



**NYÍREGYHÁZA
MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERE**

4401 NYÍREGYHÁZA, KOSSUTH TÉR 1. PF.: 83.
TELEFON: +36 42 524-500
FAX: +36 42 524-501
E-MAIL: POLGARMESTER@NYIREGYHAZA.HU

Ügyiratszám: VAGY/63/2019
Ügyintéző: Dr. Bányai Péter

ELŐTERJESZTÉS

- a Közgyűléshez -

a nyíregyházi 292/1 hrsz-ú alatti ingatlan (Zöld Irodaház) bérleti jogviszonyára


Dr. Kovács Ferenc
polgármester


Kovácsné Szalai Ágnes
vagyongazdálkodási osztályvezető

törvényességi véleményezést végző
személyek aláírása:


Dr. Szemán Sándor
címzetes főjegyző


Faragóné Széles Andrea
Jegyzői Kabinet vezetője

Véleményező bizottságok:

- Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság
- Jogi, Ügyrendi és Etikai Bizottság



NYÍREGYHÁZA

WWW.NYIREGYHAZA.HU



A nyíregyházi 292/1 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadban Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képezi és az a NYÍRVV Kft. üzemeltetésében van.

A Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal azzal a kérelemmel kereste meg Önkormányzatunkat, hogy az adott ingatlan vonatkozásában fennálló bérleti szerződések tekintetében az általa elvégzett felújítási munkák ellenértékének erejéig bérbeszámítást érvényesíthessen, az általa megküldött szerződés tervezet szerint. A megállapodás értelmében 236.516.617,-Ft összegben a **Felek között mindenkor érvényben lévő bérleti díj nettó összegéből 50%-os nettó havi bérleti díj beszámításra kerülne sor addig az időpontig, amíg a megjelölt összeg ezáltal teljes mértékben beszámításra kerülne. A Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlésének 27/2003.(V.29.) számú a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló rendelet 12. §. (3.) alapján a bérlő a bérbeszámítás időtartama alatt a teljes havi bérleti díj után megfizeti az ÁFA összegét a bérbeadónak. Ennek értelmében a havi bérleti díj nettó összegének 50 %-a kerül elszámolásra Felek között a bérlő által felújításra fordított összeg erejéig.**

A kérelemben foglaltakat megvizsgáltuk és megállapítottuk, hogy az ingatlan felújítása megtörtént. A felújításhoz az Önkormányzat az előzetes tulajdonosi hozzájárulását megadta.

Az adott bérbeszámítási kérelem megfelel a követelményeknek, az összhangban van a hatályos önkormányzati rendelettel.

A bérbeszámítást a rendelet nem teszi kötelezővé, azonban a bevett gyakorlat szerint, amennyiben a felújításhoz a hozzájárulásunkat megadjuk, úgy az értéknövekedésre figyelemmel a bérbeszámítási kérelemnek helyt szoktunk adni.

Fentiek alapján kérjük a Tisztelt Közgyűlést az előterjesztés megtárgyalására, a mellékletét képező határozat tervezet, valamint a bérbeszámításhoz szükséges megállapodás jóváhagyására.

Nyíregyháza, 2019. február 19.

Dr. Kovács Ferenc



1. számú melléklet a VAGY/ 63 /2019. számú előterjesztéshez

Határozat - tervezet

**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÖZGYŰLÉSE**

...../2019.(II.28.) számú

határozata

a nyíregyházi 292/1 hrsz-ú alatti ingatlan (Zöld Irodaház) bérleti jogviszonyáról

A Közgyűlés

az előterjesztést megtárgyalta, és

a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatallal kötendő megállapodást a melléklet szerint jóváhagyja.

Felhatalmazza: Dr. Kovács Ferenc polgármestert és a NYÍRVV Nonprofit Kft. ügyvezetőjét a megállapodás aláírására.

Nyíregyháza, 2019. február 28.

Erről értesülnek:

1./ a Közgyűlés tagjai

2./ a címzetes főjegyző és a Polgármesteri Hivatal belső szervezeti egységeinek vezetői

3./ NYÍRVV Nonprofit Kft.

melléklet a/2019. (II.28.) számú határozathoz:

MEGÁLLAPODÁS

Mely létrejött egyrészről **Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata** (székhely: 4400 Nyíregyháza, Kossuth tér 1., adószáma: 15731766-2-15, képviseli: Dr. Kovács Ferenc polgármester) mint **Bérbeadó** (a továbbiakban: Bérbeadó),

másrészről **Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal** (székhely: 4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5., adószám: 15789374-2-15, képviseli: Román István kormány megbízott), mint **Bérlő** (továbbiakban: Bérlő),

harmadrészről **NYÍRVV Nyíregyházi Városüzemeltető és Vagyongazdálkodó Nonprofit Kft.** (székhely: 4400 Nyíregyháza, Tüzér u. 2-4., adószám: 10363315-2-15, képviseli: Ignécz Csabáné ügyvezető), mint **Üzemeltető** (továbbiakban: Üzemeltető), továbbiakban együttesen **Felek** között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

Előzmények

A 2004.10.25. napján kelt, Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala mint bérbeadó, a Piac és Vagyongazdálkodó Kft. mint üzemeltető és az Országos Munkabiztonsági és Munkaügyi Főfelügyelőség mint bérlő között létrejött helyiségbérleti szerződés értelmében a bérlő határozatlan időre bérbe vette a Nyíregyháza, Hősök tere 9., 292/1 helyrajzi számú ingatlanban lévő 96 m² alapterületű (I/101, 102, 103, 119, 120, 121. számú) irodahelyiségeket. A felek a 2012.06.19. napján kelt helyiségbérleti szerződés-módosításban megállapították, hogy jogszabályváltozás miatt a bérbeadó megnevezése 2012. január 1. napjától Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala helyett Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata, továbbá jogutódlás miatt az Országos Munkavédelmi és Munkaügyi Főfelügyelőség helyett a bérlő a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal.

A 2006. március 02. napján kelt Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal mint bérbeadó, másrészről a Piac és Vagyongazdálkodó Kft. mint üzemeltető harmadrészről a Földművelésügyi és Vidékfejlesztési Minisztérium Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Földművelésügyi Hivatal mint bérlő közötti helyiségbérleti szerződés értelmében a bérlő 2006. március 03. napjától határozatlan időre bérbe vette a Nyíregyháza, Hősök tere 9., szám (292/1 hrsz-ú) ingatlanban lévő 63 m² alapterületű pincehelyiséget. A felek a 2012.06.19. napján kelt helyiségbérleti szerződés-módosításban megállapították, hogy jogszabályváltozás miatt a bérbeadó megnevezése 2012. január 1. napjától Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala helyett Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata, továbbá jogutódlás miatt a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Földművelésügyi Hivatal helyett a bérlő a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal.

A 2009. január 06. napján kelt Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala mint bérbeadó, másrészről a Nyíregyházi Városüzemeltető és Vagyongazdálkodó Kft. mint üzemeltető,

harmadrésről az Észak-alföldi Regionális Munkaügyi Központ mint bérlő között létrejött helyiségbérleti szerződésben meghatározottak szerint a bérlő határozatlan időre bérbe vette 4400 Nyíregyháza, Hősök tere 9. szám alatti, 292/1 helyrajzi számú ingatlanban lévő 17 m² alapterületű fsz. 43. számú helyiséget.

A 2016.05.19. napján kelt, Mezőgazdasági és Vidékfejlesztési Hivatal mint bérlő, Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata mint bérbeadó és a NYÍRVV Nyíregyházi Városüzemeltető és Vagyonkezelő Nonprofit Kft. mint üzemeltető között létrejött szerződésben a felek megállapodtak, hogy a bérlő határozatlan időtartamra bérbe vesz a 4400 Nyíregyháza, Hősök tere 9. szám alatt található, 292/1 helyrajzi számú ingatlanból 2050 m² területű irodahelyiséget, valamint 375 m² irattári helyiséget.

A 2016.12.22. napján kelt, a Magyar Államkincstár, a megyei kormányhivatalok és a Miniszterelnökség között létrejött átruházási megállapodás rögzíti, hogy a Mezőgazdasági és Vidékfejlesztési Hivatal megszüntetését követően a területi kezelésű kérelemkezelési, helyszíni ellenőrzési, megyei ügyfélszolgálati feladatok, továbbá a kölcsönös megfeleltetéssel összefüggő ellenőrzési feladatok tekintetében a Mezőgazdasági és Vidékfejlesztési Hivatal feladatait 2017. január 1-jétől a megyei kormányhivatal látja el.

1. A Felek rögzítik, hogy a fent felsorolt és e tekintetben módosítással nem érintett – a 2009.01.06. napján kelt – szerződés esetében is jogszabály rendelkezése alapján (az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 23. § (2) bekezdés a) és b) pontja, valamint az államháztartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII.31.) Korm. rendelet) a bérbeadó megnevezése egységesen Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata, továbbá az üzemeltető megnevezése cégnév változása következtében – Nyíregyházi Városüzemeltető és Vagyonkezelő Kft. helyett – NYÍRVV Nyíregyházi Városüzemeltető és Vagyonkezelő Nonprofit Kft., továbbá jogutódlás következtében (a fővárosi és megyei kormányhivatalok kialakításával és a területi integrációval összefüggő törvénymódosításokról szóló 2010. évi CXXVI. törvény 3. § (1)-(3) bekezdése, a fővárosi és megyei kormányhivatalokról szóló 288/2010. (XII.21.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdés 11. és 12. pontja, továbbá a Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálatról szóló 315/2010. (XII.27.) Korm. rendelet 1. § (2)-(3) bekezdése) a bérlő megnevezése egységesen: Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal.

A Felek kijelentik, hogy jogszabályi előírások alapján jogutódjai a jelen megállapodással érintett szerződésekben szereplő szerződő feleknek.

2. A jelen Megállapodás Előzmények részében rögzített szerződések alapján Bérlő a Bérbeadótól bérel a 4400 Nyíregyháza, Hősök tere 9. sz. alatt lévő 292/1 hrsz-ú ingatlanból 2601 m² alapterületű iroda- és irattári helyiségeket, melyek bérleti díja jelenleg bruttó 7.029.247,- Ft/hó.

3. Megállapodás tárgya

- 3.1 A Felek rögzítik, hogy a Bérlő a VAGY/2-13/2017 iktatószámú tulajdonosi hozzájárulás mellett az általa bérelt 4400 Nyíregyháza Hősök tere 9. szám alatti ingatlanon építési, felújítási, korszerűsítési munkákat végzett 236.516.617,-Ft, azaz kettőszázharminchatmillió-öttszázötvenhatezer-hatszázötvenhét forint értékben. Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlésének 27/2003.(V.29.) számú a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló rendelet 12.§. alapján bérbeadónak lehetősége van a bérlő költségeit részben vagy egészben

megtéríteni. Felek ennek értelmében megállapodnak, hogy 2019. március hó 01. napjától a közöttük meglévő, az előzményekben hivatkozott szerződések alapján, a havonként fizetendő nettó bérleti díj összegének 50 %-ának erejéig, bérbeszámítás jogcímen engedményt ad a bérbevevő részére, azzal, hogy a bérleti díj 100%-os nettó összegére számított ÁFÁ-t bérbeadónak bérlo megfizeti.

3.2 A Felek megállapodnak abban, hogy a bérleti díjban érvényesített bérbeszámítás jogán adott engedmény oly módon történik, hogy a Bérbeadó a kiszámlázott nettó bérleti díj 50%-t az általa Bérlo felé kiállított számlában bérbeszámítás jogán adott engedményként érvényesíti, azzal a feltétellel, hogy a Bérlo által a bérleti díj 100 %-os nettó összegének általános forgalmi adója megfizetésre kerül a Bérbeadó részére Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlésének 27/2003. (V.29.) számú nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló rendelet 12. § alapján.

4. Megállapodás hatálya

4.1. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés hatálya 2019. március 1. napjától addig az időpontig tart, amíg a bérleti díjban érvényesített bérbeszámítás jogán adott engedmény összege eléri a jelen megállapodás 3. pontjában meghatározott, a Felek által elismert építési, felújítási, korszerűsítési költségek értékét. Felek a bérbeszámítási idő lejártát követően elszámolnak egymással.

4.2. A Megállapodás megszűnését követően a Felek az Előzményként rögzített szerződések rendelkezéseit rendelik alkalmazni.

~~A Bérbeadót az összeg-visszatérítése során kamatfizetési kötelezettség nem terheli.~~

5. Amennyiben az előzmények szerinti helyiségbérleti jogviszony a bérbeszámítás jogán adott engedmény időszaka alatt a Bérlonek felróható vagy érdekkörében felmerülő okból megszűnik, úgy a fennmaradó felújítási összegre nem tarthat igényt.
6. Amennyiben a bérbeszámítási kedvezményt a Bérlo a bérleti jogviszony fennállása alatt a Bérbeadónak felróható vagy érdekkörében felmerülő okból nem tudja érvényesíteni teljes mértékben, a Felek a jogviszony megszűnésekor elszámolnak az építésre, felújításra, korszerűsítésre fordított összeg tekintetében.
7. Szerződő Felek az együttműködés érdekében az alábbi kapcsolattartó személyeket jelölik ki:

Bérbeadó részéről: Név, beosztás: Kovácsné Szatai Ágnes osztályvezető
Tel.:0642/524-540
E-mail:szatai.agnes@nyiregyhaza.hu

Üzemeltető részéről: Név, beosztás: Dr. Pazonyi Péter jogtanácsos
Tel.:0642/548-460
E-mail:pazonyi.peter@nyirvv.hu

Bérlo részéről: Név, beosztás: Csapó Tiborné osztályvezető
Tel.: 0642/795-720
E-mail:csapo.tiborne@szabolcs.gov.hu

A fenti személyek vagy adataikban bekövetkezett változásokról a Szerződő Felek egymást írásban, lehetőség szerint előzetesen, de mindenképpen haladéktalanul értesítik, és ennek elmaradásáért felelősséggel tartoznak.

Szerződő Felek közötti minden nyilatkozatot vagy egyéb értesítést írásban – tértivevényes levél, személyes kézbesítés, e-mail – kell eljuttatni a fent meghatározott elérhetőségekre.

Az e-mail útján történő kézbesítés akkor tekinthető teljesítettnek, ha a címzett azt igazoltan kézhez vette, arról automatikus vagy kifejezett visszaigazolás érkezett.

8. Egyebekben a Felek között létrejött, az Előzményekben felsorolt helyiségbérleti és bérleti szerződéseknek a jelen rendelkezésekkel nem érintett részei változatlan formában hatályban maradnak.
9. Felek megállapodnak abban, hogy a Megállapodás teljesítésével kapcsolatos esetleges vitás kérdéseket tárgyalásos úton kívánják rendezni. Amennyiben ez nem vezet eredményre, az eljáró bíróság meghatározására a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény szabályai az irányadók.
10. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései és a tárgyra vonatkozó egyéb magyar jogszabályok, továbbá Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlésének a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 27/2003. (V.29.) számú és a Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata vagyonának meghatározásáról, a vagyon feletti tulajdonjog gyakorlásának szabályozásáról szóló 48/2012. (XII.14.) számú rendeletei az irányadók.
11. Jelen Megállapodást a Felek képviselői elolvasás és együttes értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, erre jogosult képviselőik által jóváhagyólag írják alá.
12. Jelen Megállapodás egymással mindenben megegyező 8 (nyolc) eredeti példányban készült, példányonként 4 (négy) darab számozott oldalból áll, melyből a Bérbeadót 2 (kettő) példány, az üzemeltetőt 1 (egy) példány, a Bérletet 5 (öt) példány illeti meg.

Nyíregyháza, 2019.....	Nyíregyháza, 2019.....	Nyíregyháza, 2019.....
..... Bérbeadó	 Bérlet	 Üzemeltető
Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata	Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal	NYÍRVV Nyíregyházi Városüzemeltető és Vagyonkezelő Nonprofit Kft.
Dr. Kovács Ferenc polgármester	Román István kormány megbízott	Ignéczi Csabáné ügyvezető
Jogilag ellenjegyezte:	Jogilag ellenjegyezte:	
.....		
Pénzügyileg ellenjegyezte:	Pénzügyileg ellenjegyezte:	
.....		