

ELŐTERJESZTÉS

bizottsági hatáskörbe tartozó vagyongazdálkodásra

Tisztelt Bizottság!

A hatályban lévő jogszabályok figyelembe vételével a bizottsági hatáskörbe tartozó lakáshasznosításról szóló kérelmeket az alábbiak szerint terjesztem elő:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában és rendelkezésében lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó szabályokról szóló 11/2016.(III.24.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Rendelet) 2.§ (2) bekezdése alapján

„A Gazdasági, Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság (a továbbiakban: Vagyongazdálkodási Bizottság) hatáskörébe tartozik:

- a) lakás bérbeadása kivéve, ha a lakás bérbeadása városérdekből történik,*
- b) helyiség határozott időre történő bérbeadása,*
- c) helyiség bérleti jogának átruházásához való hozzájárulás,*
- d) lakás és helyiség esetében felújítási költségek bérleti díjba történő beszámítása,*
- e) az 5.§ (4) bekezdésben foglalt hozzájárulás megadása,*
- f) bérlőtársi jogviszony engedélyezése,*
- g) hiányszakmák megállapítása,*
- h) a lakástörvény 23.§ (3) bekezdésének fennállása esetén dönt a lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséről, másik lakás bérbeadásáról, vagy pénzbeli térítés megállapításáról.”*

1. Önkormányzati nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díj kedvezménye

Tényállás:

A belvárosban több önkormányzati üzlethelyiség is huzamosabb ideje üresen áll, ezek a következők: Kossuth tér 16. (142 m²), Széchenyi tér 1. (38 m²), Széchenyi tér 3. (34 m²), Dózsa György utca 10. (55 m²), a Széchenyi tér 4. szám alatti 24 m²-es üzletet a közelmúltban került az önkormányzat részére visszabocsátásra és várhatóan a Széchenyi tér 3. alatti 104 m²-es, volt ERSTE Bank helyisége is hamarosan vissza kerül az önkormányzat birtokába.

Az üres üzletek már többször meghirdetésre kerültek, de nem volt rájuk jelentkező, így a téli fűtési költségek és az amortizáció az önkormányzat költségvetését terheli. Az elmúlt hetekben több érdeklődő is volt az üres üzlethelyiségek hasznosítására, de a bizottság által korábbiakban meghatározott 1100-1200.-Ft/m²/hó bérleti díj mellett a jelenlegi COVID-19 járvány okozta bizonytalan helyzetben nem kívánták az üzleteket megpályázni.

Ha ez nem változik, 6 üres üzlethelyiség fűtési költsége szintén az önkormányzat költségvetését fogja terhelni a közeledő fűtési szezonban, emellett bevétel sem keletkezik.

További kifogásolt tényező volt az érdeklődők részéről, hogy az üzlethelyiség végezni kívánt tevékenységhez alkalmas átalakítása a bérlő feladata, ami az építőipari vállalkozók leterheltsége miatt 2-3 hónapba is beletelik, ezalatt nem keletkezik még bevétele a bérlőknek, viszont a bérleti díjat teljes egészében fizetniük kell.

Szakmai javaslat:

Tekintettel arra, hogy az üzletek némelyike már több mint 2 éve üresen áll és a járvány miatti bizonytalanság következtében a vállalkozók kevésbé tudják vállalni a jelenleg megállapított

bérleti díjat. Ezek miatt érdemes volna valamilyen kedvezményt biztosítani a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának elősegítésére.

Amennyiben a bizottság fenntartja az 1200.-Ft/m²/hó induló bérleti díjat, indokolt lenne az újonnan bérbe adott üzlethelyiségek tekintetében díjkedvezményt alkalmazni, például a kezdeti bérleti díjből 50%-os kedvezményt kaphatnának a bérlők addig, amíg a végezni kívánt tevékenységüket meg tudják kezdeni, de legfeljebb 3 hónapig, vagy csökkenteni a bérleti díj mértékét.

Határozati javaslat:

**Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete
Gazdasági, Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság
..../2020. (IX....) határozata
bizottsági hatáskörbe tartozó vagyonhasznosításról**

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Gazdasági, Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága átruházott hatáskörben a Kossuth tér 16. szám (142 m²), Széchenyi tér 1. szám (38 m²), Széchenyi tér 3. szám (34 m²), Dózsa György utca 10. szám (55 m²) alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségeinek induló bérleti díjátFt/m²/hó összegben határozza meg. Bérbeadás esetén a bérleti díjből ideig kedvezményt biztosít.

Kijelölt bérlő: a liciteljáráson legmagasabb bérleti díjra ajánlatot tevő pályázó.

2. Sátoraljaújhely, Széchenyi tér 4. szám alatti üzlet

Tényállás:

Kátra Viktória Zsuzsa egyéni vállalkozó (nyilvántartási szám: 50689132, adószám: 67753121-2-25, székhely: 3950 Sárospatak, Simándi I. u. 15.) mint bérlő kérelmezi a bizottság hozzájárulását a 2017. március 10. napjától 2022. március 10. napjáig bérbe adott, Sátoraljaújhely Város Önkormányzata tulajdonát képező 2834/A/1 hrsz-ú, természetben 3980 Sátoraljaújhely, Széchenyi tér 4. szám alatti, 24 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség tekintetében fennálló határozott időre szóló bérleti jogviszonya közös megegyezéssel történő megszüntetéséhez 2020. augusztus 31. napjával. Nevezett bérlő az ingatlant 2020. augusztus 26. napján visszabocsátotta a tulajdonos birtokába.

Szakmai javaslat:

Mivel az ingatlan visszakerült az Önkormányzathoz, nincs akadálya a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséhez, továbbá a bizottságnak el kell döntenie, hogy bérbeadásra milyen feltételekkel hirdeti meg az ingatlant.

Határozati javaslat:

**Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete
Gazdasági, Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság
..../2020. (IX....) határozata
bizottsági hatáskörbe tartozó vagyonhasznosításról**

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Gazdasági, Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága átruházott hatáskörben hozzájárul **Kátra Viktória Zsuzsa egyéni vállalkozó** (nyilvántartási szám: 50689132, adószám: 67753121-2-25, székhely: 3950 Sárospatak, Simándi I. u. 15.) Sátoraljaújhely Város Önkormányzata tulajdonát képező 2834/A/1 hrsz-ú, természetben 3980 Sátoraljaújhely, Széchenyi tér 4. szám alatti, 24 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség tekintetében fennálló határozott időre szóló bérleti jogviszonyuk 2020. augusztus 31. napjával, közös megegyezéssel történő megszüntetéséhez.

Az ingatlant bérbeadásra meghirdetiFt/m2/hó induló bérleti díj ellenében. (amennyiben az 1. pontban kedvezményt állapít meg, azzal a kedvezménnyel)

Kijelölt bérlő: a liciteljáráson legmagasabb bérleti díjra ajánlatot tevő pályázó.

3. Sátoraljaújhely, Hajnal utca 8. (korábbi Spartacus klub), 1317. helyrajzi szám

Tényállás:

Talláromné Kis Georgina mint a P&G DUO Kft. ügyvezetője kérelemmel fordult a bizottsághoz, melyben a Hajnal utca 8. szám alatt található helyiség egy részének bérbevételét kéri, ahol jogastúdiót kíván üzemeltetni.

A helyiséget jelenleg az önkormányzat raktárként használja, ott használaton kívüli bútorok vannak elhelyezve. Az ingatlanrész, melyet bérbe kíván venni 115 m² alapterületű, de a kapcsolódó több kisebb helyiséget a polgárvédelem és a Városellátó Szervezet is használja szintén raktározásra.

Szakmai javaslat:

Az ingatlanban jelenleg az önkormányzat által tárolt bútorok, eszközök máshová szállítása nem biztosított, hasonló méretű és üres raktárhelyiség jelenleg nem áll az önkormányzat rendelkezésére, így bérbeadás esetén ezek áthelyezése nem megoldott.

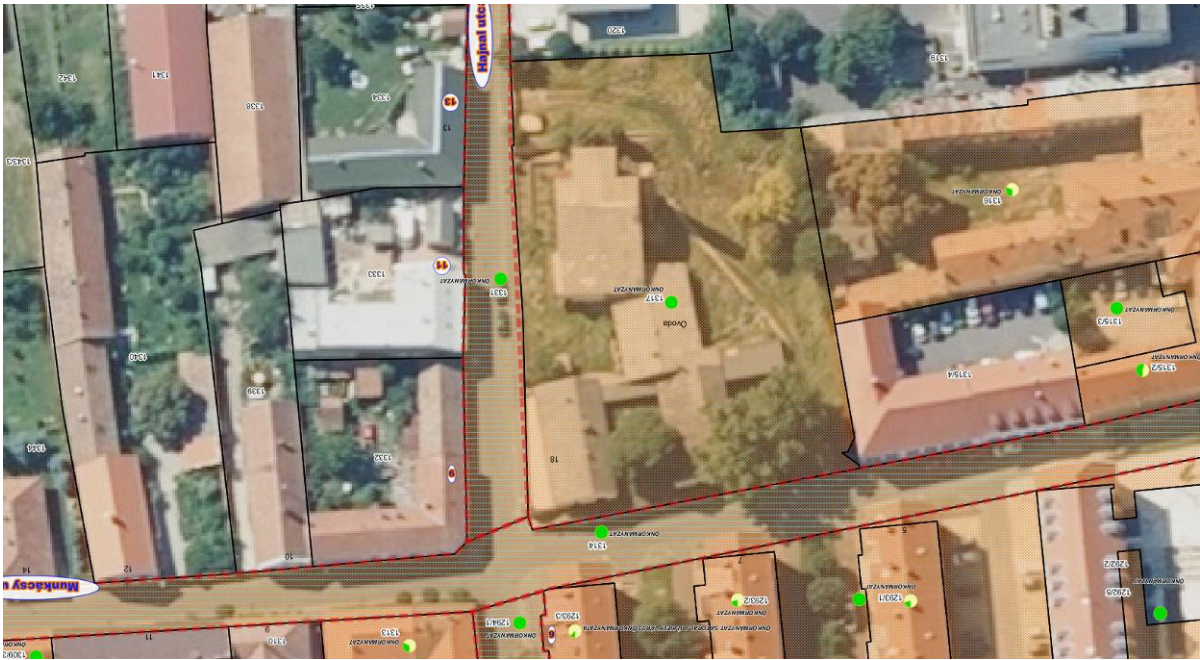
Bérbeadás esetén a hátsó helyiségek megközelítése a Városellátó Szervezet által használt helyiségeken, illetve a korábban városi WC-ként használt helyiségen keresztül lesz csak megoldható.

Az ingatlanrész rossz állapotú, a burkolat, falazat, nyílászárók felújítására, a kívánt tevékenység végzéséhez való átalakításra jelentős összeget kell majd fordítani, amennyiben a bizottság a bérbeadás mellett határoz, a bérleti díj kijelölésekor erre, valamint az 1. pontban hozott döntésre is figyelemmel kell lennie.

Az ingatlanrész bérbeadása nem javasolt.

1. Melléklet:

térképszelvény, fotódokumentáció



HRSZ	JEL	Műv.ág	Min.oszt.	Terület(ha.m2)	Kat.jöv.
	1317/				
	.	kivett óvoda		0.3456	0.00
			ÖSSZESEN:	0.3456	0.00
			Cím: 3980 SÁTORALJAUJHELY, Hajnal utca 8.		
		Tulajdonosi adatok			
		Sorszám: 4	Bejegyző határozat: 34568/1994.06.21		
		Tul.hányad: 1/1			
		Szerz.jogcím: jogutódlás			
		Név: ÖNKORMÁNYZAT			
		Jogállás: tulajdonos			
		Cím: 3980 SÁTORALJAUJHELY, Kossuth tér 5			
		Jogok-tények jogosultjai			
		Sorszám: 1	Bejegyző határozat: 37920/2001.07.10		
		Jog-tény neve: Önálló szöveges bejegyzés			
		Szöveg: Az ingatlan területe növekedett az 1318 helyrajzi számú ingatlan beolvadásával.			
		Sorszám: 2	Bejegyző határozat: 30382/2009.01.14		
		Jog-tény neve: Vezetékjog			
		Név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT.			
		Cím: 3525 MISKOLC, Dózsa György utca 13.			
		Szöveg: 58 m2 területre az E-58/2008/5/275 sz. alatt záradékolt változási			
vázrajz		szerint			
		Sorszám: 3	Bejegyző határozat: 33260/2011.05.04		
		Jog-tény neve: Vezetékjog			
		Név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT.			
		Cím: 3525 MISKOLC, Dózsa György utca 13.			
10		Szöveg: A VM-87/2011. engedélyszámú (18246) Sátoraljaújhely állomás 1. sz.			
		kv-os vezetékrendszer az ingatlan területéből 77 m2-t érint.			
		Sorszám: 5	Bejegyző határozat: 36613/2015.09.09		
		Jog-tény neve: Jelzálogjog			
		és járulékal erejéig			
		Név: OTP BANK NYRT.			
		Cím: 1051 BUDAPEST, Nádor utca 16.			
		Szöveg: Kapcsolattartó: Északkelet-magyarországi Régió Miskolci Igazgatóság			
(3530		Miskolc, Uitz B. u. 6.)			
		Sorszám: 7	Bejegyző határozat: 36124/2018.07.30		
		Jog-tény neve: Vezetékjog			
		Név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT.			
		Cím: 3525 MISKOLC, Dózsa György utca 13.			
sz.		Szöveg: A VM-491/2011. engedélyszámú (20232) Sátoraljaújhely 0,4 kv-os 3.			
alatti		vezetékrendszer az ingatlan területéből 20 m2-t érint., A III/4. sorszám			
		törölt bejegyzés ranghelyén.			
		Sorszám: 8	Bejegyző határozat: 36124/2018.07.30		
		Jog-tény neve: Önálló szöveges bejegyzés			
1331		Szöveg: Az ingatlan területe 20 négyzetméterrel növekedett a sátoraljaújhelyi			
		hrsz-ú ingatlan terhére., E-13/2018/362.			







Határozati javaslat:

**Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete
Gazdasági, Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság
.../2020. (IX....) határozata
bizottsági hatáskörbe tartozó vagyonhasznosításról**

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Gazdasági, Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága **nem adja bérbe** a 1317 helyrajzi számú, természetben Sátoraljaújhely Hajnal u. 8. szám alatti ingatlanból 115 m² alapterületű ingatlanrészt.

4. Sátoraljaújhely, Széchenyi tér 3., 1316/A/18 hrsz bérleti szerződés megszüntetése

Tényállás:

A Befaco Kft. 2004-től bérli a sátoraljaújhelyi 1316/A/18. hrsz-ú, természetben a Sátoraljaújhely, Széchenyi tér 3. szám alatti 104 m² alapterületű ingatlant. 2014-ben kérte a szerződése meghosszabbítását, 2024. február 24. napjáig szól a szerződése.

Bérlő azzal a kéréssel fordult az Önkormányzathoz, hogy szeretné közös megegyezéssel megszüntetni a jogviszonyát augusztus 31. napjával. Mivel a felek között elszámolási vita merült fel, így a szerződés megszüntetése szeptember 30. napjával lehetséges.

Szakmai javaslat:

Az üzlethelyiség nagyobbik része évek óta üres, csak egy kisebb, néhány m²-es alapterületű rész van hasznosítva, ott az ERSTE Bank Zrt. bankautomatát üzemeltet, mely ingatlanrészt az önkormányzat hozzájárulásával a Befaco Kft. albérletbe adja részére. A Befaco Kft. bérleti szerződésének megszűnése esetén az albérletbe adás is értelemszerűen megszűnik, az ERSTE Bank Zrt. kérelmezte is, hogy immár közvetlenül az önkormányzattól továbbra is bérelhesse az ATM helyéül szolgáló ingatlanrészt, melyről az előterjesztés következő pontja szól. Amennyiben a felek az elszámolási vitájukat rendezik, és a bérlő visszabocsátja az Önkormányzatnak az ingatlant, javasolt a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésének.

Határozati javaslat:

**Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete
Gazdasági, Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság
.../2020. (IX....) határozata
bizottsági hatáskörbe tartozó vagyonhasznosításról**

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Gazdasági, Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága átruházott hatáskörben **hozzájárul** a Befaco Kft. (3950 Sátoraljaújhely, Simándi u. 26. Cg: 05-09-002650) Sátoraljaújhely Város Önkormányzata tulajdonát képező 1316/A/18 hrsz-ú, természetben 3980 Sátoraljaújhely, Széchenyi tér 3. szám alatti, 104 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség tekintetében fennálló 10 évre szóló bérleti jogviszonyuk 2020. szeptember 30. napjával, közös megegyezéssel történő megszüntetéséhez.

5. Sátoraljaújhely, Széchenyi tér 3., 1316/A/18 hrsz, ATM automata

Tényállás:

Az Erste Bank Zrt. albérleti szerződést kötött a Befaco Kft. által bérelt Széchenyi tér 3. szám alatti ingatlanból egy területen fizikailag elkülönített ingatlanrészt, ahol az ERSTE Bank ATM automatát üzemeltet. A Befaco Kft. bérleti szerződésének megszűnésével értelemszerűen az albérlet is megszűnt, az ERSTE Bank Zrt. kérelemmel fordult az önkormányzathoz, melyben az ingatlanrészt továbbra is bérelni szeretnék, az ott lévő bankautomata további üzemeltetése céljából.

A szóban forgó helyiségrész két részből áll, egy 3 m²-es előtérből és az ATM körüli 8 m²-es részből áll. A 3 m²-es előtérből lehet megközelíteni az ATM-et is és a hátsó üzlethelyiséget is,

emiatt arra indokolt lenne a bérleti díj 50%-át felszámítani, míg a 8 m²-es részre a teljeset. Ha a főtéren megszokott 1200.-Ft/m²/hó bérleti díjból indulunk ki, akkor ez $8 \cdot 1200 + 3 \cdot 600 = 11.400$.-Ft/m²/hó induló bérleti díjat jelent.

Szakmai javaslat:

Mivel az automata fizikailag el van választva az irodahelyiségtől, azt követően, hogy a Befaco Kft. visszabocsátotta az önkormányzat birtokába, meghirdethető a fent nevezett ingatlanrész, javasolt bérleti díj: 11.400.-Ft/hó.

Határozati javaslat:

**Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete
Gazdasági, Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság
.../2020. (IX....) határozata
bizottsági hatáskörbe tartozó vagyonhasznosításról**

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Gazdasági, Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága átruházott hatáskörben elidegenítésre meghirdeti a 1316/A/18. helyrajzi számú, természetben Sátoraljaújhely, Széchenyi tér 3. szám alatti 104 m² alapterületű ingatlanból 11 m² alapterületű ingatlanrész, bankautomata üzemeltetése céljából.

Induló bérleti díj: 11.400.-Ft/hó

Kijelölt bérlő: a liciteljáráson legmagasabb bérleti díjra ajánlatot tevő pályázó.

6. Sátoraljaújhely, Rákóczi u. 5. szám alatti fodrászüzlet bérlete

Tényállás:

A sátoraljaújhelyi ingatlan-nyilvántartásban 485/A/5 hrsz-ú, természetben 3980 Sátoraljaújhely, Rákóczi u. 5. szám alatt található, 52 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlői a 2018. június 30. napjától hatályos bérleti szerződés módosítását követően **Bodnár Józsefné** sz. Madák Zsuzsanna egyéni vállalkozó, (vállalkozói igazolvány száma: EV-666016, adószám: 63488292-1-25) 3980 Sátoraljaújhely, Barátság u. 31. szám alatti lakos, **Kovács Gyuláné** sz. Hudák Éva egyéni vállalkozó (vállalkozói igazolvány száma: EV-518382, adószám: 45230653-1-25) 3980 Sátoraljaújhely, Martinovics u. 31. III/2. szám alatti lakos, **Mesterné Kovács Andrea** egyéni vállalkozó (vállalkozói igazolvány száma: EV-518378, adószám: 45044748-1-25) 3980 Sátoraljaújhely, Losárdi u. 24. szám alatti lakos.

Kantárné Takács Nóra egyéni vállalkozó (székhely: 4522 Nyírtass, József Attila u. 7., adószám: 55485452-1-35) 4522 Nyírtass, József Attila u. 7. szám alatti lakos kérelemmel fordult Sátoraljaújhely Város Önkormányzatához, hogy a fodrászüzletben egy fő alkalmazottal működő kézápoló és műkörömpépítő szolgáltatás beindításához járuljon hozzá 2020. szeptember 15. napjával.

Bodnár Józsefné sz. Madák Zsuzsanna, Kovács Gyuláné sz. Hudák Éva és Mesterné Kovács Andrea egyéni vállalkozók fenti szolgáltatás megkezdéséhez írásos beleegyezésüket adták, egyúttal kérelmezték a bérlemény ismételt bérbeadását 10 év időtartamra.

Szakmai javaslat:

A Költségvetési és Gazdálkodási Osztály tájékoztatása szerint bérleti díjtarozás nem áll fenn, a 2020. május 21. napján tartott előre be nem jelentett helyszíni ellenőrzés alkalmával megállapítást nyert, hogy az üzlethelyiség tiszta, karbantartott, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban van.

A Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testületének Sátoraljaújhely Város Önkormányzatának vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 9/2004. (III.22.) önkormányzati rendelete 16/A.§ (3) bekezdés szerinti ismételt bérbeadásnak nincs akadálya.

„(3) Nem kell meghirdetni az önkormányzati tulajdonú ingatlan bérbe adását, használati jogának átruházását, ha a bérlő a bérleti szerződés lejártát követően az általa bérelt ingatlant a hatáskört gyakorló által megszabandó új feltételek mellett kívánja bérelni és az éves bérleti, használati díj nem éri el a nettó 1.200.000 Forintot”.

Határozati javaslat:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Gazdasági, Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága...../2020..... határozata bizottsági hatáskörbe tartozó vagyonhasznosításról

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata **10 év időtartamra ismételten bérbe adja** a sátoraljaújhelyi ingatlan-nyilvántartásban 485/A/5 hrsz-ú, természetben 3980 Sátoraljaújhely, Rákóczi u. 5. szám alatt található, 52 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiséget **Bodnár Józsefné** sz. Madák Zsuzsanna egyéni vállalkozó, (vállalkozói igazolvány száma: EV-666016, adószám: 63488292-1-25) 3980 Sátoraljaújhely, Barátság u. 31. szám alatti lakos, **Kovács Gyuláné** sz. Hudák Éva egyéni vállalkozó (vállalkozói igazolvány száma: EV-518382, adószám: 45230653-1-25) 3980 Sátoraljaújhely, Martinovics u. 31. III/2. szám alatti lakos, **Mesterné Kovács Andrea** egyéni vállalkozó (vállalkozói igazolvány száma: EV-518378, adószám: 45044748-1-25) 3980 Sátoraljaújhely, Losárdi u. 24. szám alatti lakos, valamint **Kantárné Takács Nóra** egyéni vállalkozó (székhely: 4522 Nyírtass, József Attila u. 7., adószám: 55485452-1-35) 4522 Nyírtass, József Attila u. 7. szám alatti lakos részére.

Sátoraljaújhely, 2020. szeptember 18.

dr. Rózsahegyi Ferenc sk.
jegyző