

| E L Ő T E R J E S Z T É S | |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Előterjesztő: | Racsmány Gyula, a Vagyonkezelési Osztály vezetője |
| | |
| Tárgy: | A Debrecen, Ruyter utca 7. szám alatti ingatlan árverés útján történő hasznosítása |
| | |
| Iktatószám: | VAGY-110647/2022 |
| | |
| Ügyintéző: | Lócska Tamás |
| | |
| Feladatot jelent: | Dr. Papp László polgármester Racsmány Gyula, a Vagyonkezelési Osztály vezetője részére |
| | |
| Véleményező bizottságok: | Tulajdonosi Bizottság |
| | |
| Törvényességi véleményezés ideje: | 2022. április 11. |
| Törvényességi ellenőrzést végezte: | dr. Papp-Pálmai Éva |

| Mellékletek: | |
|--------------|---------------------------------------------|
| | Az előterjesztés melléklete |
| | |

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

I.

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képezi a 4034 Debrecen, Ruyter utca 7. szám alatt található 1302 hrsz-ú, „orvosi rendelő” megnevezésű 359 m² nagyságú ingatlan.

Az Önkormányzat Közgyűlése az egyes költségvetési intézmények alapító okiratának módosításáról szóló 19/2022. (II. 24.) határozatával elvonta az ingatlant a Debrecen Megyei Jogú Város Városi Szociális Szolgálat (a továbbiakban: VSzSz) ingyenes vagyonkezeléséből tekintettel arra, hogy a VSzSz közfeladatának ellátásához (szociális szolgáltatások és ellátások) már nem szükséges.

Az ingatlanon található használaton kívüli orvosi rendelő víz, villany, csatorna és gáz bekötéssel rendelkezik.

A Vagyonkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők az ingatlan havi bérleti díját nettó 120.000,-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 szerint 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 értékhatár 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 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés a) pontja alapján az Nvtv. 11. § (16) bekezdésében meghatározott értékhatár 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték.

Az érintett ingatlan - forgalmi értéke alapján - kizárólag versenyeztetés útján hasznosítható.

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

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

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

A leírtak ismeretében javaslom a Tisztelt Tulajdonosi Bizottságnak, hogy az Önkormányzat a szóban forgó ingatlant, az ingatlanforgalmi szakértők által megállapított nettó 120.000,- Ft/hó + áfa összegű induló havi bérleti díj megjelölésével **árverés útján**, határozatlan időre, 60 napos rendes felmondási idő kikötésével - **egészségügyi célra - adja bérbe** a határozati javaslatban szereplő feltételekkel.

II.

Magyarország Kormánya a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelettel az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus-világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki 2021. február 8. napjától.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: Kat. tv.) 46. § (4) bekezdése szerint:

„Veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.”

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 60. §-a szerint a bizottság ülésének összehívására, működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására, a bizottság tagjainak kizárására, a bizottság üléséről készített jegyzőkönyv tartalmára a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény egyes rendelkezéseinek eltérő alkalmazásáról szóló 307/2021. (VI. 5.) Korm. rendelet 1. §-a alapján a Kat. tv. 46. § (4) bekezdésétől eltérően a települési önkormányzat képviselő-testülete, bizottsága 2021. június 15. napjától feladat- és hatáskörét maga gyakorolja.

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

Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi Bizottsága a 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése, a 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet és a 307/2021. (VI. 5.) Korm. rendelet 1. §-a alapján

a Vagyonkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, a 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (10)-(11) bekezdése és 11. § (16) bekezdése, 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 – kizárólag egészségügyi célra – hasznosítja a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képező 4034 Debrecen, Ruyter utca 7. szám alatt található, debreceni 1302 hrsz-ú, „orvosi rendelő” megnevezésű 359 m² nagyságú ingatlant határozatlan időtartamra.

2./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlan tekintetében a hasznosítás módjaként árverést határoz meg, és az ingatlan induló havi bérleti díját 120.000,- Ft/hó + áfa összegben határozza meg.

3./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlan vonatkozásában bérlőnek kijelöli az árverésen legmagasabb bérleti díjat megajánló ajánlattevőt azzal, hogy a bérelő köteles a bérleti szerződés biztosítására 360.000,-Ft + áfa óvadékot az Önkormányzat részére megfizetni a bérleti szerződés megkötésének időpontjáig. A bérelő szerződésszerű teljesítése esetén a bérbeadó az óvadékot a bérelő részére a bérleti jogviszony megszűnését követő 30 napon belül visszafizeti. Az óvadék összege után a bérelő kamatra vagy egyéb hozadékra nem jogosult.

4./ A bérleti szerződést a bérlőnek közjegyzői okiratba kell foglaltatni, és abban rögzíteni kell az alábbiakat:

- a) a bérelő a bérleti díjat havonta előre, tárgyhó 15. napjáig, egyösszegben – az induló bérleti díj alapján számított 1 éves bérleti díj 10 %-ának megfelelő összegű letéti díj beszámításával – köteles megfizetni az Önkormányzat részére,
- b) a bérleti díj 2023. január 1. napjától kezdődően minden év január 1-jétől kezdődő hatállyal – a bérleti szerződés módosítása nélkül is – megemelkedik a KSH által a tárgyévet megelőző évre meghatározott és közzétett fogyasztói árindex mértékével megegyezően,
- c) a bérleti díjon felül az üzemeltetéssel kapcsolatos költségek a bérelőt terhelik,
- d) az Önkormányzat a bérleti szerződést 60 napos felmondási idővel rendes felmondással megszüntetheti,
- e) a bérelő bármilyen értéknövelő beruházást az Önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulása és erről szólóan kötendő külön megállapodás alapján végezhet,
- f) a bérelő az ingatlant a bérleti jogviszony megszűnését követően eredeti állapotába köteles visszaállítani,
- g) a bérelő kizárólag egészségügyi célra hasznosíthatja az ingatlant.

5./ Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét az árverés lebonyolítására és a bérleti szerződés előkészítésére.

Határidő: azonnal

Felelős: a Vagyonkezelési Osztály vezetője

6./ 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, 2022. április 14.

Racsmány Gyula
osztályvezető