

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági és Városfejlesztési
Bizottságának

2024. év november hónap 13. napi ülésére

Szám: VVF/2452-1/2024
Tárgy: Nem lakás célú helyiség bérletének bérleti jogviszony
közös megegyezéssel történő megszüntetése – Március
15. tér 25. fsz. 4. és pincehelyiség

Melléklet: 3 oldal

Előterjesztő: Váci Városfejlesztő Kft. Kelecsényi Ágnes Melinda mb. ügyvezető
Készítette: dr. Lőrinc Nikolett vagyongazdálkodási részlegvezető
Előadó: dr. Lőrinc Nikolett vagyongazdálkodási részlegvezető

Előzmény/korábbi
döntés:
Terjedelem: 6 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. Zsido 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: Vác, 15. tér 25. fsz. 4. és pincehelyiség bérelőjének bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetése

Vác Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonát képezi a Vác, Március 15. tér 25. fsz. 4. szám (3100/A/4 hrsz.) alatti, 179,86 m² alapterületű, nem lakás célú helyiség és a 62 m² alapterületű pince. A helyiséget jelenleg a Dunatours Vác Kft. bérlő. A bérleti jogviszonya 2021. évben jött létre (pályázat útján). A jelenleg hatályos bérleti szerződése 2021. március 1. napjától 2026. február 28. napjáig jött létre. A befizetett biztosíték összege 483.504,-Ft. Jelenlegi bérleti díja: 311.207,-Ft/hó + Áfa (üzlethelyiség) és 14.314,-Ft/hó + Áfa (pince). Bérelőnek bérleti díj tartozása nincs.

2024. szeptember 27. napján a Dunatours Vác Kft. ügyvezetője, Turi Balázs jelezte Társaságunknak, hogy az ingatlant 2024. október 1. napjától nem kívánja bérelni, ezért kéri a bérleti szerződés megszüntetését.

Bérelő kérelmében előadott indokokkal kapcsolatosan az alábbiakat szeretnénk jelezni a Tisztelt Bizottságnak, Taskovics Andrea Főépítész Asszonytól származó információk alapján.

A Március 15. tér 25. üzlet és lakóház műemléki jelentőségű, országos területi védett területen található. 2020. szeptemberében az Önkormányzat az önkormányzati tulajdonú földszinti üzlethelyiség portáljainak a felújítását tervezte, ezért erre egy örökségvédelmi bejelentési tervet készített. A tervet Szabó Andrea készítette, és a portálok javítását, a két bejárati ajtó cseréjét, a földszinti vakolatrésszel helyreállítását tartalmazta.

2021. január 21.-i keltezéssel a PMKH Örökségvédelmi Osztálya tudomásul vette a tervezett felújítást. Ez a végzés 1 évig volt érvényes.

2021. februárjában az 50/2021. (II.18.) számú Polgármesteri határozat alapján az ingatlan bérbeadásra kiírt pályázat nyertese a Dunatours Kft. lett.

2021. szeptember 1. napján a VVF Kft. munkatársai helyszíni szemlét tartottak a bérlemény belső felújításával kapcsolatban, majd 2021. októberében az emeleti lakók részére településképvédelmi felhívás került kiküldésre, mivel az ablakokat műanyagra cserélték, mely azonban csak fa anyagú lehet.

2021. októberében bérelő jelezte, hogy más elképzelései vannak a homlokzat felújításáról, és a portálok-ajtók kialakításáról ezért emailen, Polgármester asszonnyal előzetesen egyeztetve Főépítész Asszony jelezte a bérelőnek, hogy ez esetben új tervet kell készíttetnie. Az új terv a teljes homlokzat felújítására ki kell terjedjen (új örökségvédelmi bejelentési terv). Valamint a bérelő igénye alapján szükséges akadálymentesítésre is egy tervet kell benyújtani (burkolat átalakítása – melyhez GVB hozzájárulás kell a közterület átalakítása miatt). A homlokzat terveire árajánlatot kért a Bérelő Zsoldos Mihálytól, de a megrendelés nem történt meg.

2022. január 31. napján a településképi felhívásban szereplő kötelezési határidő meghosszabbításra került az emeleti ablakok cseréjére vonatkozóan (150 nappal). 2022. február 24. napján a VVF Kft. megkeresésére Bérelő tájékoztatást adott, hogy a VINOP pályázat kiírásának módosítása miatt a pályázaton nem tudtak elindulni. 2022. júliusban tájékoztatás került kiküldésre Bérelő részére, hogy a homlokzatfelújítási terv benyújtható a 2023. évi értékvédelmi pályázatra, a beadási határidő 2022. november 1. napja volt.

2022. december 19. napján Főépítész Asszony és a Bérelő egyeztetést tartott a homlokzat felújítási tervek elkészítésére vonatkozóan, valamint az ütemezés és bérbeszámítási lehetőségek kérdése tekintetében.

2022. december 21. napján a VVF Kft. tájékoztatást küldött, hogy a munkálatok során bérbeszámítási igénye nem lehet a bérelőnek a bérleti szerződés alapján a felújítási költségek vonatkozásában.

2023. január 11. napján Bérelő új tervezési árajánlatot kért és kapott Zsoldos Mihálytól a teljes homlokzat felújítására, az erkély tartószerkezeti szakvéleményével együtt.

2023. január 24. napján a Társasház tulajdonosaival közös egyeztetésre került sor a Hivatal épületében, a homlokzat felújításról, amely során a tulajdonosokat tájékoztatták az alábbiakról: a bérbeszámítás nem lehetséges, a Társasháznak közgyűlést kell összehívni a tervezés és a kivitelezés költségeiről, és a tervezés elindításáról, melyet még 2023-ban kellene elindítani.

Ezt követően a közgyűlés megtartására 2023. február 17. napján került sor, amelyre vonatkozóan jegyzőkönyvvel nem rendelkezünk.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:212. § [Megszüntetés a felek megállapodásával] alapján:

„(1) A felek közös megegyezéssel a szerződést a jövőre nézve megszüntethetik vagy a szerződés megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal felbonthatják.”

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy hozzájárul a Vác, Vác, Március 15. tér 25. fsz. 4. szám (3100/A/4 hrsz) alatti, 179,86 m² alapterületű, nem lakás célú helyiség és a 62 m² alapterületű pince helyiségre vonatkozó bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséhez napjával, az előterjesztés mellékletét képező megállapodásban foglaltak szerinti tartalommal.

Határidő: azonnal

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

Mellékletek:

1. számú melléklet: kérelem
2. számú melléklet: megállapodás közös megegyezéssel történő megszüntetésről

Vác, 2024. október 25.

dr. Lőrinc Nikolett s.k.
vagyonhasznosítási részlegvezető

Vác Város Önkormányzata
2600 Vác, Március 15. tér 11.
Váci Városfejlesztő Kft.
2600 Vác, Köztársaság u. 34.

Iktatószám:	VVF/2281-1/2024
Melléklet:	db
Előadó:	Zeller József
Irattári tételszám:	
Alapszám:	

Tisztelt Vác Város Önkormányzata!
Tisztelt Váci Városfejlesztő Kft!

Alulírott Turi Balázs, mint a **DUNATOURS Vác Kft.** (székhely: 2600 Vác, Széchenyi u. 14., cégjegyzékszám: 13-09-061081, adószám: 10345845-2-13) törvényes képviselője, az alábbiakkal fordulok Önökhöz.

Cégünk, mint bérbevevő és Vác Város Önkormányzat (Vác, Március 15. tér 11.) (a továbbiakban: Önkormányzat) képviselőjében eljáró **Váci Városfejlesztő Kft.** (székhely: 2600 Vác, Köztársaság u. 34., cégjegyzékszám: 13-09-061081, adószám: 10345845-2-13, képviselőjében eljár: dr. Varga Borbála ügyvezető), mint bérbeadó (a továbbiakban: Bérbeadó) között 2021. március 1. napján bérleti szerződés jött létre a Vác belterület, 3100/A/4 hrsz.-ú, természetben Vác, Március 15. tér 25. fszt. 4. szám alatti, Vác Város Önkormányzatának 1/1 tulajdoni hányadát képező 382,32 m² alapterületű üzlethelyiség megnevezésű ingatlanból 179,86 m² alapterületű nem lakás célú helyiség és 62,05 m² alapterületű pinchelyiség rész vonatkozásában.

A bérleti szerződésből fakadó kötelezettségeket a Cégünk maradéktalanul teljesítette, folyamatosan fizette a bérleti díjat, az ingatlan javítását elkezdte, annak érdekében, hogy a helyiséget hasznosítani tudja.

Időközben a Bérbeadó arról tájékoztatott, hogy az ingatlan homlokzatának felújítása nélkül nem kezdem meg a helyiség üzemeltetését, ezért a bérleményemet érintő homlokzat felújításáról is egyeztetünk. Elkezdtem az üzlethelyiség belső felújítását, majd a homlokzat felújítása következett volna. A váci Főépítész a homlokzati terv átadását megtagadta. Kiss Zsolt János alpolgármester arról tájékoztatott, hogy a Főépítész és a Polgármester csak és kizárólag a teljes épület homlokzat felújítását engedélyezi, ezért a teljes homlokzat megterveztetése és felújítása a mi feladatunk. A helyzet megoldása érdekében felajánlottuk a Bérbeadó részére, hogy a teljes homlokzat terveztetést és felújítást kivitelezzük, de a ránk eső, földszinti részen túli terveztetési és kivitelezési költségek az Bérbeadót terhelik, ezért vagy számítsák be a bérleti díjba, vagy pedig hosszabbítsák meg a bérleti jogot. A Bérbeadó mind a beszámítást, mind a bérleti jog hosszabbítását elutasította.

Ugyan létrejött 2021. május 27. napján a helyiségbérleti szerződés 1. számú módosítása a homlokzat felújításával kapcsolatban, azonban, tekintettel arra, hogy **a társasház többi tulajdonostársa a szerződés aláírásától távol maradt, a szerződés módosítása a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:108. § (1) bekezdése értelmében érvénytelen, a célzott joghatás kiváltására alkalmatlan:**

Ptk. 6:108. § [Az érvénytelenség jogkövetkezményeinek levonása]

(1) Érvénytelen szerződésre jogosultságot alapítani és a szerződés teljesítését követelni nem lehet.

A fent vázoltak szerint a Bérbeadó kiüresítette a bérleti jogviszony tartalmát, a homlokzat teljes felújítása nélkül az ingatlan üzlethelyiség célú használatát nem engedélyezte (kilátásba helyezte a vonatkozó engedélyek megtagadását). A Bérbeadó az együttműködését megtagadta, így ellehetetlenítette a felújítási munkák elvégzését.

A szerződésmódosítás érvénytelenségétől függetlenül a szerződésmódosításban foglaltak végrehajtása az Önök akadályoztatása miatt, ekként az Önök érdekkörében hiúsult meg.

Álláspontom szerint Önöknek, mint Bérbeadónak sem lehet érdeke az, hogy a helyiség üresen álljon. Fentiek alapján közös érdekünk ennek az állapotnak a megszüntetése.

2024. október 1. napjától nem kívánom bérelni a helyiséget, azt előre egyeztetett időpontban – a szerződés közös megegyezéssel való megszüntetése mellett – átadom.

Kérem, szíveskedjenek mihamarabb időpontot biztosítani a szerződés megszüntetésével kapcsolatos egyeztetés létrejöttére.

Vác, 2024. szeptember 27.

Tisztelettel:



Dunatours Vác Kft.

Turi Balázs

ügyvezető

Bérlő

 **dunatours Vác Kft.**
H-2600 Vác · Széchenyi István u. 14
tel: +36 27 310 950 · +36 30 474 0868
Adósz: 10345845-2-13
K&H Bank 10201006 50181854
www.dunatours.com · info@dunatours.com

MEGÁLLAPODÁS BÉRLETI SZERZŐDÉS KÖZÖS MEGEGYEZÉssel TÖRTÉNŐ MEGSZÜNTETÉSÉRŐL

Amely létrejött egyrészről Vác Város Önkormányzata (2600 Vác, Március 15. tér 11., adószáma: 15731302-2-13, képviseli: Matkovich Ilona Zsuzsanna polgármester) képviseletében eljáró Váci Városfejlesztő Kft. (2600 Vác, Köztársaság út 34., cg: 13-09-130719, képviseli: Kelecsényi Ágnes Melinda megbízott ügyvezető) mint bérbeadó (a továbbiakban: Bérbeadó), másrészről

Dunatours Vác Kft. (székhely: Vác, Széchenyi utca 14., adószám: 10345845-2-13, cégjegyzékszám: 13-09-061081, képviseli: Turi Balázs ügyvezető), mint bérlő (a továbbiakban: Bérlő),

Bérbeadó és Bérlő együttesen Szerződő felek között, az alulírott helyen és időpontban, az alábbi feltételekkel:

1. Szerződő felek között 2021. március 1. napjától 2026. február 28. napjáig tartó, határozott idejű helyiségbérleti szerződés jött létre a 2600 Vác, Vác, Március 15. tér 25. fsz. 4. szám (3100/A/4 hrsz) alatti, 179,86 m² alapterületű, nem lakás célú helyiség és a 62 m² alapterületű pince tárgyában.

2. Szerződő felek rögzítik, hogy a bérleti szerződést Bérlő kezdeményezésére, Vác Város Önkormányzat Gazdasági és Városfejlesztési Bizottságának .../2024.(XI.13.) számú határozata alapján, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény szerint 2024. napjával közös megegyezéssel megszüntetik. A bérlemény átadás-átvételére előre egyeztetett időpontban, legkésőbb 2024. napjáig kerül sor, jegyzőkönyv felvétele mellett. Bérlő vállalja az esetlegesen tapasztalt, jegyzőkönyvben rögzítésre kerülő hiányosságok legfeljebb az átadás napjáig történő megszüntetését, ezt követően az elhárítással, helyreállítással összefüggésben felmerült, számla által igazolt költségek megfizetésére köteles a Bérbeadó felé.

3. Bérlő az átadás-átvétel során köteles a bérleményt és berendezéseit rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban tisztán, kiürítve átadni.

4. Szerződő felek rögzítik, hogy Bérlőnek 483.504,-Ft összegű befizetett biztosítéka van.

5. Jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései irányadók.

Szerződő felek jelen megállapodást, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírják.

Vác, 2024.

.....
Kelecsényi Ágnes Melinda
megbízott ügyvezető
Váci Városfejlesztő Kft.
Bérbeadó

.....
Turi Balázs
ügyvezető
Dunatours Vác Kft.
Bérlő