

ELŐTERJESZTÉS

bizottsági hatáskörbe tartozó vagyonhasznosításra

Tisztelt Bizottság!

A hatályban lévő jogszabályok figyelembevételével a bizottsági hatáskörbe tartozó vagyonhasznosításról szóló kérelmet az alábbiak szerint terjesztem elő.

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 5/2024. (III.28.) önkormányzati rendelete 2. melléklete alapján:

„4. Gazdasági, Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság

4.2. Dönt átruházott hatáskörben

4.2.1. nem lakás céljára szolgáló helyiség határozott időre történő bérbeadásáról, helyiség bérleti jogának átruházásához való hozzájárulás tárgyában,

4.2.6. bérlőtársi jogviszony engedélyezéséről,”

1. Önkormányzati nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének meghosszabbítása – az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 2859/A/12 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Kossuth Lajos tér 16. szám alatti helyiség tekintetében

Tényállás:

ÚJHELY-BISTRO Kft. (továbbiakban: Bérlő) (Cégjegyzékszám: 05-09-05090, adószám: 27717699-2-05), 2022. június 1. napjától 2025. május 31. napjáig terjedő időszakra bérleti szerződést kötött, a Sátoraljaújhely Város Önkormányzat tulajdonában álló, az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 2859/A/12 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Kossuth Lajos tér 16. szám alatti, 68 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiségre, havi 184.600,- Ft bérleti díj ellenében.

A bérlő kérelmében a bérleti szerződés meghosszabbítását kérte 5 év határozott időtartamra a jelenlegi feltételek fennállása mellett.

Szakmai javaslat:

Tekintettel arra, hogy a bérlő 2022. június 1. napjától a nem lakás céljára szolgáló helyiséget folyamatosan bérl, fennálló tartozása nincs, továbbá az üzlethelyiség tiszta, karbantartott, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban van, javasolt a bérleti jogviszony meghosszabbítása 5 év határozott időtartamra, 2025. június 1. napjától 2030. május 31. napjáig.

Határozati javaslat:

**Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete
Gazdasági, Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága
..../2025. (...) határozata
bizottsági hatáskörbe tartozó vagyonhasznosításról**

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete Gazdasági, Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága átruházott hatáskörben **hozzájárul** az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 2859/A/12 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Kossuth

Lajos tér 16. szám alatti, 68 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának az ÚJHELY-BISTRO Kft.-vel történő meghosszabbításához 5 év határozott időtartamra, 2025. június 1. napjától 2030. május 31. napjáig havi 184.600,- Ft bérleti díj ellenében.

2. Telekhatárrendezés a sátoraljaújhelyi 2595/4 helyrajzi számú, és a sátoraljaújhelyi 2594 helyrajzi számú ingatlanok tekintetében

Tényállás:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat tulajdonában van az ingatlan nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 2594 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Piac tér megnevezésű, kivett közterület ingatlan.

Gombos Sándor a G-SLEPP Kft. ügyvezetője (továbbiakban: Kérelmező) az ingatlan nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 2595/4 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhelyi Piac tér 1/A. a tulajdonában lévő ingatlan telekhatárrendezését kéri.

A telekhatárrendezés következtében a közterület alapterülete 27 m²-rel csökken. A telekhatárrendezéssel a Kérelmező tulajdonában lévő 2595/4 helyrajzi számú telek határvonala a Piac tér felőli oldalon kerül rendezésre.

Szakmai javaslat:

A telekhatárrendezéshez a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal határozatában hozzájárulását megadta, egyéb szakmai előírást nem támasztott, a telekhatárrendezés a környezetben negatív változást nem eredményez.

A fentiek alapján a Bizottság hozzájárulása javasolt a telekhatárrendezéshez.

A változási vázrajz az előterjesztés mellékletét képezi.



Határozati javaslat:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete Gazdasági, Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága/2025. (....) határozata bizottsági hatáskörbe tartozó vagyonhasznosításról

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete Gazdasági, Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága átruházott hatáskörben **hozzájárul** az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 2594 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Piac tér és az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 2595/4 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Piac tér 1/A szám alatti ingatlan telekhatárrendezéséhez.

3. Hozzájárulás önkormányzati ingatlan leltárában rögzített berendezési tárgy felújításához, cseréjéhez, pótlásához - a sátoraljaújhelyi 0177/19 helyrajzi számú, természetben a sátoraljaújhelyi Magas-hegyen lévő 100 m² alapterületű Magas-hegyi hütte (gombabüfé) és látványterasz megnevezésű ingatlan tekintetében

Tényállás:

A Zemplén 723 Kft. (továbbiakban: Bérló) bérli a Sátoraljaújhely Város Önkormányzata tulajdonában álló az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 0177/19 helyrajzi számú, természetben a sátoraljaújhelyi, Magas-hegyen lévő 100 m² alapterületű Magas-hegyi hütte (gombabüfé) és látványteraszt 2025. április 1. napjától 3 év határozott időtartamra.

Tulajdonos Önkormányzat a 22/2025 (II.13.) határozatában azt a feltételt támasztotta a leendő Bérló felé, hogy legalább kéthetente melegkonyhás rendezvényt kell szerveznie a bérleményben.

Bérló meg szeretne felelni a határozatban foglalt feltételnek, ennek érdekében jelentős átalakításokat tervez elvégezni az ingatlanon, amely – állítása szerint – jelen formájában nem felel meg a melegkonyhás étkeztetés követelményeinek.

Az alábbi kivitelezési munkálatok elvégzésével tenné alkalmassá az épületet a melegkonyhás rendezvények lebonyolítására:

- biztonsági okokból az épület körbezárása, mert a jelenlegi átlátszó ponyva nem felel meg a biztonsági követelményeknek, 2 db gazdasági bejárat, 2 db vendégfogadó helyiségbe nyíló 2 szárnyas ajtó és 9 db fix, felül bukó ablakkal ellátott szerkezet beépítése **5.262.000,- Ft + Áfa** összegben,
- külön zárható dolgozói öltöző, használt olaj illetve szeméttároló kialakítása **1.826.000,- Ft + Áfa** összegben,
- a melegítő konyha gipszkarton falazattal történő elválasztása a vendégtértől (kb.: 120 m²), ennek bekerülési költsége: **2.400.000,- Ft + Áfa**, valamint a kialakításra kerülő gipszkarton falazatba 6 db beltéri ajtó beépítése **438.000,- Ft + Áfa** összegben,
- a kialakítandó melegítő konyhában padló és fal burkolás **1.300.000,- Ft + Áfa** értékben,
- a büfé helyiségen belül víz és szennyvíz szerelési munkálatok költsége **300.000,- Ft**, villanyszerelési munkák **500.000,- Ft**,
- a terasz használatához szükséges korlát kialakítása 30 m hosszban **285.000,- Ft + Áfa**,
- a riasztórendszer, kamerarendszer kiépítése, felszerelése **956.000,- Ft + Áfa**.

Bérlő a felsorolt kivitelezési munkálatok teljes költségét **13.337.000,- Ft + Áfa összegben** tervezi beszámítani a bérleti díjba.

A felújítási munkálatok megkezdéséhez kéri a Gazdasági, Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság előzetes hozzájárulását.

Szakmai javaslat:

Tekintettel arra, hogy a bérelt ingatlan berendezési tárgyainak felújításához, cseréjéhez, pótlásához, javításához a Gazdasági, Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság előzetes hozzájárulása szükséges, ezért a bérlő kéri a Bizottság előzetes hozzájárulását a bérelt ingatlan tekintetében.

A fejlesztés keretében kialakítandó melegítő konyha padló és fal burkolása, a büfé helyiségen belül víz-, szennyvíz és villanyhálózat korszerűsítése, értéknövelő felújításnak minősül, ezért javasolt ezen a munkálatok elvégzéséhez történő hozzájárulás 2.100.000,- Ft összegben.

A Bérlő által elvégezni kívánt munkálatok többsége a vállalkozás érdekében végzett felújítás, ezek megvalósítása hosszú távon nem szolgálja a tulajdonos érdekeit.

Sátoraljaújhely, 2025. április 15.

dr. Terdik Sándor s.k.,
jegyző

Határozati javaslat:

**Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete
Gazdasági, Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága
.../2025. (...) határozata
bizottsági hatáskörbe tartozó vagyonhasznosításról**

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete Gazdasági, Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága átruházott hatáskörben **hozzájárul** az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 0177/19 helyrajzi számú, természetben sátoraljaújhelyi Magas-hegyen lévő 100 m² alapterületű Magas-hegyi hütte (gombabüfé) és látványterasz tekintetében, a Zemplén 723 Kft. által bérelt önkormányzati ingatlanban az értéknövelő felújítási munkálatok elvégzéséhez.