

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



Száma: 1109-1/2015.

## ELŐTERJESZTÉS

- a Képviselő-testülethez -

a Generali Biztosító Zrt. bérleti kérelméről

### Tisztelt Képviselő-testület!

A tavalyi évben önkormányzatunk a CIB Bank Zrt.-vel közreműködve társasházzá alakította át a Mátészalka, Kazinczy u. 2. szám alatt található bankfiók és irodaház megnevezésű ingatlant.

A fent nevezett ingatlan korábban az önkormányzat és a bank osztatlan közös tulajdonában állt, és az épületben csak egy irodarészt használt hivatalunk –melyben korábban a szociális csoport, most pedig a Városfejlesztési Csoport került elhelyezésre - míg a többi irodarész a bank használatában állt, vagy ő volt jogosult azok hasznosítására.

Az albetétek kialakításával Önkormányzatunk szerezte meg a Generali Biztosító Zrt. által használt földszinti irodahelyiség tulajdonjogát, ezért önkormányzatunk tájékoztatta a biztosító társaságot a tulajdoni viszonyokban bekövetkezett változásokról. (Az előterjesztés 1. számú mellékletét képezi az épület földszinti alaprajza, melyen feltüntetésre kerültek a jelenlegi használati viszonyok.)

Ezzel egyidejűleg a bérleti díj megállapítása érdekében Varga Ferdinánd ingatlanforgalmi szakértővel értékbecslést készítettünk. A szakértő az iroda bérleti díjának értékét a korrekciós tényezőket figyelembe véve 1.400.-Ft/m<sup>2</sup>/hó+Áfa alapértékkel számolva 80.000 Ft/hó+Áfa összegben állapította meg.

*A szakvélemény az előterjesztés 2. számú mellékletét képezi.*

A bérleti jogviszony fenntartása érdekében a Generali-Ingatlan Kft. (1132 Budapest, Váci út 36-38.) megbízásából eljárva Héjj Ákos ügyvezető és Varga Ferenc ingatlankezelési csoportvezető a jelen *előterjesztés 3. számú mellékletét képező kérelemmel* fordult Önkormányzatunkhoz.

A kérelemben foglaltak szerint a Generali Biztosító Zrt. - a tulajdonos-változástól függetlenül - a korábbi bérleti szerződésben foglalt feltételek szeretné a jövőben is a bérleti jogviszonyt fenntartani.

Tájékoztatásuk szerint társaság 2002. augusztus 1. napjától bérlője a fent említett irodaházban található irodahelyiségeknek. A bérlő az ingatlanon 2010-ben nagyobb értéknövelő beruházást hajtott végre 3 millió forint értékben, mely beruházás által érte el az ingatlan a jelenlegi műszaki színvonalát, és ennek figyelembe vételével történt a bérleti díj megállapítása is a korábbi bérlővel.

A Generali tájékoztatása szerint a társaság az önkormányzat tulajdonában került földszinti irodarészben ügyfélszolgálati irodát üzemeltet, melynek zavartalan működéséhez határozott idejű – minimum 3 éves - bérleti időtartam szükséges, fenntartva a jogot arra, hogy a Bérlő kérelmére a szerződés további 3x1 év időtartammal meghosszabbodhat. A fentiekén túl a bérleti díj vonatkozásában a kérelmező a korábbi bérlőnek fizetett 1.300 Ft/ m<sup>2</sup>/hó+Áfa összegű bérleti díj fenntartását kérte, tekintettel arra, hogy a jövőben újabb fejlesztést kíván az ingatlanon megvalósítani a helyiség akadálymentes megközelíthetőségének kialakítása érdekében, mely munkálatok várható költségét 325.395 Ft + Áfa összegben jelölte meg.

A korábbi bérlőnek fizetett bérleti díj és a szakértő által megállapított bérleti díj közötti különbség összege - a kerekítés figyelmen kívül hagyásával - 5.738 Ft+Áfa/hó, ami a 3 éves határozott idejű bérleti szerződés esetén 206.568 Ft + Áfa összeget jelent, amely összeg nem haladja meg az ingatlan fejlesztésére tervezett beruházás költségét.

A fentiekre tekintettel javaslatot teszek a Képviselő-testületnek a bérleti szerződés megkötésére 2015. június 1. napjával, azzal, hogy a bérleti díj összegét 1.300 Ft/m<sup>2</sup>/hó+Áfa, azaz 74.600 Ft + Áfa/hó összegben javasoljuk elfogadni.

Az 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.

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

Mátészalka, 2015. május 20.



**Hanusi Péter**  
polgármester

Melléklet a 1109-1/2015. sz. előterjesztéshez

## HATÁROZAT-TERVEZET

**Mátészalka Város Önkormányzat  
Képviselő-testületének  
...../2014. ( ) Kt. számú**

### HATÁROZATA

**a Generali Biztosító bérleti kérelméről**

#### **A Képviselő-testület**

1. Támogatja a Generali Biztosító Zrt. bérleti kérelmét.
2. Hozzájárul a Mátészalka Város Önkormányzatának tulajdonát képező, mátészalkai 2594/1/A/2 hrsz.-ú, természetben 4700 Mátészalka, Kazinczy út 2. szám alatt található irodaépület földszintjén található 57,38 m<sup>2</sup> alapterületű irodarész 2015. június 1. napjától 3 év határozott időtartamra történő bérbe adásához a Generali Biztosító Zrt. részére azzal, hogy a Bérlet kérelmére a szerződés további 3x1 év időtartammal meghosszabbodhat.
3. Felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződés megkötésére és aláírására.

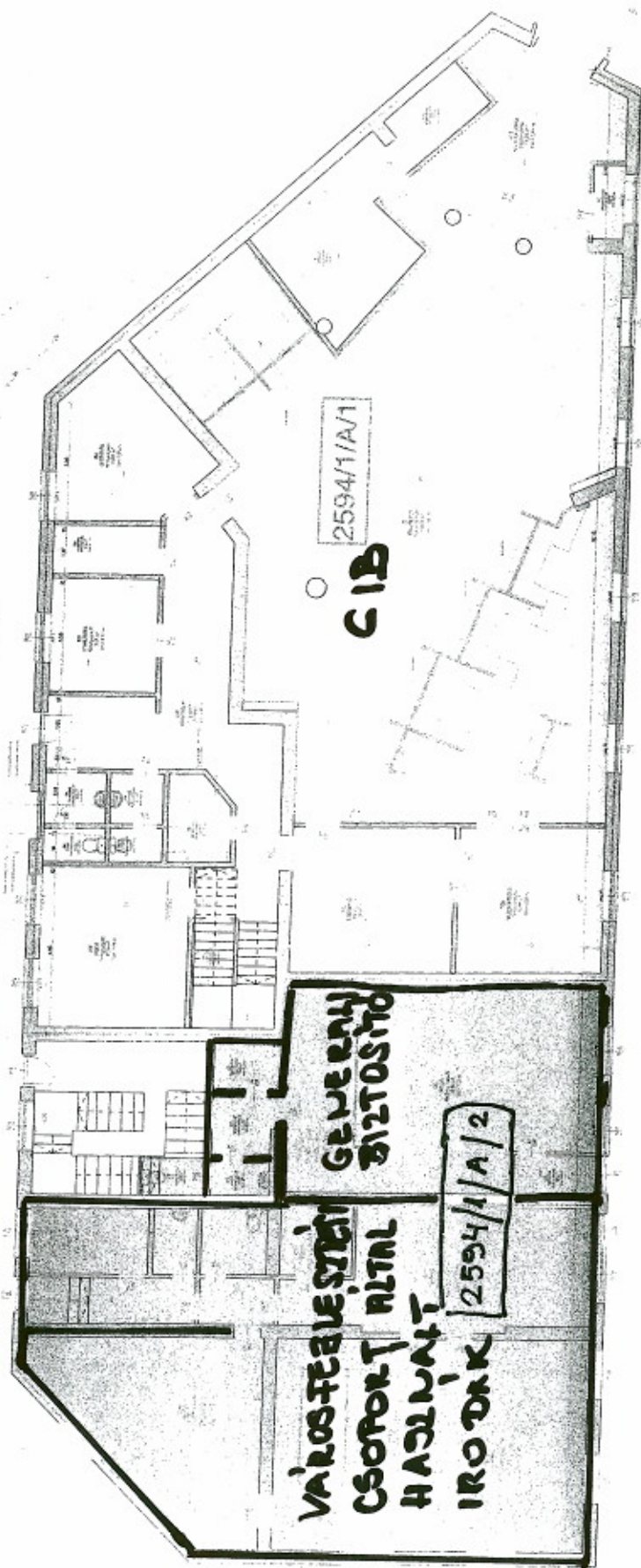
Felelős: Hanusi Péter polgármester

Mátészalka, 2015. május

**Hanusi Péter  
polgármester**

**Dr. Takács Csaba  
jegyző**

FÖLDSZINTI ALAPRAJZ



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

REDIVIVUSZ-M KFT. Mátészalkai Polgármester Hivatal  
 4700 MÁTÉSZALKA, 701 Mátészalka Hősök tere 2. Pf. 31.  
 HŐSÖK TERE 1.

Érkezett: 2015. 05. 18

Szám: 109/15

Ügyintéző: D. Mac



## Szakértői vélemény

a

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

Tulajdonos: Mátészalka Város Önkormányzata  
 Cím: Mátészalka, Kazinczy út 2. fsz. 2.



Készült: 1 példányban

Kapja: Mátészalkai Város Önkormányzata, megbízó.

A szakvélemény 5 darab számozott oldalt, és 2 oldal fotómellékletet tartalmaz.

Mátészalka, 2015. május 18.

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 m<sup>2</sup> iroda és egyéb helyiség megnevezéssel van feltüntetve. Az értékelés tárgyát képezi a külön bejárattal rendelkező, külön egységet képező 66,41 m<sup>2</sup>-es irodarész. Az ingatlan 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: 15402680
- 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 Házzal szemben található.

**Az ingatlan előtt:**

- Aszfaltburkolatú út,
- Zárt csapadékvíz-elvezetés,

**Az ingatlan előtti közművek:**

- elektromos áram,
- vezetékes ivóvíz,
- vezetékes szennyvíz,
- vezetékes gáz,
- 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: 48,64 m<sup>2</sup> alapterületű, aljzatburkolata kerámia, a falak festettek.

Teakonyha: 2,67 m<sup>2</sup> alapterületű, aljzatburkolata kerámia, a falak festettek.

Mosdó: 1,59 m<sup>2</sup> alapterületű, aljzatburkolata kerámia, a falakon csempe.

Közlekedő: 2,8 m<sup>2</sup> alapterületű, aljzatburkolata kerámia, a falak festettek.

WC: 1,68 m<sup>2</sup> alapterületű, aljzatburkolata kerámia, a falakon csempe.

**Az iroda hasznos alapterülete: 57,38 m<sup>2</sup>**

**Az épület:**

Világítása: elektromos árammal történik,

Fűtése: gáz központi fűtés

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. 20 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 80 %-os. Az ingatlan városközpontban, kedvező helyen található. Megközelítése egyszerű, parkolás megoldott.

**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 2015. évi árszinten 2.000.- Ft/m<sup>2</sup>/hó

Értékcsökkentő tényező: -30% nem utcafronti!

Értéknövelő tényező: nincs

**A korrekció után a fajlagos alapérték: 1.400.- Ft/m<sup>2</sup>/hó!**

$$57,38 \text{ m}^2 \times 1.400 \text{ Ft/m}^2/\text{hó} = 80.000.- \text{ Ft./hó,}$$

Azaz **nyolcvanezer 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:

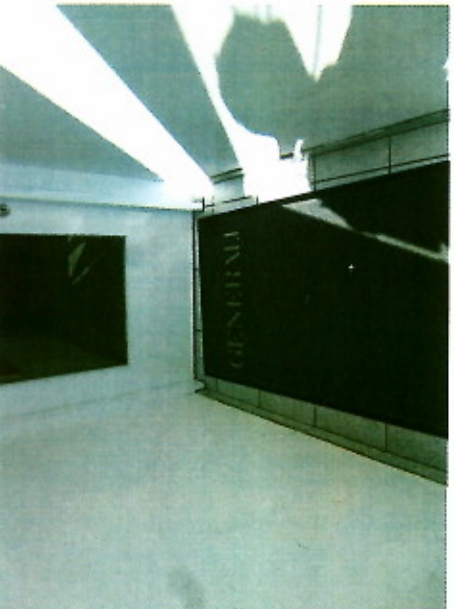
**80.000.- Ft. + ÁFA/hó, azaz  
nyolcvanezer forint + ÁFA/hó -ban  
állapítom meg!  
A bérleti díj nem tartalmazza a rezsi  
költségek díjait!**

**Megjegyzés:** Jelen értékbecslés változatlan műszaki és használati érték esetén 2015 december 31-ig érvényes!

Mátészalka, 2015. május 18.

**REDIVITUM KFT.**  
4700 Mátészalka, Ifjúság t. 1.  
Adószám: 15380273-15  
Banksz.: 88000074-1103388

**Vargha Ferdinánd**  
Ingatlanforgalmi,  
Műszaki szakértő



*[Handwritten signature]*



**Mátészalka Város Önkormányzata**  
*Mátészalkai Polgármesteri Hivatal*

**Dr. Takács Csaba** Jegyző Úr  
részére  
**MÁTÉSZALKA**  
Hősök tere 9.  
4700

Budapest, 2015. április 01.

**Tisztelt Jegyző Úr!**

Társaságunk, a Generali Biztosító Zrt., 2002.08.01 napjától bérlője a Mátészalka, Kazinczy u. 2. sz. alatti, kezdetben 151 m<sup>2</sup> összterületű, CIB Service Rt-től bérelt, majd cégátalakulás miatt CIB Bank Zrt.-től bérelt 123 m<sup>2</sup> nagyságú, földszinti és emeleti irodaterületeknek.

Az elmúlt év végén megküldött levelükben értesítették Társaságunkat az ingatlan társasházzá alakításáról, melynek eredményeképpen a földszinten bérelt irodaterület a CIB Bank tulajdonából a mátészalkai Önkormányzat tulajdonába került, ugyanakkor az emeleti irodaterületek változatlanul a CIB Bank tulajdonában maradtak.

A tulajdonos-változástól függetlenül kijelentjük, hogy a bérleti jogviszonyt változatlanul fenn kívánjuk tartani, azaz az aktuális bérleti szerződésben foglalt feltételek szerint továbbra is bérelni kívánjuk a földszinti, 56m<sup>2</sup> nagyságú helyiséget határozott idejű, 3 éves bérleti időtartamra, Bérlet opcióval.

A bérleti időtartam és helyiségbérleti díj vonatkozásában rögzíteni szeretnénk, hogy a szóban forgó földszinti területen Társaságunk ügyfélszolgálati irodát üzemeltet, melynek zavartalan működéséhez - üzletpolitikai-ügyfélkapcsolati szempontból - határozott idejű bérleti időtartam szükséges, további egyoldalú hosszabbítási lehetőséggel. A bérleti díj szinten tartása iránti igényünket az alábbiakban részletezett beruházási költségeink indokolják:

1. 2010. évben Társaságunk br.3MioFt összegű beruházást eszközölt az ingatlanon, azaz a bérlemény Társaságunk beruházása révén érte el a jelenlegi műszaki színvonalat;
2. ennek (részleges) ellentételezése volt a bérleti díj jelenlegi árszinten történt megállapítása és szinten tartása;
3. ügyfélszolgálati irodánk helyben történő működtetéséhez hosszú távon tervezünk az irodahelyiséggel, melynek kapcsán jelenleg is vizsgáljuk az iroda akadálymentes megközelítési lehetőségének kialakítását. Ehhez készült akadálymentesítési stratégiát és költségtervet jelen levelünk mellékleteként csatoljuk.

A fentiek szerinti egyezségünk esetén, még ésszerűen felvállalható ráfordítással eleget tudunk tenni a jogszabályi, illetve cégszterd előírásainknak, úgy ezt a beruházást is el kívánjuk indítani. Mindez idegen tulajdonú ingatlanon végzett beruházásként lesz nyilvántartva könyveinkben.

**Generali-Ingatlan Kft.**

1132 Budapest, Váci út 36-38. – Telefon: 06 (1) 452 3233 – [www.generali.hu](http://www.generali.hu)



Az akadálymentes környezet kialakítására vonatkozó jogszabályi kötelezettségre tekintettel, értéknövelő ráfordításként kérjük elismerni az akadálymentesítéshez kapcsolódó munkálatok 325.395.-Ft + ÁFA (br.413.251.-Ft) értékben várható költségét. Az előzetes egyeztetésünk során és az Önök megrendelésére készült értébecslői szakvélemény alapján, kérjük a bérbeszámítás lehetőségének szíves jóváhagyását, a bérleti díj a jelenlegi, mintegy 1.300.-Ft/m<sup>2</sup>/hó + ÁFA szinten tartását a 3 év határozott bérleti időtartam alatt.

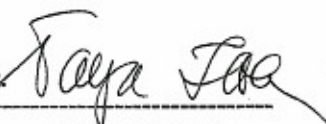
A fentieket összefoglalva kérjük, hogy

- a bérleti jogviszonyt 3 év határozott időtartam + további 3x1 év Bérő általi egyoldalú hosszabbítási opcióval szíveskedjenek elfogadni és megkötni;
- a helyiség akadálymentes megközelítési lehetőségének kialakítása érdekében tervezett munkálatok várható költségét értéknövelő ráfordításként elfogadni és azt a 3 év bérleti időtartam alatt egyenlő mértékben, a bérleti díjban jóváírni szíveskedjenek (bérbeszámítás);
- az így kialakuló bérleti díj havonta ténylegesen megfizetendő mértéke 1.300.-Ft/m<sup>2</sup>/hó + ÁFA, mely a 3 év bérleti idő alatt változatlan marad.

  
-----  
Héjj Ákos  
Ügyvezető



Tisztelettel:

  
-----  
Generali Biztosító Zrt.  
Bélyegzősorszám: 10004  
Ingatlankezelője  
Generali-Ingatlan Kft.  
1132 Budapest, Váci út 36-38.  
Ingatlankezelési csoport vezető

**Mellékletek:**

- alap bérleti szerződés és 1-3.sz. módosítások
- akadálymentesítés kapcsán várhatóan felmerülő költségnyilvántartás
- akadálymentesítési stratégia a Generali által nyújtott szolgáltatások egyenlő esélyű hozzáférhetőségének biztosítása \_Mátészalka, Kazinczy u. 2. ingatlanra vonatkozásában
- 2002-2014. évi ráfordítások kimutatása

**Generali-Ingatlan Kft.**

1132 Budapest, Váci út 36-38. – Telefon: 06 (1) 452 3233 – www.generali.hu


# VÉLEMÉNYLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

ELŐTERJESZTÉS CÍME, TÉMÁJA, IKTATÓSZÁMA:1109-1/2015.

a Generali Biztosító Zrt. bérleti kérelméről

Előterjesztés készítéséért felelős(ök): Dr. Molnárné Ináncsi Anita

Előterjesztést véleményezi még:

NÉV: POTOSNÉ DR. VOUKOS ZSUZSANNA ALSŐGYZŐ	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: Az előterjesztés megfelel a jogszabályi előírásoknak. A döntés a képviselő- terület elnököre. Tolocz
NÉV: HIRSCHMANNÉ MÁRKOSI ANNA PÉNzüGYI IRÁVÁNYZÓ	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: Az ingatlanra vonatkozó és egyéb- nyelvi és technikai járatlan és előterjesztés elfogadható. Lm
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
Előterjesztést ellenőrizte: 2015. május 20. 	Előterjesztést jóváhagyta: 2015. május 20. 