

Napirend:

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági és Városfejlesztési
Bizottságának

2025. év január hónap 22. napi ülésére

Szám: VVF/222-1/2025
Tárgy: Vác, Széchenyi utca 8. fsz. 1. és Széchenyi utca 10-12. fsz. 1.
szám alatti, nem lakás célú helyiségek hasznosítása
Melléklet: 1 oldal
Előterjesztő: Váci Városfejlesztő Kft. Horváth István Attila ügyvezető
Készítette: dr. Lőrinc Nikolett vagyongazdálkodási részlegvezető
Előadó: dr. Lőrinc Nikolett vagyongazdálkodási 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.

Törvényességi észrevétel: dr. Zsádel 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!

1. Tárgy: Vác, Széchenyi utca 8. fsz. 1. szám alatti, nem lakás célú helyiség hasznosítása
2. Tárgy: Vác, Széchenyi utca 10-12. fsz. 1. szám alatti, nem lakás célú helyiség bérletjének kérelme és a helyiség hasznosítása

Vác, 2025. január 6.

dr. Lőrinc Nikolett s.k.
vagyonhasznosítási részlegvezető

1.Tárgy: Vác, Széchenyi utca 8. fsz. 1. szám alatti, nem lakás célú helyiség hasznosítása

Vác Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonát képezi a Vác, Széchenyi utca 8. fsz. 1. szám (3090/A/1 hrsz) alatti, 56 m² alapterületű, nem lakás célú helyiség.

Az ingatlan 2023. december 5. napján került Társaságunk birtokába. Az ingatlan az utcafronti homlokzatnál beázik, ezért felújításra szorul. Ennek okán az ügyintézés átkerült Vác Város Önkormányzat Műszaki Osztályához.

A felújítás végül erőforrások hiányában nem valósult meg, így 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 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.

Felhívjuk a Tisztelt Bizottság figyelmét, hogy az épület műemlék.

A Rendelet 28. §-a alapján:

„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.”

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy a Vác, Széchenyi utca 8. fsz. 1. szám (3090/A/1 hrsz) alatti, 56 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 (56 m²)

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

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

A leendő bérlő kötelezettsége az ingatlan felújítása, 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.

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

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

Vác, 2025. január 6.

dr. Lőrinc Nikolett s.k.
vagyonhasznosítási részlegvezető

2.Tárgy: Vác, Széchenyi utca 10-12. fsz. 1. szám alatti, nem lakás célú helyiség bérelőjének kérelme és a helyiség hasznosítása

Vác Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonát képezi a Vác, Széchenyi utca 10-12. fsz. 1. szám (3088/A/1 hrsz) alatti, 107 m² alapterületű, nem lakás célú helyiség.

Az ingatlant a Grandvision Hungary Kft. bérli. A hatályos bérleti szerződés 2020. április 1. napjától 2025. március 31. napjáig jött létre.

A bérlőnek jelenleg 1.139.499,- Ft befizetett biztosítéka van.

A bérleti díj: 537.536,-Ft/hó + Áfa (107 m²). Bérlőnek bérleti díj tartozása nincs.

A Grandvision Hungary Kft. képviselői kérelmet nyújtottak be társaságunkhoz bérleti jogviszony meghosszabbítása iránt, további legalább 5 évvel.

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 21/2014.(VI.21.) számú önkormányzati rendelet 28§ (7) pontja alapján: „A bérbeadó a határozott idejű bérleti jogviszonyban álló bérlőnek a bérlet lejártát megelőzően benyújtott kérelme alapján dönthet úgy, hogy pályázati kiírás nélkül meghosszabbítja a bérleti jogviszonyt újabb határozott időtartamra. A bérbeadó ehhez abban az esetben járulhat hozzá, ha a bérlő valamennyi kötelezettségét maradéktalanul teljesítette, az önkormányzattal szemben semmiféle tartozása nincs és vállalja a bérbeadó által megállapított bérleti díj és biztosíték megfizetését.”

Szeretnénk felhívni a Tisztelt Bizottság figyelmét, hogy a **Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (10) bekezdése alapján**, - amely kimondja, hogy 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 jelenlegi Bérlő bérleti szerződésének ideje túllépte a fent hivatkozott időtartamot.

Fentiekre tekintettel a jogviszony meghosszabbítása nem lehetséges, emiatt javasoljuk a helyiség bérbeadására vonatkozó pályázat kiírását, bérllővel terheltlen.

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.”

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Városfejlesztési Bizottsága úgy dönt, hogy a Vác, Széchenyi utca 10-12. fsz. 1. szám (3088/A/1 hrsz) alatti, 107 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 (107 m²)
- összegben határozza meg, mely ezt követően minden év január 1. napjával,

az infláció mértékével módosul, legelőször 2026. január 1. napján.

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

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.

A pályázat kiírása bérlővel terheltén történik, a pályázat tárgyát képező nem lakás célú helyiség birtokbavételének legkorábbi időpontja: 2025. április 9.

Amennyiben a jelenlegi nem vagy nem eredményesen pályázik, köteles a birtokbaadásra megjelölt időpontig a helyiséget ingóságaitól kiürítve, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban birtokba adni a Váci Városfejlesztő Kft. részére.

A bérlemény határidőben történő birtokbaadásáért a felelősséget a pályázat kiírója kizárja, bérleti díj fizetési kötelezettség a pályázat nyertesét csak a birtokbaadástól kezdődően terheli.

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 szerződészerűen, késedelem nélkül teljesítette.”

Határidő: folyamatos

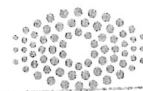
Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

Mellékletek:

1. számú melléklet: kérelem

Vác, 2025. január 6.

dr. Lőrinc Nikolett s.k.
vagyonhasznosítási részlegvezető



Érkezett:	2024 DEC 09
Iktatószám:	VVF/2673-1/2024
Meliéklet:	db
Előadó:	Zelleri Ágnes
Irattári tételszám:	
Alapszám:	

Váci Városfejlesztő Kft.
Kelecsényi Ágnes ügyvezető részére

Vác,
Köztársaság út 34.
2600

Tisztelt Ügyvezető Úrhölgy, Tisztelt Városfejlesztő Kft!

Társaságunk, a GrandVision Hungary Kft. (1113 Budapest, Bocskai út 134-146.) a Vác Város Önkormányzata tulajdonában álló, Vác, Széchenyi u. 10-12. sz. alatti, 106 m2 alapterületű üzlethelyiség (továbbiakban: Bérlemény) bérelője.

A Bérleményre létrejött bérleti jogviszony 2025. március 31-ig tart; mely helyiségbérleti szerződés vonatkozásában annak további határozott idővel (legalább 5 évvel, lehetőség szerint további opcionális 5 évvel) történő meghosszabbítását kezdeményezzük.

Tekintettel arra, hogy Társaságunk, mint bérelő a bérleti jogviszonyból származó minden kötelezettségét szerződésszerűen teljesítette, **kérem, szíveskedjenek tájékoztatni, hogy a bérleti jogviszony** – lehetőség szerint változatlan feltételekkel 5+5 év opcióval, de legalább további 5 évvel történő – **meghosszabbítására milyen módon, és milyen feltételekkel kerülhet sor.**

Előre is köszönjük szíves együttműködésüket.

Budapest, 2024. december 2.

Tisztelettel:


GrandVision Hungary Kft. Bérelő
kép.: Maknai Krisztián László ügyvezető
és Ariel Leonardo Paz ügyvezető

GrandVision Hungary Kft. 
1113 Budapest, Bocskai út 134-146. Tel.: 202-2777
ING: 13700016-07933004-00000000
Adószám: 12142143-2-44