

Előterjesztés

Vasvár, Szentmihályfalvi u. 2. szám alatti épület emeleti nem lakás célú helyiségek bérbeadására

Tisztelt Képviselő-testület!

Önkormányzatunk kizárólagos tulajdonát képezi a Vasvár, Szentmihályfalvi u. 2. szám alatti ingatlan, amely az ingatlannyilvántartásban „kivett orvosi rendelő” megnevezéssel szerepel. Az ingatlan földszinti része az Egészségház kialakítását követően megüresedett, a korábban itt működő háziorvosi ellátás átkerült az Egészségházba. A földszinti helyiségcsoport bérbeadására a képviselő-testület két alkalommal írt ki pályázatot, amely pályázati kiírások eredménytelenül záródtak.

Az épület emeleti részén lévő helyiségek közül kettő korábban fogorvosi rendelőként és egy fizioterápiás helyiségként működött, amelyekhez személyzeti öltöző, valamint mosdó és zuhanyzó, továbbá + kettő mosdó helyiség tartozott. Mostanra ezen szinten sem működnek egészségügyi szolgáltatások. Jelenleg a korábban fogorvosi rendelőként működő két helyiséget határozott idejű bérleti szerződéssel vállalkozók bérlik. (Egyik helyiséget - 20 m² alapterület - teljes egészében masszázsvetékenségre bérelnék, a másik helyiségből - 25 m² alapterületű - 10 m² alapterületet bérelnék, a helyiségrészben nevelési tanácsadás, pszichológiai ellátás történik.) A helyiségek közös előtérből közelíthetők meg, távhővel ellátott, víz, villany biztosított.

Jelenlegi bérleti díjak:

A 10 m² alapterületű helyiség után havi nettó 5.000.- Ft + 27% Áfa, összesen bruttó: 6.350, -Ft a bérleti díj. A fűtési szezonban a bérlő villanykályhát is használ, így az áramdíj miatt a bérleti díj összege bruttó 16.350, - Ft/hó.

A 20 m² alapterületű helyiség után bérbeadáskor a bérlő havi nettó 1.000, -Ft/ m² +27% Áfa bérleti díjat fizetett, amely később villanykályhával való fűtés miatt közös megegyezéssel egész évre nettó 27.559, -Ft +27 % Áfa, összesen bruttó 35.000, -Ft/hó bérleti díjra módosult.

Mindkét helyiség bérlője a RÉGIÓHŐ Kft-vel szerződéses viszonyban áll.

Az egykori fizioterápiás helyiségre, valamint a személyzeti öltöző és az abból nyíló mellékhelyiségei (mosdó, zuhanyzó) bérbevételére két igény érkezett a képviselő-testülethez:

Gombás Lilla vasvári lakos az öltözőt, valamint az abból nyíló mellékhelyiségeket – 13.5 m² alapterületet - bérelné, melyben szolgáltatási tevékenységet (kéz és lábápolást) szeretne végezni.

Török Tamara vasvári lakos a volt fizioterápia 28 m² alapterületű helyiségét bérelné, melyben fodrász szalont szeretne működtetni.

A helyiségek esztétikai és az adott szolgáltatáshoz kapcsolódó funkcionális szempontból felújításra, kis átalakításra szorulnak, melyet a kérelmezők saját költségen megoldának.

A kérelmezők által tervezett felújítások az előterjesztés mellékletét képezik.

Önkormányzatunk tulajdonában lévő, üresen álló ingatlanok bérbeadása "a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról" szóló 7/2012.(IV.1.) számú önkormányzati rendeletének (továbbiakban: rendelet) 29. § (1) alapján fő szabályként csak nyilvános pályázat eljárás lefolytatása útján adható bérbe. A bérbeadásról és a pályázati kiírásról Vasvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete dönt.

Pályázatot a rendelet 29.§ (7) alapján üres helyiségre nem kell kiírni, amennyiben a helyiség bérbeadása cserehelyiségként történik, illetve önkormányzati feladatellátáshoz szükséges.

Fenti szabályozásra figyelemmel fent körülírt helyiségek bérbeadására csak nyilvános pályázat alapján kerülhet sor, így a képviselő-testület döntése szükséges arról, hogy a helyiségeket bérbe kívánja-e adni, amennyiben igen, úgy a rendelet 29.§ (4) bekezdése alapján dönteni szükséges a pályázati alapfeltételekről, így:

- bérbeadás időtartama,
- nettó bérleti díj legalacsonyabb összege,

- helyiség felhasználásának célja és az abban folytatható tevékenység,
- az elvégzendő építési munkák és azok költségeire vonatkozó rendelkezések,
- a más célra történő felhasználás tilalma vagy a bérbeadói hozzájárulás feltételei,
- a szerződést biztosító mellékkötelezettséggé átalakuló pályázati díj összege, amely a meghirdetett nem lakás céljára szolgáló helyiség évi nettó bérleti díjának húsz százaléka, de legalább tízezer forint.

A bérbeadás a rendelet 28.§-a értelmében határozott időre, legfeljebb 10 éves időtartamra történhet, amely időtartam a lejárat előtt bérelő kérelmére legfeljebb 10 évvel meghosszabbítható. A pályázati kiírás minimális időtartama a vagyonhasznosítás szabályaira figyelemmel: minimum 30 nap.

Az épület jelenlegi rendeltetésétől eltérő szolgáltatási funkciók iránt van érdeklődés és igény, így indokolt és szükséges az ingatlan rendeltetési mód változással – üzletté - történő átminősítése, továbbá társasházzá történő átalakítása, amelynek eredményeként a testületi döntésnek megfelelően önálló helyrajzi számmal bíró helyiségek jönnek létre. Az önálló ingatlanok létrejötte tiszta, egyértelmű jogi helyzetet teremt a hasznosítás során.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására.

Határozati javaslatok:

I.

Vasvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete Vasvár Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában lévő Vasvár, Szentmihályfalvi u. 2. szám alatti „kivett orvosi rendelő” megnevezésű ingatlant rendeltetési mód változtatásával, üzletté történő átminősítésével, valamint az ingatlan társasházzá alakításával egyetért.

A Képviselő-testület felkéri a hivatal jegyzőjét, hogy az ingatlan átminősítésével, továbbá társasházzá alakításával kapcsolatos előkészítéseket tegye meg és arról a képviselő-testületet a szükséges döntések meghozatala céljából tájékoztassa.

Határidő: 2025. április 30.

Felelős: Pálláné dr. Lakics Erika

II.

Vasvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 9800 Vasvár, Szentmihályfalvi u. 2.szám alatti kizárólagos tulajdonát képező épület emeletén található korábban öltözőként funkcionáló, mosdóval, zuhanyzóval összekapcsolt összesen 13.5 m² alapterületű nem lakáscélú helyiségcsoportot (továbbiakban: helyiségcsoport) bérbeadás útján hasznosítani kívánja, így a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról" szóló 7/2012.(IV.1.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban: rendelet) 29. § (1) bekezdése alapján a bérbeadásra nyílt pályázati eljárást folytat le.

A képviselő-testület a pályázati alapfeltételeket az alábbiakban határozza meg:

- Pályázat tárgya: a Vasvár, Szentmihályfalvi u. 2. szám alatti épület emeletén található korábban öltözőként funkcionáló, mosdóval, zuhanyzóval összekapcsolt mindösszesen 13.5 m² alapterületű helyiségcsoport határozott idejű bérleti joga;
- Helyiségcsoport jellemzői: városközpontban helyezkedik el, távhővel ellátott, víz, villany biztosított, közös előtérből nyíló; felújításra, a tevékenység végzéséhez szükséges mértékben átalakításra szorul;
- Bérbeadás időtartama:;
- Bérleti díj legalacsonyabb összege:-Ft/m²/hó+27% Áfa;
- Pályázati díj nettó összege:(az éves nettó bérleti díj 20%-a);
- Licitlépcső:.....;
- Helyiségcsoport felhasználásának célja és az abban folytatható tevékenység;
- A helyiségcsoport jelenlegi állapotában kerül bérbeadásra. Pályázó köteles pályázatában ismertetni a tevékenység végzéséhez szükséges átalakítási, felújítási munkákat, melyek elvégzésének költségei nyertes pályázót terhelik. Pályázatában nem jelölt további munkák elvégzéséhez bérbeadó előzetes hozzájárulása szükséges. Nyertes pályázó a tevékenység végzéséhez szükséges engedélyek beszerzéséről köteles gondoskodni, tevékenységét engedély(ek) birtokában kezdeni meg.

- Pályázati kiírás időtartama:nap;
- Pályázati kiírás közzététele: Vasvár Város Önkormányzata hirdető tábláján, valamint az önkormányzat honlapján: www.vasvar.hu
- Pályázat nyertese a legmagasabb összegű nettó bérleti díj megfizetésére ajánlatot tevő pályázó lehet;

Vasvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza Tóth Balázs polgármestert a pályázati eljárás lefolytatásával kapcsolatos intézkedések megtételére, valamint a nyertes pályázóval a bérleti szerződés megkötésére.

Felelős: Tóth Balázs polgármester

Határidő pályázat kiírására: 2025. február 17.

III.

Vasvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 9800 Vasvár, Szentmihályfalvi u. 2.szám alatti kizárólagos tulajdonát képező épület emeletén található korábban fizioterápiás helyiségként működő, összesen 28 m² alapterületű nem lakáscélú helyiséget (továbbiakban: helyiség) bérbeadás útján hasznosítani kívánja, így a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról" szóló 7/2012.(IV.1.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban: rendelet) 29. § (1) bekezdése alapján a bérbeadásra nyílt pályázati eljárást folytat le.

A képviselő-testület a pályázati alapfeltételeket az alábbiakban határozza meg:

- Pályázat tárgya: a Vasvár, Szentmihályfalvi u. 2. szám alatti épület emeletén található korábban fizioterápiás helyiségként működő, mindösszesen 28 m² alapterületű helyiséget határozott idejű bérleti joga;
- Helyiség jellemzői: városközpontban helyezkedik el, távhővel ellátott, víz, villany biztosított, mosdó közös használatú, közös előtérből nyíló; felújításra, a tevékenység végzéséhez szükséges mértékben átalakításra szorul;
- Bérbeadás időtartama:;
- Bérleti díj legalacsonyabb összege:-Ft/m²/hó+27% Áfa;
- Pályázati díj nettó összege:(az éves nettó bérleti díj 20%-a);
- Licitlépcső:.....;
- Helyiség felhasználásának célja és az abban folytatható tevékenység;
- A helyiség jelenlegi állapotában kerül bérbeadásra. Pályázó köteles pályázatában ismertetni a tevékenység végzéséhez szükséges átalakítási, felújítási munkákat, melyek elvégzésének költségei nyertes pályázót terhelik. Pályázatában nem jelölt további munkák elvégzéséhez bérbeadó előzetes hozzájárulása szükséges. Nyertes pályázó a tevékenység végzéséhez szükséges engedélyek beszerzéséről köteles gondoskodni, tevékenységét engedély(ek) birtokában kezdheti meg.
- Pályázati kiírás időtartama:nap;
- Pályázati kiírás közzététele: Vasvár Város Önkormányzata hirdető tábláján, valamint az önkormányzat honlapján: www.vasvar.hu
- A pályázat nyertese a legmagasabb összegű nettó havi bérleti díj megfizetésére ajánlatot tevő pályázó lehet;

Vasvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza Tóth Balázs polgármestert a pályázati eljárás lefolytatásával kapcsolatos intézkedések megtételére, valamint a nyertes pályázóval a bérleti szerződés megkötésére.

Felelős: Tóth Balázs polgármester

Határidő pályázat kiírására: 2025. február 17.

Vasvár, 2025. január 22.

Tóth Balázs
polgármester