

E L Ő T E R J E S Z T É S	
<b>Előterjesztő:</b>	
	Racsmány Gyula, a Vagyonkezelési Osztály vezetője
<b>Tárgy:</b>	
	A Debrecen, Kishegyesi út 38. szám alatti helyiség árverés útján történő bérbeadása
<b>Iktatószám:</b>	
	VAGY-135373/2022
<b>Ügyintéző:</b>	
	Ozsvárt Veronika
<b>Feladatot jelent:</b>	
	Dr. Papp László polgármester Racsmány Gyula, a Vagyonkezelési Osztály vezetője részére
<b>Véleményező bizottságok:</b>	
	Tulajdonosi Bizottság
<b>Törvényességi véleményezés ideje:</b>	2022. július 27.
<b>Törvényességi ellenőrzést végezte:</b>	Dr. Csomós Andrea

Mellékletek:	
	<a href="#">Szabályozási terv-részlet (az előterjesztés melléklete)</a>

## Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

### I.

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képezi a debreceni 15855/140/A/343 hrsz-ú, 44 m<sup>2</sup> nagyságú, „iskola” megnevezésű ingatlan, mely a valóságban a **Debrecen, Kishegyesi út 38. szám** alatt található földszinti **helyiség**.

A koronavírus-világjárvány következtében kihirdetett veszélyhelyzet alatt Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi Bizottságának feladat- és hatáskörében eljáró polgármester a 274/2021. (III. 16.) PM határozatával bérbeadás útján történő hasznosításra jelölte ki az ingatlant.

A hasznosítás módjaként nyilvános pályáztatást határozott meg és az ingatlan induló havi bérleti díját 109.560,-Ft/hó + áfa/ hó összegben határozta meg.

Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Vagyongazdálkodási Osztálya az ingatlant azóta folyamatosan hirdette, ezidáig eredménytelenül.

**Az ingatlanforgalmi szakértők 2022. júniusában aktualizálták az ingatlan bérleti díját, melyet 109.934,-Ft/hó összegben állapítottak 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 értelmében 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 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 ruházza át.**

A Rendelet 22.§-a és 23. § (1) bekezdés b) pontja alapján a tulajdonosi jogokat gyakorló szerv az Önkormányzat ingatlan vagyonát hasznosíthatja bérlőkijelölés, árverés, versengő ajánlatkérés vagy pályáztatás útján.

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

A fentiekre tekintettel javaslom a Tisztelt Tulajdonosi Bizottságnak, hogy az Önkormányzat az az ingatlant, az ingatlanforgalmi szakértők által megállapított **109.934,-Ft/hó + áfa összegű induló havi bérleti díj megjelölésével, árverés útján, határozatlan időre, 30 napos rendes felmondási idő kikötésével adja bérbe.**

## II.

Magyarország Kormánya az Ukrajna területén fennálló fegyveres konfliktusra, illetve humanitárius katasztrófára tekintettel, valamint ezek magyarországi következményeinek az elhárítása érdekében veszélyhelyzet kihirdetéséről és egyes veszélyhelyzeti szabályokról szóló 180/2022. (V. 24.) Korm. rendelettel (a továbbiakban: Korm. rendelet) Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki 2022. május 25. napjával.

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 Korm. rendelet 4. §-a értelmében a Kat. tv. 46. § (4) bekezdésétől eltérően a települési önkormányzat képviselő-testületének bizottsága feladat- és hatáskörét maga gyakorolja.

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

### Határozati javaslat:

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi Bizottsága a 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése és a 180/2022. (V. 24.) Korm. rendelet 1. §-a és 4. §-a alapján

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

**1./ a 274/2021. (III. 16.) PM határozatot hatályon kívül helyezi.**

**2./ Bérbeadás útján történő hasznosításra jelöli ki a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező debreceni 15855/140/A/343 hrsz-ú, 44 m<sup>2</sup> nagyságú, „iskola” megnevezésű, a valóságban a **Debrecen, Kishegyesi út 38. szám** alatt található földszinti **helyiséget** határozatlan időtartamra, 30 napos rendes felmondási idő kikötésével.**

**3./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlan vonatkozásában a hasznosítás módjaként árverést határoz meg, és az üzlethelyiség induló havi bérleti díját 109.934,-Ft/hó + áfa összegben határozza meg**

azzal, hogy a bérleti díj minden évben, január 1-jétől kezdődő hatállyal megemelkedik a KSH által a tárgyévet megelőző évre meghatározott és közzétett fogyasztói árindex mértékével megegyezően.

**4./** Az 1./ pontban meghatározott ingatlan vonatkozásában bérlőnek kijelöli az árverésen legmagasabb bérleti díjat megajánló ajánlattevőt azzal, hogy a bérelő köteles a bérleti szerződés biztosítására 3 havi bérleti díj összegével megegyező összegű óvadékot Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata részére megfizetni a bérleti szerződés megkötésének időpontjáig. A bérelő 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.

**5./** A bérleti szerződést közjegyzői okiratba kell foglalni és abban rögzíteni kell az alábbiakat:

- a) a bérelő a bérleti díjat havonta előre, tárgy hó 15. napjáig, egyösszegben - az induló bérleti díj alapján számított 1 éves bérleti díj 10 %-ának megfelelő összegű letéti díj beszámításával - köteles megfizetni Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 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 30 napos felmondási idővel írásban, indokolási kötelezettség nélkül megszüntetheti,
- e) a bérelő bármilyen értéknövelő beruházást csak saját költségén, kizárólag az Önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulásával végezhet.

**6./** Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét az árverés lebonyolítására, a bérleti szerződés előkészítésére, és felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződés aláírására.

**Határidő:** az árverés lebonyolítására: azonnal  
a bérleti szerződés előkészítésére és aláírására: az árverést követően azonnal

**Felelős:** az árverés lebonyolításáért és a bérleti szerződés előkészítéséért: a Vagyonkezelési Osztály vezetője  
a bérleti szerződés aláírásáért: a polgármester

**A határozati javaslat elfogadása minősített többségű döntést igényel.**

Debrecen, 2022. augusztus 11.

Racsmány Gyula  
osztályvezető