

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági és Városfejlesztési
Bizottságának
2025. év május hónap 14. napi ülésére

Szám: VVF/1336-1/2025
Tárgy: Vác, Március 15. tér 27. szám alatti pincehelyiség bérlőjének
bérbeszámításra vonatkozó kérelme
Melléklet: 6 oldal *docodunia*
Előterjesztő: Váci Városfejlesztő Kft. Horváth István Attila ügyvezető
Készítette: dr. Lőrinc Nikolett vagyongazdálkodási részlegvezető
Előadó: dr. Lőrinc Nikolett vagyongazdálkodási részlegvezető

Előzmény/korábbi
döntés:

Terjedelem: 10 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. Zsidel 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, Március 15. tér 27. szám alatti pincehelyiség bérlőjének bérbeszámításra vonatkozó kérelme

Vác Város Önkormányzat tulajdonában áll a Vác belterület 3099/1 hrsz-n nyilvántartott, természetben Vác, Március 15. tér 27. szám alatti, 118,5 m² alapterületű pincehelyiség (továbbiakban: *Ingatlan*). Az ingatlan bérlője az Oliva Gastro Kft. volt. A bérleti jogviszony 2023. évben jött létre, bérleti jogviszony átadás során.

A hatályos bérleti szerződés 2023. október 11. napjától 2025. május 3. napjáig jött létre. Az Oliva Gastro Kft. nem kérvényezte a bérleti jogviszony meghosszabbítását, ugyanakkor az ingatlan Társaságunk részére történő visszaadása az előterjesztés leadásáig nem történt meg.

A volt bérlőnek jelenleg 202.000, - Ft befizetett biztosítéka van.

A bérleti díj: 141.031, -Ft/hó + Áfa (118,5 m²).

A volt bérlőnek az előterjesztés leadásakor 1.558.747, -Ft összegű tőketartozása áll fenn, amely összeg fizetési meghagyásos eljárás van, illetve további 722.192, -Ft összegű lejárt tőketartozása áll fenn, amelyre vonatkozóan felszólító levelet küldött ki Társaságunk a volt bérlő részére.

Az Oliva Gastro Kft. ügyvezetője, Pető Benedek kérelmet nyújtott be Társaságunkhoz, amelyben kéri, hogy az ingatlanon elvégzett értéknövelő beruházások összegének (a kérelemben megjelölt összeg: 8.190.000, -Ft) a bérleti díjtartozásba történő beszámításához járuljon hozzá a Tisztelt Bizottság.

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

„(6) A helyiség átalakításához, korszerűsítéséhez Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság határozata és a bérlő, bérbeadó írásbeli megállapodása szükséges. A megállapodásnak tartalmaznia kell a költségviselés módját.

(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 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:

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 bérbeadóval, 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. ”

Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy a bérleti szerződés 14. pontja az alábbiakat tartalmazza: „Bérlő a bérlet időtartama alatt a helyiség fenntartásáról, karbantartásáról, szükséges felújításáról saját költségére köteles gondoskodni. A költségeket a Bérleti díjba nem számíthatja be.”

Továbbá Tájékoztatjuk a Tisztelt Bizottságot, hogy a Váci Polgármesteri Hivatal Műszaki Osztályának kollégája helyszínbemérés során, a volt bérlő közreműködésével felmérte az elvégzett munkákat, amelyről műszaki állásfoglalás készült, amely a jelen előterjesztés melléklete.

Az állásfoglalás alapján megállapítható, hogy – tekintettel arra, hogy az épület műemlék védelem alatt áll – több elvégzett munkanemre vonatkozóan az Örökségvédelmi Hatóság előzetes engedélyére lett volna szükség. Minthogy ilyen engedélyekkel a volt bérlő nem rendelkezik, az ingatlant az eredeti állapotába szükséges visszaállítani.

Az elvégzett munkák közül kizárólag a három behatolási pontot védő riasztórendszer kiépítése tekinthető értéknövelő beruházásnak, azonban a volt bérlő erre vonatkozó számlát többszöri kérés ellenére sem nyújtott be, így ennek összege ismeretlen.

Felhívjuk a Tisztelt Bizottság figyelmét, hogy a volt bérlő a munkák elvégzése előtt nem tájékoztatta a bérbeadót a tervezett munkálatokról és nem kérte a tulajdonos hozzájárulását sem. Ezen tény és a fentiek alapján jogilag nem tartjuk megalapozottnak a volt bérlő kérését.

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy a Vác Város Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, 3099/1 hrsz-n nyilvántartott, természetben Vác, Március 15. tér 27. szám alatti, 118,5 m² alapterületű pincehelyiség volt bérelőjének, az Oliva Gastro Kft.-nek a kérelmét nem támogatja és nem járul hozzá az ingatlanon elvégzett beruházások összegének a bérleti díjtartozásba történő beszámításához.

Határidő: azonnal

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

Mellékletek:

1. számú melléklet: kérelem
2. számú melléklet: műszaki állásfoglalás

Vác, 2025. április 25.

dr. Lőrinc Nikolett s.k.
vagyonhasznosítási részlegvezető

Feladó: Pető Benedek
Oliva Gastro kft

Tárgy: Bérbeszámítási kérelem

Címzett: dr Lőrinc Nikolett
részlegvezető
Váci Városfejlesztő kft
Vagyonhasznosítási részleg

Érkezett:	2025 MARE 31.
Iktatószám:	YF/1084-1/2025
Melléklet:	db
Előadó:	Keller György
Iráttartó tételszám:	
Alapszám:	

Tisztelt dr. Lőrinc Nikolett!

Az Oliva Gastro kft ügyvezetőjeként azzal a kéréssel fordulok Önökhöz, hogy általunk elvégzett értéknövelő beruházásokat legyenek szívesek fennálló bérleti díj tartozásunkba beszámítani.

Általunk elvégzett, nem szorosan működésünkhöz kapcsolódó felújítások az alábbiak voltak:

1. Villanyszerelési munkálatok: az ingatlan villanyhálózatának az órától indulva teljes cseréje valósult meg. A vezetékelés teljes cseréje mellett, az előírásoknak megfelelően négy elosztószekrény valamint a menekülési jelzőfény rendszer is kialakításra került.
5 450 000 forint értékben.
2. Pince 240 négyzetméternyi falfelületének homokfúvással történő tisztítása, valamint Valmor kőbalzsammal történő impregnálása a porozitás csökkentése érdekében.
510 000 forint értékben.
3. Vevőtér bal oldalán 10 négyzetméternyi terület vízszigetelése.
590 000 forint értékben.
4. 18 lépcsőfok töredezésének javítása kőbetétezéssel és felcsiszolással.
350 000 forint értékben.

5. Folyosó és vevőtér működő padlózatának 85 négyzetméteren történő javítása, csiszolása 340 000 forint értékben.
6. 38 négyzetméternyi wpc burkolat kialakítása.
7. Mosdókban, új padlóburkolat kialakítása, szaniterek cseréje.
950 000 forint értékben.
8. Szellőztető- és légcserélő rendszer javítása, újracsovezése, szűrők cseréje.
9. Három behatolási pontot védő riasztórendszer (Kyo4 1.1x-1.10) kiépítése.

Véleményem szerint az elvégzett munkálatok nagyban javították a pince állapotát, szolgálják a hosszútávú állagmegóvást, valamint nagyban javítják a helyiség későbbi kiadhatóságát.

Vác, 2025. március 28.

Tisztelettel:

Pető Benedek sk.



Váci Polgármesteri Hivatal
Műszaki Osztály – Főmérnöki Iroda

Iktatószám: 12/255-5/2025
Hiv. szám:
Előadó:
Telefonszám: 27/513-452

Tárgy: Vác, Március 15. tér 27.
szám alatti ingatlan
pincehelyiségében bérlő által
elvégzett munkák

MŰSZAKI ÁLLÁSFOGLALÁS

Vác, Március 15. tér 27. szám alatti ingatlan pincehelyiségében a bérlő által elvégzett munkálatokról

A Március 15. tér 27. (hrsz.: 3099/1) szám alatti ingatlan országos műemléki védelem alatt áll (törzsszám: 7457, azonosító: 7545). A karbantartásnak nem minősülő munkálatok a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018 (IV. 9.) kormányrendelet szerint végezhetőek el. ✓

Ennek értelmében a rendelet 63. § (2) bekezdés b) pontja szerint **felületének** vagy **szerkezetének**, egyes részeinek, – különösen képző- vagy iparművészeti alkotást képező – alkotórészének, tartozékának, beépített berendezési tárgyának

bc) **megelőző konzerválásával, konzerválásával, restaurálásával,**

c) önálló rendeltetési egységet érintő bővítésével, **felújításával, korszerűsítésével** (különösen az akadálymentesítés, energetikai korszerűsítés, **utólagos nedvesség vagy víz elleni szigetelés**), **az épületgépészeti és elektromos rendszerét érintő átalakításával,**

d) alaprajzi elrendezésének átalakításával, **belső felületeinek, nyílászáróinak vagy egyéb – különösen képző- vagy iparművészeti alkotást képező – alkotórészének, tartozékának, beépített berendezési tárgyának felújításával, átalakításával jár, a hatóságtól örökségvédelmi engedélyt kell kérni.** ✓

Az engedélyek tervdokumentáció alapján, tulajdonosi hozzájárulás benyújtásával végezhetőek el.

Az elvégzett, elszámolni kívánt munkák a fentiek szerint csak örökségvédelmi engedély birtokában történhettek volna meg.

A beépített, használt anyagok teljesítmény nyilatkozatait, jótállási jegyeit a bérlő ez idáig nem nyújtotta be. A munkákat elvégző kivitelező kivitelezői nyilatkozatot nem tett.

A bérbeadás állapotát rögzítő fotók (dátummal igazolható) jelenleg nem állnak rendelkezésre.



A bérlő által 2025. március 25-én és 2025. április 07-én megküldött dokumentumok alapján az alábbi állásfoglalást teszem:

1. Villanszerelési munkálatok: az ingatlan villanyhálózatának az órától indulva teljes cseréje valósult meg. A vezetékelés teljes cseréje mellett, az előírásoknak megfelelően négy elosztószekrény valamint a menekülési jelzőfény rendszer is kialakításra került:
 - Érintésvédelmi jegyzőkönyv benyújtásra került (jogosult aláírása hiányzik)
 - egyéb kért dokumentumok nem érkeztek
 - 5.450.000,- Ft (számlákkal igazolandó)
 - Állásfoglalás: Ha a bérlemény használhatósága érdekében történt az elektromos rendszer átalakítása, akkor szükséges felújításnak minősül, amit a bérlő saját költségére köteles elvégezni. Nem nevezhető értéknövelő beruházásnak.
 - Örökségvédelmi engedély köteles lett volna munka elvégzése.
2. Pince 240 négyzetméternyi falfelületének homokfúvással történő tisztítása, valamint Valmor kőbalzsammal történő impregnálása a porozitás csökkentése érdekében.
 - kért dokumentumok nem érkeztek
 - Falfelület homokfúvása, kezelése: 510.000,- Ft (számlákkal igazolandó)
 - Kőfelület javítása, balzsamozása: 340.000,- Ft (számlákkal igazolandó)
 - Állásfoglalás: Ha a bérlemény használhatósága érdekében történt a felületek javítása, akkor szükséges felújításnak minősül, amit a bérlő saját költségére köteles elvégezni. Nem érkezett a használt termékről teljesítmény nyilatkozat, nem állapítható meg hány évig tölti be funkcióját (lehet, hogy már nem is „működik”). Nem nevezhető értéknövelő beruházásnak.
 - Örökségvédelmi engedély köteles lett volna munka elvégzése.
3. Vevőtér bal oldalán 10 négyzetméternyi terület vízszigetelése:
 - kért dokumentumok nem érkeztek
 - Beázás javítása, vízszigetelés: 590 000,- Ft (számlákkal igazolandó)
 - Állásfoglalás: Ha a bérlemény használhatósága érdekében történt a felületek javítása, akkor szükséges felújításnak minősül, amit a bérlő saját költségére köteles elvégezni. Nem érkezett a használt termékről teljesítmény nyilatkozat, nem állapítható meg hány évig tölti be funkcióját (lehet, hogy már nem is „működik”). Helyszíni szemle során tapasztalható volt a használt anyag elválása a felhordott felületről. Nem nevezhető értéknövelő beruházásnak.
 - Örökségvédelmi engedély köteles lett volna munka elvégzése.



4. 18 lépcsőfok töredezésének javítása kőbetétezéssel eljárással és felcsiszolással:
- kért dokumentumok nem érkeztek
 - Kőlépcső javítása: 350.000,- Ft (számlával igazolandó)
 - Állásfoglalás: Ha a bérlemény használhatósága érdekében történt a javítása, mert a használat során balesetveszélyessé vált a lépcső, akkor szükséges felújításnak minősül, amit a bérlő saját költségére köteles elvégezni. Nem nevezhető értéknövelő beruházásnak.
5. Folyosó és vevőtér működő padlózatának 85 négyzetméteren történő javítása, csiszolása:
- Állásfoglalás: Ha a bérlemény használhatósága érdekében történt a felületek javítása, akkor szükséges felújításnak minősül, amit a bérlő saját költségére köteles elvégezni. A helyszíni szemle során a bérleményben nem volt világítás, így a felületek állapota nem volt vizsgálható. Használat során a csiszolás újból időszerűvé válhatott. Nem nevezhető értéknövelő beruházásnak.
6. 38 négyzetméternyi wpc burkolat kialakítása.
- Nem érkezett a beépített termékről teljesítmény nyilatkozat.
 - Állásfoglalás: A bérlő által beépített szerkezet csak akkor lenne értéknövelésnek tekinthető, ha a következő bérlő is használná. Ha ez nem felel meg a funkciónak, igényeknek, akkor eltávolításra kerül. Állapota nem volt ellenőrizhető. Nem nevezhető értéknövelő beruházásnak.
7. Mosdókban, új padlóburkolat kialakítása, szaniterek cseréje:
- Nem érkezett a használt termékről teljesítmény nyilatkozat
 - Állásfoglalás: Ha a bérlemény használhatósága érdekében történt a felületek javítása, a berendezések cseréje, akkor szükséges felújításnak minősül, amit a bérlő saját költségére köteles elvégezni. Ha a korábbi állapot a „színvilága” miatt nem felelt meg, ez a következő bérbeadáskor is előfordulhat. Nem nevezhető értéknövelő beruházásnak.
 - Mosdók kialakítása: 950 000,- Ft (számlával igazolandó)
8. Szellőztető- és légcserélő rendszer javítása, újra csövezése, szűrők cseréje.
- Állásfoglalás: A vizesblokkokban kiépített szellőztető rendszer elfogadható lenne értéknövelő beruházásként, mivel a helyszíni tájékoztatás szerint a bérlemény átvételekor



nem volt kiépítve hasonló rendszer. De a műszaki megoldását az örökségvédelmi hivatal nem fogadja el, kültéri egységeit hatósági kötelezéssel visszabontatja. A konyhatechnológiához kiépített szellőztetés, mivel nem ismert a következő bérleti tevékenysége, nem fogadható el. Szűrők cseréje karbantartásnak minősül. Nem nevezhető értéknövelő beruházásnak.

- Nem érkezett a beépített termékről teljesítmény nyilatkozat.
- Az épület homlokzatán, tetőfelületén megjelenő kültéri egységeket az örökségvédelmi hivatal nem engedélyezi. Ilyen jellegű berendezések csak tetőtérben helyezhetők el.
- A gépészeti rendszerek kiépítése örökségvédelmi engedélyköteles munka lett volna.

9. Három behatolási pontot védő riasztórendszer (Kyo4 1.1x-1.10) kiépítése.

- Állásfoglalás: A kiépített riasztórendszer elfogadható értéknövelő beruházásnak, ha korábban nem volt. Elfogadása a bérbeadó mérlegelési körébe tartozhat.

Vác, 2025. április 07.

Készítette:

