

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	
	Szilágyi Ferenc, a Vagyonkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	
	A Debrecen, Szoboszlói út 47. szám alatti épületrészben a bérelő által elvégzett felújítás költségének bérleti díjba történő beszámítása
Iktatószám:	
	VAGY-756/2024
Ügyintéző:	
	Ozsvárt Veronika
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester Szilágyi Ferenc, a Vagyonkezelési Osztály vezetője
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2024. március 19.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	DR. Kovács Krisztina

Mellékletek:	
	Szabályozási terv-részlet (Az előterjesztés 1. melléklete)
	FOTÓK (Az előterjesztés 2. melléklete)

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a debreceni 15536 hrsz-ú, 1519 m² nagyságú, „lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, a valóságban **Debrecen, Szoboszlói út 47. szám alatti ingatlan**.

Az Önkormányzat a 128/2022. (VIII. 18.) TB határozat alapján az ingatlan északi oldalán lévő 890 m² nagyságú földterületet és a rajta lévő 75 m² hasznos alapterületű épületrészt, valamint egy garázs felépítményt árverés útján, a 2022. szeptember 23. napján aláírt bérleti szerződéssel határozatlan időtartamra bérbe adta a **Benita Gyermekvédelmi Szolgáltató** (székhely: 4031 Debrecen, Szoboszlói út 45. fszt. 2., képviseli: Dr. Kellermann Dániel János igazgató) részére 130.220,-Ft/hó + Áfa összegű bérleti díj ellenében.

A bérleti díj minden évben megemelkedik a KSH által a tárgyévet megelőző évre meghatározott és közzétett fogyasztói árindex mértékével megegyezően. A Benita Gyermekvédelmi Szolgáltató 2024. évben 175.334,-Ft/hó + Áfa összegű bérleti díjat fizet.

A Benita Gyermekvédelmi Szolgáltató az 1296/2022. (XII. 13.) PM határozattal tulajdonosi hozzájárulást kapott az általa bérelt épületrész és garázs felépítmény alább felsorolt felújítására:

- régi, fa nyílászárók cseréje műanyag nyílászárókra,
- homlokzati-, lábazati vakolat javítása és színezése,
- a bejárati terasz változó magasságú lépcsőfokainak megszüntetése, újra burkolása,
- eresz javítása, korhadt ereszdeszkák cseréje, festése
- tető és tetőkibúvó javítása,
- előtető fedésének cseréje, meglévő szerkezet mázolása,
- a régi, balesetveszélyes gázkonvektoros fűtés és nyílt égésterű gázbojler megszüntetése,
- új hűtő-fűtő klímák telepítése,
- komplett új elektromos hálózat kiépítése, dugaljak és lámpatestek beszerelése,
- elektromos kapacitás bővítése mérőhely cserével,
- válaszfal bontása előtér és kamra között,
- belső festés-mázolás,
- konyha és vizesblokk, előtér felújítása, hideg burkolat cseréje
- meglévő parketta felújítása,
- a melléképület külső-belső felújítása (tető javítása, hiányzó palák pótlása, esővíz csatorna és lefolyó pótlása, ajtók javítása, mázolása, küldő homlokzat színezése, belső tisztasági festés, elektromos hálózat cseréje)
- udvar, kert tereprendezése (füvesítés, parkosítás, gyalogos járda bontása, új építése),
- kerítés felújítása (töredezett beton oszlopok javítása, festése, acél elemek mázolása).

A Benita Gyermekvédelmi Szolgáltató a bérelt ingatlanrészt, az épületeket teljesen felújította összesen bruttó 37.390.439,-Ft összegben.

A Benita Gyermekvédelmi Szolgáltató igazgatója, dr. Kellermann Dániel János azzal a kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, hogy az általuk elvégzett felújítás költségeit szeretnék a bérleti díj összegébe beszámíttatni.

A Benita Gyermekvédelmi Szolgáltató benyújtotta a felújítással kapcsolatos számlákat. A Vagyonkezelési Osztály által felkért műszaki szakértő - helyszíni szemle alkalmával - megállapította, hogy a felújítás szakszerű kivitelezés mellett elkészült.

A szakértő az elvégzett felújítási munkálatokból értéknövelő beruházásként bruttó **24.266.697,-Ft** összegű költséget állapított meg az alábbiak szerint:

Bontási munka	100.000,-Ft
Villanyszerelés	2.796.754,-Ft
Bádogos munkák	1.690.911,-Ft
Műanyag nyílászárók	3.064.491,-Ft
Csatornázási munkálatok	211.415,-Ft
Tereprendezés, járda	1.552.690,-Ft
Kerítés-, korlát javítása	1.649.590,-Ft
Gipszkarton	85.222,-Ft
Felújítási anyagok és felújítás munkadíja	13.115.624,-Ft
Összesen:	24.266.697,-Ft

A műszaki konyhai gépek, berendezések, a játszótéri eszközök és a játszópark kialakításának költségei nem számolhatóak el, melynek összege bruttó 13.123.742,-Ft.

Az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 19. § (2) bekezdése szerint **a Közgyűlés az üzleti vagyonnak minősülő önkormányzati vagyon hasznosításának jogát 500 millió Ft és ez alatti forgalmi értéknél a Tulajdonosi Bizottságra ruházza át.**

A fentiek alapján a Debrecen, Szoboszlói út 47. szám alatti ingatlanrészen a bérlő által elvégzett felújítás költségéből bruttó 24.266.697,-Ft összegű értéknövelő beruházásként elismerhető költség megtérítését javaslom a bérleti díjba történő beszámítás útján, mely összeget a bérlő havonta, a bérleti díj 100%-a mértékéig jogosult beszámítani. A felújítás költségeinek megtérítéséről a bérbeadó Önkormányzat és a bérlő külön megállapodást kell, hogy kössenek.

Kérem a Tisztelt Tulajdonosi Bizottságot, hogy a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi Bizottsága
a Vagyonkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 19. § (2) alapján, figyelemmel a 128/2022. (VIII. 18.) TB határozatban és az 1296/2022. (XII. 13.) PM határozatban foglaltakra

1./ a Benita Gyermekvédelmi Szolgáltató (székhely: 4031 Debrecen, Szoboszlói út 45. fszt. 2., képviseli: Dr. Kellermann Dániel János igazgató) által a 2022. szeptember 23. napján határozatlan időtartamra kötött bérleti szerződés alapján bérelt Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező debreceni 15536 hrsz-ú, a valóságban Debrecen, Szoboszlói út 47. szám alatti ingatlanrészen a bérlő saját költségén elvégzett felújítási munkálatok számlákkal igazolt bruttó 37.390.439,-Ft összegű költségéből az Önkormányzat tulajdonába kerülő bruttó 24.266.697,-Ft összegű értéknövelő beruházásnak megfelelő költség megtérítését ismeri el, mely összeget a bérlő a bérleti díjba havonta, a bérleti díj 100%-a mértékéig beszámíthat.

Amennyiben a bérleti jogviszony bármely okból hamarabb szűnik meg, mint ahogy a beruházás értékének bérleti díjba történő beszámítása lejárna, úgy az Önkormányzat a fennmaradó költséget nem téríti meg.

2./ Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy a döntésről a bérlőt tájékoztassa és az 1./ pontban foglaltaknak megfelelően a felújítás költségeinek megtérítéséről szóló megállapodást készítse elő.

Határidő: azonnal

Felelős: a Vagyonkezelési Osztály vezetője

3./ Felhatalmazza a polgármestert a 2./ pont szerinti megállapodás aláírására.

Határidő: a megállapodás előkészítését követően azonnal

Felelős: a polgármester

A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges.

Debrecen, 2024. március 21.

Szilágyi Ferenc
osztályvezető