

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Szilágyi Ferenc, a Vagyonkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	
	A Debrecen, Hunyadi János u. 1-3. szám alatt található ingatlan távközlési bázisállomás működtetéséhez szükséges területrészének bérbeadása a CETIN Hungary Zrt. részére
Iktatószám:	
	VAGY-56852/2023.
Ügyintéző:	
	Antalné Veréb Enikő
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester Szilágyi Ferenc, a Vagyonkezelési Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2023. november 20.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Hajduné Dr. Csomós Andrea

Mellékletek:	
	Debreceni Vagyonkezelő Zrt. hozzájáruló nyilatkozata (az előterjesztés melléklete)

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

A debreceni 8314/1 hrsz-ú, a valóságban **Debrecen, Hunyadi János u. 1-3.** szám alatt található ingatlan a Kölcsény Konferencia Központ, a MODEM Modern Debreceni Művészeti Központ és a HOTEL Lycium épületrészét magába foglaló társasházi épületegyüttes. A 12.102 m² nagyságú Kölcsény Konferencia Központot a Főnix Rendezvényszervező Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság (a továbbiakban: Főnix Rendezvényszervező Közhasznú Nonprofit Kft.) használja úgy, hogy egy részét bérleti szerződés keretében bérli, míg másik részét kulturális szolgáltatás, mint közfeladat céljára ingyenesen hasznosítja.

A fent jelzett ingatlan 2018. október 9. napján társasházzá lett alakítva. A társasház tulajdoni viszonyai az alábbiak szerint alakulnak:

Helyrajzi szám	Tulajdoni hányad	Tulajdonos
8314/1/A/1 (Kölcsény Konferencia Központ)	12102/26809	Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat)
8314/1/A/2 (MODEM Modern Debreceni Művészeti Központ)	4432/26809	Önkormányzat
8314/1/A/3 (HOTEL Lycium)	6315/26809	Debreceni Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a továbbiakban: Debreceni Vagyonkezelő Zrt.)
8314/1/A/4 (Parkolók)	2402/3960	Önkormányzat
	1558/3960	Debrecen Vagyonkezelő Zrt.

A társasházban fennmaradó ingatlanrészek a társasház közös tulajdonát képezik.

A Főnix Rendezvényszervező Közhasznú Nonprofit Kft. és a CETIN Hungary Zártkörűen Működő Részvénytársaság (volt Pannon Távközlési Zrt., a továbbiakban: CETIN Hungary Zrt.) között bérleti szerződés jött létre a Debrecen, Hunyadi János utca 1-3. szám alatt található társasházi ingatlan pinceszintjén, valamint III. szintjén távközlési bázisállomás elhelyezése és üzemeltetése kapcsán.

A Főnix Rendezvényszervező Közhasznú Nonprofit Kft. és a CETIN Hungary Zrt. között hatályban lévő bérleti szerződés közös megegyezéssel megszüntetésre kerül 2023. december 31. napjáig, azonban a CETIN Hungary Zrt. jelezte, hogy szeretne új bérleti szerződést kötni.

Tekintettel arra, hogy a társasházzá nyilvánítás következtében a bérleti jogviszonnyal érintett ingatlanrészek a társasház közös tulajdonába kerültek, az új bérleti szerződés megkötésére a társasház lenne jogosult. A bérleti szerződés társasház általi megkötése akadályokba ütközik, tekintettel arra, hogy társasház nem rendelkezik közös képvisellel, adószám hiányában pedig nem tud számlát kibocsátani.

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 13. § (3) bekezdése alapján a legfeljebb hatlakásos társasház közössége dönthet arról, hogy szervezetére és működésére az e törvényben meghatározott rendelkezéseket alkalmazza. Ha a közösség ilyen határozatot nem hoz, e törvénynek a szervezeti-működési szabályzatra, a közgyűlésre, a közös képviselőre, illetőleg az intézőbizottságra és a számvizsgáló bizottságra vonatkozó rendelkezései helyett **a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény** (a továbbiakban: Ptk.) **közös tulajdonra vonatkozó szabályait kell alkalmazni.** Mivel ilyen határozat meghozatalára a társasház közössége által nem került sor, a Ptk. szabályai alkalmazandók.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:75. §-a alapján a dolog hasznai a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk alapján illetik meg.

A Ptk. 5:78. §-a alapján **a tulajdonostársak** - ha eltérően nem rendelkeznek - **szótöbbséggel határoznak a közös tulajdont érintő kérdésekben. Minden tulajdonost tulajdoni hányada arányában illeti meg szavazati jog.**

A Hunyadi János u. 1-3. szám alatti társasházban **az Önkormányzat tulajdoni hányada 71%, míg a Debreceni Vagyongazdálkodó Zrt. tulajdoni hányada 29%.**

Figyelemmel arra, hogy a CETIN Hungary Zrt. **által bérlendő terület a társasház közös tulajdonát képezi, a bérleti szerződés megkötéséhez a társasház mindkét tulajdonosának hozzá kell járulnia.**

A Debreceni Vagyongazdálkodó Zrt. hozzájárult az ingatlanrész CETIN Hungary Zrt. részére történő bérbe adásához.

A Vagyongazdálkodási Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők az ingatlanon belül található távközlési bázisállomás (28 db beltéri antenna és a pinceszinten lévő 3 m² nagyságú alközpont és kábeltráék) 2024. évre vonatkozó éves bérleti díját **820.000,- Ft + ÁFA** összegben határozták meg, melyből

- | | |
|---------------------------------------|---------------------------|
| – az Önkormányzatot | 582.200,-Ft + ÁFA, |
| – a Debreceni Vagyongazdálkodó Zrt.-t | 237.800,-Ft + ÁFA |
- bérleti díj fogja megilletni.

Az új bérleti szerződés megkötésekor a CETIN Hungary Zrt. részére önálló mérőóra felszerelését kell előírni, hogy a felmerült energiaköltségeket a társaság közvetlenül rendezhesse a közüzemszolgáltató felé.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (10) és (11) bekezdései alapján 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.

A CETIN Hungary Zrt.-nek a bérleti szerződésben kell nyilatkoznia arról, hogy átlátható szervezetnek minősül.

Az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V. 30.) önkormányzati 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.

Fentiek alapján javaslom, hogy az Önkormányzat, mint a közös tulajdonú ingatlan egyik tulajdonostársa a CETIN Hungary Zrt.-vel kötendő bérleti szerződés megkötését támogassa.

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

Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi Bizottsága a Vagyonkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére a 2003. évi CXXXIII. törvény 13. § (3) bekezdése, a 2013. évi V. törvény 5:75. §-a, és 5:78. §-a, 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 alapján

1./ a Debreceni Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársasággal (székhelye: 4025 Debrecen, Piac u. 77. 2. em. 5., képviseli: Kocsik-Marossy Virág vezérigazgató, a továbbiakban: Debreceni Vagyonkezelő Zrt.), mint tulajdonostárssal közösen bérbe adja a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 18936/26809-ed arányú és a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 7873/26809-ed arányú közös tulajdonát képező, debreceni 8341/1 hrsz-ú, „kivett irodaház, rendezvényközpont, modern művészeti galéria és kiállító terem, hotel és térszín alatti parkoló” megnevezésű, a valóságban 4026 Debrecen, Hunyadi János u. 1-3. szám alatt található társasházi ingatlan pincésintjén, valamint III. szintjén távközlési bázisállomás (28 db beltéri antennatartó oszlop, alközpont és kábelletrák) üzemeltetésére és elhelyezésére szolgáló ingatlanrészeket a CETIN Hungary Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 2045 Törökbálint, Pannon út 1., képviseli: Urbancsok Kata pénzügyi igazgató és Nagy Balázs hálózat stratégiai és fejlesztési igazgató, a továbbiakban: CETIN Hungary Zrt.) részére.

2./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlanrészek vonatkozásában a bérleti díjat az Önkormányzat 18936/26809-ed arányú tulajdoni hányada tekintetében 582.200,-Ft /év + ÁFA összegben határozza meg.

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

- a) a bérleti jogviszony 2024. január 1. napjától 2034. január 1. napjáig terjedő határozott időtartamra jön létre,
- b) a bérlő a bérleti díjat az esedékes számla kézhezvételétől számított 45 napon belül egyösszegben köteles megfizetni az Önkormányzat részére,
- c) a bérleti díj 2025. január 1. napjától kezdődő hatállyal – a bérleti szerződés módosítása nélkül is – évente megemelkedik a KSH által a tárgyévet megelőző évre meghatározott és közzétett fogyasztói árindex mértékével megegyezően,
- d) a bérlő köteles a bérleti szerződés megkötését követő 180 napon belül a bázisállomás működtetéséhez szükséges energiafogyasztás mérése érdekében önálló mérőórát felszereltetni és a mérőórán jelentkező elektromos fogyasztás díját közvetlenül a közműszolgáltató felé megfizetni,
- e) a bérlő az ingatlanrészt a bérleti jogviszony megszűnését követően eredeti állapotban köteles visszaállítani.

4./ Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy a CETIN Hungary Zrt.-t és a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. vezérigazgatóját a döntésről értesítse, továbbá a háromoldalú bérleti szerződés megkötéséhez szükséges intézkedéseket tegye meg.

Határidő: azonnal

Felelős: Vagyonkezelési 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, 2023. november 23.

Szilágyi Ferenc
osztályvezető