

ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő:	Vagyonkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	A debreceni, 8436 hrsz.-ú, Debrecen, Csapó u. 24. szám alatti ingatlan földszintjén lévő BUTIQ Bár és Bisztró üzlet felújítási költségének nettó 23.467.187,- forint összegű részének elismerése
	A debreceni, 8436 hrsz.-ú, Debrecen, Csapó u. 24. szám alatti ingatlan földszintjén lévő BUTIQ Bár és Bisztró üzlet felújítási költségének nettó 23.467.187,- forint összegű részének elismerése
Iktatószám:	VAGY-93-/2014
Ügyintéző:	Antalné Veréb Enikő
Feladatot jelent:	Kósa Lajos Racsmány Gyula Vagyonkezelési Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	Pénzügyi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	
Törvényességi ellenőrzést végezte:	

Mellékletek:

- [2. sz. melléklet 5976/2013.\(10.21\) PM határozat](#)
- [1.sz.melléklet Bérleti szerződés](#)
- [4.sz.melléklet Számla másolat](#)
- [3.sz.melléklet Megállapodás](#)
- [5.sz. melléklet Fényképek](#)

Tisztelt Pénzügyi Bizottság!

DMJV Önkormányzata tulajdonát képezi a 8436 hrsz.-ú „irodaház” megnevezésű, a valóságban a **Debrecen, Csapó u. 24. szám** alatti épület, melynek földszintjén 212,75 m² alapterületű üzlethelyiséget bérel a **C and S Debrecen Kft.** (4002 Debrecen, Kocsis u. 1. sz. képviseli Farkas István).

A bérleti szerződés 2013. 04.30-án megkötésre került. Az ingatlanrész bérleti díja a vonatkozó 1,7%-os KSH által közzétett árindex alapján 2014. január 01-től **305.100,- Ft/hó + ÁFA, a bérlet időtartama 5 év**, mely a bérlő egyoldalú nyilatkozatával további 5 évre változatlan feltételekkel meghosszabbítható.

A C and S Debrecen Kft. képviseletében Farkas István ügyvezető kérelemmel fordult DMJV Önkormányzatához, melyben kérte az Önkormányzat, mint tulajdonos hozzájárulását az üzlethelyiség felújításához, átalakításához.

A bérelt területen egyedi hangulatú vendéglátó, kulturális egység létesült. 2 fő egység került kialakításra, a konyhai-üzemi terület és a vendégtér. A vendégtérben meleg étel és italfelszolgálat, illetve kulturális programok megrendezése történik.

Az épület hátsó részében a konyha került kialakításra, benne a konyhai munkatér, szárazáru-raktár, hús előkészítő, zöldség előkészítő és mosogatók, a törvényi előírásoknak megfelelően.

Az épület utcafronti részében került kialakításra a vendégtér, központi elemként a pulttal.

A kiszolgáló helyiségek, vizesblokkok, a jelenlegi alapterületen kerültek kialakításra, válaszfalak bontásával, új válaszfalak építésével, a közegészségügyi előírások szerint.

A belsőépítészeti kialakítás során egyedi hatású falfestés, ajtólap díszítések készültek. Bizonyos helyeken a régi burkolat került felcsiszolásra, illetve burkolatsere is történt. A vendégtérbe egyedi részben régi bútorok felújítása során megújult bútorok kerültek, kiegészítve ujjakkal.

A meglévő utcafronti portál sérült üvege korszerűre lett cserélve. A bérelt területen az épületgépészeti rendszerek (víz, gáz) és az elektromos hálózati rendszer felújításra került, továbbá klimatizált lett a helyiség. Az üzlethelyiségben riasztó és térfigyelő rendszer került kiépítésre

A Kft. által benyújtott költségvetés szerint az átalakítás, felújítás költsége 33.105.329,- Ft + ÁFA összeg. Ebből 1.237.710,- Ft + ÁFA összegű tételek korrekciók, mivel ezen műszaki munkák bár az ingatlanhoz kapcsolódnak, de azok mobilizálhatóak (bútorzat, pulrendszer, feliratok, melyek a bérleti jogviszony megszűnését követően elszállíthatóak).

A 2013. október 16-i Polgármesteri Vezetői értekezleten az a döntés született, hogy a C and S Debrecen Kft. által benyújtott 31.867.619,- Ft + ÁFA összegű költségvetési munkálatokat **-a cég által benyújtott költségvetési főösszesítő 6. és 8. tételeinek kivételével-** DMJV Önkormányzat elfogadja azzal a feltétellel, hogy az átalakításra került építmény továbbra is 100%-os mértékben DMJV Önkormányzat tulajdonában marad, tekintettel arra, hogy a számlával igazolt és elfogadásra kerülő felújítási költségek a havi bérleti díj 50%-os mértékében kerülnek beszámításra.

A 6. tétel: Festési és mázolósi munkák **1.103.611,-Ft + ÁFA**

A 8. tétel: Villanyszerelési munkák **2.857.900,-Ft + ÁFA**

3.961.511,- Ft + ÁFA

A fentiek alapján a költségvetési összesítő: **27.906.108,-Ft + ÁFA** összegre változik.

A Polgármester 5976/2013.(X.21.) PM. határozatával, majd azt követően a megkötött megállapodásban tulajdonosi hozzájárulást adott az üzlethelyiség átalakításához azzal, hogy az átalakításra került építményrész továbbra is 100%-os mértékben DMJV Önkormányzata tulajdonában marad és a számlával igazolt és

elfogadásra került felújítási költségek legfeljebb nettó 27.906.108,-Ft összegű része a havi bérleti díj 50%-os mértékében kerülnek beszámításra.

A határozat 2. pontjában foglaltak alapján Vagyongazdálkodási Osztály független építési és igazságügyi szakértőt kért fel a felújítási munkák műszaki-”supervision”ellenőrzésére (műszaki állapotfelmérés, építés-kivitelezési minőség-ellenőrzés, költségelemzés, fényképekkel összegző jelentés készítése).

A vizsgálat tárgyát az alábbi tevékenységek képezték:

- üvegezési munkák
- épületgépészeti munkák
- asztalosipari munkák
- gyengeáramú rendszer telepítési munkák
- burkolás
- festés-mázolás (opcionálisan)
- légtechnikai szerelési munkák
- villanszerelési munkák (opcionálisan)
- tervezési
- anyagigazgatási költségek
- tartalékkeret

A megkapott szakértői vélemény alapján a költségvetésben szereplő tételek a helyszíni ellenőrzés alkalmával teljes körű mennyiségi, I. osztályú minőségű megvalósulást mutattak, azonban a költségvetésben szereplő

- Tervezés-nettó 591.167,-Ft, az
- Anyagigazgatási költségek -nettó 891.921,-Ft és a
- Tartalékkeret-nettó 2.955.833,- Ft tételek vonatkozásában a szakértő korrekciót és költségcsökkentést javasol eszközölni.

Ezen tételek levonását javasolja a tervek hiányában (csak látvány terv készült), a kivitelezési munkák rövid átfutási ideje és a valós bekerülési költségekhez történő költségközelítés miatt.

Az előzőekben javasolt költségcsökkentéseket tekintve irányadónak, továbbá figyelembe véve a 6. tétel Festési és mázolás munkák 1.103.611,-Ft + ÁFA és a 8. tétel Villanszerelési munkák 2.857.900,-Ft + ÁFA összegének levonását, melyről a 2013. október 16-i Vezetői értekezlet döntött, a megvalósult műszaki állapot értéke **23.467.187,- + ÁFA** (bruttó 29.803.327,-Ft) forgalmi értékben határozható meg.

Az önkormányzati tulajdonú helyiségek bérbeadásáról szóló 13/2001. (IV.27.) Kr. rendelet 5.§ (3) bekezdése alapján, amennyiben a bérlő végzi el a bérbeadót terhelő beruházásokat, úgy szerződésben kell szabályozni a beruházás ellenértékének érvényesítési módját, az időtartamra, amely alatt az a bérleti díjba beszámításra kerül. A díjkezdmény a havi bérleti díj 50%-ánál több nem lehet.

A jelenlegi bérleti díj 305.100,- Ft + ÁFA, ennek 50% mértéke 152.550,- Ft + ÁFA.

A bérleti díj 50%-os mértékben történő beszámítással a 23.467.187,- Ft + ÁFA felújítási költség 2014. március 01-től 2023. április 30-ig - 2%-os átlagos inflációt feltételezve - 18.280.968,-Ft + ÁFA értéken kerülne beszámításra, a fennmaradó beruházás értéke 5.186.219,- Ft + ÁFA.

A bérbeadó és a bérlő közötti elszámolást követően kerül a felújítás 100%-os mértékben önkormányzati tulajdonba.

Az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V.30.) önkormányzati rendelet 12. § (a) és (b) bekezdései alapján az önkormányzatot terhelő követelés elismerésére a Polgármester a Pénzügyi Bizottság előzetes véleményének kikérése után jogosult.

A fentiek alapján, az alábbi határozati javaslatot terjesztem döntésre a Tisztelt Pénzügyi Bizottság elé.

Határozati javaslat

A Pénzügyi Bizottság

a Vagyongazdálkodási Osztály vezetőjének előterjesztésére

a 24/2013. (V.30.) önkormányzati rendelet 12. § (a) és (b) bekezdései alapján

1./ javasolja a polgármesternek, a DMJV Önkormányzata tulajdonát képező Debrecen, Csapó u. 24. szám alatt található épület földszintjén lévő, a C and S Debrecen Kft. (4002 Debrecen, Kocsis u. 1. képviseli Farkas István ügyvezető) által bérelt 212,75 m² nagyságú BUTIQ Bár és Bisztró üzlethelyiség átalakítása vonatkozásában a felújítási munkák költségének nettó 23.467.187,-Ft összegű elismerését a havi bérleti díjba 50%-os mértékben történő beszámítással, azzal, hogy a bérleti jogviszony megszűnésekor a szerződő felek elszámolnak egymással.

2./ Felkéri a Jegyző útján a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy a bizottság javaslatáról a polgármestert tájékoztassa.

Határidő: azonnal

Felelős: a Vagyonkezelési Osztály vezetője

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többségű döntést igényel.

Debrecen, 2014. február 06.

Racsmány Gyula
osztályvezető