

**Előterjesztés**

**Előterjesztés értéknövelő beruházásokra**

**vonatkozó kérelmek elbírálásáról**

**(PGÜB, UB)**

***Tisztelt Bizottság!***

A Bajcsy-Zsilinszky u. 17. sz. alatti és a Hadnagy u. 5. sz. alatt két önkormányzati tulajdonú üzlethelyiség bérlői szeretnék az általuk bérelt üzlethelyiséget felújítani, ezért kérelmet adtak be az ingatlanokat kezelő EVAT Zrt-hez, hogy ráfordításaik közül az értéknövelő, illetve az esztétikai beruházásokat a bérleti díjba beszámíthassák.

Eger MJV Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 33/2022. (XI.25.) önkormányzati rendelete 21. § (1) és (2) bekezdése szabályozza az értéknövelő és az esztétikai megjelenést javító felújítások elszámolását:

*(1) A bérlő a bérleményen értéknövelő beruházást csak a tulajdonos előzetes hozzájárulásával végezhet. A hozzájárulásban előzetes költségvetés alapján rögzíteni kell a tulajdonos által elismert, a bérbeszámítás alapjául szolgáló összeget. A beszámításról a Pénzügyi-, Gazdálkodási és Ügyrendi Bizottság dönt. A bérbeszámítás mértéke nem lehet több a mindenkori havi bérleti díj 50%-nál, az ezt meghaladó beszámításról a Közgyűlés dönt.*

*(2) A bérlő előzetes költségvetés alapján kérelmezheti az értéknövelő beruházásnak nem minősülő, a bérlemény homlokzatát, homlokzati portálját érintő, annak esztétikai megjelenését javító költségek maximum 50%-ának a megtérítését, amelyhez az Urbanisztikai Bizottság véleményének kikérését követően a Pénzügyi-, Gazdálkodási és Ügyrendi Bizottság adhat hozzájárulást. A bérbeszámítás mértéke nem lehet több a mindenkori havi bérleti díj 50%-nál.*

1. A Bajcsy-Zsilinszky u. 17. szám alatti, 4930/2/A/3 hrsz-ú 135 m2 alapterületű üzlet megnevezésű nem lakás céljára szolgáló helyiséget 2025. január 01. napjától 5 év határozott időre a Manooka Design Kft. bérli, bérleti díja 292.524,- Ft+Áfa/hó (2025. 05. 01-től a bérleti díj a KSH által közzétett fogyasztói árindex 100%-val emelkedik). A rossz műszaki állapotú műemlék ingatlanban át kell alakítani a gázellátást, a régi kéményes gázkazánt kondenzációs kazánra szükséges cserélni, a gáztervet a Heves Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya jóváhagyta. A bérlő a munkálatokra 2 árajánlatot kért, a Kovács Péter által benyújtott kedvezőbb ajánlat alapján a fűtéskorszerűsítés költsége bruttó 1.124.407,- Ft (885.360,- Ft+Áfa).

Szükséges továbbá a helyiségben az elektromos rendszer szabványosítása, ugyanis az elektromos hálózat jelenleg nem használható, balesetveszélyes. A bérlő a munkálatokra itt is 2 árajánlatot kért, az alacsonyabb, a Moldován-Vill által benyújtott árajánlat alapján a szabványosításhoz szükséges átalakítások ára összesen bruttó 3.888.205,- Ft (3.061.579,- Ft+Áfa).

Tekintettel arra, hogy a fűtési és elektromos rendszer az üzlethelyiség rendeltetésszerű működéséhez szükséges, kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy támogassa a bérbeszámítási kérelmet.

2. A Hadnagy u. 5. szám alatti, 6415/B/2 hrsz-ú, 80 m2 alapterületű üzlet, műhely megnevezésű, nem lakás céljára szolgáló helyiséget az Élmény és Szakértelem Egészségpont Kft. 2024. október 01. napjától 5 év határozott időre bérli. Bérleti díja 165.667,- Ft +Áfa/hó (2025. 05. 01-től a bérleti díj a KSH által közzétett fogyasztói árindex 100%-val emelkedik). A bérlőt a Heves Vármegyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Állategészségügyi Főosztálya a mellékelt ellenőrzési jegyzőkönyvben arra kötelezte, hogy a helyiség homlokzati portálját cserélje ki. A bejárati ajtó, illetve nyílászárók cseréje esztétikai felújításnak minősül, amelynek költsége a csatolt árajánlat alapján összesen bruttó 2.778.573,- Ft (2.187.853,- Ft+Áfa). A vagyonrendelet 21. § (2) bekezdése alapján ezen költség 50%-a számítható be a bérleti díjba.

3. A Hadnagy u. 5. szám alatti, 6415/A/1 hrsz-ú, 227 m2 alapterületű gyógyszertárat a Gelsemium Kft. 2021.01.21. napjától 2031.01.20-ig bérli, az általa fizetett bérleti díj 235.113,- Ft+Áfa/hó, amely az infláció mértékével minden évben emelkedik.

A bérlő az ingatlanon összesen bruttó 13.825.000 Ft összegű beruházást kíván végrehajtani, illetve a nyílászárókat bruttó 3.628.418,- Ft értékben szeretné kicserélni. A teljes beruházásból értéknövelő beruházásnak minősülnek az elektromos munkák bruttó 1.295.500,- Ft értékben, a fűtés hűtő-fűtő klímával történő megoldása bruttó 1.030.820,- Ft értékben, illetve esztétikai felújítás az ablakok, valamint a bejárati ajtó cseréje bruttó 3.628.418,- Ft értékben (ez utóbbi költség 50%-a számítható be a bérleti díjba). A nyílászárók, illetve a cégtábla cseréje kapcsán a bérlő településképi bejelentést tett.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy hozza meg döntését a bérbeszámításokra vonatkozó kérelmek kapcsán.

A vagyonrendelet rendelkezéseinek megfelelően a Pénzügyi-, Gazdálkodási és Ügyrendi Bizottság döntése csak az Urbanisztikai Bizottság jelen döntési javaslatot támogató véleménye esetén lép hatályba. Amennyiben az Urbanisztikai Bizottság véleménye eltér a jelenlegi javaslatban foglaltaktól, akkor a módosított döntési javaslat a következő Pénzügyi-, Gazdálkodási és Ügyrendi Bizottság ülésén ismét a bizottság elé kerül.

Eger, 2024. 12. 02.

**Csákvári Antal sk.**

Pénzügyi-, Gazdálkodási és Ügyrendi Bizottság

elnöke

**Döntési javaslat**

1. **Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Pénzügyi-, Gazdálkodási és Ügyrendi Bizottsága az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 33/2022. (XI.25.) önkormányzati rendelet 21. § (1) bekezdése alapján hozzájárul az önkormányzati tulajdonban lévő Eger, Bajcsy-Zsilinszky u. 17. szám alatti, 4930/2/A/3 hrsz-ú 135 m2 nagyságú üzlethelyiségen (bérlő:** **Manooka Design Kft.) elvégezni kívánt értéknövelő beruházásokhoz, és a beterjesztett árajánlatok alapján az összesen 3.946.939,- Ft + Áfa (bruttó 5.012.612,- Ft) felújítási költség bérleti díjba történő beszámításához.**

**A bérbeszámítás a felújításra vonatkozó számlák benyújtását és műszaki tartalmának ellenőrzését követően kezdődhet meg** **a mindenkori havi bérleti díj 50%-ig.**

**Felelős: EVAT Zrt.**

**Határidő:** **2025. január 31.**

1. **Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Pénzügyi-, Gazdálkodási és Ügyrendi Bizottsága az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 33/2022. (XI.25.) önkormányzati rendelet 21. § (2) bekezdése alapján hozzájárul az önkormányzati tulajdonban lévő Eger, Hadnagy u. 5. szám alatti, 6415/B/2 hrsz-ú, 80 m2 alapterületű helyiség (bérlő:** **Élmény és Szakértelem Egészségpont Kft.) esztétikai megjelenését javító felújításához a 2.187.853,- Ft+Áfa (bruttó 2.778.573,- Ft) összegű felújítási költség 50%-ának** **bérleti díjba történő beszámításával.**

**A bérbeszámítás a felújításra vonatkozó számlák benyújtását és műszaki tartalmának ellenőrzését követően kezdődhet meg a mindenkori havi bérleti díj 50%-ig.**

**A Pénzügyi-, Gazdálkodási és Ügyrendi Bizottság döntése az Urbanisztikai Bizottság támogató véleménye esetén lép hatályba.**

**Felelős: EVAT Zrt.**

**Határidő: 2025. január 31.**

1. **Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Pénzügyi-, Gazdálkodási és Ügyrendi Bizottsága az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 33/2022. (XI.25.) önkormányzati rendelet 21. § (1) és (2) bekezdése alapján hozzájárul az önkormányzati tulajdonban lévő Eger, Hadnagy u. 5. szám alatti, 6415/A/1 hrsz-ú, 227 m2 alapterületű helyiség (bérlő: Gelsemium Kft.)**

**- értéknövelő beruházásához a beterjesztett árajánlatok alapján összesen 1.831.748,- Ft+Áfa (bruttó 2.326.320,- Ft) összegű** **felújítási költség bérleti díjba történő beszámításával,**

**- az esztétikai megjelenést javító felújításhoz a 2.857.022,- Ft+Áfa (bruttó 3.628.418,- Ft) összegű felújítási költség 50%-ának** **bérleti díjba történő beszámításával. A Pénzügyi-, Gazdálkodási és Ügyrendi Bizottság esztétikai felújításra vonatkozó döntése az Urbanisztikai Bizottság támogató véleménye esetén lép hatályba.**

**A bérbeszámítás a felújításra vonatkozó számlák benyújtását és műszaki tartalmának ellenőrzését követően kezdődhet meg a mindenkori havi bérleti díj 50%-ig.**

**Felelős: EVAT Zrt.**

**Határidő: 2025. január 31.**