



ELŐTERJESZTÉS
nem lakáscélú helyiségeken fennálló bérleti jogviszony
közös megegyezéssel való megszüntetésére

Tisztelt Közgyűlés!

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata megbízásából eljáró EVAT Egri Vagyonkezelő és Távfűtő Zrt. (továbbiakban EVAT Zrt.), mint az Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakáscélú helyiségek kezelője az alábbi ingatlanok tekintetében bérleti jogviszony keretében történő hasznosítás céljából bérleti szerződést kötött. Az ingatlanok Bérlői kérelemmel fordultak az EVAT Zrt.-hez, melyben hozzájárulást kérnek a fennálló bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetéséhez 2025. január 31. napjával. Eltérve a korábbi évek gyakorlatától – amely szerint a bérleti szerződések változó felételekkel kerültek megszüntetésre – célunk az egységes feltételek kialakítása és azok mentén történő eljárás lefolytatása a hasonló esetekben.

A bérlők által kártalanításként fizetendő összeg nagyságát a szerződésből még hátralévő futamidő hossza alapján határoznánk meg jelen esetekben és a jövőre nézve is, a következőképpen:

- Amennyiben a kérelem benyújtására a bérleti jogviszony lejáratát megelőző 12 hónapon belül kerül sor, a kártalanítás összege:
a korábban befizetett óvadék/kaució (ÁFÁ-val növelt összegben) + 2 havi bérleti díj
- Amennyiben a kérelem benyújtásakor a futamidőből még 12 hónapnál hosszabb idő van hátra:
a korábban befizetett óvadék/kaució (ÁFÁ-val növelt összegben) + 3 havi bérleti díj.

I.

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonát képezi az Eger belterület **6467/B/1 hrsz-ú, 18 m² területű, „üzlet”** megnevezésű ingatlan, amely természetben az Eger, Kertész utca 2. szám alatt található.

Az EVAT Zrt. bérleti szerződést (1. melléklet) kötött **2023. április 1. napjától 2023. március 31. napjáig** terjedő időszakra a **CAFÉ HANNA Kft-vel** (székhely: 3300 Eger, Tűzoltó tér 3. 1. em. 5. ajtó szám, cégjegyzékszám: 10-09-030317, adószám: 11725408-2-10) (továbbiakban Bérlő).

A Bérlő 2024. december 3. napján kérelmet (Vagyongazdálkodási Irodán megtekinthető) nyújtott be az EVAT Zrt.-hez, melyben a meglévő bérleti jogviszonyát –az ügyvezető és tulajdonos családját érintő egészségügyi problémáira tekintettel - kéri 2025. január 31. napjával közös megegyezéssel megszüntetni.

Az EVAT Zrt. tájékoztatása (2. melléklet) szerint a Bérlő jelenlegi bérleti díja havi 61.026,- Ft + ÁFA, a fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tesz. 2025. március 1. napjától számítva a szerződés lejáratáig (97 hónap) fizetendő bérleti díj indexálás nélküli összege nettó 5.919.522,- Ft, amely után az EVAT Zrt. 1.183.904,- Ft összegű megbízási díjra lenne jogosult.

Az EVAT Zrt. tájékoztatásában leírja, hogy a Bérlő 2023. március 6. napján az EVAT Zrt. bankszámlájára 155.680,- Ft összegű óvadékot fizetett meg, mely ÁFA mentes tétel.

A Bérlő a kérelme szerint kártalanításként a befizetett 155.680,- Ft összegű óvadékról lemond, azonban további bérleti díj megfizetését nem vállalja, tekintettel arra, hogy az üzlethelyiséget saját költségén teljes mértékben felújította.

II.

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonát képezi az Eger belterület **4957/A/3 hrsz-ú**, 41 m² területű, „üzlet” megnevezésű ingatlan, amely természetben az Eger, Jókai Mór utca 5/1. földszint. ajtó: 3. szám alatt található.

Az EVAT Zrt. bérleti szerződést (3. melléklet) kötött **2024. február 1. napjától 2029. január 31.** napjáig terjedő időszakra **Simon-Ficsor Erzsébet Angéla egyéni vállalkozóval** (székhely: 3341 Egercsehi, Egri út 53. szám, nyilvántartási száma: 58955480, adószám: 49177352-1-30) (továbbiakban Bérlő).

A Bérlő 2024. december 17. napján kérelmet (Vagyongazdálkodási Irodán megtekinthető) nyújtott be az EVAT Zrt.-hez, melyben a meglévő bérleti jogviszonyát kéri 2025. január 31. napjával közös megegyezéssel megszüntetni, tekintettel arra, hogy az üzlethelyiség forgalma csökken, a tartalékait felélte, hitelt nem szeretne felvenni, valamint hátralékot sem kíván felhalmozni.

Az EVAT Zrt. tájékoztatása (4. melléklet) szerint a Bérlő jelenlegi bérleti díja havi 104.400,- Ft + ÁFA, a fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tesz. 2025. március 1. napjától számítva a szerződés lejáratáig (47 hónap) fizetendő bérleti díj indexálás nélküli összege nettó 4.906.800,- Ft, amely után az EVAT Zrt. 981.360,- Ft összegű megbízási díjra lenne jogosult.

Az EVAT Zrt. tájékoztatásában leírja, hogy a Bérlő 2024. január 24. napján az EVAT Zrt. bankszámlájára 313.200,- Ft összegű óvadékot fizetett meg, mely ÁFA mentes tétel.

A Bérlő a kérelme szerint kártalanításként a befizetett 313.200,- Ft összegű óvadékról lemond, azonban további bérleti díj megfizetését nem tudja vállalni.

III.

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonát képezi az Eger belterület **2015/14/A/38 hrsz-ú**, 18 m² területű, „garázs” megnevezésű nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely természetben az Eger, Malom utca 7. szám alatt található.

Az EVAT Zrt. bérleti szerződést (5. melléklet) kötött 2018. június 1. napjától 2028. május 31. napjáig terjedő időszakra **Barna Zoltán magánszeméllyel** (lakhely: 3300 Eger, Vízimolnár u. 4. III/7.) (továbbiakban Bérő).

A Bérő 2024. december 17. napján kérelmet (Vagyongazdálkodási Irodán megtekinthető) nyújtott be az EVAT Zrt.-hez, melyben a meglévő bérleti jogviszonyát kéri 2025. január 31. napjával közös megegyezéssel megszüntetni, tekintettel arra, hogy korábbi tevékenységeit megszüntette, így nincs tovább szüksége a garázs helyiségre.

Az EVAT Zrt. tájékoztatása (6. melléklet) szerint a Bérő jelenlegi bérleti díja havi 13.843,- Ft + ÁFA, a fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tesz. 2025. március 1. napjától számítva a szerződés lejáratáig (39 hónap) fizetendő bérleti díj indexálás nélküli összege nettó 539.877,- Ft, amely után az EVAT Zrt. 107.975,- Ft összegű megbízási díjra lenne jogosult.

Az EVAT Zrt. tájékoztatása szerint a Bérő óvadékot nem fizetett meg.

A Bérő a kérelmében kártalanításként 1 havi bérleti díj megfizetését vállalja.

IV.

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonát képezi az Eger belterület **4865/A/1 hrsz-ú, „üzlethelyiség”** megnevezésű ingatlan, amely természetben az Eger, Széchenyi utca 24. földszint szám alatt található.

Az EVAT Zrt. bérleti szerződést (7. melléklet) kötött **2023. október 1. napjától 2028. szeptember 30. napjáig** terjedő időszakra **Boros-Gyarmati Krisztina egyéni vállalkozóval** (székhely: 3300 Eger, Hibay Károly utca 12. szám, nyilvántartási száma: 55318637, adószám: 72734522-1-30) (továbbiakban Bérő) az ingatlan 36 m² területű részére.

A Bérő 2025. január 07. napján kérelmet (Vagyongazdálkodási Irodán megtekinthető) nyújtott be az EVAT Zrt.-hez, melyben a meglévő bérleti jogviszonyát kéri 2025. január 31. napjával közös megegyezéssel megszüntetni, tekintettel arra, hogy a vállalkozását nem tudja nyereségesen üzemeltetni, egyrészt az üzlethelyiség kedvezőtlen elhelyezkedése, másrészt a tőkehiány miatt.

Az EVAT Zrt. tájékoztatása (8. melléklet) szerint a Bérő jelenlegi bérleti díja havi 67.596,- Ft + ÁFA, a fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tesz. 2025. március 1. napjától számítva a szerződés lejáratáig (43 hónap) fizetendő bérleti díj indexálás nélküli összege nettó 2.906.628,- Ft, amely után az EVAT Zrt. 581.326,- Ft összegű megbízási díjra lenne jogosult.

Az EVAT Zrt. tájékoztatásában leírja, hogy a Bérő 2024. január 24. napján az EVAT Zrt. bankszámlájára 172.440,- Ft összegű óvadékot fizetett meg, mely ÁFA mentes tétel.

A Bérő a kérelme szerint kártalanításként a befizetett 172.440,- Ft összegű óvadékról lemond, azonban további bérleti díj megfizetését nem tudja vállalni.

Tekintettel arra, hogy a bérleti szerződésekben nem szerepel az idő előtti rendes felmondás lehetősége, így a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény

rendelkezései alapján a szerződés csak közös megegyezéssel szüntethető meg, valamint az illetékes döntéshozó elé szükséges terjeszteni.

Figyelembe véve a szerződés lejáratáig fizetendő bérleti díjakat, Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 33/2022. (XI.25.) önkormányzati rendelete (továbbiakban Vagyonrendelet) 8. § (1) bekezdése alapján a bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetéséről a **Közgyűlés** dönt:

*„Az Önkormányzat azon követeléséről, amely a Költségvetési törvényben meghatározott kisösszegű követelés ötszörös összegét nem haladja meg a Polgármester, a kisösszegű követelések ötszörös és harmincszoros összege között a Pénzügyi-, Gazdálkodási és Ügyrendi Bizottság, **egyéb esetekben a Közgyűlés mondhat le** abban az esetben, ha a követelés érvényesítése aránytalan ráfordítást eredményezne, vagy a lemondás az Önkormányzat számára a követeléssel arányos egyéb előnyt biztosít.”*

A kártalanítás az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 13. §-a alapján szolgáltatás nyújtásnak minősül, így adó hatálya alá tartozik és a kártalanítás jogcímén kapott összeg általános forgalmi adó fizetési kötelezettséget (számlakiállítás mellett) von maga után.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy hozzon döntést a bérleti jogviszonyok közös megegyezéssel történő megszüntetéséről.

Eger, 2025. február 14.

Vágner Ákos s.k.
Eger Megyei Jogú Város polgármestere

1. „A” Határozati javaslat:

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése hozzájárul az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 33/2022. (XI.25.) önkormányzati rendelete (továbbiakban Vagyonrendelet) 8. § (1) bekezdése alapján az Eger belterület 6467/B/1 hrsz-ú, természetben az Eger, Kertész utca 2. szám alatt található 18 m² alapterületű, üzlet megnevezésű, nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó, az EVAT Egri Vagyonkezelő és Távfűtő Zrt. és CAFÉ HANNA Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 3300 Eger, Tűzoltó tér 3. 1. em. 5. ajtó. szám, cégjegyzékszám: 10-09-030317, adószám: 1725408-2-10) között 2023. április 1. napján létrejött bérleti szerződés 2025. február 28. napjával, közös megegyezéssel történő megszüntetéséhez.

A bérleti jogviszony lejáratot megelőző megszűnésére tekintettel a Bérló kártalanításként:

- a szerződéskötéskor megfizetett 155.680,- Ft összegű óvadékról lemond és az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 13. §-a alapján köteles a kártalanítás összegéhez kapcsolódó ÁFA összegének megfizetésére, továbbá
- 3 havi bérleti díjnak megfelelő összeg - 3 * 61.026,- Ft, 183.078,- Ft + 49.431,- Ft ÁFA – megfizetésére köteles.

A Közgyűlés felkéri az EVAT Egri Vagyonkezelő és Távfűtő Zrt.-t a bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetéséről szóló megállapodás elkészítésére.

Felelős: Dr. Bánhidó Péter vezérigazgató, EVAT Zrt.

Határidő: 2025. március 31.

1. „B” Határozati javaslat:

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 33/2022. (XI.25.) önkormányzati rendelete (továbbiakban Vagyonrendelet) 8. § (1) bekezdése alapján az Eger belterület 6467/B/1 hrsz-ú, természetben az Eger, Kertész utca 2. szám alatt található 18 m² alapterületű, üzlet megnevezésű, nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó, az EVAT Egri Vagyonkezelő és Távfűtő Zrt. és CAFÉ HANNA Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 3300 Eger, Tűzoltó tér 3. 1. em. 5. ajtó. szám, cégjegyzékszám: 10-09-030317, adószám: 1725408-2-10) között 2023. április 1. napján létrejött bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséhez nem járul hozzá.

Felelős: Dr. Bánhidy Péter vezérigazgató, EVAT Zrt.

Határidő: azonnal

2. „A” Határozati javaslat:

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése hozzájárul az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 33/2022. (XI.25.) önkormányzati rendelete (továbbiakban Vagyonrendelet) 8. § (1) bekezdése alapján, az Eger belterület 4957/A/3 hrsz-ú, természetben az Eger, Jókai Mór utca 5/1. földszint ajtó:3 szám alatt található 41 m² alapterületű, üzlet megnevezésű, nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó, az EVAT Egri Vagyonkezelő és Távfűtő Zrt. és Simon-Ficsor Erzsébet Angéla egyéni vállalkozó (székhely: 3341 Egercsehi, Egri út 53. szám, nyilvántartási szám: 58955480, adószám: 49177352-1-30) között 2024. február 1. napján létrejött bérleti szerződés 2025. február 28. napjával, közös megegyezéssel történő megszüntetéséhez.

A bérleti jogviszony lejáratot megelőző megszűnésére tekintettel a Bérló kártalanításként:

- a szerződéskötéskor megfizetett 313.200,- Ft összegű óvadékról lemond, és az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 13. §-a alapján köteles a kártalanítás összegéhez kapcsolódó ÁFA összegének megfizetésére, továbbá
- 3 havi bérleti díjnak megfelelő összeg - $3 \cdot 104.400,- \text{ Ft}$, 313.200,- Ft + 84.564,- Ft ÁFA - megfizetésére köteles.

A Közgyűlés felkéri az EVAT Egri Vagyonkezelő és Távfűtő Zrt.-t a bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetéséről szóló megállapodás elkészítésére.

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkéri az EVAT Egri Vagyonkezelő és Távfűtő Zrt.-t, - mint az Eger belterület 4957/A/3 hrsz-ú ingatlan kezelőjét, - hogy az ingatlan kapcsán nyílt versenyeztetési eljárás útján történő bérbeadásra vonatkozó előterjesztését a soron következő Pénzügyi-, Gazdálkodási és Ügyrendi Bizottságra terjessze elő.

Felelős: Dr. Bánhidy Péter vezérigazgató, EVAT Zrt.

Határidő: 2025. március 31.

2. „B” Határozati javaslat:

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 33/2022. (XI.25.) önkormányzati rendelete (továbbiakban Vagyonrendelet) 8. § (1) bekezdése alapján, az Eger belterület 4957/A/3 hrsz-ú, természetben az Eger, Jókai Mór utca 5/1. földszint ajtó:3 szám alatt található 41 m² alapterületű, üzlet megnevezésű, nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó, az EVAT Egri Vagyonkezelő és Távfűtő Zrt. és Simon-Ficsor Erzsébet Angéla egyéni vállalkozó (székhely: 3341 Egercsehi, Egri út 53. szám, nyilvántartási szám: 58955480, adószám: 49177352-1-30) között 2024.

február 1. napján létrejött bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséhez nem járul hozzá.

Felelős: Dr. Bánhidy Péter vezérigazgató, EVAT Zrt.

Határidő: azonnal

3. „A” Határozati javaslat:

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése hozzájárul az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 33/2022. (XI.25.) önkormányzati rendelete (továbbiakban Vagyonrendelet) 8. § (1) bekezdése alapján, hogy az Eger belterület 2015/14/A/38 hrsz-ú, természetben az Eger, Malom utca 7. szám alatt található 18 m² alapterületű, „garázs” megnevezésű, nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó, az EVAT Egri Vagyonkezelő és Távfűtő Zrt. és Barna Zoltán (Szül.: Eger, 1981.03.25. lakhely: 3300 Eger, Vízimolnár u. 4. III/7. szám) között 2018. június 1. napján létrejött bérleti szerződés 2025. február 28. napjával, közös megegyezéssel történő megszüntetéséhez.

A bérleti jogviszony lejáratot megelőző megszűnésére tekintettel a Bérló kártalanításként:

- 3 havi bérleti díjnak megfelelő mértékű összeget megfizet - 3 * 13.843,- Ft, 41.529,- Ft - és az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 13. §-a alapján köteles a kártalanítás összegéhez kapcsolódó ÁFA összegének megfizetésére köteles.

A Közgyűlés felkéri az EVAT Egri Vagyonkezelő és Távfűtő Zrt.-t a bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetéséről szóló megállapodás elkészítésére.

Felelős: Dr. Bánhidy Péter vezérigazgató, EVAT Zrt.

Határidő: 2025. március 31.

3. „B” Határozati javaslat:

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 33/2022. (XI.25.) önkormányzati rendelete (továbbiakban Vagyonrendelet) 8. § (1) bekezdése alapján, az Eger belterület 2015/14/A/38 hrsz-ú, természetben az Eger, Malom utca 7. szám alatt található 18 m² alapterületű, „garázs” megnevezésű, nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó, az EVAT Egri Vagyonkezelő és Távfűtő Zrt. és Barna Zoltán (Szül.: Eger, 1981.03.25. lakhely: 3300 Eger, Vízimolnár u. 4. III/7. szám) között

2018. június 1. napján létrejött bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséhez nem járul hozzá.

Felelős: Dr. Bánhidy Péter vezérigazgató, EVAT Zrt.

Határidő: azonnal

4. „A” Határozati javaslat:

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése hozzájárul az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 33/2022. (XI.25.) önkormányzati rendelete (továbbiakban Vagyonrendelet) 8. § (1) bekezdése alapján, az Eger belterület 4865/A/1 hrsz-ú, természetben az Eger, Széchenyi utca 24. szám alatt található, üzlethelyiség megnevezésű, nem lakás céljára szolgáló helyiség 36 m² térmértékű részére vonatkozó, az EVAT Egri Vagyonkezelő és Távfűtő Zrt. és Boros-Gyarmati Krisztina egyéni vállalkozó (székhely: 3300 Eger, Hibay Károly utca 12. szám, nyilvántartási szám: 55318637, adószám: 72734522-1-30) között 2023. október 1. napján létrejött bérleti szerződés 2025. február 28. napjával, közös megegyezéssel történő megszüntetéséhez.

A bérleti jogviszony lejáratot megelőző megszűnésére tekintettel a Bérló kártalanításként:

- a szerződéskötéskor megfizetett 172.440,- Ft összegű óvadékról lemond, és az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 13. §-a alapján köteles a kártalanítás összegéhez kapcsolódó ÁFA összegének megfizetésére, továbbá
- 3 havi bérleti díjnak megfelelő összeg - 3 * 67.596,- Ft, 202.788,- Ft + 54.753,- Ft ÁFA – megfizetésére köteles.

A Közgyűlés felkéri az EVAT Egri Vagyonkezelő és Távfűtő Zrt.-t a bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetéséről szóló megállapodás elkészítésére.

Egyben felkéri az EVAT Egri Vagyonkezelő és Távfűtő Zrt.-t, - mint az Eger belterület 4865/A/1 hrsz-ú ingatlan kezelőjét, - hogy az ingatlan kapcsán nyílt versenyeztetési eljárás útján történő bérbeadásra vonatkozó előterjesztését a soron következő Pénzügyi-, Gazdálkodási és Ügyrendi Bizottságra terjessze elő.

Felelős: Dr. Bánhidy Péter vezérigazgató, EVAT Zrt.

Határidő: 2025. március 31.

4. „B” Határozati javaslat:

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 33/2022. (XI.25.) önkormányzati rendelete (továbbiakban Vagyonrendelet) 8. § (1) bekezdése alapján, az Eger belterület 4865/A/1 hrsz-ú, természetben az Eger, Széchenyi utca 24. szám alatt található, üzlethelyiség megnevezésű, nem lakás céljára szolgáló helyiség 36 m² térmértékű részére vonatkozó, az EVAT Egri Vagyonkezelő és Távfűtő Zrt. és

Boros-Gyarmati Krisztina egyéni vállalkozó (székhely: 3300 Eger, Hibay Károly utca 12. szám, nyilvántartási szám: 55318637, adószám: 72734522-1-30) között 2023. október 1. napján létrejött bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséhez nem járul hozzá.

Felelős: Dr. Bánhidy Péter vezérigazgató, EVAT Zrt.

Határidő: azonnal