



ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2019. június 27-ei soros ülésére

Tárgy:

Kastély u. 3. szám alatti ingatlan bérlőjének kérelme III.

Előterjesztő:

Törvényességi ellenjegyzés:

.....
Ruzsics Ferenc
polgármester

.....
Dr. Horváth Teréz
jegyző

Az előterjesztést készítette:

Az előterjesztést jóváhagyta:

.....
Szücsné Dr. Lancz Anita
vagyongazdálkodási ügyintéző

.....
Tóth Eszter osztályvezető
Közgazdasági Osztály

Tisztelt Képviselő-testület!

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2019. március 28-ai, valamint április 25-ei soros ülésén is tárgyalta a Keszthely, Kastély u. 3. szám alatti helyiség (Kályhák háza) bérlője, Szalay Imre kérelmét. A 92/2019. (IV. 25.) számú határozatában a Képviselő-testület a Keszthely, Kastély u. 3. (3. ajtó) szám alatti ingatlan lakásként illetve helyiségként történő hasznosításával kapcsolatos költségvetés elkészítését írta elő. (1. sz. melléklet: képviselő-testületi határozat)

Szalay Imre az ingatlan helyiségként történő felújításának tervét és költségvetését benyújtotta, egyben korábbi kérelmét is fenntartotta. (2. sz. melléklet: Szalay Imre felújítási terve és költségvetése) Az esetlegesen elnyert bérleti jog lehetővé tenné részére, hogy a kályhatörténeti kiállítást és műhelyt bővítse, és ezáltal létrejöhetne egy a környéken egyedülálló kézműves porta. Kérelmező a benyújtott költségvetés alapján bruttó 5.157.000,- Ft értékben végezné el a helyiség felújítását és korszerűsítését (nyílászárók cseréje, fűtés kiépítése, elektromos és vízvezetékek teljes körű cseréje, stb.). Bérleti díjként - korábbi kérelmében foglaltak szerint - 25.000 Ft/hó összeget tud vállalni, és kéri a felújítás költségeinek bérleti díjba történő beszámítását. (3. sz. melléklet: kérelem)

A VÜZ Nonprofit Kft. által elkészített költségvetés szerint az ingatlan lakásként történő hasznosítás esetén a teljes körű felújítás (fűtőkorszerűsítés helyett a meglévő cserépkályhák felújításával) bruttó 5.460.111,- Ft összeget tenne ki. A VÜZ Nonprofit Kft. tájékoztatása szerint Zala Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztályának állásfoglalása értelmében a belső válaszfalak bonthatóak. (4. sz. melléklet: VÜZ Kft. ingatlannal kapcsolatos költségvetése) Az ingatlan lakásként történő hasznosítása esetén a bérleti díj az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 32/2014.(XII.19.) rendelet (továbbiakban lakásrendelet) szerint 46.928,- Ft/hó („komfortos” komfortfokozatú, belvárosi, piaci alapon bérebe adható lakás 838 Ft/m²/hó). (5. sz. melléklet: lakásrendelet kivonat)

Az ingatlan lakásként illetve helyiségként történő hasznosításának pénzügyi összehasonlítását az alábbi táblázat tartalmazza:

	lakás	helyiség
Felújítás költsége	5.460.111,- Ft	5.157.000,- Ft
Önkormányzatot terhelő felújítási költség	5.460.111,- Ft	0,- Ft (bérlő által vállalt felújítás okán)
Bérleti díj/hó	46.928,- Ft	25.400,- Ft (20.000,- Ft+ÁFA)
Bérleti díj összesen (2019.08.01-2022.10.31-ig terjedő időszakra számolva, összesen 39 hónap)	1.830.192,- Ft	990.600,- Ft
Ténylegesen befolyó bérleti díj	1.830.192,- Ft	0,- Ft (bérlő beszámítási joga okán)
Önkormányzat költsége összesen (2019.08.01-2022.10.31-ig terjedő időszakra számolva, összesen 39 hónap)	3.629.919,- Ft	- 4.166.400,- Ft

A helyiség jelenleg a lakásrendelet hatálya alá tartozik. Amennyiben a T. Képviselő-testület hozzájárul a kérelemben foglaltakhoz, akkor szükséges a lakás egyéb, nem lakás célú helyiséggé történő átminősítése is.

Jelen előterjesztéssel érintett helyiség bérleti jogával kapcsolatban szükséges a képviselő-testület döntése egyrészt a rendelet szerintinél kedvezőbb bérleti díj alkalmazása, illetve a beszámítás jogának biztosítása érdekében, ugyanis a helyiség rendelet 2. § (2) a.) pontja alapján a rendelet

szabályainak alkalmazásától - városérdekből (kiemelten a bérbeadásra kerülő ingatlan további állagromlásának megakadályozása céljából, az ingatlan városrendezési okokból történő igénybevétele esetén) - az egyes kérelmek elbírálásánál a Képviselő-testület térhet el. (6. sz. melléklet: helyiségrendelet kivonat) Fentieken túl a Rendelet 12.§ (8) bekezdése is biztosítja a képviselő-testület számára a felújítással kapcsolatosan a rendelet szabályaitól történő eltérés lehetőségét: „A bérbeadó helyett végzett és bérbeadót terhelő munkák elszámolása a bérbeadó és a bérlő megállapodása alapján a következők szerint történhet

a) a helyiség bérleti díjába történő beszámítással a havi bérleti díj 50 %-a erejéig, vagy

b) a bérlő költségeinek megtérítésénél a bérleti jogviszony bármilyen okból történő megszűnése esetén a létesítéskori költségeknek az amortizációval csökkentett összegére tarthat igényt.

Jelen bekezdés a) pontjában meghatározottaktól a Képviselő-testület a város számára fontos, a bérleményben végzendő tevékenységi kör folytatása esetén kivételesen eltérhet.”

A rendelet-tervezethez kapcsolódó előzetes hatásvizsgálat az előterjesztés 7. számú mellékletét képezi.

Kérem az előterjesztést megtárgyalni és az alábbi határozati javaslatot, valamint az előterjesztés MELLÉKLET-e szerinti rendeletervezetet elfogadni szíveskedjenek.

Határozati javaslat I.
.../2019. (VI.27.) számú Képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „Kastély u. 3. szám alatti ingatlan bérlőjének kérelme III.” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

„A” változat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló 23/2014. (X. 22.) önkormányzati rendelet 33. § (3) bekezdése alapján az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 32/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendelet módosítására vonatkozó kezdeményezést – mely szerint a Keszthely, Kastély u. 3. (3. ajtó) szám alatti ingatlan a lakásrendeletből törlésre kerüljön - elfogadja és felkéri a polgármestert a rendelet módosítására vonatkozó rendelet-tervezetet terjessze a képviselő-testület ülése elé.

Határidő: azonnal

Felelős: Ruzsics Ferenc polgármester

Dr. Horváth Teréz jegyző

(Németh Jánosné igazgatási osztályvezető)

„B” változat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Keszthely, Kastély u. 3. (3. ajtó) szám alatti ingatlant továbbra is lakásként kívánja hasznosítani. Felkéri a polgármestert, hogy bérbevételi igény esetén a kérelmet terjessze a képviselő-testület ülése elé.

Határidő: folyamatos

Felelős: Ruzsics Ferenc polgármester

Dr. Horváth Teréz jegyző

(Németh Jánosné igazgatási osztályvezető)

A Határozati javaslat I. „A” változatának elfogadása esetén

Határozati javaslat II.

.../2019. (VI.27.) számú Képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „Kastély u. 3. szám alatti ingatlan bérlőjének kérelme III.” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

1. A lakások bérletéről szóló 32/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendelet módosítására figyelemmel - annak hatályba lépését követően - a képviselő-testület az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 2/2005. (I.31.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdése szerinti jogkörében eljárva - figyelemmel a rendelet 12. §-ában foglaltakra - a Szalay Imre (8360 Keszthely, Gagarin u. 56/B. I/1.) részére a Kastély u. 3. szám alatti ingatlanban található 3. számú, 56 m² nagyságú helyiséget bérbe adja az alábbi feltételekkel:

- a bérleti jogviszony 2019. augusztus 1. napjától a VÜZ Nonprofit Kft. és bérlő között 2017. október 31-én létrejött, a Kastély u. 3. szám alatti 1. és 2. sz. helyiségre vonatkozó bérleti szerződés lejártáig, azaz 2022. október 31. napjáig tart, további 5 év előbérleti jog biztosításával, amellyel a bérlő akkor élhet, ha az önkormányzatnak a bérleménnyel kapcsolatosan nincs más hasznosítási szándéka, és bérlő a szerződési kötelezettségeit maradéktalanul teljesítette;
- a bérleti díj 20.000,- Ft/hó + ÁFA, mely bérleti díj nem emelkedik;
- bérlő a helyiségre fordított felújítás költségeit a bérleti díj mértékébe beszámíthatja oly módon, hogy a bérleti jogviszony lejártáig, azaz 2022. október 31. napjáig bérleti díjat nem fizet;
- bérlőt - figyelembe véve azt, hogy a helyiség felújítását a bérlő a bérbeadó helyett vállalja - egyösszegű igénybevételi díj (kaució) fizetési kötelezettség nem terheli.

2. Az 1. pontban nem részletezett feltételekre Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 2/2005. (I.31.) önkormányzati rendelete előírásai az irányadóak.

Határidő: szerződéskötésre: július 31.

bérbeadásra: folyamatos

Felelős: Ruzsics Ferenc polgármester

Dr. Horváth Teréz jegyző

(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

Göncz Attila VÜZ Nonprofit Kft. ügyvezető

Keszthely, 2019. június 14.

Ruzsics Ferenc
polgármester

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete
.../2019. (...) önkormányzati rendelete
az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló
32/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendelet
módosításáról
(rendelettervezet)

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban Ltv.) 3. § (1) és (2) bekezdésében és a 4. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a következőket rendeli el:

1. § (1) Hatályát veszti az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 32/2014. (XII.19.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 7. számú mellékletében a „Kastély u. 3. fsz. 3.” szövegrész.
(2) Hatályát veszti a Rendelet 8. számú mellékletében a „Kastély u. 3.” szövegrész.
2. § (1) Jelen rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.
(2) Jelen rendelet a hatályba lépést követő napon hatályát veszti.

Ruzsics Ferenc
polgármester

Dr. Horváth Teréz
jegyző