



ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19. Telefon: 92/502-106, fax: 92/311-474
E-mail: mayor@zalaegerszeg.hu

..... napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése
2018. szeptember 13-i ülésére

Tárgy: A volt BGF Kollégium bérbe adott helyiségei felújítási költségeinek bérleti díjba történő beszámítása

Előterjesztő:

Balaicz Zoltán polgármester

Készítette:

Műszaki Osztály
Vagyongazdálkodási Csoport
Kerese Zoltán vagyongazdálkodási szakreferens

Egyeztetve:

Műszaki Osztály
Beruházási és tervezési Csoport

Tárgyalta:

Műszaki Bizottság
Gazdasági Bizottság
Ügyrendi, Jogi és Vagyonyilatkozatot Ellenőrző
Bizottság
Pénzügyi Bizottság

A közgyűlésre meghívást kap:

Kovács Tamás
Zalaegerszeg, Radnóti M. u. 23.
Molnár Imre
Zalaegerszeg, Béke u. 40.

**Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási
szempontból ellenőrizte:**

Közgazdasági Osztály

**Törvényességi és tartalmi-formai
szempontból ellenőrizte:**

Önkormányzati Osztály

Tisztelt Közgyűlés!

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése 155/2015. (IX.17.) sz. határozatával döntött a Zalaegerszeg, Vizslaparki u. 48. szám alatti 3343/2 hrsz-ú, kivett kollégium és udvar megnevezésű, 3.083 m² területű ingatlan (volt BGF kollégium) konyha-éttermi szárnya 604 m² területű földszinti helyiségeinek nyilvános pályáztatás útján történő hasznosításáról.

Az ingatlan hasznosítására kiírt pályázat nyertesével, a SPORT-LEGENDS Kft-vel (székhely: 8900 Zalaegerszeg, Radnóti Miklós u. 23., cégjegyzékszám: 20-09-074760, adószám: 25347207-2-20, statisztikai számjel: 25347207-5630-113-20, képviseli: Kovács Tamás ügyvezető és Molnár Imre ügyvezető) bérleti szerződés került aláírásra 2015. december 1. napjától 2030. október 31. napjáig terjedő tizenöt éves határozott időre.

Az előterjesztés szöveges része tartalmazta, hogy az évek óta üresen álló volt BGF kollégium épülete jelenlegi állapotában jelentősebb felújítás nélkül nem alkalmas üzemelésre. A birtokba vétel előtt az épületbe betörtek, épületgépészeti rendszerét és villamos berendezéseit megrongálták, tönkretették. A leendő bérlő jelezte, hogy nyertes pályázat esetén az általa végzett átalakítások költségeinek egy részét szeretné elismertetni a bérbeadóval az általa fizetendő bérleti díj terhére. A közgyűlés által elfogadott pályázati kiírásban szerepelt, hogy az ingatlan burkolatai, fűtési rendszere, villamos hálózata hiányos, az ingatlan bérbe adására jelenlegi állapotában kerül sor, a bérlő a bérlemény átalakítása, felújítása előtt köteles kikérni a bérbeadó hozzájárulását.

A bérleti szerződés 10.) pontja szerint a bérlő a bérleményt kizárólag üzlet céljára, a rendes üzletvitelével összefüggésben biliárd terem üzemeltetésére, valamint melegkonyhás éttermi tevékenység folytatására jogosult használni.

A bérleti szerződés 8.) pontja alapján a bérlő a bérlemény átalakítására, felújítására csak a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával jogosult. A bérlő kérelmére a bérbeadó 2015. november 26. napján kelt tulajdonosi hozzájárulásában hozzájárult a konyha-éttermi szárny tartószerkezetet nem érintő átalakítási, felújítási munkáinak bérlő általi elvégzéséhez, a felek erről további külön írásbeli megállapodást nem kötöttek.

A bérlő a bérlemény birtokba vételét követően - a fentiekben hivatkozott tulajdonosi hozzájárulás birtokában - a 2016. április végi nyitáig a következő számlákkal igazolt, a bérbeadó által ellenőrzött átalakítási és felújítási munkálatokat, értéknövelő beruházásokat végezte el:

- új, független fűtésrendszer kialakítása,
- új víz- és szennyvízvezeték rendszer kialakítása,
- új vizesblokkok kialakítása,
- villamos almérőtől új, szabványos elektromos rendszer kiépítése,
- konyharész aljzatának felújítása, egyéb kőműves munkák,
- földem és falak hőszigetelése,
- kitört üvegezés pótlása, menthetetlen állapotú nyílászárók cseréje, vagy csere helyett üvegtégla fal építése,
- gipszkartonozás, álmennyezet javítása, cseréje,
- glettelés, festés,
- hidegburkolás,
- falburkolatok készítése,
- új bejárat kialakítása.

A bérlő az előterjesztés 1. mellékletét képező kérelmet nyújtott be az általa elvégzett átalakítási és felújítási munkálatok értéke bérbeadó általi elismerése érdekében.

A bérlő által elvégzett, számlával igazolt munkálatok (anyagköltség+munkadíj) összértéke 18.253.740,- Ft + 4.928.510,- Ft ÁFA = bruttó 23.182.250,- Ft. A számlákkal igazolt tételeken felül bérlő számítása alapján a saját kezűleg elvégzett munkák munkadíja és egyéb költségek összesen 4.555.000,- Ft összeget tesznek ki.

Álláspontunk szerint az elszámolás tárgya csak a számlákkal igazolt anyagköltség és munkadíj lehet, a számlával nem igazolható munkadíj és egyéb költségek nem kontrollálhatóak, így azokat nem áll módunkban elismerni.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése 2017. június 15-i ülése előtt az ugyanezen tárgyban készült előterjesztést az illetékes bizottságok megtárgyalták kérve, hogy a Műszaki Osztály vizsgálja meg a jogszabályi rendelkezések értelmében mi a bérbeadó, illetve a bérlő kötelessége, a bérlő által elvégzett, számlával igazolt munkák költségeiből a bérleti díjba mi számítható be figyelemmel az ingatlan átadáskori állapotára is, különösen a belsőépítészeti, festés, meleg és hideg burkolás költségei vonatkozásában.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:332. § (1) bekezdése szerint 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 alapján a dolog fenntartásával járó kisebb költségeket a bérlő, a többi költséget és a dologgal kapcsolatos terheket a bérbeadó viseli. A Ptk. 6:335. § (4) bekezdése szerint a bérlő a bérbeadót terhelő munkálatokat a bérbeadó helyett és költségére elvégezheti, ha azokat a bérbeadó nem végzi el.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 36. § (1) bekezdése alapján a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait – e törvény Második részében foglalt eltérésekkel – megfelelően kell alkalmazni.

A Ltv. 7. § (1) bekezdése alapján a bérbeadó a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérlőnek átadni. A Ltv. 7. § (2) bekezdése szerint a lakás rendeltetésszerű használatra akkor alkalmas, ha az épület központi berendezéseinek a lakásban lévő részei és a lakásberendezések üzemképesek. A Ltv. 10. § (1) bekezdése szerint a bérbeadó köteles gondoskodni az épület karbantartásáról, az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról.

A fenti jogszabályi rendelkezések alapján megállapítható, hogy ebben a speciális esetben az egyébként a bérbeadó kötelezettségei közé tartozó rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakítását teljes mértékben a bérlő végezte el a bérbeadó engedélyével. A szerződésszerű használat céljából az üzemképtelen bérleményt a bérlő tette üzemképesé a bérbeadó által a bérleti szerződésben a bérlő számára előírt kizárólagosan végezhető tevékenység érdekében, a bérbeadó engedélyével végezte el az átalakítást és korszerűsítést a bérleményben.

Természetesen a fentiekben hivatkozott munkálatok bérlő általi elvégzését követően kialakult jelenlegi állapot fenntartásához szükséges karbantartások és felújítások elvégzése a bérleti szerződés 12.) pontja, a Ltv. 13. § (1) bekezdése és az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 4/2013. (II.08.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: vagyonrendelet) 44. § (1) bekezdése alapján már a bérlő kötelezettsége és költsége.

Az önkormányzat tulajdonában álló ingatlanon a bérbeadó engedélyével a bérlő által elvégzett értéknövelő beruházások vagyoni előnyt jelentenek a bérbeadó számára, így az elszámolásról szóló felek közötti megállapodás hiányában a bérleti jogviszony megszűnésekor a Ptk. jogalap nélküli gazdagodásra vonatkozó szabályai alapján kell elszámolni.

A bizottsági határozatoknak megfelelően a bérlő által elvégzett munkálatok a Műszaki Osztály által ismételtelen tételesen átvizsgálásra kerültek helyszíni ellenőrzés mellett. A beruházás eredménye a teljesen leamortizálódott üzemi konyha és étterem helyett egy minden szempontból modern, a jelen kor igényeinek megfelelő önálló rendeltetési egység lett. A bérleményt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba a bérlő hozta, az egységet üzemképesé tette és a beruházás során maradandó, az ingatlan elválaszthatatlan részét képező értéknövelő munkálatokat végzett a szokásos piaci árhoz képest kedvezőbb kondíciókkal. A beruházás nettó összege az önkormányzat vagyonát növeli.

Az elvégzett felülvizsgálat eredményekképpen a korábbi nettó 18.253.740,- Ft összeg helyett az alábbi táblázat szerint javasoljuk a rendeltetésszerű használathoz szükséges és értéknövelő elvégzett munkák költségeinek elismerését:

Bérlő által elvégzett munkák	Önkormányzat által elfogadott költségek nettó értéke
épületgépészeti munkák	5.823.835,- Ft
külső lépcső	190.000,- Ft
hidegburkolás, vizes blokk	675.434,- Ft
kőműves munkák	200.261,- Ft
hőszigetelés, nyílászárók	1.728.333,- Ft
villanyszerelés	1.765.732,- Ft
belsőépítészeti, melegburkolás	2.835.041,- Ft
festés	632.696,- Ft
egyéb szerelési anyagok, segédanyagok	181.325,- Ft
gipszkarton szerelés	680.003,- Ft
bontási, építési hulladék elszállítása	704.274,- Ft
Összesen:	15.416.934,- Ft

A bérlemény eredeti állapotát bemutató fotók az előterjesztés 2/a. mellékletét képezik, a munkálatok közbeni állapotot a 2/b., a felújított állapotot a 2/c. melléklet mutatja be.

A bérlő által elvégzett értéknövelő beruházás költségei elismerésének feltétele, hogy a bérlő a bérleti szerződés időtartama alatt a bérlemény jelenlegi, jegyzőkönyvben rögzítésre kerülő műszaki állapotát, esztétikai színvonalát fenntartja, a szükséges karbantartásokat, állagmegóvási munkálatokat, felújításokat folyamatosan elvégzi. A bérleti szerződés hatálya alatt az önkormányzat jogosult a bérlemény műszaki állapotát folyamatosan ellenőrizni.

Amennyiben a bérleti szerződés bármely okból megszűnik, a bérlő által elvégzett értéknövelő beruházások bérbeadó által jelenleg elismert összegének fennmaradó része vonatkozásában az elvárt műszaki állapot ellenőrzése és figyelembe vétele mellett külön megállapodás keretében számolnak el a felek egymással.

Javasoljuk, hogy a bérlő által elvégzett, az önkormányzat által elismert értéknövelő beruházások értéke a bérleti díjba történő beszámítással kerüljön a felek között elszámolásra. A bérleti díjba történő beszámításról szóló külön megállapodás az előterjesztés 3. mellékletét képezi.

A megállapodás tervezet tartalmát a bérlő megismerte, az előterjesztés 4. mellékletét képező nyilatkozatával az abban foglaltakat elfogadta.

A Műszaki Osztályon rendelkezésre állnak az épületről készített szakvélemények, költségkalkulációk, a bérleményben a bérlő által elvégzett átalakítási és felújítási munkákról szóló számlák, valamint bővebb fotódokumentáció, melyek a bizottsági üléseken és a közgyűlésen megtekinthetők.

Az Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság 2018. szeptember 3-i ülésén 123/2018. számú határozatával 6 igen szavazattal, 1 tartózkodás mellett - jogi szempontból - tárgyalásra alkalmasnak tartja az előterjesztést.

A Műszaki Bizottság 2018. szeptember 4-i ülésén 103/2018. számú határozatával a határozati javaslatot 8 igen, 2 nem szavazattal, 1 tartózkodással támogatta.

A Gazdasági Bizottság 2018. szeptember 5-i ülésén 115/2018. számú határozatával az előterjesztést 12 igen szavazattal és 2 tartózkodással támogatta.

A Pénzügyi Bizottság 2018. szeptember 6-i ülésén 47/2018. számú határozatával az előterjesztést 7 igen szavazattal, 1 tartózkodás mellett közgyűlési tárgyalásra alkalmasnak tartja.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy szíveskedjenek dönteni az előterjesztéssel kapcsolatban.

Határozati javaslat:

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése hozzájárul, hogy a SPORT-LEGENDS Kft. (székhely: 8900 Zalaegerszeg, Radnóti u. 23., Cg. 20-09-074760) bérlő által a Zalaegerszeg, Vizslaparki u. 48. szám alatti 3343/2 hrsz-ú, kivett kollégium és udvar megnevezésű ingatlan (volt BGF kollégium) konyha-éttermi szárnya 604 m² területű földszinti helyiségein elvégzett értéknövelő beruházások értéke az előterjesztés 3. mellékletét képező megállapodásban foglaltak szerint a bérleti díjba beszámításra kerüljön.

A közgyűlés felhatalmazza a polgármestert a bérleti díjba történő beszámításról szóló megállapodás aláírására.

Határidő: 2018. október 31.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

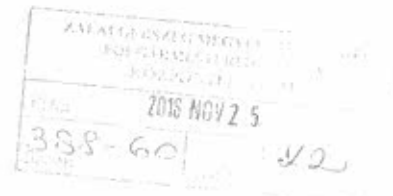
Zalaegerszeg, 2018. szeptember 07.

Balaicz Zoltán
polgármester



Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata
 Székhely: 8901 Zalaegerszeg, Kossuth Lajos utca 17-19.

Balaicz Zoltán polgármester úr részére

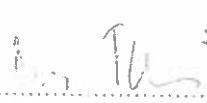


Beadvány


Alulírott Kovács Tamás (születési dátum: [REDACTED]) és Molnár Imre (születési dátum: [REDACTED]), mint a SPORT-LEGENDS Kft. (cégjegyzékszám: 20-09-074760) tulajdonosai, törvényes képviselői azzal a kéréssel fordulunk Polgármester Úrhoz, hogy Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata nevében a Zalaegerszeg, Vízslaparki u. 48. sz. alatti volt BGF kollégium (korábbi ZÁÉV munkásszálló) éttermi szárnyának felújítási munkálatai során felmerült költségeket részünkre jóváírni sziveskedjen. A korábbi megállapodásunknak megfelelően a munkálatok számláinak másolatát, valamint az általunk saját kezűleg elvégzett munkák rövid leírását csatoltuk.

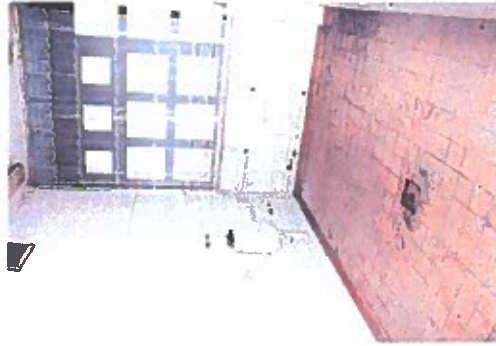
mellékletek: 1 db leírás, 114 db számlamásolat

Zalaegerszeg, 2016. november 24.

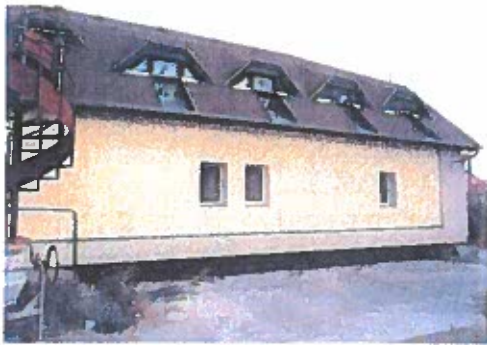

 Kovács Tamás

SPORT-LEGENDS KFT.
 8900 Zalaegerszeg
 Rádoni M. u. 23
 Adatszám: 25347207-2-20
 Bsz.: 7400236-10039681


 Molnár Imre







MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött egyrészről **Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata** (8900 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19., törzsszáma: 734455, adószáma: 15734453-2-20, statisztikai számjele: 15734453-8411-321-20, képviseli: Balaicz Zoltán polgármester), **mint bérbeadó** – a továbbiakban: bérbeadó,

másrészről a **SPORT-LEGENDS Vendéglátóipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.** (rövidített név: SPORT-LEGENDS Kft., székhely: 8900 Zalaegerszeg, Radnóti Miklós u. 23., cégjegyzékszám: 20-09-074760, adószám: 25347207-2-20, statisztikai számjel: 25347207-5630-113-20, képviseli: Kovács Tamás ügyvezető és Molnár Imre ügyvezető), **mint bérlő** – a továbbiakban: bérlő, a továbbiakban együtt: szerződő felek között

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése .../2018. (IX.13.) sz. határozata alapján, az alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel:

1. Szerződő felek kölcsönösen megállapítják, hogy a bérbeadó és a bérlő között 2015. november 30. napján bérleti szerződés jött létre a Zalaegerszeg, Vizslaparki u. 48. szám alatti, kivett kollégium és udvar megnevezésű ingatlan (volt BGF kollégium) konyha-éttermi szárnya, mindösszesen 604 m² területű része vonatkozásában 2015. december 1. napjától 2030. október 31. napjáig terjedő 15 éves határozott időre (a továbbiakban: bérleti szerződés).

2. A bérleti szerződés 2.) pontjában szerződő felek a bérlemény bérleti díját 255.000,- Ft+ÁFA/hó összegben állapították meg és szerződő felek megállapodtak abban, hogy a bérleti díj minden évben az infláció (a KSH által közzétett előző évi fogyasztási árindex) mértékével megemelkedik. A bérleti szerződés 10.) pontja szerint a bérlő a bérleményt kizárólag üzlet céljára, a rendes üzletvitelével összefüggésben biliárd terem üzemeltetésére, valamint melegkonyhas éttermi tevékenység folytatására jogosult használni.

3. A bérleti szerződés 8.) pontja szerint a bérlő tudomással van arról, hogy a bérlemény átalakítására, felújítására csak a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával jogosult. Hozzájárulás esetén a felek erről külön megállapodást kötnek egymással. A bérlő kérelmére a bérbeadó 2015. november 26. napján kelt tulajdonosi hozzájárulásában hozzájárult a konyha-éttermi szárny tartószerkezetet nem érintő átalakítási, felújítási munkáinak bérlő általi elvégzéséhez. A bérlő által a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával elvégzett átalakítási és felújítási munkálatok értéke elismerésének módjáról és mértékéről szerződő felek jelen külön megállapodásban rendelkeznek.

4. Szerződő felek megállapodnak, hogy a bérbeadó által ellenőrzött és elismert, a bérlő által a Polgármesteri Hivatal Műszaki Osztályán megtalálható számlákkal igazoltan elvégzett értéknövelő beruházások értékének bérbeadó általi elismerése a bérleti díjba történő beszámítással történik.

5. A bérbeadó által elismert, a bérlő által elvégzett munkálatok (anyagköltség+munkadíj) összértéke nettó 15.416.934,- Ft + 4.162.572,- Ft ÁFA, mely összegről a bérlő számlát bocsát ki a bérbeadó felé. A számla nettó összegét a bérbeadó az épületre aktiválja, így a bérbeadó vagyona ezzel az összeggel nő. A bérbeadó a számla ÁFA összegét megfizeti a bérlő részére a bérlő által kiállított számla kézhezvételét követő 15 napon belül.

6. A bérbeadó a bérleti díj összegéről havonta számlát bocsát ki a bérlő felé. A havi számlák összegébe a bérbeadó által elismert, a bérlő által elvégzett munkálatok nettó 15.416.934,- Ft összege – először a 2018. október havi, 2018. november 10. napjáig fizetendő bérleti díjba – 120 hónapra elosztva a következő bontásban kerül beszámításra: 119 hónap x 129.000,- Ft/hó és a 120. hónapban 65.934,- Ft/hó. A beszámítás lejáratának időpontja: 2028. november 10. napja.

7. Szerződő felek megállapodnak, hogy a 4-6. pontokban meghatározott beszámításra tekintettel annak időtartama alatt a bérlő a teljes bérleti díj és a 6. pontban meghatározott beszámítandó összeg különbözetét köteles havonta ténylegesen a bérbeadó részére megfizetni.

8. Szerződő felek a bérlő által elvégzett értéknövelő beruházás költségei bérbeadó általi elismerésének feltételeként megállapodnak, hogy bérlő a bérleti szerződés időtartama alatt a bérlemény jelenlegi, jegyzőkönyvben rögzítésre kerülő műszaki állapotát, esztétikai színvonalát fenntartja, a szükséges karbantartásokat, állagmegóvási munkálatokat, felújításokat folyamatosan elvégzi. A bérleti szerződés hatálya alatt az önkormányzat jogosult a bérlemény műszaki állapotát folyamatosan ellenőrizni.

9. Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben a bérleti szerződés a beszámítás 6. pontban meghatározott időtartama alatt bármely okból megszűnik, a bérlő által elvégzett munkálatok bérbeadó által jelen megállapodás alapján elismert összegének fennmaradó része vonatkozásában a bérleti szerződés megszűnésével egyidejűleg, a megállapodás aláírásakor rögzített műszaki állapothoz viszonyított, a szerződés megszűnésekor fennálló műszaki állapot figyelembe vételével külön megállapodás keretében számolnak el egymással.

10. Szerződő felek megállapítják, hogy jelen megállapodás megkötésére közös megegyezésük alapján kerül sor, így az 5. pontban meghatározott összegben felül bérlő bérbeadóval szemben további követeléssel nem él.

11. Jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a bérleti szerződés rendelkezései az irányadók.

Jelen megállapodást szerződő felek elolvasták és értelmezték, majd azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag aláírták.

Zalaegerszeg, 2018.

.....
Zalaegerszeg Megyei Jogú Város
Önkormányzata
bérbeadó
képviselő
Balaicz Zoltán
polgármester

.....
SPORT-LEGEND Kft.
bérlő
képviselő
Kovács Tamás ügyvezető
és
Molnár Imre ügyvezető

4. melléklet

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata

Székhely: 8901 Zalaegerszeg, Kossuth Lajos utca 17-19.

Balaicz Zoltán polgármester úr részére

Nyilatkozat

SPORT-LEGENDS Vendéglátóipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.

(rövidített név: SPORT-LEGENDS Kft., székhely: 8900 Zalaegerszeg, Radnóti Miklós u. 23.,

cégjegyzékszám: 20-09-074760, adószám: 25347207-2-20, statisztikai számjel: 25347207-

5630-113-20, képviseli: Kovács Tamás ügyvezető és Molnár Imre ügyvezető) elfogadja a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata által megszövegezett megállapodás módosított változatát a Zalaegerszeg, Vizslaparki u. 48. szám alatti, kivett kollégium és udvar megnevezésű ingatlan konyhai-éttermi szárny felújítási költségeinek beszámításával kapcsolatban.

Zalaegerszeg, 2018. augusztus 30.

SPORT-LEGENDS KFT.
8900 Zalaegerszeg
Radnóti Miklós u. 23.
Adószám: 25347207-2-20
Bsz: 25347207-2-20-1003968

.....
ügyvezető