



Vásárosnamény Város Önkormányzata Polgármesterétől

4800 Vásárosnamény, Tamási Á. u. 1.

Telefon/ Fax.: 06 45 470 022

honlap: www.vasarosnameny.hu

e-mail: polgarmester@vasarosnameny.hu

Száma: 4116 - 5/2015.

Készítette: Joó Sándor vagyonkezelési és igazgatási ügyintéző/Jegyzői Titkárság

A határozati javaslat elfogadásához
egyszerű többség szükséges!

A Mötv. 46. §. (2) bekezdés c) pontja alapján
zárt ülés rendelhető el!

ELŐTERJESZTÉS
- a Képviselő-testülethez -

**Vásárosnamény, Szabadság tér 1. szám alatti (volt Okmányiroda) ingatlan
hasznosítására**

(Készült: a Képviselő-testület 2015. szeptember 24.-i ülésére)

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület legutóbb a 83/2015. (VI. 25.) önkormányzati határozattal döntött a Vásárosnamény, Szabadság tér 1. szám alatti (volt Okmányiroda) üzlethelyiség pályázati eljárás keretében történő hasznosításáról.

A pályázati felhívásban megadott határidőig (2015. augusztus 04.) ajánlat nem érkezett. Az ingatlan évek óta (2012. október) üresen áll, hasznosítása nem megoldott.

2015. szeptember 08-án Gálné Berzsenyi Katalin Vásárosnamény, Aulich út 5/a szám alatti lakos érdeklődött az ingatlan bérleti lehetőségéről. Az ingatlant megtekintette, és egyeztetések kezdődtek egy lehetséges kereskedelmi egység kialakításáról. 2017. szeptember 17-én írásos kérelemmel fordult az önkormányzathoz, melyben egyedi elbírálás alapján kéri az ingatlan bérleti jogát.

Kérelméből kiderül, hogy 2013-tól kistermelőként sertésfeldolgozással foglalkozik. A kistermelőkre vonatkozó kapacitási mértéket már elérte és kistermelőként már nem tudja bővíteni tevékenységét. Egyéni vállalkozóként kereskedelmi tevékenységet kíván folytatni, melyhez bérelni szeretné a fenti ingatlant. Bérliként a meglévő tevékenységi körben tökehús, szárnyas, töltelékáru, füstölttermékek, valamint „Lacikonyha” kialakításával frissensültek forgalmazását is tervezi.

Az üzlet kialakításának várható költségeit 100 %-ban vállalja, a becsült költség 5 200 000 Ft. A rendelkezésre álló idő alatt csak a becsült költségek ismertek, de kérelmező vállalta, hogy az átalakításra és felújításra vonatkozó tételes költségvetést 2015. október 31-ig pótlólag benyújtja.

Kéri a képviselő-testületet, hogy egyedi elbírálás alapján 2015. november 02-től kössön bérleti szerződést az üzlethelyiségre vonatkozóan. Pozitív elbírálás esetén kéri az átalakításnak megfelelően a bérleti díj megállapítását, mely 41 m²-es eladótérre vonatkozóan 25 000 Ft/m²/év, míg 68,62 m² -es kiszolgáló helyiségek (raktár, öltöző, mosdó, előkészítő) tekintetében 12 500 Ft/m²/év összegben legyen

megállapítva.

Az átalakítást követően 156 896 Ft/hó bevételre számíthat az önkormányzat.

Kérelmében előadja, hogy az üzlet működéséhez 2 fő foglalkoztatását vállalja, melyet a jövőben tovább kíván fejleszteni. Kéri továbbá, hogy pozitív döntés esetén a munkálatokat haladéktalanul kezdhesse meg, melynek érdekében a 3 havi kaució összegét (470 688 Ft.) a döntést követően befizeti az önkormányzat számlájára.

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről a 20/2011. (VII. 08.) önkormányzati rendelet (Továbbiakban: rendelet) alapján az üresen álló helyiségeket pályázati eljárás útján kell hasznosítani.

„ 32.§ (1) A Bérbeadó a helyiséget – e rendeletben meghatározott kivételektől eltekintve – pályázati eljárás lefolytatása után adja bérbe.

(2) Nem kell pályázatot kiírni a helyiség bérbeadására, ha

- a) a helyiség az önkormányzat kötelező, vagy szabadon vállalt feladatának ellátásához szükséges,
- b) a helyiségre korábban meghirdetett pályázat eredménytelen volt, új pályázat kiírására még nem került sor és a pályázat elbírálását követő 3 hónapon belül a helyiség bérbeadására a korábbi pályázati kiírásnak megfelelő kérelmet nyújtottak be,
- c) a felek másik helyiség biztosításában állapodtak meg, vagy a bérlő egyébként cserehelyiségre jogosult,
- d) a pályázati kiírás alól a Képviselő-testület felmentést adott, vagy
- e) a 33.§ (2) bekezdésében foglaltak alapján kerül sor a helyiség bérbeadására.

(3) A nem pályázati úton hasznosítható helyiségek bérbeadásáról a Képviselő-testület egyedileg dönt. Ilyen esetben a bérleti szerződés csak a Képviselő-testület által meghatározott személlyel és feltételek szerint köthető meg.

(4) A Képviselő-testület a helyiségekre vonatkozó bérbeadói jogok és kötelezettségek gyakorlásával a Polgármestert bízta meg.”

33.§ (1) Amennyiben e rendelet másként nem rendelkezik, a helyiséget határozott időre, legfeljebb 5 évre, vagy meghatározott feltétel bekövetkeztéig lehet bérbe adni.

(2) Bérbeadó a határozott időre bérbe adott helyiséget a bérlő részére, legfeljebb 5 évi határozott időtartamra, pályázati kiírás nélkül, új bérleti szerződés megkötésével ismételten bérbe adhatja, amennyiben a bérlő a korábbi bérleti szerződésben vállalt kötelezettségeit maradéktalanul teljesítette.

(3) A bérlő a bérleti szerződés lejárta előtt legalább 30 nappal, a Bérbeadóhoz benyújtott, írásbeli kérelmében kérheti a helyiség ismételt bérbeadását.....

38.§ (1) A helyiségbérleti szerződést a Polgármester azzal a pályázóval köti meg, aki a pályázati feltételeknek megfelelt és összességében a legelőnyösebb ajánlatot tette.

(2) Amennyiben pályázati kiírására nem került sor, a bérleti szerződést a Képviselő-testület által kijelölt személlyel, szervvel kell megkötni.

(3) A helyiség bérleti díját a bérlő kijelölése, vagy a helyiség ismételt bérbeadása esetén a Bérbeadó állapítja meg.

(4) A helyiség bérleti díját a bérleti szerződés tartalmazza.

(5) Ha a szerződő felek a bérleti díj mértékének tekintetében nem tudnak megállapodni, a bérleti szerződés nem jön létre.

(6) Amennyiben a kijelölt bérlő, használó a bérleti szerződést a kijelölésről szóló értesítés kézhezvételétől számított 15 napon belül önhibájából nem köti meg, úgy a kijelölés érvényét veszti.

(7) Amennyiben a bérlő a szerződés aláírásától számított 90 napon belül a helyiségben a kérelmében, vagy a pályázatában megjelölt tevékenységet nem kezdi meg, Bérbeadó jogosult a bérleti szerződés feltételeit felülvizsgálni, a szerződést felmondani.

39.§ (1) A helyiség rendeltetésszerű használata ellenőrzése, átadás-átvétele, visszaadása, valamint a helyiség átalakítása, korszerűsítése tekintetében a 10.§, 11.§, 16.§-át, értelemszerűen alkalmazni kell.

(2) A helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételére, valamint a helyiség átalakítására, korszerűsítésére vonatkozóan a kivitelező kiválasztására, a vállalkozói szerződés, megállapodás megkötésére – tekintettel az Önkormányzat Beszerzési és Közbeszerzési Szabályzataiban foglaltakra – értékhatártól függően a Polgármester, vagy a Képviselő-testület jogosult.

40.§ (1) A bérleti szerződésben meg kell jelölni a bérlő által a helyiségben folytatni kívánt tevékenységet. A szerződésben megjelölttől eltérő célra a helyiség csak a Bérbeadó előzetes hozzájárulásával, a bérleti szerződés egyidejű módosításával használható.

(2) Amennyiben a bérlő a helyiséget az (1) bekezdésben szabályozott hozzájárulás nélkül a megjelölttől eltérő célra használja, úgy a Bérbeadó jogosult a bérleti szerződés felmondására”

A rendelet 32. § (2) d) pontja lehetőséget biztosít, hogy a képviselő-testület pályázati eljárás lefolytatása nélkül hasznosíthassa az ingatlant. Az elmúlt három évben az ingatlan üresen állt, bevétel nem realizálódott. Fentiekre tekintettel, javaslom, hogy a képviselő-testület Gálné Berzsényi Katalint (szül.: Vásárosnamény, 1977. 06. 20.) Vásárosnamény, Aulich út 5/a szám alatti lakost jelölje ki bérlőnek és 2015. november 02. napjától kössön bérleti szerződést.

Előterjesztésem mellékletét képezi Gálné Berzsényi Katalin kérelme és a határozati javaslat.

Az előterjesztést Vásárosnamény Város Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet 47. § (2) bekezdése i) pontja alapján a Városfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsága véleményezi.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és a mellékletét képező határozati javaslatot fogadja el.

Vásárosnamény, 2015. szeptember 17.




Filep Sándor
polgármester

„Határozati javaslat”
Vásárosnamény Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../.....(.....) önkormányzati határozata

**Vásárosnamény, Szabadság tér 1. szám alatti (volt Okmányiroda) ingatlan
hasznosításáról.**

A Képviselő-testület:

„A” változat

- 1) **Elhatározza**, hogy az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 20/2011. (VII. 08.) önkormányzati rendelet 32. §. (2) bekezdés d) pontja alapján **pályázati eljárás nélkül hasznosítja** a Vásárosnamény, Szabadság tér 1. szám alatti ingatlant.
- 2) Az ingatlan bérlőjének Gálné Berzsenyi Katalint (szül.: Vásárosnamény, 1977. 06. 20.) Vásárosnamény, Aulich út 5/a szám alatti lakost jelöli ki.
- 3) A bérleti szerződést 5 éves, határozott időre köti meg 2015. november 02-től - 2020. november 01-ig.
- 4) A bérleti díj mértékét 25 000 Ft/m²/év összegben határozza meg a 41 m²-es eladótér vonatkozásában, míg 12 500 Ft/m²/év összegben a 68,62 m² –es kiszolgáló helyiségek (raktár, öltöző, mosdó, előkészítő) tekintetében. A havi bérleti díj mértéke 156 896 Ft.
- 5) A bérleti díjat, a tárgyévet követő év első napjától az éves infláció mértékével automatikusan megemeli.
- 6) Engedélyezi az ingatlan átalakítását, korszerűsítését a bérlő költségére.
- 7) **Utasítja a Polgármestert**, hogy a rendelet szabályainak figyelembevételével, a Bérlővel a bérleti szerződést kösse meg.

Felelős: Polgármester
Határidő: 2015. 09. 30.

„B” változat

Utasítja a Polgármestert, hogy a Vásárosnamény, Szabadság tér 1. szám alatti ingatlan vonatkozásában, a rendelet szabályainak figyelembevételével tegyen közzé pályázati felhívást a vagyonkezelési ügyintéző útján.

Felelős: Polgármester
Határidő: 2015. 09. 30.

A határozatot kapiák:

- 1) Polgármester (helyben)
- 2) Vagyonkezelési ügyintéző (helyben)

Az előterjesztés és a határozati javaslat törvényességi szempontból megfelel.

Vásárosnamény, 2015. szeptember 17.



.....
Feketéné dr. Lázár Emese aljegyző

Címzett: Vásárosnamény Város
Polgármestere

Vásárosnaményi Közös Önkormányzati Hivatal	
Vásárosnamény, Tamási Á. út 1.	
2015-09-17	
Ikt.szám:	7334/2015
Előadó:	Joc. S.

Tárgy: Kérelem

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott Gálné Berzsenyi Katalin /szül. Berzsenyi Katalin ,
szh.: Vásárosnamény, sz.: 1977.06.20., lakcím: 4804 Vásárosnamény,
Aulich út 5/a sz. alatti lakos / azzal a kéréssel fordulok Önhöz, hogy a
Vásárosnamény, Szabadság tér 1. szám alatti / volt Önkormányiroda/ az
Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlant részemre bérbe adni
szíveskedjék.

Indoklás:

2013-tól kistermelőként sertésfeldolgozással is foglalkozom,
amelyben évi 72 sertés feldolgozását engedélyezik, ezért a darabszám
megkötése miatt nem tudom a vállalkozásomat tovább bővíteni.

Ezen okok figyelembevételével, mint egyéni vállalkozó kívánom az
ingatlant bérbe venni, melyben tökehúst, füstölt árut, szárnyast,
szalámit, töltelékárut, szárazárut értékesítenék, valamint a
későbbiekben hideg- meleg konyhán készült frissensülteket állítanék
elő, forgalmaznék./Lacikonyha/

Az üzlethelyiséget 2015. 11. 02.-vel szeretném megnyitni, melyben két helyi alkalmazott foglalkoztatását vállalom, de üzleti terveink szerint ez több fővel bővülne rövid időn belül.

A város arculatát látványosabbá és színvonalasabbá tenné az épület felújítása, átalakítása.

Az idő rövidsége miatt tételes elszámolást nem tudok benyújtani, csak előzetesen, telefonon egyeztetett, körülbelüli árakat tudok feltüntetni.

A munkanemenkénti tételes elszámolást 2015.10.31-ig utólagosan csatolnám.

Arra kérném Önöket, hogy a pozitív elbírálás és a kaució befizetése után 2015. 10. 01. napján az átalakítási munkákat megkezdhessem az idő rövidsége miatt, de a bérleti díj fizetési kötelezettsége csak a nyitás napjától terheljen./ 2015.11.02./

Az átalakítás tervezett költségei:

Belső falak burkolása :	300.000. FT + ÁFA
Víz és szennyvíz elvezetés:	200.000. FT + ÁFA
Hűtőkamra 2 db.:	1.400.000. FT + ÁFA
Csemegepult 3 db. :	1.500.000. FT + ÁFA
Bejárati ajtó 1db.:	150.000.FT + ÁFA
Raktárajtó 1db.:	100.000. FT + ÁFA
Belső falak festése:	100.000. FT + ÁFA
Külső falfelület újítása:	300.000. FT + ÁFA
Külső falfelület dekorációja:	150.000. FT + ÁFA
Működéshez szükséges felszerelések / pénztárgép, mérlegek, polcok stb/ :	1.000.000. FT + ÁFA.

Ezen költségek összege: 5.200.000. FT + ÁFA .

Az átalakítás teljes költségét, mint bérlő vállalom, így az önkormányzatot nem terheli kiadás.

A bérleti díj megállapításánál legyenek szívesek figyelembe venni,
hogy az átalakítás miatt az eladótér 75.06 négyzetméterről
41 négyzetméterre csökken, a raktár, előkészítő, öltöző, mosdó
alapterülete 68.62 négyzetméterre változik. Ezen adatok figyelembe
vételével kérném a bérleti díj megállapítását.

Előre is köszönöm!

Vásároanamény, 2015.09.17.

Tisztelettel:

Gábor Benes Katalin