****

**Előterjesztés az Érsek u. 10. sz. alatti műterem**

**és a Dobó u. 13. sz. alatti ingatlan**

**kedvezményes használatba adásáról**

**(PGÜB, KIB, KGY)**

Tisztelt Közgyűlés!

1. Az önkormányzat tulajdonát képezi az Eger, Érsek u. 10. sz. alatti, egri belterületi 4931/A/11 hrsz-ú, 112 m2 alapterületű ingatlan, amelyben 4 db műteremként hasznosított helyiség található. A műtermekben Fajcsák Attiláné, Herczeg István és Bugyi István József végeztek művészeti tevékenységet, illetve 2023. november 01. napjától a 576/2023. (X.26.) közgyűlési határozat alapján Fejes Adrienn és Határ Attila együttesen használnak egy műtermet. A művészek az ingatlan használatával kapcsolatos fenntartási és üzemeltetési költségeket, illetve az általános forgalmi adó összegét fizetik.

Az egyik használó, Bugyi István elköltözik Egerből, az ingatlan bejáratától balra elhelyezkedő harmadik műterem használatára meglévő, határozatlan idejű szerződését felmondta. A műtermüket közösen használó művészek jelezték, hogy Fejes Adrienn szeretne átmenni a megüresedő műterembe, Határ Attila pedig maradna a jelenlegi helyiségben megfizetve annak teljes költségét.

A kérelmet benyújtó művészek rövid bemutatása:

Fejes Adrienn az Eszterházy Károly Katolikus Egyetem oktatója, a „Szabad Szalon” Magyar Alkotóművészek Országos szövetségének tagja, a Heves Megyében Élő és Tevékenykedő Képző- És Iparművészek Egyesületének elnökségi tagja. 2007 óta rendszeresen szerepel képeivel kiállításokon Egerben és más városokban.

Határ Attila szintén az Eszterházy Károly Katolikus Egyetem oktatója, művésztanár, aki 2019-2020-ban elnyerte az Új Nemzeti Kiválóság ösztöndíjat. Művei rendszeresen szerepelnek önálló és csoportos kiállításokon, az általa elnyert díjak:

- XXIV. Arcok és sorsok, Országos Portré Biennálé, Ezüst diploma és Hatvan város alpolgármesterének díja (2023),

- Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata Díj, 36. Salgótarjáni Tavaszi Tárlat (2021),

- OMDK, szekció II. díj, festészet különdíj, Budapest (2021),

- OMDK, szekció III. díj, festészet különdíj, Kaposvár (2019).

Eger MJV Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 33/2022 (XI.25) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Vagyonrendelet) 18. § (4) bekezdése kimondja:

*„ A Közgyűlés versenyeztetési eljárás kiírása nélkül dönt a Nvt. és költségvetési törvénynek megfelelően az ott meghatározott versenyeztetési értékhatárt meg nem haladó értékű ingatlan tekintetében:*

*a) a kötelező és az Önkormányzat által vállalt feladatok ellátása esetén az illetékes bizottság véleményezését követően az egyes helyiségek közvetlen bérbeadásáról,*

*b) a Kulturális és Idegenforgalmi Bizottság véleménye alapján a kizárólagosan műteremként hasznosítható helyiségek bérbeadásáról.”*

A Vagyonrendelet 14. §-a szabályozza a kedvezményes használat feltételeit. Ez alapján a*z* Önkormányzat a tulajdonában lévő vagyontárgyakat Közgyűlés döntése vagy törvényi kötelezettsége alapján ingyenesen és kedvezményesen is használatba adhatja az Nvt. előírásainak megfelelően. A használónak az ingatlan fenntartásával, üzemeltetésével kapcsolatban felmerülő tényleges költségeket, illetve a kedvezményes használatba adás után a mindenkor hatályos adójogszabályok szerint fizetendő általános forgalmi adó összegét meg kell térítenie.

A műtermek közvetlen bérbeadásának feltételeit a 496/2016.(XI.24.) közgyűlési határozat határozta meg:

*Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 35/2015. (X.30.) önkormányzati rendelet 15. §-a alapján hozzájárul a műtermek ingyenes használatba adásához Áfa fizetési kötelezettség mellett, azzal, hogy a használó vállalja, hogy műveit évente egy alkalommal ingyenesen az önkormányzat rendelkezésére bocsátja kiállítás rendezése céljából. Az Áfa alapját 1000 Ft/m2/hó használati díj képezi. A használati szerződés alapján a használó köteles az ingatlan fenntartásával, üzemeltetésével kapcsolatban felmerülő költségek és a közüzemi díjak megfizetésére.*

Az üressé vált műteremről a mellékletben található értékbecslés készült. Ennek alapján az ingatlan értéke 4.200.000 Ft, így lehetőség van a közvetlen bérbeadásra. Az éves bérleti díj az ingatlan értékéből a Rendelet 2. mellékletében meghatározott számítási mód szerint számítva nettó 378.000 Ft, havi nettó 31.500 Ft, amely után a megfizetendő Áfa összege havi 8.505 Ft. Ez több, mint a 496/2016.(XI.24.) közgyűlési határozatban meghatározott 1000 Ft/m2 után meghatározott Áfa tartalom, azonban a 2016 óta az ingatlanárak jelentősen emelkedtek, ezért a vagyonrendelet alapján a jelenlegi piaci árral számoltunk.

A két művész vállalta a műtermek saját erőből történő felújítását, erre tekintettel kérték, hogy a használat időtartama 10 év legyen.

Az Érsek u. 10. szám alatti műtermekhez egy gáz- és a villany főmérő, valamint víz almérő tartozik, ezek Fajcsák Attiláné nevén vannak, de a műtermek használói megosztják egymás között a rezsi költséget.

Javaslom az Eger, Érsek u. 10. szám alatti 24,5 m2 alapterületű, korábban közösen használt műtermet kizárólag Határ Attila, a jelenleg üres műtermet Fejes Adrienn ingyenes használatába adni a rezsi és az általános forgalmi adó összegének megfizetése mellett.

2. Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonát képezi a 3300 Eger, Dobó u. 13. szám alatti (5004/1/A/2 hrsz.) ingatlan. A 33 m2 alapterületű helyiséget a Siketek és Nagyothallók Országos Szövetsége 2009. október 01. napjától bérli jelenleg 49.071,- Ft+Áfa használati díj megfizetése mellett, szerződésük 2024. szeptember 30. napjáig volt hatályos, a szervezet kérte a szerződés hosszabbítását.

A Siketek és Nagyothallók Országos Szövetsége (SINOSZ) közhasznú társadalmi, érdekvédelmi szervezet, amely támogatja a siketeket és nagyothallókat a társadalmi beilleszkedésben, az egyéni érvényesülésben. Kiadásait elsősorban állami költségvetési támogatásból, másodsorban adományokból, pályázatokból fedezi. A Szövetség munkáját országos hatáskörrel fejti ki, központja Budapesten található; a megyeszékhelyeken megyei szervezeteket, országszerte városi szervezeteket működtet.

A Szövetség segítséget nyújt tagjai számára az információk akadálymentes eléréséhez, a munkavégzéshez, támogatja az önálló életviteli törekvéseket, kedvezményes utazási és üdülési lehetőséget biztosít, kulturális, sport, szabadidős tevékenységeket szervez, szolgáltatásokat – jelnyelvi tolmácsszolgálat, jogsegélyszolgálat, pszichológiai tanácsadás – nyújt, szakmai találkozókat szervez, havi lapot ad ki, és honlapot működtet. Közösségi programjait megyei és országos szinten akadálymentesen teszi elérhetővé tagjai számára.

A Szövetség az iroda használatához szükséges átalakításokat végezett, a használattal kapcsolatban felmerülő költségeket rendszeresen megfizette. Az iroda a Hibay K. u. felől közelíthető meg akadálymentesen a tagok számára.

A helyiség kedvezményes használatba adása a Vagyonrendelet 14. §-a alapján lehetséges a Közgyűlés döntése alapján az Nvt. előírásainak megfelelően az ingatlan fenntartásával, üzemeltetésével kapcsolatban felmerülő tényleges költségek megtérítése mellett.

A közvetlen használatba adást a fent ismertetett 18. § (4) bekezdése szabályozza, amelynek a) pontja a kötelező és az Önkormányzat által vállalt feladatok ellátása esetére az illetékes bizottság véleményezését követően teszi lehetővé az egyes helyiségek közvetlen bérbeadását. A SINOSZ az önkormányzati kötelező és a vállalt feladatok közül az alábbiak ellátásában közreműködik: kulturális szolgáltatás, sport és egészséges életmód segítése.

A mellékletben található értékbecslés alapján az üzlethelyiség értéke 14.400.000,- Ft, amely nem éri el a versenyeztetési értékhatárt, így a Vagyonrendelet alapján közvetlenül is bérbeadható. Az ingatlan értékéből számított bérleti díj nettó 108.000,- Ft. A díjból a Vagyonrendelet 2. mellékletének 4.1.1.1. pontja alapján 50% díjkedvezmény adható a közhasznú civil szervezetek nem gazdasági-vállalkozási tevékenység esetén. Ezért javaslom, hogy a Siketek és Nagyothallók Országos Szövetsége a 3300 Eger, Dobó u. 13. szám alatti ingatlan 33 m2-es helységét további 5 év időtartamra használhassa havi 54.000,- Ft + ÁFA használati díj megfizetése mellett. Az új bérleti díjat a szövetség elfogadta.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy fogadja el a határozati javaslatokat.

Eger, 2024. 10. 09.

**Csákvári Antal s.k.**

Pénzügyi-, Gazdálkodási és Ügyrendi Bizottság elnöke

**1. Határozati javaslat:**

**Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése az alábbiak szerint módosítja 576/2023. (X.26.) sz. határozatát:**

### **Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése** **az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 33/2022 (XI.25) önkormányzati** **rendelet 18. § (4) b) pontja, valamint a 14.§ (1) bekezdés alapján az Eger, Érsek u. 10. sz. alatti, egri 4931/A/11 hrsz-ú ingatlanban található,**

### **-** **a bejárattól balra az első 24,5 m2 alapterületű műtermet 2024. október 01. napjától 10 éves időtartamra Határ Attila (…………………..alatti lakos),**

### **- a bejárattól balra a harmadik 24,5 m2 alapterületű, jelenleg üres műtermet Fejes Adrienn** **(………………..alatti lakos) részére**

### **kedvezményes használatába adja 2024. november 01. napjától 10 éves határozott időtartamra. A kedvezményes használók az ingatlan használatával kapcsolatos fenntartási és üzemeltetési költséget kötelesek megfizetni, illetve az általános forgalmi adó összegét, melynek alapja nettó 31.500 Ft/hó használati díj (Áfa összeg: 8.505 Ft/hó/fő). A használók vállalják, hogy műveiket évente egy alkalommal ingyenesen az önkormányzat rendelkezésére bocsátják kiállítás rendezése céljából.**

**Felelős: EVAT Zrt.**

**Határidő: 2024.** **november 30.**

**2. Határozati javaslat:**

### **Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 33/2022 (XI.25) önkormányzati rendelet 18. § (4) a) pontja,** **valamint a 14.§ (1) bekezdés alapján a 3300 Eger, Dobó u. 13. sz. alatti, egri 5004/1/A/2 hrsz-ú, 33 m2 alapterületű helységet a Siketek és Nagyothallók Országos Szövetsége (Bírósági nyilvántartási szám: 01-02-0000331, adószám: 19655031-2-42.; székhelye: 1068, Budapest, Benczúr u. 21.) kedvezményes használatába adja** **2024. november 01. napjától 2029. október 31. napjáig 54.000,- Ft/hó+ÁFA használati díj fizetési kötelezettség mellett, ami évente a fogyasztói árindex mértékével emelkedik. Az első emelés 2025. májusában esedékes.**

### **A használó az ingatlan fenntartásával, üzemeltetésével kapcsolatban felmerülő tényleges költségeket megtéríti.**

**Felelős: EVAT Zrt.**

**Határidő: 2024. november 30.**