



**Kecskemét Megyei Jogú Város
Alpolgármestere**

ELŐTERJESZTÉS

**Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése
Városstratégiai és Pénzügyi Bizottság**

**2016. június 28-án
tartandó ülésére**

Tárgy: Beruházások bérbetudással történő elszámolásával kapcsolatos döntések meghozatala

**Az előterjesztést készítette: Dr. Mayer Endre irodavezető
Szervezési és Jogi Iroda
Dr. Kovács Endre Miklós osztályvezető
Jogi Osztály**

Kezelési megjegyzés: HATÁROZAT-TERVEZET

Döntési változatok száma: 1

Melléklet:

Véleményezésre megkapta:

Egyéb szervezet, külső szakértő:

Megtárgyalta:

Törvényességi észrevételem nincs:

**Dr. Határ Mária
jegyző**

Kecskemét Megyei Jogú Város
Alpolgármestere
7134- 8/2016.

ELŐTERJESZTÉS
Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése
Városstratégiai és Pénzügyi Bizottság
2016. június 28-án tartandó ülésére

Tárgy: Beruházások bérbetudással történő elszámolásával kapcsolatos döntések meghozatala

Tisztelt Bizottság!

I.

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonát képezi a kecskeméti 6959 hrsz-ú, 866 m² alapterületű, kivett orvosi rendelő megnevezésű ingatlan, mely természetben Kecskemét, Hunyadi János tér 6. (ingatlan-nyilvántartásban Hunyadi János tér 2.) szám alatt található.

A DR. KOMÁRY PHARMA Kft. (a továbbiakban: társaság) a fenti ingatlanból 199 m² nagyságú területet bérel gyógyszerár működtetése céljából. A társaság önkormányzatunk hozzájárulását kérte az ingatlan nyílászáróinak felújításához, valamint a felújítás költségeinek önkormányzat által bérbetudás keretében történő beszámításához.

A társaság által mellékelte nyílászárók felújítására vonatkozó tervek és árazott költségvetés szerinti összeg bruttó 2.385.766,-Ft.

Tájékoztatom a Tisztelt Bizottságot, hogy az ingatlan havi bérleti díja nettó 242.808,-Ft+ÁFA, azaz az éves bérleti díj 2.913.696,-Ft+ÁFA.

Tájékoztatom továbbá a Tisztelt Bizottságot, hogy önkormányzatunk 2009. évben 564.300,-Ft értékben hozzájárult a társaság által végzett beruházás ellenértékének bérleti díjba történő beszámításához.

II.

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képezi a kecskeméti 483/A/5 hrsz-ú, 130 m² alapterületű, kivett lakóház, udvar, kereskedelmi egység, patika megnevezésű ingatlan, amely természetben Kecskemét, Csongrádi u. 1. szám alatt található.

A Medicina Patika Bt. (a továbbiakban: társaság) a fenti ingatlanból 93,35 m² nagyságú területet bérel gyógyszerár működtetése céljából. A társaság kérelemmel fordult önkormányzatunkhoz, amelyben jelezte, az ingatlan égéstermék-elvezetőjének hatósági ellenőrzése során megállapítást nyert, hogy az a vonatkozó jogszabályi előírásoknak nem felel meg, így az ellenőrzést végző hatóság előírta annak megfelelő kialakítását. Bérelő önkormányzatunk hozzájárulását kérte a szükséges munkálatok elvégzéséhez, valamint a felújítás költségeinek az önkormányzat által bérbetudás keretében történő beszámításához.

Az égéstermék-elvezető felújítása az árazott költségvetés szerint bruttó 310.000,-Ft.

Tájékoztatom a Tisztelt Bizottságot, hogy az ingatlan havi bérleti díja nettó 185.799,-Ft+ÁFA, azaz az éves bérleti díj 2.229.588,-Ft+ÁFA.

Tájékoztatom továbbá a Tisztelt Bizottságot, hogy önkormányzatunk 2009. évben 2.968.132.- Ft értékben hozzájárult a társaság által végzett beruházás ellenértékének bérleti díjba történő beszámításához.

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 19/2013. (VI.27.) önkormányzati rendelete 12. § (7) bekezdésére figyelemmel ingatlan visszsterhes hasznosítása esetén a használó kérelme alapján az ingatlanon általa tervezett 12 havi ellenszolgáltatás mértékét meg nem haladó értékű beruházáshoz, valamint a beruházás ellenértékének az ellenszolgáltatásba történő beszámításához való hozzájárulásról a költségvetést érintő ügyekben feladat- és hatáskörrel rendelkező bizottság dönt.

Tájékoztatom a Tisztelt Bizottságot, hogy a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 36. § (1) bekezdése értelmében a lakásbérlet szabályait kell megfelelően alkalmazni. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:178. § értelmében a kötelezett a szerződés teljes tartama alatt a kellékszavatosság szabályainak megfelelő alkalmazásával köteles helytállni azért, hogy a dolog szerződésszerű használatra, vagy hasznosításra alkalmas, míg a Ptk. 6:332. § (1) bekezdése rögzíti, hogy a bérbeadó szavatol azért, hogy a bérelt dolog a bérlet egész tartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas, és megfelel a szerződés előírásainak. A Ptk. 6:335. § (1) bekezdése szerint a dolog fenntartásával járó kisebb költségeket a bérlő, a többi költséget és a dologgal kapcsolatos terheket a bérbeadó viseli. Az értéknövelő beruházások a tárgyi ingatlanok állagának megóvását és értékének növelését is szolgálják.

A fenti előzményekre tekintettel javaslom a Tisztelt Bizottságnak szíveskedjen hozzájárulni ahhoz, hogy a kérelmezők végezhessek el a tárgyi értéknövelő beruházásokat a bérlemények tekintetében akként, hogy a beruházások számlával igazolt ellenértékének 50 %-át a bérleti díj összegébe beszámítással érvényesítsék.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztésben foglaltakat megtárgyalni és a határozat-tervezet szerinti döntését meghozni szíveskedjen.

Kecskemét, 2016. június 1.

Dr. Szeberényi Gyula Tamás
alpolgármester

HATÁROZAT-TERVEZET

...../2016. (VI.28.) VPB. sz. határozat

Beruházások bérbetudással történő elszámolásával kapcsolatos döntések meghozatala

Kecskemét Megyei Jogú Város Közgyűlése Városstratégiai és Pénzügyi Bizottság megtárgyalta Dr. Szeberényi Gyula Tamás alpolgármester 7134-8/2016. számú előterjesztésében foglaltakat és az alábbi határozatot hozta:

- 1) A bizottság hozzájárul ahhoz, hogy a DR. KOMÁRY PHARMA Kft. a kecskeméti 6959 hrsz-ú, természetben Kecskemét, Hunyadi János tér 6. szám alatti ingatlanon bruttó 2.385.766,- Ft értékben beruházást végezzen el akként, hogy annak számlával igazolt ellenértékének 50 %-át a Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata, mint bérbeadó és a DR. KOMÁRY PHARMA Kft., mint bérlő között megkötött bérleti szerződés alapján a bérlő által fizetendő bérleti díjba beszámítással érvényesítse.
- 2) A bizottság hozzájárul ahhoz, hogy a Medicina Patika Bt. a kecskeméti 483 hrsz-ú, természetben Kecskemét, Csongrádi u. 1. szám alatti ingatlanon bruttó 310.000,- Ft értékben beruházást végezzen el akként, hogy annak számlával igazolt ellenértékének 50 %-át a Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata, mint bérbeadó és a Medicina Patika Bt., mint bérlő között megkötött bérleti szerződés alapján a bérlő által fizetendő bérleti díjba beszámítással érvényesítse.
- 3) A bizottság felkéri Dr. Szeberényi Gyula Tamás alpolgármestert, hogy az 1.-3. pontokban foglaltak végrehajtása érdekében megkötendő megállapodásokat írja alá.

Felelős: Dr. Szeberényi Gyula Tamás alpolgármester

Határidő: azonnal