

ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő:

Racsmány Gyula László

Tárgy:

A Debrecen, Csapó u. 24. szám alatti 8436 hrsz.-ú ingatlan emeleti részén 155,39 m² helyiségcsoport bérbeadása

Iktatószám:

VAGY-93-/2014

Ügyintéző:

Antalné Veréb Enikő

Feladatot jelent:

Racsmány Gyula László

Véleményező bizottságok:

Tulajdonosi Bizottság

Törvényességi véleményezés ideje:

2014.11.21.

Törvényességi ellenőrzést végezte:**Mellékletek:**

[Helyiséglista](#)

[Alaprajz](#)

[Bérleti díj kalkuláció](#)

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

DMJV Önkormányzata tulajdonát képezi a 8436 hrsz.-ú „irodaház” megnevezésű, a valóságban a **Debrecen, Csapó u. 24. szám** alatti épület, melynek földszintjén 212,75 m² alapterületű üzlethelyiséget bérel a **C and S Debrecen Kft.** (4002 Debrecen, Kocsis u. 1. sz. képviseli Farkas István).

A bérleti szerződés 2013. 04.30-án megkötésre került. Az ingatlanrész bérleti díja 2014. január 01-től 305.100,- Ft/hó + ÁFA, a bérlet időtartama 5 év, mely a bérlő egyoldalú nyilatkozatával további 5 évre változatlan feltételekkel meghosszabbítható.

A C and S Debrecen Kft. 2013. augusztusában jelezte, hogy az emeleten további 155,39 m² nagyságú területet kíván bérelni.

A Tulajdonosi Bizottság 153/2013.(X.2.) TB határozatával döntött ezen emeleti rész bérbeadásáról, de a bérleti szerződés aláírására az Önkormányzat részéről nem került sor a teljes ingatlan értékesítésre történő kijelölése miatt. 2013. október és 2014. február hónapokban az értékesítésre meghirdetett nyilvános pályázatra ajánlat nem érkezett.

A C and S Debrecen Kft. 2014. márciusában ismételten jelezte azon szándékát, hogy az ingatlan emeleti részén, mely közvetlenül a már bérelt terület fölött található, 2 ütemben további 155,39 m² területet szeretne bérelni (ezen helyiségek megegyeznek a 2013-ban bérelni szándékozott helyiségekkel).

Ajánlatuk a következő volt:

I. ütemben 2014. 04.01-től 43,48 m² területet (közlekedők, irattár, vizesblokkok), II. ütemben 2014. 10.01-től további 111,91 m² (irodák, irattár) területet szerettek volna bérelni.

A Tulajdonosi Bizottság 2014. április 23-i ülésén döntött az emeleti helyiségek bérbeadásáról. Ennek megfelelően elkészült a Bérleti szerződés, mely 2014. október 01-én aláírásra került mindkét fél részéről, azonban a szerződés hatálybalépésének feltételül szolgáló közjegyzői okiratba foglalás a bérlő részéről nem történt meg.

2014. október 31-i keltezéssel újabb kérelmet nyújtott be a C and S Debrecen Kft. ügyvezetője, melyben a fent jelzett bérleti szerződés módosítását kéri. Ennek megfelelően a 155,39 m² helyiségcsoport bérlését 3 ütemben szeretnék megvalósítani.

Az **I. ütem** 2014. 04.01-től **43,48 m²**, a **II. ütem** 2014. 10.01-től további 24,07 m², azaz összesen **67,55 m²** és a **III. ütem opcionálisan** 2015. 04.01-től további 87,84 m² azaz összesen **155,39 m²**.

Bérlő kérelmét azzal indokolta, hogy a helyiségek felújításához és kialakításához a cég pályázati forrást kíván igénybe venni, mely jelenleg még nem áll rendelkezésre, ezért a III. ütem a bérlő egyoldalú nyilatkozatával kerülne bérbeadásra.

DMJV Önkormányzatának 134/2003. (VI.26.) Kh. határozata tartalmazza az önkormányzati tulajdonban lévő helyiségek bérbeadására vonatkozó övezeti besorolást, valamint a 180/2003. (X.16.) Kh. számú határozattal módosított korrekciós tényezőket.

Elkészítettük a bérleti díj kalkulációt a 3 ütemre.

I. ütemben 2014.04.01-től (43,48 m²) **27.740,- Ft/hó + ÁFA**, **II. ütemben** 2014.10.01-től **66.108,- Ft/hó + ÁFA**, **III. ütemben** 2015.04.01-től (összesen 155,39 m²) **181.188,- Ft/hó + ÁFA**.

Tájékoztatom a Tisztelt Bizottságot, hogy az I. ütemre vonatkozó 3 havi nettó bérleti díjnak megfelelő 83.220,- Ft óvadék címen a bérlő által befizetésre került 2014. július 03-án.

A II. ütemre vonatkozóan a megfizetendő óvadék mértéke $3 \times 38.368,-\text{Ft} = \mathbf{115.104 \text{ Ft}}$, az opcionálisan bérlendő III. ütemre vonatkozóan a megfizetendő óvadék mértéke $3 \times 115.080,- \text{Ft} = \mathbf{345.240,- \text{Ft}}$. Megjegyzendő, hogy a 2015. évre vonatkozó infláció mértéke csak 2015. január 15. után kerül közzétételre, így a most kiszámolt bérleti díj tételeket a közzétett index-szel növelni kell.

A bérleti jogviszony egységes kezelése érdekében javasoljuk, hogy az emeleti részre vonatkozó bérleti szerződés időtartama egyezzen meg a földszinti, már megkötött határozott idejű bérleti szerződés időtartalmával.

A földszintre vonatkozó szerződés 2013. április 30-án került mindkét fél részéről aláírásra, ennek az 5 éves lejártá 2018. április 30.

Ezt figyelembe véve az emeleti részre vonatkozó szerződés lejártának időpontjaként 2018. április 30. napját javasoljuk azzal, hogy az opcionálisan 2015. április 01-től bérelhető terület vonatkozásában is 2018. április 30-a legyen a szerződés lejártának időpontja. Amennyiben a Bérlő a további bérleti szándékát jelezni fogja, úgy lehetőség nyílik a már azonos időtartamú bérleti szerződések további 5 évvel történő meghosszabbításra.

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

Határozati javaslat

A Tulajdonosi Bizottság

a Vagyonkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére

a 24/2013. (V.30.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdés a./ pontja, valamint a 23. § (1) bekezdés b.) pontja, és a 23.§ (2) bekezdés b./pontja alapján, figyelemmel a 13/2001 (IV.27.) Kr. rendelet 2. § (1) és az 5. § (2), (3) bekezdéseire

1./ a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező 8436 hrsz-ú „irodaház” megnevezésű, 1302 m² alapterületű, a valóságban Debrecen, Csapó u. 24. szám alatt található ingatlanból, az ingatlan emeletén található helyiségcsoportból

- **I. ütemben 2014.04.01-től 43,48 m²,**
- **II. ütemben 2014. 10.01-től további 24,07 m², azaz összesen 67,55 m²,**
- **III. ütemben (opcionálisan) 2015.04.01-től további 87,84 m², azaz összesen 155,39 m²**

helyiségeket 2018. április 30-ig bérbe ad azzal, hogy a bérleti szerződés a bérlő egyoldalú nyilatkozatával további 5 évre változatlan feltételekkel meghosszabbítható. A bérleti szerződés hatálybalépésének feltétele a szerződés bérlő általi közokiratba foglaltatása.

2./ Az 1./ pontban megjelölt ingatlanrész bérlőjének kijelöli a **C and S Debrecen Kft-t (4002, Debrecen, Kocsis u.1. képviselője Farkas István Ügyvezető).**

3./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlanrész bérleti díját

- **I. ütemben 2014. 04.01-től 27.740,- Ft + ÁFA,**
- **II. ütemben 2014.10.01-től 66.108,- Ft/hó + ÁFA,**
- **III. ütemben 2015.04.01-től 181.188,- Ft. + ÁFA**

összegeben határozza meg azzal, hogy a rezsiköltségeket a bérleti díj nem tartalmazza és a bérleti díj minden évben a felek erre irányuló kifejezett nyilatkozata hiányában is automatikusan megemelkedik a KSH által a tárgyévot megelőző évre meghatározott és közzétett fogyasztói árindexszel megegyezően. A bérlő a bérleti díjat számla ellenében legkésőbb a tárgyév 15. napjáig egy összegben köteles megfizetni az Önkormányzat részére.

4./ Bérő köteles megfizetni óvadékként

- a II. ütemre vonatkozó 3 havi nettó bérleti díjnak megfelelő 115.104,- Ft-ot a bérleti szerződés megkötéséig,
- a III. ütemre vonatkozó 3 havi nettó bérleti díjával megegyező 345.240,-Ft-ot 2015. 04.01-ig.

5./ Felkéri a Jegyző útján a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét a bérleti szerződés előkészítésére és felhatalmazza a Polgármestert a bérleti szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: a bérleti szerződés előkészítésért: a Vagyonkezelési Osztály vezetője
a bérleti szerződés aláírásáért: a Polgármester

A határozati javaslat elfogadása minősített többségű döntést igényel.

Debrecen, 2014. november 20.

Tisztelettel

Racsmány Gyula
osztályvezető