

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	
	Szilágyi Ferenc, a Vagyonkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	
	A Debrecen, Morvay Zoltán utca 18. szám alatti ingatlan árverés útján történő bérbeadása
Iktatószám:	
	VAGY-26710/2023
Ügyintéző:	
	Ozsvárt Veronika
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester Szilágyi Ferenc, a Vagyonkezelési Osztály vezetője
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2023. március 14.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Kovács Krisztina

Mellékletek:	
	Szabályozási Terv-részlet (Az előterjesztés melléklete)

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képezi a debreceni 66003/3/A/6 hrsz-ú, 19 m² nagyságú, „iroda” megnevezésű, a valóságban a Debrecen-Pallag, Morvay Zoltán utca 18. szám alatti ingatlan.

Az ingatlant - a 149/2011. (VI. 7.) TB határozat alapján - a Magyar Posta Zrt. (székhely: 1138 Budapest, Dunavirág utca 2-6., a továbbiakban: Posta) 2011. július 1. napjától kezdődően bérli az Önkormányzattól. A Posta 2023. évben 28.524,-Ft + áfa/hó bérleti díjat fizet. A bérleti jogviszony határozatlan időtartamra szól és a felmondási idő 1 év.

A Posta Vezérigazgatósága nevében Támcsu Istvánné 2022. november 8. napján kelt levelében tájékoztatta az Önkormányzatot, hogy 2022. november 12. napjától kezdődően - későbbi döntés szerint meghatározott ideig - szüneteltetni fogják a postai tevékenységet a bérleményben.

A Vagyonkezelési Osztály tájékoztatást kért a Posta Kelet-magyarországi Ingatlangazdálkodási Osztály vezetőjétől, hogy szeretnék-e tovább folytatni a tevékenységüket a bérleményben. A Posta arról tájékoztatta az Önkormányzatot, hogy a jövőben nincs lehetőségük a Pallagi posta újranyitására a vállalat egészét érintő, a szankciós energiaválság miatt különleges mértékben megemelkedett költségek okán. Erre tekintettel kezdeményezik a bérleti szerződés megszüntetését.

A Posta előreláthatóan március 31. és április 15. napja közötti időintervallumban tudja a helyiséget kiüríteni.

Tájékoztatom a Tisztelt Bizottságot, hogy a Posta egyeztetéseket folytat annak érdekében, hogy a Mezőgazdász utca 70. szám alatt épülő Pallag Üzletközpont elnevezésű kereskedelmi funkciójú szolgáltatóházban a jövőben postapontot működtethessen.

A fentiekre tekintettel javasoljuk a Postával megkötött bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetését.

II.

A helyiséget az Önkormányzat a megüresedését követően is szeretné hasznosítani a Pallagon élő lakosok érdekében figyelembevételével.

A Vagyonkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők az ingatlan bérleti díját 32.300,-Ft/hó + áfa összegben állapították meg.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:212. § (1) bekezdése értelmében a felek közös megegyezéssel a szerződést a jövőre nézve megszüntethetik.

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 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 önkormányzati tulajdonú helyiségek bérbeadásáról szóló 13/2001. (IV. 27.) Kr. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 3. § (1) bekezdése alapján a helyiséget árverés útján kell bérbe adni. A bérbeadás – a Rendelet 2. § (1) bekezdése alapján – történhet határozott, határozatlan időre vagy feltételhez kötötten.

A Rendelet 3. § (4) és (5) bekezdése értelmében az árverési kiírásban a bérbeadónak meg kell határoznia a bérleti szerződés biztosítására szolgáló óvadék összegét. Az óvadék összege megegyezik a helyiségre számított 6 havi bruttó bérleti díj összegével, mely jelen esetben 246.126,-Ft. Amennyiben az árverésen kialakult bérleti díj az árverési kiírásban meghatározott minimális bérleti díjat meghaladja, úgy az óvadék összege az árverésen kialakult bérleti díj alapján számítandó.

A Rendelet 4. § (3) bekezdése értelmében az árverésen csak az vehet részt, aki az árverési kiírásban meghatározott bérleti díj alapján számított 1 éves bruttó bérleti díj 10%-át, azaz jelen esetben 49.225,-Ft összeget letéti díjként a bérbeadó részére megfizeti legkésőbb az árverés megkezdéséig.

A Rendelet 5. § (3) bekezdése alapján **az önkormányzati tulajdonú helyiségek vagyonkezelésével megbízott gazdasági társaság kezelésében nem lévő helyiségek bérbeadásáról a Tulajdonosi Bizottság dönt.**

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 58. § (1) bekezdése értelmében, ha a törvény másként nem rendelkezik, az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségre a bérlőt (bérlőtársat) elővásárlási jog illeti meg.

Tekintettel arra, hogy a szóban forgó helyiség az Államtól került az Önkormányzat tulajdonába, a helyiség bérlőjét annak értékesítése esetén elővásárlási jog illeti meg.

A fentiek alapján javasoljuk, hogy az Önkormányzat a helyiséget az ingatlanforgalmi szakértők által megállapított 32.300,- Ft/hó + áfa összegű induló bérleti díj megjelölésével, határozatlan időre –30 napos rendes felmondási idő kikötésével – árverés útján adja bérbe a határozati javaslatban szereplő feltételekkel.

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

Határozati javaslat:

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi Bizottsága a Vagyonkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére a 2013. évi V. törvény 6:212. § (1) bekezdése, a 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, a 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (10) és (11) bekezdése, az 1993. évi LXXVIII. törvény 58. § (1) bekezdése, a 13/2001. (IV. 27.) önkormányzati rendelet 2. § - 4. §-a, valamint 5. § (3) bekezdése alapján, figyelemmel a 149/2011. (VI. 7.) TB határozatban foglaltakra

1./ közös megegyezéssel megszünteti a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata és a Magyar Posta Zrt. (székhely: 1138 Budapest, Dunavirág utca 2-6., képviseli: Dr. Balczó Barnabás vezérigazgató) között, az Önkormányzat tulajdonát képező debreceni 66003/3/A/6 hrsz-ú, a valóságban Debrecen-Pallag, Morvay Zoltán u. 18. szám alatti ingatlanra vonatkozóan - a 149/2011. (VI. 7.) TB határozat alapján - 2011. szeptember 26. napján megkötött bérleti szerződést.

2./ Bérbeadás útján történő hasznosításra kijelöli a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező debreceni 66003/3/A/6 hrsz-ú, 19 m² nagyságú, „iroda” megnevezésű, a valóságban Debrecen-Pallag, Morvay Zoltán u. 18. szám alatti ingatlant határozatlan időre.

3./ A 2./ pontban meghatározott ingatlan vonatkozásában

- a) a hasznosítás módjaként árverést határoz meg, és az ingatlan induló bérleti díját 32.300,- Ft/hó + áfa összegben határozza meg, valamint
- b) bérlőnek kijelöli az árverésen legmagasabb bérleti díjat megajánló ajánlattevőt azzal, hogy a bérelő köteles a bérleti szerződés biztosítására 6 havi bérleti díj összegével megegyező összegű óvadékot Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata részére megfizetni a bérleti szerződés megkötésének időpontjáig.
Amennyiben az árverésen kialakult bérleti díj az induló bérleti díjat meghaladja, úgy az óvadék összege az árverésen kialakult bérleti díj alapján számítandó. A bérleti szerződésszerű teljesítése esetén az óvadékot a bérbeadó 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 közjegyzői okiratba kell foglalni és abban rögzíteni kell az alábbiakat:

- a) a bérleti jogviszony a bérleti szerződés aláírásának napjától határozatlan időtartamra jön létre,
- b) a bérelő a bérleti díjat havonta előre, tárgyhó 15. napjáig, egyösszegben - az induló bérleti díj alapján számított 1 éves bérleti díj 10 %-ának megfelelő, 49.225,-Ft összegű letéti díj beszámításával - köteles megfizetni Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata részére,
- b) a bérleti díj 2024. január 1. napjától 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 a közüzemi díjak és az üzemeltetéssel kapcsolatos egyéb költségek a bérelőt terhelik,
- d) a felek a bérleti szerződést 30 napos felmondási idővel írásban, indokolási kötelezettség nélkül rendes felmondással megszüntethetik,
- e) a bérelő a helységben bármilyen értéknövelő beruházást csak saját költségén, kizárólag az Önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulásával végezhet,
- f) a bérelőt az ingatlan értékesítése esetén elővásárlási jog illeti meg az 1993. évi LXXVIII. törvény 58. § (1) bekezdése alapján.

5./ Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy

- a) az 1./ pontban foglalt döntésről a Magyar Posta Zrt.-t értesítse és a bérleti szerződés megszüntetésére vonatkozó szerződést készítse elő,
- b) az árverést bonyolítsa le és a bérleti szerződést készítse elő.

Határidő: a) pont vonatkozásában: azonnal

b) pont vonatkozásában: az 1./ pont szerinti bérleti szerződés megszüntetését és az ingatlan kiürítését követően azonnal

Felelős: a Vagyonkezelési Osztály vezetője

6./ Felhatalmazza a polgármestert az 5./ pont szerinti szerződések aláírására.

Határidő: a szerződések előkészítését követően azonnal

Felelős: a polgármester

A határozati javaslat elfogadása minősített többségű döntést igényel.

Debrecen, 2023. március 16.

Szilágyi Ferenc
osztályvezető