámítási és kártalanítási igény nélkül.

Pályázat feltétele az induló nettó pályázati bérleti díj összegénekszorosát, mint biztosítéknak a VV Kft. számlájára történő befizetése.

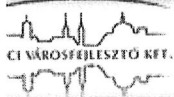
A szerződéskötés feltétele:

- a bérlő a helyi rendeletben szabályozottak szerint – a kialakult bérleti díj (nettó) összegénekszorosát (beszámítva a pályázati biztosíték összegét), mint biztosítékot a Váci Városfejlesztő Kft. számlájára megfizeti.

A bérlő a közüzemi díjakat a szolgáltatók felé külön szerződés alapján, havonta tartozik megfizetni.

Amennyiben a bérlőnek felróható okból (pl. a közüzemi díjak nem fizetése miatt) a szolgáltató felbontja a közüzemi szerződést, az ebből eredő kárt és a visszakötés, illetve a visszakötéshez esetlegesen szükséges közműfejlesztés díját a bérlő köteles viselni.

Pályázó tudomásul veszi, hogy a Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (10) bekezdése alapján a bérleti jogviszony az alábbiak szerint alakulhat: „a hasznosításra irányuló szerződés - a 11/A. § (2) bekezdésében foglalt kivétellel - határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult



valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette.”

Határidő: folyamatos

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

Melléklet:

1. számú melléklet: pályázati kiírás
2. számú melléklet: 372/2023.(XII.06.) sz. GVB határozat

Vác, 2025. április 1.

dr. Lőrinc Nikolett s.k.
vagyonhasznosítási részlegvezető

*Vác Város Önkormányzat nevében és képviselőjében
a Váci Városfejlesztő Kft. Vagyonhasznosítási Részlege
bérbeadásra hirdeti
- nyílt pályáztatás útján -*

Vác Város Önkormányzat a tulajdonában álló Vác, Március 15. tér 17. fsz. 2. (3105/A/2 hrsz), szám alatti 119 m² alapterületű, nem lakás célú helyiséget, ... év határozott időre

A helyiség jellemzői:

Alapterület: - 119 m²

Műszaki állapot: - A bérlemény megtekintett, és később sem kifogásolható állapotban kerül átadásra. A leendő bérlő kötelezettsége az ingatlan felújítása a pályázati kiírás szerint, annak műemlék volta miatt a szükséges hatósági engedélyek beszerzése és a tervek elkészíttetése. Bérbeszámítási lehetőséggel Vác Város Képviselő-testületének 21/2014. (VI.20.) számú rendelete szerinti szabályozás alapján élhet a bérlő. A tevékenység folytatásához szükséges kialakítás a bérlő kötelezettsége és költsége, bérbeszámítási és kártalanítási igény nélkül.

Közművek: - áram, víz, csatorna, gáz

Tevékenységi kör: -

A bérleti díj: ..., -Ft/hó + Áfa

A bérleti díj minden év január 1. napjától az infláció mértékével emelkedik, **először 2026. évben**

Pályázati biztosíték: nettó ... havi bérleti díj, azaz ..., -Ft

Biztosíték: a GVB által jóváhagyott nettó bérleti díj ...szorosát (beszámítva a pályázati biztosíték összegét)

A leendő bérlő az alábbi munkanemeket kell, hogy elvégezze:

- a meglévő, feltört padlóburkolat eltávolítása, majd a gépészeti rendszerek feltárása (fűtés, víz és csatorna)
- a feltárt hibák javítása után kialakítandó az új padlóburkolat
- vízeshelyiségek felújítása
- fűtési rendszer (kazán) korszerűsítése

Jelentkezés, a pályáztatás feltételeivel:

- pályázatnak tartalmaznia kell a pályázó nevét, székhelyét, levelezési címét és **tevékenységének megnevezését, tervezett felhasználási célját, az erre vonatkozó terveket**, nyilatkozatát arról, hogy a pályázati feltételeket elfogadja és a hatósági engedélyek beszerzését vállalja
- **a pályázati biztosíték utalásáról igazolás** – a Vác Városfejlesztő Kft. OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11742094-20179386 számú bankszámlájára kell utalni
- csatolni kell az egyéni vállalkozói igazolást vagy a 3 hónapnál nem régebbi hiteles cégkivonat, illetve más szerv esetében a nyilvántartásba vételt igazoló bírósági határozat másolatát, a hiteles aláírási címpéldányt
- mellékelni kell a Vác Város Önkormányzat Jegyzőjének igazolását arról, hogy a pályázónak a kiíró önkormányzattal szemben tartozása nem áll fenn, valamint a pályázó nyilatkozatát arról, hogy nem áll végelszámolás, csőd- vagy felszámolási eljárás alatt

Megtekintés időpontja: bejelentkezés alapján: ...

Pályázatok benyújtásának határideje: ...

A pályázatok benyújtásának módja: írásban, a Váci Városfejlesztő Kft Vagyonhasznosítási részlegnek címezve - 2600 Vác, Köztársaság út 34. szám

Pályázó tudomásul veszi, hogy a Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (10) bekezdése alapján a bérleti jogviszony az alábbiak szerint alakulhat: „a hasznosításra irányuló szerződés - a 11/A. § (2) bekezdésében foglalt kivétellel - határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette.”

A benyújtott pályázat/ok közül a nyertes pályázó/król a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság a soron következő ülésén dönt, melyről a pályázó/k írásban kapnak értesítést.

A szerződéskötés feltétele:

A bérlő a helyi rendeletben szabályozottak szerint – a kialakult bérleti díj (nettó) összegének ...szorosát, mint biztosítékot a Váci Városfejlesztő Kft. számlájára megfizeti.

A bérlő a közüzemi díjakat a szolgáltatók felé külön szerződés alapján, havonta tartozik megfizetni.

A bérlő a szerződés aláírásával egyidejűleg kötelezettséget kell, hogy vállaljon arra, hogy a szolgáltatók felé a szerződést legkésőbb az átadás-átvételi jegyzőkönyvben írt időponttól számított 15 napon belül megkötí. Amennyiben a bérlő a fenti határidőn belül a szolgáltatókkal a szerződést nem köti meg, úgy a bérbeadó késedelmi kötbérre jogosult. A késedelmi kötbér mértéke naponta a bérleti díj 0,5 %-a. A késedelem esetére kikötött kötbér megfizetése nem mentesíti a bérlőt az alól, hogy a fenti szerződéseket a szolgáltatókkal megkösse.

Amennyiben a bérlőnek felróható okból (pl. a közüzemi díjak nem fizetése miatt) a szolgáltató felbontja a közüzemi szerződést, az ebből eredő kárt és a visszakötés, illetve a visszakötéshez esetlegesen szükséges közműfejlesztés díját a bérlő köteles viselni.

Bérlő köteles minden év január 1. és 30. napja között, valamint minden év június 1. és 30. napja között valamennyi közüzemi szolgáltatóval fennálló szerződéses viszonyából származó, a bérlő nevére kiállított közüzemi számlát személyesen, az ügyfélfogadási időben vagy elektronikus úton Bérbeadó felé bemutatni. Bérlő ezen kötelezettségének elmaradása a bérleti szerződés rendkívüli felmondással történő megszüntetését vonhatja maga után.

A bérlő köteles továbbá a szerződés megkötése előtt az általa megkötött hulladékszállítási szerződést bemutatni (kommunális és szelektív).

További információ kérhető: Váci Városfejlesztő Kft. Vác, Köztársaság út 34. szám alatti irodájában, Tel: 27/510-107 / Zellei Ágota

A pályázati eljárásra vonatkozó részletes szabályokat Vác Város Önkormányzatának az Önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól, valamint az önkormányzat vagyonának értékesítése, illetve hasznosítása során alkalmazandó pályázati szabályokról szóló 22/2014.(VI.20.) számú rendelete tartalmazza.

Kiíró jogosult:

- a.) indoklás nélkül bármikor a pályázatot eredménytelennek nyilvánítani, és új pályázatot kiírni
- b.) kiírást az ajánlatok benyújtására meghatározott időpontig visszavonhatja. A pályázati kiírás visszavonását a pályázat meghirdetésével azonos módon kell közzétenni.



Vác Város Önkormányzat
Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság

KIVONAT
a Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság
2023. december 06-án megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

Tárgy: Vác, Március 15. tér 17. fsz. 2. sz. alatti nem lakás célú helyiség megnevezésű ingatlan hasznosítására vonatkozó új feltételekkel történő kiírása

372/2023.(XII.06.) sz. Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság határozata

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy a Vác, Március 15. tér 17. fsz. 2. (3105/1/A/2 hrsz) alatti, 119 m² alapterületű, nem lakás célú helyiséget az alábbi feltételekkel, nyílt pályáztatással bérbeadásra hirdeti:

- a bérleti szerződés 5 év határozott időre szól.
- tevékenységi kör: kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás
- a bérleti díjat: 250.000,- Ft/hó + Áfa (119 m²)

összegeben határozza meg, mely ezt követően minden év január 1. napjával, az infláció mértékével módosul, legelőször 2024. január 1. napján.

A pályázat feltétele, hogy Pályázó a pályázati anyagához csatolja az ingatlan hasznosítására vonatkozó terveket.

A tevékenység folytatásához szükséges kialakítás a bérlő kötelezettsége és költsége, bérbeszámítási és kártalanítási igény nélkül.

Pályázat feltétele az induló nettó pályázati bérleti díj összegének egyszeresét, mint biztosítéknak a VV Kft. számlájára történő befizetése.

A szerződéskötés feltétele:

- a bérlő a helyi rendeletben szabályozottak szerint – a kialakult bérleti díj (nettó) összegének háromszorosát (beszámítva a pályázati biztosíték összegét), mint biztosítékot a Váci Városfejlesztő Kft. számlájára megfizeti.

A bérlő a közüzemi díjakat a szolgáltatók felé külön szerződés alapján, havonta tartozik megfizetni.

Amennyiben a bérlőnek felróható okból (pl. a közüzemi díjak nem fizetése miatt) a szolgáltató felbontja a közüzemi szerződést, az ebből eredő kárt és a visszakötés, illetve a visszakötéshez esetlegesen szükséges közműfejlesztés díját a bérlő köteles viselni.

Határidő: folyamatos

Felelős: VV Kft. Vagyongazdálkodási részleg

A kivonat biztosa:

Kovács Tímea



K.m.f.

Molnár Nándor s.k.
bizottság elnök