

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	Szilágyi Ferenc, a Vagyongkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	A Debrecen, Gázvezeték utca térségében található 14976 hrsz-ú ingatlan 2954 m ² nagyságú területrészenek árverés útján történő bérbeadása
Iktatószám:	VAGY-82995/2024.
Ügyintéző:	Katona Dániel
Feladatot jelent:	Dr. Papp László polgármester, Szilágyi Ferenc, a Vagyongkezelési Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	Tulajdonosi és Gazdaságfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2024. október 17.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Kovács Krisztina

Mellékletek:	
	Helyszínrajz

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képezi a Debrecen Gázvezeték utca térségében található **14976 hrsz-ú**, 1 ha 6643 m² nagyságú, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, a valóságban a Debrecen, Gázvezeték utca térségében található ingatlan.

A Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet az ingatlant „különleges egyéb, rekreációs tevékenységek céljára szolgáló terület” (K-Rek/7) építési övezetbe sorolja, mely 7000 m² minimális teleknagysággal, 10%-os beépíthetőséggel, max. 7,5 m építménymagassággal építhető be. A zöldterület legkisebb mértéke 70%.

A valóságban az ingatlan beépítetlen, az Önkormányzat jelenleg nem hasznosítja.

A **14976 hrsz-ú ingatlan 2954 m² nagyságú terület részére** vonatkozóan bérbevételi kérelem érkezett a Vagyongkezelési Osztályhoz.

A Vagyongkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők **az ingatlanrész bérleti díját 120.250,- Ft/hó + áfa** összegben állapították meg.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 11. § (10) bekezdése szerint a **nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető. A hasznosításra irányuló szerződés határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető**, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette.

Az Nvtv. 11. § (11) bekezdése alapján nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés kizárólag olyan természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető, amely az átengedett nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződésben vállalja, hogy

- a) a hasznosításra vonatkozó szerződésben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti,
- b) az átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja,
- c) a hasznosításban - a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként - kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.

Az Nvtv. 11. § (16) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott **értékhatar feletti nemzeti vagyont hasznosítani** - ha törvény kivételt nem tesz - **csak versenyeztetés útján**, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával **lehet**.

A Magyarország 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi LV. törvény 5. § (2) bekezdés a) pontja alapján, az Nvtv. 11. § (16) bekezdésében meghatározott értékhatar 2024. évben a hasznosítással érintett rész tekintetében 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték. Tekintettel az ingatlanrész forgalmi értékére, kizárólag versenyeztetés útján hasznosítható.

Az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 19. § (2) bekezdése szerint a **Közygyűlés az üzleti vagyonnak minősülő önkormányzati vagyon hasznosításának jogát 500 millió Ft és ez alatti forgalmi értéknél a Tulajdonosi Bizottságra ruházza át.**

A Rendelet 22. §-a és 23. § (1) bekezdés b) pontja alapján az önkormányzati ingatlan vagyon versenyeztetés útján történő hasznosítása pályáztatás, árverés vagy versengő ajánlatkérés útján történhet.

Az árverés lebonyolítására vonatkozó szabályokat – a Rendelet 27. § (1) bekezdése alapján – a Rendelet 3. melléklete tartalmazza.

A leírtak ismeretében javaslom a Tisztelt Bizottságnak, hogy az **Önkormányzat a tulajdonát képező 14976 hrsz-ú, 1 ha 6643 m² nagyságú, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan 2954 m² nagyságú területrészt, az ingatlanforgalmi szakértők által megállapított 120.250,- Ft/hó + áfa összegű induló bérleti díj megjelölésével árverés útján, 3 év határozott időtartamra - 60 napos rendes felmondási idő kikötésével - adja bérbe a határozati javaslatban szereplő feltételekkel.**

A fentiek ismeretében kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a határozati javaslatról dönteni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi és Gazdaságfejlesztési Bizottsága

a Vagyonkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, a 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (10), (11) és (16) bekezdése, a 2023. évi LV. törvény 5. § (2) bekezdés a) pontja, valamint a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 19. § (2) bekezdése, 22. § b) pontja, 23. § (1) bekezdés b) pontja, 27. §-a és 3. melléklete alapján

1./ bérbeadás útján történő hasznosításra kijelöli a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képező debreceni 14976 hrsz-ú, 1 ha 6643 m² nagyságú, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, a valóságban a Debrecen, Gázvezeték utca térségében található, beépítetlen ingatlan 2954 m² nagyságú területrészt.

2./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlanrész tekintetében

- a) a hasznosítás módjaként árverést határoz meg,
- b) az induló bérleti díjat 120.250,- Ft/hó + áfa összegben, az árverésen való részvétel feltételeként befizetendő letéti díjat az induló bérleti díj alapján számított 1 éves bérleti díj 10 %-ának megfelelő összegben (144.300,- Ft) állapítja meg,
- c) bérlőnek kijelöli az árverésen legmagasabb bérleti díjat megajánló ajánlattevőt azzal, hogy a bérlő köteles a bérleti szerződés biztosítására 3 havi bérleti díj összegével megegyező összegű óvadékot a bérleti szerződés hatályba lépésének időpontjáig megfizetni az Önkormányzat (bérbeadó) részére. A bérlő szerződésszerű teljesítése esetén a bérbeadó az óvadékot a bérlő részére a bérleti jogviszony megszűnését követő 30 napon belül visszafizeti. Az óvadék összege után a bérlő kamatra vagy egyéb hozadékra nem jogosult, továbbá
- d) az Önkormányzat kinyilvánítja azon szándékát, hogy a bérlet időtartamán belül értékesítésre meghirdeti az ingatlant, melyről értesíti a bérlőt is.

3./ A bérleti szerződést közjegyzői okiratba kell foglalni, és abban rögzíteni kell az alábbiakat:

- a) a bérleti jogviszony a bérleti szerződés felek által történő aláírásának napjától számított 3 év határozott időtartamra jön létre,
- b) a bérlő a bérleti díjat havonta előre, a tárgyhoz 15. napjáig – a letéti díj beszámításával – egy összegben köteles megfizetni az Önkormányzat részére,
- c) a bérleti díj 2025. január 1. napjától kezdődő hatállyal – a bérleti szerződés módosítása nélkül is – megemelkedik a KSH által a tárgyév megelőző évre meghatározott és közzétett fogyasztói árindex mértékével megegyezően,
- d) az Önkormányzat a bérleti szerződést 60 napos felmondási idővel rendes felmondással megszüntetheti,
- e) a bérlő köteles saját költségén gondoskodni az ingatlanrész állagmegóvásáról, gyommentesítéséről,
- f) a bérlő az ingatlanrészt a bérleti jogviszony megszűnését követően eredeti állapotába köteles visszaállítani.

4./ Felkéri a Vagyongkezelési Osztály vezetőjét az árverés lebonyolítására és a bérleti szerződés előkészítésére.

Határidő: azonnal

Felelős: a Vagyongkezelési Osztály vezetője

5./ Felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződés aláírására.

Határidő: a szerződés előkészítését követően azonnal

Felelős: a polgármester

A határozati javaslat elfogadása minősített többségű döntést igényel.

Debrecen, 2024. október 17.

Szilágyi Ferenc
osztályvezető