

ELŐTERJESZTÉS

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági – Városüzemeltetési és
Vagyongazdálkodási Bizottság
2017 év július hónap 3 napi ülésére

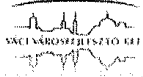
Szám: VVF/199-6/2017
Tárgy: Ingatlanügyek
Melléklet: 15 oldal

Előterjesztő: Benyó Balázs ügyvezető igazgató, Váci Városfejlesztő Kft.
Készítette: dr. Szilágyi-Regő Renáta vagyonhasznosítási részlegvezető
Előadó: dr. Szilágyi-Regő Renáta vagyonhasznosítási részlegvezető

Előzmény/korábbi döntés:
Terjedelem: 28 oldal

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

Törvényességi
véleményezésre bemutatva: dr. Zsido Szilvia Jogi Osztály osztályvezető
Törvényességi észrevétel: Deákné dr. Szarka Anita jegyző
Nincs / az alábbi:
Véleményezésre megkapta: Kökény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály
osztályvezető
Véleményezésre megkapta: Fördős Attila polgármester

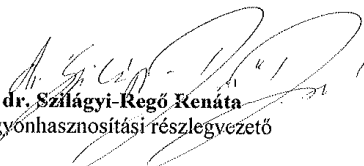


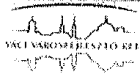
Tisztelt Elnök Úr!
Tisztelt Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság!

Tárgy: Ingatlanügyek

- 1.) Az önkormányzati tulajdonú, Vác, Köztársaság út 8. fsz. 3. szám alatt található, nem lakás célú helyiség bérlőjének bérleti jogviszony meghosszabbítás iránti kérelme – Főtéri Sógorok Kft.
- 2.) A Vác, Földváry tér 16. szám alatti, nem lakás céljára szolgáló helyiség hasznosítása
- 3.) A Vác, Március 15. tér 22. szám alatti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlőjének kérelme – Zengafons Kft.
- 4.) A Vác, Március 15. tér 21. szám alatti, nem lakás céljára szolgáló helyiség hasznosítása – volt Püspökfalat
- 5.) A Vác, Káptalan utca 18. szám alatti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlőjének kérelme – Szabó András
- 6.) A Vác, Széchenyi utca 38. szám alatti, társasházi ingatlan társtulajdonosának kérelme – DunaWeb Kft.

Vác, 2017. június 28.


Dr. Szilágyi-Regő Renáta
vagyonhasznosítási részlegvezető



Tisztelt Elnök Úr!

Tisztelt Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság!

- 1.) **Az önkormányzati tulajdonú, Vác, Köztársaság út 8. fsz. 3. szám alatt található, nem lakás célú helyiség bérlőjének bérleti jogviszony meghosszabbítás iránti kérelme – Főtéri Sógorok Kft.**

A Főtéri Sógorok Kft. bérlője a Vác Város Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező Vác, Káptalan út 8. fsz. 3. szám alatt található, 26 m² alapterületű nem lakás célú helyiségnek. Tevékenységi kör: kereskedelem-szolgáltatás (ruházati bolt)

A Főtéri Sógorok Kft. képviseletében meghatalmazottként eljáró Rottekné German Katalin 2017. június 19. napján kelt kérelmében kéri Tisztelt Bizottságtól, hogy a lejárt bérleti jogviszony 5 évvel történő meghosszabbításához hozzájárulni szíveskedjen.

A bérleti jogviszony 2014. június 1. napjától 2017. május 31. napjáig állt fenn.

A bérleti díj összege: 54.443,-Ft/hó + Áfa (25.128,-Ft/m²/év + Áfa, 26 m²).

A 2014. november 13. napján létrejött bérleti szerződésben a nettó bérleti díj kétszeresének, mint biztosítéknak a megfizetése került kikötésre.

Bérlőnek a bérleti jogviszonyból eredően tartozása nem áll fenn.

Vác Város Önkormányzatának az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 21/2014. (VI.20.) sz. rendelete (a továbbiakban: *Rendelet*) rendelkezik a lejárt bérleti jogviszony meghosszabbításáról.

A Rendelet 28. § (7) bekezdése szerint:

„(7) 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.”

A Rendelet 28. § (2) bekezdése szerint:

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

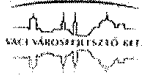
Határozati javaslat

Vác Város Képviselő-testület Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága úgy dönt, hogy a Főtéri Sógorok Kft. kérelmét, melyben a Vác, Köztársaság út 8. fsz. 3. szám alatt található nem lakás célú helyiségre vonatkozó bérleti jogviszony meghosszabbítását kéri, **a.) támogatja / vagy b.) nem támogatja.**

a.) A bérleti jogot további ... év határozott időre biztosítja.

A bérleti díjat 2017. június 1. napjától Ft/m²/év + Áfa (26 m²) összegben határozza meg, mely minden év január 1. napjával, az infláció mértékével módosul, legelőször 2018. január 1. napján.

A szerződéskötés feltételei:



VÁCI VÁROSFEJLESZTŐ KFT.

2600 Vác, Közlársaság út 34. • Telefon: 27/510-107 •
30/477-9446 • Fax: 27/510-108 •
info@vacholding.hu • www.vacholding.hu •

- a bérlő a helyi rendeletben szabályozottak szerint a havi bérleti díj (nettó) összegének szorosát, mint biztosítékot a Váci Városfejlesztő Kft. számlájára megfizeti.
- a közjegyzői nyilatkozatot és a közüzemi nullás igazolásokat bemutatja.

Határidő: 2017. július 30.

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

Melléklet:

1. számú melléklet: 2014. november 13. napján megkötött bérleti szerződés
2. számú melléklet: 2017. június 19. napján kelt kérelem

Vác, 2017. június 28.

dr. Szilágyi-Regó Renáta s.k.
vagyonhasznosítási részlegvezető

Hrsz: 3142/A/3

Helyiségbérleti szerződés

Vác Város Önkormányzat Vác, Március 15. tér 11. szám helyett és nevében eljárva **Váci Városfejlesztő Kft.** (cg: 13-09-130719) székhely: 2600 Vác, Köztársaság út 34. képviseli: dr. Tar György ügyvezető igazgató, mint bérbeadó (a továbbiakban: bérbeadó) másrészről a **Főtéri Sógorok Kft.** székhely: 2600 Vác, Főtéri Sógorok Kft. képviseli: Rottek Péter ügyvezető - önálló vállalkozó, mint bérletfelvételre kötelezett (a továbbiakban: bérletfelvételre kötelezett) között a 2600 Vác, Köztársaság út 8. szám alatti lakos, mint bérlő (a továbbiakban: bérlő) között a továbbiakban megnevezett helyen és időben az alábbi feltételek mellett.

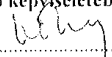
- 1./ Vác Város Képviselőtestület Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság 220/2014.(IX.08.) számú határozata alapján további 3 év határozott időre bérbeadó bérbeadja, a bérlő bérbeveszi a Vác, Köztársaság út 8. szám alatti 26 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló üzlethelyiséget kereskedelem, és szolgáltatás üzletkörre. A hozzátartozó 26 m² alapterületű raktárt 2014.09.30-ig.
- 2./ A bérleti jogviszony 2014. év június hó 01. napjától 2017. év május hó 31. napjáig, határozott ideig tart.
Jelenlegi szerződéskötés feltétele, hogy bérlő a havi bérleti díj (nettó) összegének kétszeresét, (2 x 54.226,-Ft) **108.452,-Ft** mint „biztosítékot” megfizeti – korrigálva, a már befizetett biztosíték összegével 326.083,-Ft-tal, ezért **217.631,-Ft** bérlő részére szerződéskötést követően visszajár.
A szerződéskötés további feltételeként bérlő a közüzemi 0-s igazolásokat és Közjegyző által hitelesített Nyilatkozatot átadta.
- 3./ A bérleti díj havi összege az **üzletrészre: 54.226,-Ft/hó + Áfa (25.027,-Ft/m²/év + Áfa) (26 m²)** raktára: 26.236,-Ft/hó + Áfa (12.109,-Ft/m²/év + Áfa) (26 m²) **2914.09.30-ig**
Bérbeadó jogosult a bérleti díjat egyoldalúan a KSH által megállapított éves fogyasztói árinдекс mértékével évente a tárgyévet követő év január hó 01. napjától felemelni.
Első emelés: 2015. év január hó 01. napjától esedékes.
- 4./ Bérbeadó köteles a bérleti díjra vonatkozó számláját legkésőbb a fizetési kötelezettség lejárta előtt 15 munkanappal bérlőhöz eljuttatni. Amennyiben a bérbeadó késedelmesen juttatja el bérlőhöz a bérleti díjra vonatkozó számláját, úgy a fizetési kötelezettség a számla átvételét követő 15 munkanapon belül válik esedékessé.
Késedelmes fizetés esetén a késedelmi kamat a jegybanki alapkamat kétszerese.
- 5./ A 3./ pontban meghatározott bérleti díj nem foglalja magában a bérlemény használatával járó kiadásokat (fűtés, világítás, víz és csatornahasználat, szemétszállítási díj stb.), melyek igénybevételére a bérlőknek külön szolgáltatási szerződést kell kötnie.
Bérlő köteles a bérleménye előtti közterület és a közös használatra szolgáló terület tisztántartásáról, téli időszakban szükséges hó- és síkosság mentesítéséről saját költségére gondoskodni.
Bérlő köteles az általa folytatni kívánt tevékenységi körhöz a *Vagyon és felelősség biztosítást* megkötni.
- 6./ A bérleményben a bérlő, kereskedelmi, szolgáltatási tevékenységet folytathat. E tevékenység folytatása a környezetre nem lehet ártalmas, az ott lakók nyugalma nem zavarhatja.
- 7./ Bérlő a tevékenysége gyakorlásához szükséges mértékben a helyiség fenntartásáról, karbantartásáról, a szükséges felújításáról saját költségére kártérítési és elszámolási igény nélkül köteles gondoskodni. Ezen költségeit a bérleti díjba nem számíthatja be.
A bérlő által végzendő karbantartás, felújítás körébe tartozik:
a./ a helyiség burkolatainak ajtóinak, ablakainak karbantartása, mázolása is

- 8./ a./A biztosíték összege, bánatpénznek minősül, ha bérlő a bérleti jogviszonyt a bérleti időszak első harmadában szünteti meg, továbbá abban az esetben is, ha bérbeadó a bérleti szerződést a bérlőnek felróható okból rendkívüli felmondási jogával élve szünteti meg.
b./A befizetett biztosíték a bérleti szerződés teljes időtartama alatt a bérbeadónál marad, azt letéti pénzeszközként kell kezelni. A biztosíték célja a bérlő szerződésszegő magatartása esetén vagy a bérleménynek a szerződés megszűnése esetén nem szerződésszerű visszaadásával kapcsolatosan a bérbeadót ért – máshonnan meg nem térülő – kár részben vagy egészben történő megtérülése.
c./A bérbeadó jogosult arra, hogy az 6./a bekezdésben meghatározott esetben a biztosíték összegét bánatpénzként kezelje, valamint arra, hogy a szerződés megszűnése esetén a felek között egyeztetett vagy jogvitában megítélt kárt vagy annak egy részét a bérbeadó a biztosítékként letett összegből zálogjogként közvetlenül is érvényesítheti. Ez a jog nem mentesíti a bérlőt az ezt meghaladó kár megfizetése alól.
Általánosságban a biztosíték a bérlővel a bérleti jogviszony megszűnésekor elszámolásra kerül.
- 9./ A 21/2014.(VI.10.) számú rendelet 28.§ (7) bekezdése alapján, 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, és az Önkormányzattal szemben semmiféle tartozása nincs, továbbá vállalja a bérbeadó által megállapított bérleti díj és biztosíték megfizetését.
- 10./ Bérlő köteles a helyiséget rendeltetésszerűen használni és állagfenntartásáról gondoskodni, a rendes használattal és saját hibájából keletkezett károkat helyreállítani, a bérleményt az ÁNTSZ szempontoknak megfelelően tisztán tartani.
A munkavédelmi, tűz- és környezetvédelmi szabályok betartása bérlők kötelezettsége.
- 11./ Bérbeadó a bérleti szerződést jogosult azonnali hatállyal felmondani, ha a bérlő
a./ a bérleti díjat felszólítás ellenére nem fizeti meg,
b./ a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségeit nem teljesíti,
c./ bérlő a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botránys, türihetetlen magatartást tanúsít
d./ bérlő bérbeadói engedélyhez kötött tevékenységet bérbeadó engedélye nélkül végez,
e./ bérlő a helyiséget rongálja, vagy rendeltetés ellenesen használja,
f./ bérlő a helyiséget albérletbe adja.
A felmondás az a./ és b./ esetben az elmulasztott határnapot követő hónap, egyéb esetben pedig a hónap utolsó napjára szólhat, azonban 15 napnál rövidebb nem lehet.
Jelen bérleti szerződés bérbeadó részéről egyéb okból történő felmondása, az 1993. évi LXXVIII. Tv. 43.§-ban foglaltak az irányadók.
- 12./ A bérleti szerződés bármilyen okból történő megszűnése esetén bérlő köteles a helyiséget ingóságaitól kiürítve, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban bérbeadó részére visszaadni.
- 13./ Amennyiben a bérlő a bérleti jogviszony megszűnésének napján a bérleményt kiürítve nem adja vissza, az önkormányzati rendeletben foglaltak szerint használati díjat köteles fizetni bérbeadó részére arra az időre, amíg azt jogcím nélkül használja.
- 14./ A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a módosított 1993. évi LXXVIII. tv., és a 21/2014.(VI.10.) számú Vác Város Önkormányzat rendeletében foglaltak az irányadók.

15./ Felek megállapodnak abban, hogy bérbeadó részéről postai úton bérlő részére megküldött iratokat a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadta. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert címzett az iratot nem vette át (bérbeadóhoz „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza) az iratot - az ellenkező bizonyításig - a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.

A felek jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írják alá.

Váci Városfejlesztő Kft., mint
bérbeadó képviselőjében:




dr. Tar György
ügyvezető igazgató

Vác, 2014. évi 10 hó 0 napján

Váci Városfejlesztő Kft.
2500 Vác, Koztársaság út 34.
Adószám: 14887361-2-13
Banksz.: 11742094-20179387

Főtéri Sógorok Kft., mint
bérlő képviselőjében:



Rotték Péter
ügyvezető

Vác, 2014. évi 10 hó 0 napján

VGF/963-1/20

Tisztelt Vagyonkezelőnk!
Üdvözléssel!

1.)

Ázsal a kétszer forduló Összes,
szeg a Vác, Körházasa'g út 8
alatti üzletbelgy'g bérleti jogult
bírósághoz meg. 5 évre

Köszönettel!

Vác, 2017. júli. 19.

Dobos Gábor

FÖTÉRI SÖCSÖK KFT,
2600 Vác, Góza köz 15
Adósz.: 14767072-1-13

Tisztelt Elnök Úr!

Tisztelt Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság!

2.) A Vác, Földvály tér 16. szám alatti, nem lakás céljára szolgáló helyiség hasznosítása

A Priway Kft. bérlője volt a Vác Város Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, Vác belterület 4513/A/2 hrsz-ú, Földvály tér 16. szám alatti, nem lakás céljára szolgáló, 87 m² alapterületű helyiségnek. A bérleti jogviszony 2014. július 9. napjától 2017. július 31. napjáig terjedő határozott időre jött létre. A bérleti díj: 156.491,-Ft/hó + Áfa (21.585,-Ft/m²/év + Áfa) (87 m²)

A bérleti jogviszony 2017. május 4. napján közös megegyezéssel megszüntetésre került a felek részéről. A bérlemény átadás-átvétellel 2017. május 4. napján került sor. Az átvétel során megállapításra került, hogy a tetőrésről a helyiség folyamatosan beázik.

Tisztelt Bizottság 73/2017.(V.08.) számú határozatával úgy döntött, hogy a helyiséget nyílt pályázatossal bérbeadásra hirdesse meg a Váci Városfejlesztő Kft., és amennyiben bérlő vállalja a műszaki hiba (vízfolyás) elhárítását és azt számlákkal igazolja, úgy a felmerült költségek bérleti díjba történő beszámíthatóságáról a Bizottság dönt majd. A pályázati kiíráshoz azonban szükséges a helyreállítási munkanemek és költségek meghatározására. A Váci Városfejlesztő Kft. műszaki kérdésekben jártas szakemberei megvizsgálták a hiba okát, és meghatározták az elvégzendő munkanemeket, illetve a költségvetést. Az így kalkulált költségvetés alapján a beázás megszüntetésének költsége bruttó 1.152.929,-Ft.

Figyelemmel a helyreállítási költség magas mértékére, Társaságunk ismét a Tisztelt Bizottság elé terjeszti a Földvály tér 16. szám alatti, nem lakás céljára szolgáló, 87 m² alapterületű helyiség hasznosítását, tekintettel arra, hogy célszerű felújítással meghirdetni az ingatlant.

Amennyiben felújítással hirdetjük az ingatlant, a Vác Város Önkormányzatának az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 21/2014. (VI.20.) sz. rendelete (a továbbiakban: *Rendelet*) rendelkezik a bérlő által történő felújításnak, korszerűsítésnek szabályairól.

A Rendelet 28. § (1) bekezdése alapján:

(1) A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait - e rendelet második részében foglalt eltérésekkel - megfelelően kell alkalmazni.

A Rendelet 26. § (1), (2) és (3) bekezdése szerint:

(1) A lakbérbeszámításról szóló megállapodást írásba kell foglalni és abban fel kell tüntetni a bérlő által végzendő munkálatok körét és azok várható költségeit. Lakbérbeszámításra a bérlő által benyújtott és a bérbeadó által jóváhagyott költségvetés szerint igazolt számla alapján kerülhet sor az alábbi esetekben

a.) az épülettel vagy a lakással kapcsolatos, a jelen rendelet szerint bérbeadót terhelő költségeket a bérlő vállalja át;

b.) a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti.

(2) A lakás korszerűsítéséhez csak akkor járulhat hozzá a bérbeadó, ha az a lakás komfortfokozatát növeli, vagy ha általa a lakás fűtése a hagyományos (fa, szén, olaj) fűtési módról korszerűbb, elektromos vagy vezetékes gázüzemű fűtési módra változik.

(3) Korszerűsítés esetén bérbeadó az erre a lakásra fennálló bérleti jogviszony időtartama alatt a korszerűsítést megelőző komfortfokozat szerinti lakbért érvényesíti, amennyiben a költségeket a bérlő viselte. Ha a korszerűsítés költségeit a bérbeadó viselte, vagy ha bérbeszámításban állapodtak meg, a bérlő a komfortfokozatnak megfelelő lakbért fizet.

A Rendelet 27. § (1)-(5) bekezdése szerint:

- (1) *A bérelő által végzett, végeztetett kivitelezési munkák csak akkor fogadhatók el, vehetők át, tudhatók be, ha megfelelnek a vonatkozó szabványoknak, műszaki irányelveknek, a kivitelezéssel érintett szakhatósági követelményeknek, a szakmai szabályoknak, a bérbeadóval előzetesen és a kivitelezési munkák közben egyeztetett feltételeknek.*
- (2) *Bérelő által benyújtott számlák csak a következő igazolások bemutatása után tudhatók be:*
 - a) *a bérbeadó műszaki átvételének igazolása,*
 - b) *a kivitelezéssel érintett szakhatóságok és szolgáltatók műszaki átvételének igazolása,*
 - c) *a beépített anyagok minőségi megfelelőségének igazolása,*
 - d) *a szabályos kivitelezői nyilatkozatok,*
 - e) *az engedélyköteles tervek,*
 - f) *a megvalósulási dokumentáció.*
- (3) *Bérelő szavatol a beépített anyagok minőségéért és az elvégzett munkákért. Szakszerűtlen kivitelezés esetén a bérelő köteles viselni a szakszerűtlen munkával kapcsolatban fölmerülő összes költséget, szükséges visszabontások és helyreállítások, átalakítások stb. költségeit. Bérelő kizárólag szabványos és hazai építőipari alkalmassági minősítéssel rendelkező anyagokat építhet, építtethet be.*
- (4) *Kivitelezés közben a bérbeadó köteles, a bérelővel egyeztetett időpontban rendszeres ellenőrzést tartani.*
- (5) *Az eltakarás előtt minden vezetékrendszert ellenőrizni kell. Csak helyszíni jegyzőkönyvben átvett és fotókkal dokumentált vezetékrendszer takarható (burkolható, vakolható, betonozható, borítható, stb.) el.*
- (6) *Amennyiben bérelő bérbeadót a munkákkal kapcsolatos valamely tényről vagy körülményről szándékosan vagy célzatosan megtéveszti, bérbeadó nem köteles a bérbeszámítási megállapodás alapját képező munkák megtérítésére illetve bérelő a bérbeadó felszólítására köteles saját költségén az eredeti állapotot helyreállítani.*

Határozati javaslat

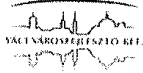
1.) Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága úgy dönt, hogy a 73/2017.(V.08.) számú határozatát visszavonja és a Vác Város Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, Vác belterület 4513/A/2 hrsz-ú, Földváry tér 16. szám alatti, társasházi nem lakás célú helyiséget az alábbi feltételekkel, nyílt pályáztatással felújítással bérbeadásra hirdeti:

- a bérleti szerződés év határozott időre év bérbeszámítással, azzal, hogy a pályázatot elnyerő a helyiség rendeltetészerű használatra alkalmassá tételéhez a kiírásban szereplő munkanemeket elvégzi a Váci Városfejlesztő Kft. műszaki ellenőre igazolásával. A munka elvégzésének határideje a helyiség átvételétől számított 90 nap.
 - tevékenységi kör:
 - bérleti díjat :-Ft/m²/év + Áfa (87 m²)
- összegeben határozza meg, mely ezt követően minden év január 1. napjával az infláció mértékével módosul, legelőször január 1. napján.

Pályázat feltétele az induló nettó bérleti díj összegének, mint biztosítéknak a VV Kft. számlájára történő befizetése. Szerződéskötés feltétele továbbá, hogy bérelő a közjegyző által hitelesített nyilatkozatot bemutassa.

Határidő: folyamatos

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg



vagy

Határozati javaslat

2.) Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága úgy dönt, hogy a 73/2017.(V.08.) számú határozatát fenntartja.

Határidő: 2017. augusztusi hirdetés **Felelős:** Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

Melléklet:

1. számú melléklet: GVVB 73/2017.(V.08.) számú határozata
2. számú melléklet: Elvégzendő munkanemek és költségvetés

Vác, 2017. június 28.

dr. Szilágyi-Regő Renáta s.k.
vagyonhasznosítási részlegvezető



2.

Vác Város Önkormányzat
Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság

KIVONAT

a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság
2017. május 08-án megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

Tárgy: Ingatlanügyek - Bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetése (Priway Kft.), és a Vác, Földváry tér 16. szám alatti, nem lakás céljára szolgáló helyiség hasznosítása

73/2017.(V.08.) sz. Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság határozata

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága a Vác Város Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, Vác belterület 4513/A/2 hrsz-ú, Földváry tér 16. szám alatti, társasházi nem lakás célú helyiséget az alábbi feltételekkel, nyílt pályázattal bérbeadásra hirdeti:

- a bérleti szerződés 3 év határozott időre szól
- tevékenységi kör: kereskedelem
- pályázati bérleti díjat: 21.585,- Ft/m²/év + Áfa (87 m²)

összeben határozza meg, mely ezt követően minden év január 1. napjával az infláció mértékével módosul, legelőször 2018. január 1. napján.

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

Szerződéskötés feltétele, hogy bérlő a helyi rendeletben szabályozottak szerint a kialakult bérleti díj (nettó) összegének kétszeresét, mint biztosítékot a Váci Városfejlesztő Kft. számlájára megfizeti, és a közjegyző által hitelesített nyilatkozatot bemutatja.

Amennyiben a bérlő vállalja a műszaki hiba (vízfolyás) elhárítását, aminek költségéről számlát nyújt be a bizottság elé, akkor ennek az összegnek a bérleti díjba való jóváírásáról a bizottság gondoskodni fog.


Határtdó: folyamatos

Feltdős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

K.m.f.

Balkovics Péter s.k.
a bizottság elnöke

A kivonat hitedelül:


Kovács Timea



VÁCI VÁROSFEJLESZTŐ KFT.
 2600 Vác, Kötőár-sás-út 34.
 Adószám: 14867361-2-13
 Banksz.: 11742094-201793869

Munka megnevezése:

Főbevárfy tér

ÁRAJÁNLAT

Sorszám	Tétel	Mennyiség	M. egység	Egységre jutó (HUF)		A tétel ára összesen (HUF)	
				Anyag	Munkadíj	Anyag	Munkadíj
1.	Palauzálatékos nehélemmez szerelése	210	m ²	2 500	-	-	525 000
2.	Lemmezek hajlítása és szerelése	20	fm	2 200	-	-	44 000
3.	Anyag biztosítása					338 818	-
4.						-	-
5.						-	-
6.						-	-
7.						-	-
8.						-	-
9.						-	-
10.						-	-
Munkanem összesen:						338 818	569 000

Tétel	Anyagszükséglet	Mennyiség	M. egység	Nettó e.ár	Összesen
Palauzálatékos nehélemmez		23	tekercs	14 016	322 368
Horganyzott. lemez 0,55 mm		3	tábla	3 386	10 158
Beütés díjbel 60*40-es		200	db	11	2 200
Sikaflex		2	db	2 046	4 092
Összesen					338 818

Költségvetés főösszesítő

Megnevezés	Anyagköltség	Díjköltség
1. Építmény közvetlen költségei	338 818	569 000
2.1 ÁFA-vettési alap		907 818
2.2 ÁFA		245 111
3. A munka ára		1 152 929

2.)

Tisztelt Elnök Úr!

Tisztelt Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság!

3.) A Vác, Március 15. tér 22. szám alatti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérelőjének kérelme – Zengafons Kft.

A Zengafons Kft. bérelője a Vác Város Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, Vác belterület 3188/A/17 hrsz-ú, Március 15. tér 22. fsz. 17. szám alatti, nem lakás céljára szolgáló, 208 m² alapterületű helyiségnek. A bérleti jogviszony 2013. december 15. napjától 2016. december 31. napjáig terjedő határozott időre jött létre. A bérleti díj: 240.182,-Ft/hó + Áfa (**13.857,-Ft/m²/év + Áfa**) (208 m²). A Zengafons Kft. ügyvezetője képviselőjében meghatalmazottként eljáró Zatykó András 2017. június 9. napján kelt levelében jelezte, hogy bérleti jogviszonyát meg kívánja szüntetni.

Fentieknek megfelelően a bérleti szerződés 2016. december 31. napján lejárt, azonban a bérelő az ingatlant tovább használta, mai napig is a bérelő van birtokban. (Társaságunk több alkalommal kereste a bérelőt annak érdekében, hogy nyilatkozzon arról, hogy a bérleti jogviszony meghosszabbítását kívánja-e, azonban a bérelőtől megkereséseinkre semmilyen válasz nem érkezett. A bérelőt Társaságunk elérni nem tudta.)

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi 6:338. § (1) bekezdésében foglaltak alapján:

„6:338. § [A határozott idejű bérlet megszűnése és a dolog elpusztulása]

(1) Ha a határozott időre kötött bérleti szerződésben megállapított idő eltelté után a bérelő a dolgot tovább használja, és ez ellen a bérbeadó a szerződésben megállapított idő elteltétől számított tizenöt napos jogvesztő határidőn belül nem tiltakozik, a határozott időre kötött szerződés határozatlan időtartamúvá alakul át.”

A Ptk. fentiekben idézett rendelkezésére tekintettel a bérleti jogviszony határozatlan időtartamúvá alakult át.

A bérelő jelenleg fennálló tartozása 1.241.639,-Ft.

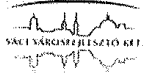
A bérleti jogviszony megszüntetésére közös megegyezéssel kerül sor, így Társaságunk bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetéséről szóló megállapodást köt a Zengafons Kft.-vel. Az ingatlan átadás-átvételének időpontjára vonatkozóan Társaságunk megkereste a Zengafons Kft.-t, az időpont egyeztetése folyamatban van. Tekintettel arra azonban, hogy a Zengafons Kft. tartozása 2017. január 1. napjától a mai napig terjedő időszakra vonatkozóan áll fenn (2016. december 31. napjáig a Társaságunk által kiállított számlák kiegyenlítésre kerültek), ezen tartozás a bérleti jogviszony megszüntetéséig folyamatosan növekedni fog.

A Zengafons Kft. levelében jelezte továbbá, hogy a bérleményt januártól már nem használta és ezért a bérleti jogviszony megszüntetéséről szóló levelüket már korábban megírták, de ez a levél a „Zengafons Kft. hanyag ügykezeléséből kifolyólag” nem jutott el Társaságunkhoz.

Fentiekre hivatkozással kéri Tisztelt Bizottságot, hogy a Zengafons Kft. 2017. január 1. napjától fennálló tartozást részben vagy egészben elengedni szíveskedjen. Ekörben felhívjuk a Tisztelt Bizottság figyelmét, hogy a bérleti jogviszony megszűnéséig a tartozás összege folyamatosan változik (növekszik), így célszerű a tartozás elengedésének mértékét százalékban meghatározni.

A Rendelet 25. § (1) bekezdése szerint:

„(1) Lakbér, külön szolgáltatási díj tekintetében fennálló hátralék rendezése érdekében 500.000 Ft-ig (azaz ötszázezer forint) a Váci Városfejlesztő Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság, a Vác,



Külső Rádi út 23.- szám alatti - 45 db - új építésű lakásoknál a Polgármesteri Hivatal Műszaki Osztálya, 500.000 Ft. (azaz ötszázezer forint) felett a Gazdasági –Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság a bérlővel megállapodást köthet a hátralék részletekben történő megfizetéséről, illetve dönt a hátralék elengedéséről, kamatkedvezmény nyújtásáról... „

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága úgy dönt, hogy a Zengafons Kft. bérleti jogviszonyának közös megegyezéssel történő megszüntetéséhez hozzájárul.

A fennálló tartozás részben vagy egészben történő elengedésére vonatkozó kérelmüket **a.) támogatja vagy b.) nem támogatja (de hozzájárul a fennálló tartozás havi részletben történő megfizetéséhez)**

a.a.) azzal, hogy a tartozás%-át elengedi.

vagy

a.b.) azzal, hogy a tartozás teljes összegét elengedi.

Határidő: folyamatos

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

Melléklet:

1. számú melléklet: 2014. február 17. napján megkötött bérleti szerződés
2. számú melléklet: A Zengafons Kft. 2017. június 9. napján kelt kérelme

Vác, 2017. június 28.

dr. Szilágyi-Regő Renáta s.k.
vagyonhasznosítási részlegvezető

Helyiségbérelési szerződés

Vác Város Önkormányzat Vác, Március 15. tér 11. szám helyett és nevében eljárva Váci Városfejlesztő Kft. 2600 Vác, Köztársaság út 34. képviseli: dr. Tar György ügyvezető, mint bérlő (a továbbiakban: bérlő) másrésztől Zengafons Kft. székhelye:

....., mint bérlő (a továbbiakban: bérlő) között alulírott helyen és időben az alábbi feltételek mellett.

- 1./ Vác Város Képviselőtestület Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság Z-230/2013.(VI.10.) számú határozata alapján, piaci alapon, nyílt pályáztatással, 3 év határozott időre történő bérlőadásra kiírt, Vác, Március 15. tér 22. szám alatti, 208 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiségre, a pályázati határidőn belül benyújtott pályázók köréből a Z-321/2013.(X.07.) számú határozatával úgy döntött, hogy a Zengafons Kft. hirdette nyertesnek.
A Vác, Március 15. tér 22. szám alatti társasházi épület ingatlan műemléki védetség alatt áll, a Forster Gyula Nemzeti Örökséggondozó és Szolgáltató Központ által MHI 7454 műemléki törzsszámon nyilvántartott.
- 2./ A bérelési jogviszony 2013. év december hó 15 napjától 2016. év december 31. napjáig, határozott ideig tart. Szerződéskötés feltétele, hogy bérlő a havi bérelési díj (nettó) összegének kétszeresét, azaz (2 x 236.167,-Ft), 472.334-Ft-ot, mint „biztosítékot” az VV Kft. számlájára a szerződés megkötéséig megfizette. A szerződéskötés további feltételeként bérlő a Közjegyző által hitelesített Nyilatkozatot átadta.
- 3./ A bérelési díj havi összege: 236.167,-Ft/hó + Áfa (13.625,-Ft/m²/év + Áfa) (208 m²)
A bérelési díj fizetésének kezdete 2014. január 01.
A pályázati anyagban részletezett beruházást 2014. május 31-ig meg kell valósítani, ellenkező esetben 10 % bérelési díj növekedés lép életbe ettől az időponttól.
Bérlő jogosult a bérelési díjat egyoldalúan a KSH által megállapított éves fogyasztói árindex mértékével évente a tárgyévet követő év január hó 01. napjától felemleni.
Első emelés: 2014. év január hó 01. napjától esedékes.
- 4./ Bérlő a bérelési díjat havonta előre egyösszegben, legkésőbb a hónap 15. napjáig köteles megfizetni. Késedelmes fizetés esetén a késedelmi kamat a jegybanki alapkamat kétszerese.
- 5./ A 3./ pontban meghatározott bérelési díj nem foglalja magában a bérlés használatával járó kiadásokat, azaz a közüzemi költségeket. (világítás, víz és csatornahasználat, szemétszállítási díj stb.) Ezen költségeket, havi leolvasás mellett, bérlő továbbszámolása alapján köteles bérlő megfizetni - az órák nem kerülnek átírásra bérlő nevére.
Bérlő köteles a bérlés előtti közös használatra szolgáló terület tisztántartásáról, téli időszakban szükséges hó- és síkosság mentesítéséről saját költségére gondoskodni.
Bérlő köteles az általa folytatni kívánt tevékenységi köréhez a Vagyon és felelősség biztosítást megkötni.
- 6./ a./A biztosíték összege, bánatpénznek minősül, ha bérlő a bérelési jogviszonyt a bérelési időszak első harmadában szünteti meg, továbbá abban az esetben is, ha bérlő a bérelési szerződést a bérlőnek felróható okból rendkívüli felmondási jogával élve szünteti meg.
b./A befizetett biztosíték a bérelési szerződés teljes időtartama alatt a bérlőnél marad, azt letéti pénzeszközként kell kezelni. A biztosíték célja a bérlő szerződésszegő magatartása esetén vagy a bérlésnek a szerződés megszűnése esetén nem szerződésszerű visszaadásával kapcsolatosan a bérlőért – máshonnan meg nem térülő – kár részben vagy egészben történő megtérülése.
c./A bérlő jogosult arra, hogy az 6./a bekezdésben meghatározott esetben a biztosíték összegét bánatpénzként kezelje, valamint arra, hogy a szerződés megszűnése esetén a felek között egyeztetett vagy jogvitában megítélt kárt vagy annak egy részét a bérlő a biztosítékként letett összegből zálogjogként közvetlenül is érvényesítheti. Ez a jog nem mentesíti a bérlőt az ezt meghaladó kár megfizetése alól.
Általánosságban a biztosíték a bérlővel a bérelési jogviszony megszűnésekor elszámolásra kerül.

3)

-2-

- 7./ A helyiséget a bérlő megtekintett állapotban veszi át átadás-átvétel alapján. A tevékenység kialakításához szükséges kialakítás bérlő költsége bérbeszámítási, és kártérítési igény nélkül. A bérleti jogviszony megszűnése esetén bérbeadó felé, az általa beinvestált munkákért semmilyen jogcímen követeléssel nem élhet. A tevékenységhez szükséges hatósági engedélyeztetés bérlő kötelezettsége.
- 8./ A bérleményben a bérlő, kereskedelmi, szolgáltatási és vendéglátói tevékenységet folytathat. E tevékenység folytatása a környezetre nem lehet ártalmas, az ott lakók nyugalma nem zavarhatja.
- 9./ Bérlő a tevékenysége gyakorlásához szükséges mértékben a helyiség fenntartásáról, karbantartásáról, a szükséges felújításáról saját költségére kártérítési és elszámolási igény nélkül köteles gondoskodni. Ezen költségeit a bérleti díjba nem számíthatja be.
A bérlő által végzendő karbantartás, felújítás körébe tartozik:
a./ a helyiség burkolatainak ajtóinak, ablakainak karbantartása, mázolása,
b./ a helyiség burkolatainak, a helyiséghez tartozó portáinak a felújítása, pótlása, illetve cseréje,
c./ az épület olyan központi berendezéseinek karbantartása, amelyeket bérlő kizárólagosan használ, illetve tart üzemben.
- 10./ Bérlő köteles a helyiséget rendeltetésszerűen használni, és állagfenntartásáról gondoskodni, a rendes használat és saját hibájából keletkezett károkat helyreállítani, a bérleményt az ANTSZ szempontoknak megfelelően tisztán tartani. A munkavédelmi, tűz- és környezetvédelmi szabályok betartása bérlő kötelezettsége.
- 11./ Bérbeadó a bérleti szerződést jogosult azonnali hatállyal felmondani, ha a bérlő
a./ a bérleti díjat felszólítás ellenére nem fizeti meg,
b./ a bérlő a szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti,
c./ bérlő a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botránys, türehtetlen magatartást tanúsít,
d./ bérlő bérbeadói engedélyhez kötött tevékenységet bérbeadó engedélye nélkül végez,
e./ bérlő a helyiséget rongálja, vagy rendeltetés ellenesen használja,
f./ bérlő a helyiséget albérletbe adja.
A felmondás az a./ és b./ esetben az elmulasztott határnapot követő hónap, egyéb esetben pedig a hónap utolsó napjára szólhat, azonban 15 napnál rövidebb nem lehet.
Jelen bérleti szerződés bérbeadó részéről egyéb okból történő felmondása az 1993. évi LXXVIII. Tv. 43.§-ban foglaltak az irányadók.
- 12./ A bérleti szerződés bármilyen okból történő megszűnése esetén bérlő köteles a helyiséget ingóságaitól kiürítve tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó részére visszaadni.
- 13./ Amennyiben a bérlő a bérleti jogviszony megszűnésének napján a bérleményt kiürítve nem adja vissza, az önkormányzati rendeletben foglaltak szerint használati díjat köteles fizetni a bérbeadó részére arra az időre, amíg azt jogcím nélkül használja.
- 14./ A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a módosított 1993. évi LXXVIII. tv., és a 17/1996. (V.14.) Vác Önkormányzati rendeletében foglaltak az irányadók.
- 15./ Felek megállapodnak abban, hogy bérbeadó részéről postai úton bérlő részére megküldött iratokat a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadta. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert címzett az iratot nem vette át (bérbeadóhoz „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza) az iratot - az ellenkező bizonyításig - a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.
A felek jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írják alá.

Váci Városfejlesztő Kft., mint
bérbeadó, képviselőjében:

dr. Tar György
ügyvezető igazgató

Zengafons Kft., mint
bérlő képviselőjében

Raáb Zoltán József
ügyvezető igazgató

Vác, 2014. évi január hó 11. napján

Váci Városfejlesztő Kft.

2600 Vác, Köztársaság út 34.

Adószám: 14867361-2-13

Telefonsz.: 11742094-2017932

Vác, 2014. évi január hó 11. napján

Zengafons Kft.

2640 Szandahely, Ady Endre u. 43.

Cég: 12-08-008268

Adószám: 24176701-2-12

Bszsz.: 10401103-60.526677-53881007

Zengafons

Zengafons Kft. 2640 Szendehely, Ady Endre u. 17.

3.) Zatykó
H. Judit
Máriók
2017 JÚN 14. PA

Érkezett:	2017 JÚN 14
Iktatószám:	IV+1237-1/2017
Melléklet:	1 db
Előadó:	dr. Zatykó András
Irattári tételszám:	
Alapszám:	

Váci Városfejlesztő kft., vagyonhasznosítási részlegének részére

Tisztelt Hölglyem/Uram!

A Zengafons kft. számára bérbe adott, Március 15. tér/22 szám alatti ingatlan bérleti jogviszonyával kapcsolatosan írom ezt a levelet az Önök részére.

Az ingatlan bérleti jogviszonyát azonnali hatállyal szeretném felmondani.

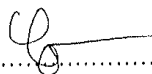
Jelen levelem méltányossági kérelem egyúttal, hogy amennyiben van rá mód, valamiképpen próbáljuk az idei, 2017-es év január hó óta kiszámlázott bérleti díjat elengedni, vagy pedig csökkenteni.

Idén, az említett, januári hónapban személyes megbeszélést tartottunk a Váci Városfejlesztő kft. vagyonhasznosítási részlegének munkatársaival a bérleti jogviszony további alakulásáról. Ekkor még csak fontolgattuk, ám a megbeszélést követő napokban már írásban jeleztem a Városfejlesztő kft.-nek, hogy szeretnénk felmondani a bérleti jogviszonyt. Sajnos a megírt levelem ismeretlen okból fogva nem érkezett meg Önökhöz, ami ezt a félreértést eredményezte, hogy az idei első félévben még aktív bérleti jogviszonyunk állt fenn. Ennek árát nagyon nehezen tudnánk kigazdálkodni, ráadásul az ingatlanba január óta be sem lépett senki a Zengafons kft. alkalmazottai közül, így az nem volt használatban.

Tisztelettel kérem emiatt Önöket, hogy mivel a Zengafons kft. évek óta megfelelően teljesítette a fennálló bérleti jogviszony által felvállalt kötelezettségeket, segítsenek megoldást találni erre a kellemetlen helyzetre, melynek egyik fő okozója egyértelműen hanyag ügykezelésünk volt.

Ügyintéző: Zatykó András
Telefon: +36 30 978 44 15
E-mail: andras.zatyko@boganyi-piano.com

Kelt: 2017.06.09., Szendehely


.....
Zatykó András, megbízott képv.

Tisztelt Elnök Úr!
Tisztelt Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság!

4.) A Vác, Március 15. tér 21. szám alatti, nem lakás céljára szolgáló helyiség hasznosítása – volt Püspökfalat

A Fötér Terasz Kft. bérlője volt a Vác Város Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, Vác belterület 3102/1/A/1 hrsz-ú, Vác, Március 15. tér 21. fsz. 1. szám alatti, nem lakás céljára szolgáló, tulajdoni lap szerint 53 m² alapterületű, de az átalakítások miatt ténylegesen 65 m² alapterületű helyiségnek. Vác Város Önkormányzata, mint bérbeadó képviselője a Váci Városfejlesztő Kft. a Fötér Terasz Kft. bérleti szerződését 2017. április 30. napjával felmondta. Részlegünk a helyiséget 2017. május 5. napján birtokba vette.

A helyiség közművesített (gáz, áram, víz), de a gázkazánt, a radiátorokat, és az udvarba vezető kaput a Fötér Terasz Kft. leszerelte és ilyen állapotban adta át Társaságunk részére a helyiséget, melyre kapcsolatosan Társaságunk megteszi a szükséges jogi lépéseket. A Váci Városfejlesztő Kft. elkészítette a hiányzó fűtési berendezésekkel és azok bekötésével kapcsolatos költségvetést melynek összege cca bruttó 1.200.000,-Ft.

Tekintettel arra, hogy az ingatlan jelenleg Társaságunk birtokában van, és üresen áll szükséges mielőbbi hasznosítása. A helyreállítás elvégzése azonban rendkívül magas költségeket róna Társaságunkra, így az ingatlant jelen állapotban célszerű meghirdetni.

Amennyiben **jelen állapot szerint** meghirdetjük az ingatlant és a bérlő a későbbiek során elvégzi a helyreállítást, abban az esetben a Vác Város Önkormányzatának az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 21/2014. (VI.20.) sz. rendelete (a továbbiakban: *Rendelet*) rendelkezik a nem lakás célú helyiségek bérlő által történő felújításának, korszerűsítésének szabályairól.

A Rendelet 30. § (7) és (8) bekezdése szerint:

- (7) *A Gazdasági és Városüzemeltetési Bizottság 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 rendeltetészerű 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:*
 - ba) *a bérlő a bérbeadó felelősségi körébe tartozó felújítás vagy korszerűsítés költségét a munka befejezését követően – az általa választott – 36 hónap időtartama alatt a bérleti díj legfeljebb 50 %-a erejéig érvényesítheti beszámítással. A bérlő által választott időszak nem kezdődhet korábban, mint a határozott idejű bérleti jogviszony második év vége. A Határozott és határozatlan bérleti szerződés esetén is a felújítás vagy korszerűsítés részletes terveit és költségvetését a bérbeadóval előzetesen jóvá kell hagyatni és elkészítésének költségeit a bérlő köteles viselni.*

- (8) *A helyiség felújításának, korszerűsítésének engedélyezése céljából benyújtott kérelemnek az alábbiakat kell tartalmaznia:*
- a) *az (7) bekezdésben meghatározott feltételek vállalásáról szóló nyilatkozatot,*
 - b) *a tervezett felújítás vagy korszerűsítés céljának, előnyeinek leírását,*
 - c) *a korszerűsítés jellegét és esetlegesen a költségekre gyakorolt hatását,*
 - d) *a felújítás vagy korszerűsítés részletes költségvetését, külön választva a bérbeadót és a bérlőt terhelő munkákat,*
 - e) *a felújítás vagy korszerűsítés egyszerűsített tervét,*
 - f) *annak vállalását, hogy a munkákat a kérelmező olyan váci székhelyű vagy telephelyű vállalkozókkal végezteti, akiknek az önkormányzattal szemben nincs tartozásuk,*
 - g) *a bérbeadó helyett végzendő munkák tekintetében a beszámítási igényt, annak mértékét és módját.*

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága a Vác Város Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, Vác belterület Vác belterület Vác 3102/1/A/1 hrsz-ú, Vác, Március 15. tér 21. fsz. 1. szám alatti, tulajdoni lap szerint 53 m² alapterületű, de az átalakítások miatt kialakult, és ténylegesen bérbeadható 65 m² alapterületű társasházi, nem lakás célú helyiséget az alábbi feltételekkel, nyílt pályáztatással / vagy versenytárgyalás megtartásával bérbeadásra hirdeti:

- a bérleti szerződés év határozott időre szól.
- tevékenységi kör:
- pályázati bérleti díjat :-Ft/m²/év + Áfa (65 m²) összegben határozza meg, mely ezt követően minden év január 1. napjával az infláció mértékével módosul, legelőször 2018. január 1. napján. Pályázat feltétele az induló nettó pályázati bérleti díj összegének....., mint biztosítéknak a VV Kft. számlájára történő befizetése. Szerződéskötés feltétele, hogy bérlő a helyi rendeletben szabályozottak szerint – a kialakult bérleti díj (nettó) összegének szorosát, mint biztosítékot a Váci Városfejlesztő Kft. számlájára megfizeti, és a közjegyző által hitelesített nyilatkozatot bemutatja. Amennyiben a bérlő vállalja a hiányzó fűtési berendezések és azok bekötésével kapcsolatos engedélyeztetéseket, pótlásokat és azokról a VV Kft. műszaki ellenőre által ellenőrzött számlákat bemutatja, úgy a Bizottság az igazolt költségek bérbeszámításáról az aktuális bizottsági ülésén dönt.

Határidő: folyamatos

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

Melléklet:

1. számú melléklet: VV Kft. költségvetése

Vác, 2017. június 28.

dr. Szilágyi-Regő Renáta s.k.
vagyonhasznosítási részlegvezető

h.)

Költségvetés – Március 15. tér 21. szám (volt Püspökfalat)

Anyagszükséglet:

- Radiátorok 140 000 Ft
- Szerelvények 100 000 Ft
- Kondenzációs cirkó 320 000 Ft


Munkadíj:

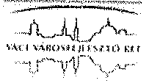
- Füstelvezetés anyag + munkadíj 120 000 Ft
- Fűtés + gázszerelés 120 000 Ft
- Átadások (gáz + kémény) 100 000 Ft
- Fűtés szerelés 100 000 Ft

Összesen bruttó: 1 000 000 Ft

A füstelvezetés tételt javaslom 320.000,- Ft-ra emelni,
mivel a meglévő kéménybéltelekre nem biztos, hogy a kondenzációs
háradat jól lehet kötni.

2019.06.09





Tisztelt Elnök Úr!
Tisztelt Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság!

5.) A Vác, Káptalan utca 18. szám alatti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlőjének kérelme – Szabó András

Szabó András bérlője volt a Vác Város Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, Vác belterület Vác 3216/A/9 hrsz-ú, Vác, Káptalan utca 18. szám alatti, nem lakás céljára szolgáló, 19 m² alapterületű helyiségnek. Bérleti jogviszonya 1989. április 12. napjától határozatlan időre szól.

Bérleti díj: 32.120,-Ft/hó + Áfa (20.286,-Ft/m²/év + Áfa, 19 m²). Tartozása 5.570,-Ft.

Szabó András súlyos betegségére hivatkozással 2017. június 20. napján kelt levelében kéri Tisztelt Bizottságtól, hogy a bérleti díj fizetés alól 2017. június hónaptól a betegség időtartamára felmenteni szíveskedjen.

Súlyos gerincbetegsége miatt, üzleti tevékenységet 2017. júniusában már nem tudott folytatni.

Határozati javaslat

Vác Város Képviselő-testület Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága úgy dönt, hogy a Vác, Káptalan utca 18. szám alatti üzlethelyiség bérlőjének, Szabó Andrásnak a bérleti díj fizetésre vonatkozó kérelmét **a.) támogatja vagy nem támogatja.**

a.) 2017. június 1-től az üzlet megnyitásáig, de legkésőbb-ig a bérleti díj fizetés alól felmenti.

Határidő: folyamatos

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyongazdálkodási részleg

1. számú melléklet: 2017. június 20. napján kelt kérelem

Vác, 2017. június 28.

dr. Szilágyi-Regő Renáta s.k.
vagyongazdálkodási részlegvezető

Vác Városi Önkormányzat
Gazdasági- Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság

V á c

Tisztelt Bizottság!

5.)

Érkezett: 2017 JUN 23
Iktatószám: VV-1994-1/2017
Melléklet:db
Előadó: Szabó András
Irattári tételszám:
Alapszám:

Alulírott Szabó András 2600 Vác, Deákvári főút 31 szám alatti lakos, egyéni vállalkozó 37 éve bérlém T. Önkormányzattól a Vác, Káptalan u. 18 szám alatti üzlethelyiséget, melynek 40000.Ft./hó bérleti díját rendszeresen megfizetem.

Már korábban is előfordult, hogy betegségem miatt néhány hónapra be kellett zárnom az üzletet, és erre az időszakra mentesítést kaptam a bérleti díj megfizetése alól.

Sajnos ismételen beteg lettem, gerincbetegség amit orvosi diagnózis becsatolásával igazolom . Ezért az üzletet 2017. júniusában már nem tudtam kinyitni.
Erre tekintettel kérem a T. Bizottságot, hogy 2017 június hó-tól a betegségem időtartamára a bérleti díj megfizetése alól mentesíteni sziveskedjenek!

Vác, 2017. június 20

Tisztelettel:

Szabó András

Melléklet: Országos Klinikai Ideggyógyászati Intézet
3000 Asztalos István utca, Kecskeméti kerület k.p.
Keresés: Keletkerületi Általános Kórház, utca

Tisztelt Elnök Úr!
Tisztelt Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság!

6.) A Vác, Széchenyi utca 38. szám alatti, társasházi ingatlan társtulajdonosának kérelme – DunaWeb Kft.

A váci belterület 2725/2 hrsz-ú, természetben Vác, Széchenyi utca 38. szám alatti társasházban egy önkormányzati tulajdonú és egy magántulajdonban álló ingatlan található, az alábbiak szerint:

- A 2725/2/A/1 hrsz-ú, üzlet megnevezésű ingatlan, amely 134 m² alapterületű, tulajdonosa Vác Város Önkormányzata. Az ingatlanhoz tartozik a közös tulajdoni részekből 538/1000 eszmei hányad.
- A 2725/2/A/2 hrsz-ú, üzlet megnevezésű ingatlan, mely 114 m² alapterületű, tulajdonosa a DunaWeb Kft. Az ingatlanhoz tartozik a közös tulajdoni részekből 462/1000 eszmei hányad.

Az önkormányzati tulajdonú helyiség bérlője a „Korona Famili” Kft. A bérleti jogviszony 2016. november 1. napjától 2021. október 31. napjáig tart.

A DunaWeb Kft. ügyvezetője Flamich Péter 2017. április 4. napján kérelmet nyújtott be Társaságunkhoz, melyben a társasházi alapító okirat módosítását kezdeményezi akként, hogy kerüljön rögzítésre az alapító okiratban az, hogy a Vác Város Önkormányzatát a DunaWeb Kft. tulajdoni hányadára, a DunaWeb Kft.-t pedig Vác Város Önkormányzatának tulajdoni hányadára elővásárlási jog illeti meg. A kérelmet Tisztelt Bizottság 74/2017.(V.08.) számú határozatában foglaltak szerint nem támogatta.

A DunaWeb Kft. ügyvezetője Flamich Péter 2017. június 26. napján ismételten benyújtotta kérelmét a társasházi alapító okirat módosítására akként, hogy mindkét tulajdonos számára kölcsönös elővásárlási jog kerüljön beépítésre.

A polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:221. § és 6:226. § szerint:

„6:221. § [Elővásárlási jog]

(1) Ha a tulajdonos meghatározott dologra nézve szerződéssel elővásárlási jogot alapít, és a dolgot harmadik személytől származó ajánlat elfogadásával el akarja adni, az elővásárlási jog jogosultja az ajánlatban rögzített feltételek mellett a harmadik személyt megelőzve jogosult a dolog megvételére.

(2) Ha a tulajdonos egymást követően több személynek enged ugyanarra a dologra elővásárlási jogot, a jogosultak az elővásárlási jogok keletkezésének sorrendjében gyakorolhatják elővásárlási jogukat.”

„6:226. § [Az elővásárlási, a visszavásárlási, a vételi és az eladási jog közös szabályai]

(1) Az elővásárlási, a visszavásárlási, a vételi és az eladási jog alapítására vonatkozó szerződést írásba kell foglalni.

(2) Ha az ingatlanra szerződéssel létesített elővásárlási, visszavásárlási, vételi vagy eladási jogot az ingatlan-nyilvántartásba, továbbá a közhiteles nyilvántartásban nyilvántartott ingóságra szerződéssel létesített elővásárlási, visszavásárlási, vételi vagy eladási jogot a



közhiteles nyilvántartásba bejegyzik, az mindenkivel szemben hatályos, aki a bejegyzést követően az ilyen dolgon valamely jogot szerez.

(3) Az elővásárlási, a visszavásárlási, a vételi és az eladási jogra vonatkozó rendelkezéseket a jogszabályon alapuló elővásárlási, visszavásárlási, vételi és eladási jogra is alkalmazni kell. A jogszabályon alapuló elővásárlási, visszavásárlási, vételi és eladási jog a szerződéses elővásárlási, visszavásárlási, vételi és eladási jogot megelőzi.

A társasházi alapító okirat módosítását dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd elkészítette, melyet jelen előterjesztéshez mellékelünk.

Határozati javaslat

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága a DunaWeb Kft. Vác belterület 2725/2 hrsz-ú, természetben Vác, Széchenyi utca 38. szám alatti társasház társasházi alapító okirat módosítására, elővásárlási jog alapítására vonatkozó kérelmét

a.) támogatja és javasolja a Képviselőtestületnek elfogadására vagy b.) nem támogatja.

Határidő: 2017. szeptember 30.

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

Melléklet:

1. számú melléklet: GVVB 74/2017.(V.08.) számú határozata
2. számú melléklet: DunaWeb Kft. 2017. június 26. napján kelt kérelme
3. számú melléklet: Társasházi alapító okirat módosításának tervezete

Vác, 2017. június 28.

dr. Szilágyi-Regő Renáta s.k.
vagyonhasznosítási részlegvezető

*Bejogadó magyar település 2016
A Hírnep Városiért Díj 2015
Családbarát Munkahely 2015
Kovács Wallenberg díj 2015*



*Kerekpárosbarát Település 2014-2015-2016
Fildt János díj 2014
Idősbartó Önkormányzat 2013
Kultúra Magyar Város 2010
A Nemzet Sportvárosa 2003*



Vác Város Önkormányzat
Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság

KIVONAT

a Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság
2017. május 08-án megtartott üléséről készült jegyzőkönyvből

Tárgy: Ingatlanügyek - A Vác, Széchenyi utca 38. szám alatti, társasházi ingatlan
társulajdonosának kérelme – DunaWeb Kft.

74/2017.(V.08.) sz. Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási
Bizottság határozata

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági-Városüzemeltetési és
Vagyongazdálkodási Bizottsága a DunaWeb Kft. Vác belterület 2725/2 hrsz-ú,
természetben Vác, Széchenyi utca 38. szám alatti társasház társasházi alapító okirat
módosítására, elővásárlási jog alapítására vonatkozó kérelmét nem támogatja.

Határidő: 2017. szept. 30.

Felelős: Váci Városfejlesztő Kft.
Vagyonhasznosítási részleg

K.m.f.

Balkovics Péter s.k.
a bizottság elnöke

A kivonat hiteleshelyén:

Kovács Tímea

80



Vác a Dunakanyar szíve

Váci Városfejlesztő Kft

Dr Szilágyi-Regő Renáta

Vagyonhasznosítási részleg vezető

6.)

Érkezett:	2017 JÚN 28.
Iktatószám:	17.1.022.1/2017
Melléklet:	0 db
Előadó:	Flamich Péter
Irállári lételszám:	
Alapszám:	

Tisztelt Hölgyem!

Alulírott Flamich Péter a DunaWeb Kft. ügyvezetőjeként fordulok Önhöz az alábbi ügyben.

A Vác, Széchenyi utca 38 szám alatti hrsz 2725/2/A/1 ingatlant 2013-ban az Önkormányzattól megvásároltuk. Ily módon a korábban társasházzá alakított ingatlanban társtulajdonosok vagyunk az Önkormányzattal, melynek tulajdonrészét Önök kezelik.

Ezúton kezdeményezzük a társasházi alapító okirat módosítását a mindkét tulajdonos számára kölcsönös elővásárlási jog beépítésére vonatkozóan, mely bármely társtulajdonos eladási szándéka esetén a másik tulajdonos vagy az általa kijelölt személy illetve szervezet számára elővásárlási jogot biztosít üres vagy bérelt állapotban egyaránt.

Az elővásárlási jog biztosítása társasházi alapító okiratokban ilyen kétszereplős társasházak esetén általános és csak az alapító okiratban rögzítve érvényes.

Kérem Önt, a megfelelő Önkormányzati fórumon nyújtsa be és támogassa javaslatunkat!

Amennyiben tisztázandó kérdés adódna, elérhetőségeim:

Email: peter@flamich.hu

Mobil: 06-20-9252266

Vác, 2017. június 26.

Üdvözlettel,

Flamich Péter

ügyvezető

5. Az alapító okirat ezen módosításban nem érintett rendelkezései egyebekben változatlanul hatályban maradnak.
6. Ezen okiratban nem szabályozott esetekre a Ptk., a társasházról szóló 2003. évi CXXXIII. számú törvény, és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény vonatkozó szabályai az irányadóak.
7. A szerződő felek törvényes képviselői kijelentik, hogy a felek magyar jogi személyek és az általuk képviselt személy képviseletében teljes felhatalmazással jogosultak a jelen szerződés aláírására.
8. A szerződő felek a jelen okirat elkészítésére, ellenjegyzésére és az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásra meghatalmazást ad **dr. Kondorosi Mátyás** (székhelye: 2600 Vác, Galcsek utca 8-10., lajstromszáma: X/941. – Pest Megyei Ügyvédi Kamara) egyéni ügyvéd részére.

A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen okiratba foglaltak az általuk előadottakat teljes terjedelemben és helyesen tartalmazza, és úgy nyilatkoznak, hogy a szerződés megkötésével kapcsolatos tényeket és körülményeket az ellenjegyző ügyvéd akaratuknak megfelelően a jelen szerződésbe foglalta és őket megfelelően tájékoztatta, így külön ügyvédi tényvázlat készítését nem igénylik.

Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a Pmt. alapján az adatai tekintetében azonosítási kötelezettség terheli. A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a jelen okiratban kerülnek rögzítésre, mégpedig a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, a Pmt. szabályai szerint a személyazonosság igazolására alkalmas okiratok alapján. A felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettségeinek teljesítése érdekében kezelheti.

A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen okiratban foglaltakat elfogadják és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, az okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd jelenlétében jóváhagyólag írják alá, egyúttal a jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy a szerződés egy-egy eredeti példánya a részükre átadásra került.

Vác, 2017.

.....
Vác Város Önkormányzata tulajdonos
képviseletében **Fördös Attila** polgármester

.....
DUNAWEB Szolgáltató Korlátolt Felelősségű
Társaság tulajdonos képviseletében
Flamich Péter ügyvezető

Alulírott, **dr. Kondorosi Mátyás** ügyvéd (székhely: 2600 Vác, Galcsek utca 8-10., lajstromszám: X/941. – Pest Megyei Ügyvédi Kamara) a fenti alapító okirat módosítást készítettem és ellenjegyzem Vácott, 2017. ...-án:

dr. Kondorosi Mátyás ügyvéd