

MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
Polgármesterétől
Mátészalka, Hősök tere 9.
Tel.: 44/501-358 Fax.: 501-360
E-mail: polgarmester@mateszalka.hu

Száma: 211-3/2024.

ELŐTERJESZTÉS
- a Képviselő testülethez -

a mátészalkai 2594/1/A/2 hrsz-ú ingatlan üresen álló irodájának hasznosításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Mátészalka Város Önkormányzata tulajdonában van a mátészalkai 2594/1/A/2 hrsz-ú, természetben 4700 Mátészalka, Kazinczy u. 2. szám alatti 187,02 m² irodaépület, melynek részét képezi egy önálló bejárattal rendelkező 60,22 m² alapterületű irodarész. Az irodát korábban évekig a Generali Biztosító Zrt. bérelte. A bérleti jogviszony 2022. december 31. napján megszűnt, azóta az iroda üresen áll.

A Sarka & Hauser & Karácsony Ügyvédi Iroda képviseletében Dr. Hauser Tibor ügyvéd úr határozatlan időtartamra vonatkozó bérleti szándékával kereste meg önkormányzatunkat.

Kérelem az előterjesztés 2. számú mellékletét képezi.

Vargha Ferdinánd ingatlanforgalmi szakértő önkormányzatunk megbízásából elkészített szakértői véleményében 2.000 Ft/m²/hó + Áfa, azaz 120.000 Ft/hó + Áfa összegben állapította meg a helyiség bérleti díjának mértékét. A bérleti díj nem tartalmazza a rezsi költségek összegét.

Az ingatlanforgalmi szakértő véleménye az előterjesztés 3. számú mellékletét képezi.

Az iroda megtekintése során leendő bérlő jelezte, hogy szándékában állna karbantartási, felújítási munkákat végezni az irodahelyiségben, az ott végzendő tevékenység feltételeinek komfortosabb biztosítása céljából, amelynek Bérbeadóval előzetesen egyeztetett és jóváhagyott költségét kérné a bérleti díjba beszámítani. A Lakások és helyiségek bérletéről szóló 18/2023. (XI. 23.) számú önkormányzati rendelet erre lehetőség biztosít.

Mátészalka Város Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 21/2012. (X.19.) rendelet 16. § (1) bekezdése értelmében az önkormányzati törzsvagyon hasznosítása esetén az egy évet meghaladó időtartamra történő szerződés megkötéséről a Képviselő-testület dönt.

Az iroda bérbeadásának akadálya nincs, ezért a fentiekre tekintettel javaslatot teszek a bérleti szerződés 2024. szeptember 01. napjától határozatlan időtartamra történő megkötésére. A bérleti díj összegét 120.000 Ft/hó + Áfa összegben javaslom elfogadni, azzal, hogy a bérlő által saját költségen elvégzendő felújítás, korszerűsítés számlával igazolt költségei kerüljenek beszámításra a bérleti díj összegébe.

Kérem a Tisztelt képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és a mellékelt határozat-tervezet szerint hozza meg döntését.

Mátészalka, 2024. július 17.



Dr. Hanusi Péter
polgármester



1. számú határozat-tervezet az 211-3/2024. számú előterjesztéshez

HATÁROZAT-TERVEZET

Mátészalka Város Önkormányzat
Képviselő-testületének
...../2024. (_ _) számú

HATÁROZATA

a mátészalkai 2594/1/A/2 hrsz-ú ingatlan üresen álló irodájának hasznosításáról

A Képviselő-testület

1. Mátészalka Város Önkormányzata tulajdonában lévő mátészalkai 2594/1/A/2 hrsz-ú, természetben 4700 Mátészalka, Kazinczy u. 2. szám alatti 187,02 m² irodaépület részét képező önálló bejárattal rendelkező 60,22 m² alapterületű irodarészt 2024. szeptember 01. napjától kezdődően határozatlan időre bérbe adja a Sarka & Hauser & Karácsony Ügyvédi Iroda részére.
2. A bérleti díj összegét 120.000 Ft/hó + Áfa összegben határozza meg. A bérleti díj nem tartalmazza a rezszi költségek összegét.
3. A szerződés felmondási idejét 3 hónapban határozza meg.
4. Hozzájárul, hogy a bérbeadó által előzetesen jóváhagyott és a bérlő által saját költségen elvégzett felújítás, korszerűsítés számlával igazolt költségei kerüljenek beszámításra a bérleti díj összegébe.
5. Felhatalmazza Dr. Hanusi Péter polgármestert a bérleti szerződés aláírására.

Felelős: Dr. Hanusi Péter polgármester

Határidő: azonnali

Mátészalka, 2024. július...

Dr. Hanusi Péter
polgármester

Dr. Takács Csaba
jegyző

Bozsolóvárt!

41

Dr. Hauser Tibor
ügyvéd

Dr. Takács Csaba

jegyző úr részére

4700 Mátészalka, Hősök tere 9

Tisztelt Jegyző Úr!

Mint a Sarka- Hauser Karácsony Ügyvédi Iroda képviselője a mátészalkai 2594/1hrs -ú ingatlanban található 2594/1/a/2 betéten nyilvántartott önkormányzat tulajdonát képező iroda helyiségre bérleti ajánlatot teszek. Irodám határozatlan időre bérbe kívánja venni a fenti irodát 3 havi felmondási idő mellett 2024. szeptember 1. napjától.

Az irodát megtekintettem, amelyen jelentős karbantartási feladatokat kell végrehajtani, teljes festés, állmennyezet javítás, gipszkarton javítások, padlóburkolat javítás és néhány helyen csere, valamint a nyílászárók teljes felújítása szükséges. Az iroda klimatizálása tönkrement, így annak egyedi módon történő kivitelezése vált szükségessé.

Tisztelettel kérem, hogy amennyiben bérleti szerződés megkötésére kerülhet sor irodámmal úgy, mint bérbeadó önkormányzat járuljon hozzá, hogy a karbantartási munkálatokat elvégeztessen, annak ellenértékét a bérleti díjba a felek elszámolhassák.

Tisztelettel kérem, hogy ajánlatom alapján az irodát bérlet jogcímén ügyvédi irodám részére biztosítsa.

Köszönettel:

Dr. Hauser Tibor

ügyvéd



Szakértői vélemény

a

Mátészalka, Kazinczy út 2. fsz. 2., 2594/1/A/2 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan.



Mátészalka, 2024. 06. 28.

REDIVIVUSZ-M KFT
4700 Mátészalka, Hősök tere 1
Adószám: 11256274-2-15
Céginformációk: 2023.06.30. 11/1544

Készítette: Vargha Ferdinánd
Ingatlanforgalmi és műszaki
Szakértő
Eng. száma: 22312/2/2008

Mátészalka Város Önkormányzata megbízást adott a Mátészalka, 2594/1/A/2 hrsz-ú ingatlan lévő ingatlan bérleti díjának megállapítására.

A megbízásnak megfelelően a helyszíni szemlét megtartottam, az ingatlanon lévő műszaki létesítményt felmértem.

A helyszíni szemle során szemrevételezéssel megvizsgáltam az épület műszaki állapotát, karbantartottságát és színes fényképfelvételeket készítettem az épületről.

Diagnosztikai, feltáró vizsgálatot nem végeztem.

A fentiekre való tekintettel az ingatlanra vonatkozó

S Z A K É R T Ő I V É L E M É N Y E M

Az alábbiak szerint terjesztem elő.

Az ingatlan adatai:

Az ingatlan-nyilvántartás szerint a Mátészalka, 2594/1/A/2 hrsz-ú ingatlan 187,02 m² iroda és egyéb helyiség megnevezéssel van feltüntetve. Az értékelés tárgyát képezi a külön bejárattal rendelkező, külön egységet képező 60,2 m²-es irodarész. Az ingatlan üres irodaként funkcionál, ennek a bérleti díjának a megállapítása az értékbecslés tárgya.

Az ingatlan tulajdonosa:

A bemutatott tulajdoni lap alapján:

- Mátészalka Város Önkormányzata 1/1 tul. hányad
- Törzsszám: 15731807
- Címe: 4700 Mátészalka, Hősök tere 9.

Az ingatlan fekvése:

Az ingatlan Mátészalka városában, a városközpontban helyezkedik el. Mátészalka Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében, Nyíregyháza megyeszékhelytől 50 km távolságra van. Az értékelt ingatlan a település központi részén, a CIB Bank épületében, a Városi Művelődési központtal szemben található.

Az ingatlan előtt:

- Aszfaltburkolatú út,
- Zárt csapadékvíz-elvezetés,

Az ingatlan előtti közművek:

- elektromos áram,
- vezetékes ivóvíz,
- vezetékes szennyvíz,
- telefonhálózat,

Az ingatlanra az összes közművet rácsatlakoztatták.

Az ingatlanon lévő felépítmény:

Az ingatlanon egy 2 szintes épület áll, melyben bank, irodák találhatóak. Megközelítése közvetlenül a járdáról történik.

Az épület műszaki leírása:

Alapozás: beton alap.

Felmenőfal: téglafalazat.

Födém: vasbeton födém.

Kémény: Kisméretű nagyszilárdságú téglából falazott kémények.

Áthidalók: beton áthidalók.

Tetőszerkezet: nyeregtető.

Tetőhéjalás: cserépfedés.

Bádogos munka: a függő és ereszcatornák alumínium lemezből készültek.

Nyílászárók: fa hőszigetelt szerkezetűek.

Az épületben kialakított helyiségek:

Iroda: 51,3 m² alapterületű, aljzatburkolata kerámia, a falak festettek.

Teakonyha: 2,7 m² alapterületű, aljzatburkolata kerámia, a falak festettek.

Mosdó, Wc: 3,4 m² alapterületű, aljzatburkolata kerámia, a falakon csempe.

Közlekedő: 2,8 m² alapterületű, aljzatburkolata kerámia, a falak festettek.

Az iroda hasznos alapterülete: 60,2 m²

Az épület:

Világítása: elektromos árammal történik,

Fűtése: távhős

Vízellátása: hálózatról történik.

Melegvízellátása: elektromos átfolyós vízmelegítő által.

Szennyvizét a városi szennyvízhálózat fogadja be.

Az épület megfelelő műszaki állapotú. Kivitelezési hibát nem észleltem.

Az ingatlan általános minősítése:

A kb. 30 éves, hagyományos építési technológiával kivitelezett épület szerkezetileg állékony. Műszaki állapota jó. Az épület rendeltetésszerű használatra alkalmas. Az életkortól függő értékarány változás miatt az épület műszaki használati értéke 70 %-os. Az ingatlan városközpontban, kedvező helyen található. Megközelítése egyszerű, parkolás megoldott. A távhő miatt a rezsi magas!

Bérleti díj meghatározása:

A bérleti díj megállapításánál ugyanazok az ismérvek, mint a forgalmi érték megállapításánál. Az ingatlan forgalmi érték meghatározásánál figyelembe kell venni:

- az ingatlan fekvését,
- az ingatlan megközelíthetőségét,
- az ingatlan közműellátottságát,
- az ingatlanon lévő műszaki létesítményeket,
- építési anyagokat,
- az épület műszaki állapotát,
- a kivitelezés minőségét,
- az épület használatát és használhatóságát.

Figyelembe kell venni továbbá a műszaki, gazdasági normák előírásait.

A hitelbiztosítéki érték megállapításának alapja a piaci érték, melynek meghatározására a pénzügyminiszter 25/1997. (VIII. 1.) és az azt módosító 32/2000. (VIII. 29.) PM. Rendelet szerinti piaci összehasonlító adatok elemzésén, hozamszámítással, vagy költségalapú értékeléssel történhet.

Utóbbinál a műszaki felülepítmények értékét az un. Újraelőállítási költségből kell meghatározni, figyelembe véve az életkortól függő értékarány változást és műszaki értékcsökkenést. Ebben az esetben a műszaki értéken kívül a telekár, a műtárgyak és külső közműcsatlakozások értéke külön kerül felszámításra.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékbecslés:

A városban, szabadforgalomban létrejött üzlet és irodabérletek adataiból számított fajlagos alapérték 2024. évi árszinten 2.500.- Ft/m²/hó

Értékcsökkentő tényező: -10% nem utcafronti!
-10% a távhő miatt.

Értéknövelő tényező: nincs

A korrekció után a fajlagos alapérték: 2.000.- Ft/m²/hó!

$60,2 \text{ m}^2 \times 2.000 \text{ Ft/m}^2/\text{hó} = 120.000.- \text{ Ft./hó,}$

Azaz **százhuszezer forint**, mely tartalmaz minden –az ingatlanon lévő és az ingatlanhoz szervesen kapcsolódó- felmért és a fentiekben taglalt építményt illetve műtárgyat.


A fentiekre való tekintettel az iroda bérleti díjának értékét az értéknövelő és értékcsökkentő tényezők figyelembe vételével a helyben szokásos kialakult árakkal összehasonlítva:

**120.000.- Ft. + ÁFA/hó, azaz
százhuszezer forint + ÁFA/hó -ban
állapítom meg!**

A bérleti díj nem tartalmazza a rezsiköltségek díjait!

Megjegyzés: Jelen értékbecslés változatlan műszaki és használati érték esetén 2024 december 31-ig érvényes!

Mátészalka, 2024. 06. 28.



REDIVIVUSZ-M KFT
4100 Mátészalka, Hősök tere 1
Adószám: 11256274-2-15
Cégjegyzékszám: 000000111044

Vargha Ferdinánd
Ingatlanforgalmi,
Műszaki szakértő

SZ-SZ-B Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
4701 Mátészalka Kölcsey u. 2. Pf. 3.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/23331/2024

2024.06.27

MÁTÉSZALKA

Belterület 2594/1/A/2 helyrajzi szám

társasház különlap

4700 MÁTÉSZALKA Kazinczy utca 2. földszint. ajtó:2. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

iroda és egyéb helyisé	187.02		187/847	önkormányzati
Bejegyző határozat: 34057/3/2014.04.09				

2. bejegyző határozat: 34057/3/2014.04.09

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 34057/3/2014.04.09

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 4700 MÁTÉSZALKA Hősök tere 9

törzsszám: 15731807

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

SZ-SZ-B Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
4701 Mátészalka Kölcsey u. 2. Pf. 3.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/23328/2024

2024.06.27

MÁTÉSZALKA

Szektor: 33

Belterület 2594/1 helyrajzi szám

társasház törzslap

4700 MÁTÉSZALKA Kazinczy utca 2.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

alosztály adatok

ter.

ha m2

kat.jöv

k.fill

. Kivett beépített terület

0

753

0.00

2. bejegyző határozat: 34057/3/2014.04.09

Társasház

A földrészlethez tartozó közös tulajdonban álló épületrészeket és helyiségeket az alapító okirat tartalmazza.

II. RÉSZ

6. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 34057/3/2014.04.09

jogcím: társasház alapítás

jogállás: társasháztulajdon

név: MÁTÉSZALKA, KAZINCZY UTCA 2 SZÁM ALATTI TÁRSASHÁZ

cím: 4700 MÁTÉSZALKA Kazinczy utca 2

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 34434/1994/1992.12.14

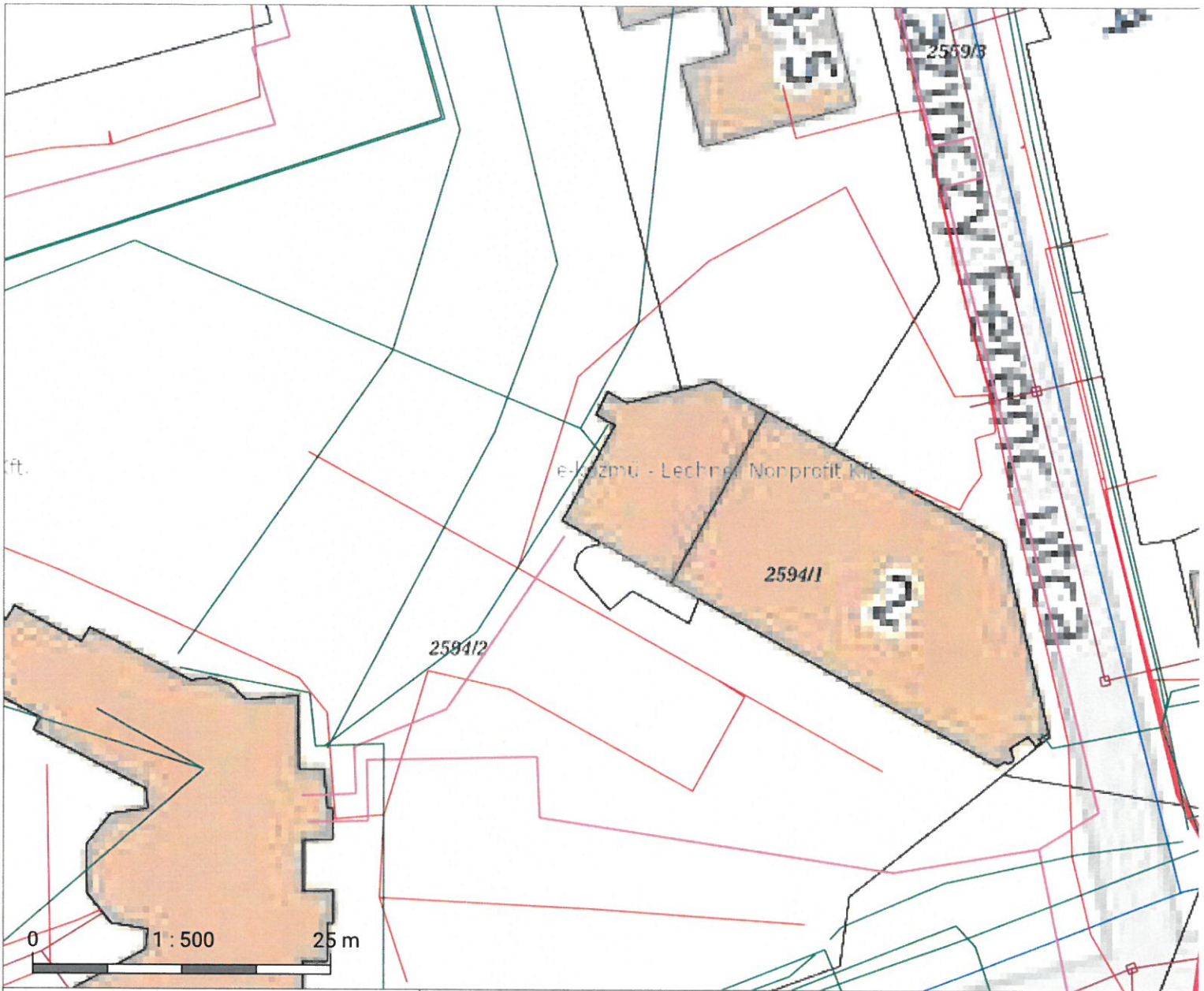
Önálló szöveges bejegyzés a 2601,2517 hrsz-u, a 2595 hrsz-u, 2595 hrsz-u, 2596 hrsz-u, 2600 hrsz-u, 2603 hrsz-u, 2605 hrsz-u ingatlanok lejegyezve és megosztva. A 2594 hrsz ala- kult 2594/1-2594/9-ig. 2517 hrsz-re ala- kult.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 34057/3/2014.04.09

Önálló szöveges bejegyzés a tulajdonjogot a 2594/1/A/1, 2594/1/A/2, 2594/1/A/3, 2594/1/A/4, 2594/1/A/5 hrsz-ú különlapok tartalmazzák.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

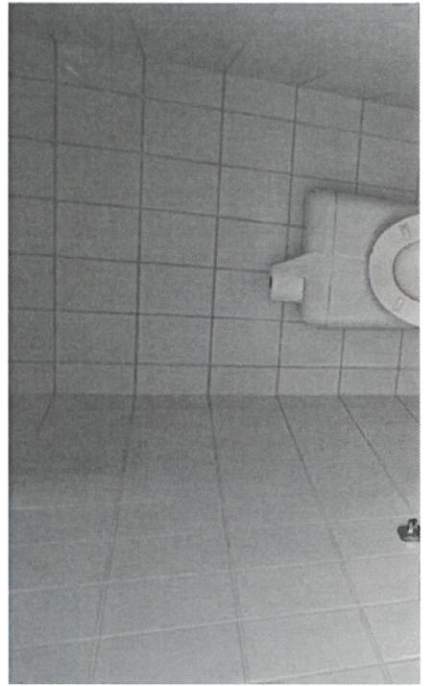


E-KÖZMŰ

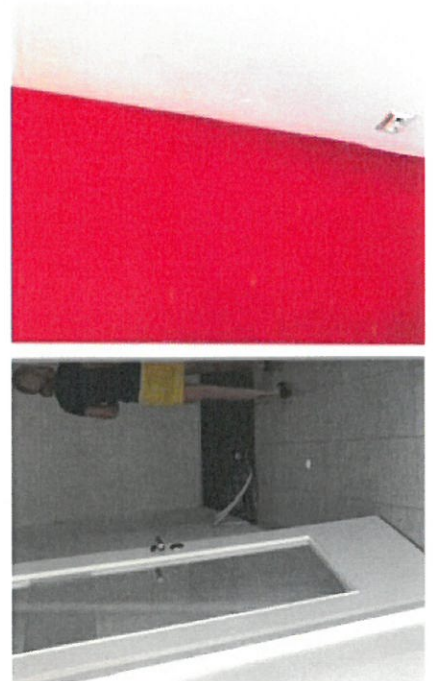
2594/1

2594/1/A/2

Készült az E-közmű rendszerben (2024. 06. 27.). A térkép tájékoztató jellegű, hivatalos eljárásban nem használható







VÉLEMÉNYLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

ELŐTERJESZTÉS CÍME, TÉMÁJA, IKTATÓSZÁMA: 211-3/2024.

Előterjesztés

a mátészalkai 2594/1/A/2 hrsz-ú ingatlan üresen álló irodájának hasznosításáról

Előterjesztés készítéséért felelős: Bodóné Czeglédi Éva pénzügyi csoportvezető

Előterjesztés véleményezése:

NÉV:
Potosné Dr. Kovács
Zsuzsanna aljegyző

VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:

NÉV:

VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:

NÉV:

VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:

NÉV:

VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:

NÉV:

VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:

Előterjesztést ellenőrizte:

Potosné Dr. Kovács Zsuzsanna

Ellenőrzés időpontja: 2024. július ... 17

Előterjesztést jóváhagyta:

Bodóné Czeglédi Éva

Jóváhagyás időpontja: 2024. július ... 17