ELŐTERJESZTÉS
A KÉPVISELŐ-TESTÜLET
2021. július 30-i ülésére

A napirendet tárgyaló ülés dátuma:	**2021. július 30.**
A napirendet tárgyaló ülés:	**Képviselő-testület**
Előterjesztő:	**Czesznak Tamás László igazgató**
A napirendet tárgyaló ülés típusa-1:	**nyílt** / zárt
A napirendet tárgyaló ülés típusa-2:	rendes / **rendkívüli**
A határozat elfogadásához szükséges többség típusát:	**egyszerű** / minősített
A szavazás módja:	**nyílt** / titkos

A tárgyalandó témakör tárgya:
az Őrbottyán, Tó u. 78. szám alatti ingatlan értékét növelő, bérlő általi beruházások bérbeszámításának megállapítása

1. ELŐZMÉNYEK, A TÁRGYALANDÓ TÉMAKÖRBEN HOZOTT KORÁBBI KÉPVISELŐ-TESTÜLETI DÖNTÉSEK, ÉS AZOK VÉGREHAJTÁSÁNAK ÁLLÁSA

Őrbottyán Város Önkormányzata tulajdonában lévő ingatlan határozott idejű, bérlet útján történő hasznosítására az Őrbottyáni Gazdasági és Műszaki Ellátó Szervezet (2162 Őrbottyán, Fő út 99.) képviselője Czesznak Tamás László igazgató Őrbottyán Város Önkormányzat Képviselő-testülete 41/2016. (III.02.) számú határozatával létesített vagyonkezelési szerződés alapján Őrbottyán Város Önkormányzat Képviselő-testületének Őrbottyán Város Önkormányzatának vagyonáról szóló 5/2014. (VI.2.) és az Őrbottyán Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 2/2014. (IV. 1.) önkormányzati rendelete alapján nyílt pályázatot, nyilvános versenyeztetési eljárást hirdetett az Önkormányzat tulajdonát képező, **Őrbottyán zártkert, 7637/42 helyrajzi szám alatt felvett, természetben az Őrbottyán, Tó u. 78. szám** alatt található, 785 m2 összterületű ingatlanra, (melyből bérbe vehető 385 m2 összterületű telek és a rajta levő 37,28 m2 alapterületű helyiség) határozott idejű bérlet útján történő hasznosítására, melynek nyertese Bálint Kinga egyéni vállalkozó lett. A vállalt bérleti díj összege: 60.000 Ft+ áfa/hó.

2. A TÁRGYALANDÓ TÉMAKÖR TÁRGYILAGOS ÉS TÉNYSZERŰ BEMUTATÁSA

A bérlő azzal a kérelemmel fordult Polgármester Úrhoz, hogy a számlával igazolt tartós, az ingatlan értékét hosszútávon növelő beruházások költségeit a bérleti díjba történő beszámításának a lehetőségével biztosítsa.
Az ingatlanon összesen minimum 5 034 000 Ft értékű tartós beépítésnek megfelelő beruházás történik meg a közeljövőben.
A bérlő a villamos mérőhely korszerűsítésének anyagköltségét 204 000 Ft-os ajánlattal igazolta, mely az alábbiakat tartalmazza:

- komplett fogyasztásmérő
- 2 db elosztótábla
- fi-relétúlfeszültség levezető

- 5*10 mm2 kábel soroló sín biztosítékok

A bérlő kérte továbbá a régi javíthatatlan nyílászárók cseréjének a lehetőségét is, amit a megküldött árajánlat alapján bruttó 592.430.-Ft. anyagköltséggel támasztott alá.
A cserélendő szerkezetek:

- 1 db **OC Bejárati bef. váltószárnyas ajtó üveges jobbos (91mm)**
- 3 db **OC Bukó egykilincses (91mm)**
- 1 db **OC Váltószárnyas ablak NY-BNY Jobbos (91mm)**
- 1 db **OC Bukó-Nyíló ablak jobbos (91mm)**
- 1 db **OC Egyedi szerkezet**

A két beruházás összértéke: bruttó 796.430 Ft
Ezen összeget a havi bérleti díj 50%-át figyelembe véve kérné beszámítani.

Havi bérleti díj: 60.000 + Áfa = bruttó 76.200 Ft.
ennek az összegnek az 50%-a = bruttó 38.100 Ft

Beruházási költség= bruttó 796.430 Ft

Az alábbi számítás szerint :

$$\frac{\mathbf{796.430\ Ft}}{\mathbf{38.100\ Ft}} = \mathbf{20.90\ \ hónap}$$

Tehát a fenti számítás alapján a beruházás bérbeszámítása 20,9 hónap alatt történhet meg.

Őrbottyán Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2/2014. (IV.1) önkormányzati rendelete Őrbottyán Város Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló rendelet 6. § (3) bekezdésében foglaltak alapján a bérleti szerződésben rögzített bérlő által elvégzett munkák, beszerzett berendezések igazolt költségeit a bérlő lakbérbeszámítás útján érvényesítheti. A 6. § (4) bekezdésében foglaltak szerint a bérlemény a bérbeadó hozzájárulásával korszerűsíthető és alakítható át. A rendeletben foglaltak szerint az átalakítás, korszerűsítés költségeit a bérbeadó és a bérlő megállapodása szerinti fél fizeti.

Kérem, tanulmányozzák át és vitassák meg az előterjesztést.

3. JOGSZABÁLYI HIVATKOZÁSOK

- Őrbottyán Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2/2014. (IV.1) önkormányzati rendelete Őrbottyán Város Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről

- Őrbottyán Város Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2014. (VI.2.) önkormányzati rendelete Őrbottyán Város Önkormányzat vagyonáról

4. AZ ILLETÉKES BIZOTTSÁG VÉLEMÉNYE

Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság véleménye: A bizottság a határozati javaslatot a képviselő-testületnek elfogadásra javasolja.

5. HATÁROZATI JAVASLAT

Őrbottyán Város Önkormányzat Képviselő-testületének …/2021. (VII. ..) határozata az Őrbottyán, Tó u. 78. szám alatti ingatlan értékét növelő, bérlő általi beruházások bérbeszámítási megállapodásának tárgyában:

Őrbottyán Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Őrbottyán, Tó u. 78. szám alatti ingatlan bérlőjének a kérelmét figyelembe véve úgy határoz, hogy az Őrbottyán, Tó u. 78. szám alatti ingatlan értékét növelő, bérlő általi beruházások bérbeszámításának időtartamát 21 hónapban határozza meg. A képviselő-testület hozzájárul a bérleti díj összegének 21 hónapon át tartó 50%-os csökkentéséhez, így a bérleti díj összegének 2021. október 1-től 2023. június 30-ig havi bruttó 38.100 Ft-ban történő megállapításához. A képviselő-testület felkéri a Gamesz igazgatóját, hogy a bérbeszámítási szerződés tervezetét a szeptemberi ülésre készítse elő a képviselő-testületnek jóváhagyásra.

Határidő: **azonnal**
Felelős: **Gamesz igazgató**
Végrehajtást végzi: **Gamesz igazgató**

Őrbottyán, 2021. július 27.

Előterjesztő:

.....
Czesznak Tamás László
igazgató

Az előterjesztést törvényességi szempontból megvizsgáltam:

.....
Gállné Mezősi Szilvia
jegyző