

ELŐTERJESZTÉS	
<b>Előterjesztő:</b>	
	Racsmány Gyula László
<b>Tárgy:</b>	
	A Debrecen, Széchenyi utca 1. szám alatt lévő 681,2 m2 nagyságú üzlethelyiség bérbeadása
<b>Iktatószám:</b>	
	VAGY-419-/2014
<b>Ügyintéző:</b>	
	Ozsvárt Veronika
<b>Feladatot jelent:</b>	
	Racsmány Gyula László Kósa Lajos
<b>Véleményező bizottságok:</b>	
	Tulajdonosi Bizottság
<b>Törvényességi véleményezés ideje:</b>	2014.03.20.
<b>Törvényességi ellenőrzést végezte:</b>	

Mellékletek:	
	<a href="#">Alaprajz (2.sz.melléklet)</a>
	<a href="#">Szabályozási terv-részlet (1.sz.melléklet)</a>

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képezi a 8746 hrsz-ú, 1654 m<sup>2</sup> területű, „lakóház” megnevezésű, a valóságban Debrecen, Széchenyi utca 1. szám alatt található műemléki ingatlan.

Az ingatlan földszintjén gyógyszerár tároló működik. A Kígyó Patika Bt. bérleti jogviszonya 2014. március 5. napján szűnt meg. A bérleti szerződés lejártakor a bérlőt előbérleti jog illeti meg. Bérlő 1.619.830,-Ft+Áfa összegű bérleti díjat fizetett.

A bérelt helyiségek alapterülete összesen 681,2 m<sup>2</sup>, mely 3 helyiségcsoportból áll:

- a.) Piac u. – Széchenyi utca sarkáról megközelíthető 302,65 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség,
- b.) a lépcsőházból megközelíthető 252,90 m<sup>2</sup> alapterületű pince raktárhelyiség,
- c.) az udvarról megközelíthető 125,65 m<sup>2</sup> alapterületű pince raktárhelyiség.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Törvény) 11. § (10) és (11) bekezdései alapján a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető, amely a hasznosítási szerződésben vállalja, hogy a szerződés szerinti beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségének eleget tesz és a vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja.

A hasznosítási 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 Törvény 11.§ (16) bekezdése figyelembevételével a 25 millió forint értékhatár feletti ingatlant hasznosítani csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

Az önkormányzati tulajdonú helyiségek bérbeadásáról szóló 13/2001. (IV.27.) Kr. rendelet kiterjed minden önkormányzati feladatellátást nem szolgáló a Polgármesteri Hivatal használatában, valamint a Cívus Ház Zrt. vagyonhasznosításában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségekre, valamint a gyógyszerár tárolókra. A rendelet 3. § (1) bekezdése alapján a helyiséget árverés útján kell bérbe adni. A bérbeadás történhet határozott, határozatlan időre vagy feltételhez kötötten.

A 134/2003.(VI.26.) Kh. számú határozattal került elfogadásra az önkormányzati tulajdonban lévő helyiségek bérbeadására és értékesítésére vonatkozó koncepció, valamint a helyiségek övezeti besorolása és a korrekciós tényezők, mely utóbbit a 180/2003. (X.16.) Kh. határozat módosította. Mindezek alapján a fenti helyiségcsoport övezeti besorolása szerinti 4.020,-Ft/m<sup>2</sup>/hó+Áfa bérleti díjjal számolva, a korrekciós tényezők figyelembevételével a fenti üzlethelyiség - 2014. évre vonatkozó - havi bérleti díja 1.597.547,-Ft+Áfa.

Tekintettel arra, hogy a korábbi bérleti díj összege 1.6189.830,-Ft/hó+Áfa volt, javaslok az árverésen elvárt minimális bérleti díj összegét 1.619.830,-Ft/hó+Áfa összegben meghatározni.

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 2.468.621,-Ft összegű bérleti díjat a Bérbeadó részére megfizeti legkésőbb az árverés megkezdéséig.

Az árverési kiírásban a Bérbeadónak meg kell határozni a bérleti szerződés biztosítására szolgáló óvadék összegét. Az óvadék összege megegyezik a helyiségre számított 6 havi bruttó bérleti díj összegével, azaz 12.343.105,-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 5. § (3) bekezdése értelmében az önkormányzati tulajdonú helyiségek vagyonkezelésével megbízott gazdasági társaság kezelésében nem lévő helyiségek bérbeadásáról a Tulajdonosi Bizottság dönt.

Tekintettel arra, hogy bérlő jelenleg magasabb bérleti díjat fizet, mint a helyiségkoncepció alapján számított bérleti díj összege, javasoljuk a helyiségcsoport árverés útján, határozott – 5 éves időtartamra – történő bérbeadását 1.619.830,-Ft+Áfa összegű induló árverési bérleti díj meghatározásával.

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

### **Határozati javaslat:**

A Tulajdonosi Bizottság

a Vagyonkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére

a 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (10) és (11) és (16) bekezdései, a 13/2001. (IV. 27.) Kr. rendelet 3. §-a, 4. §-a, valamint az 5. § (3) bekezdése alapján

1./ árverés útján, határozott, 5 éves időtartamra történő bérbeadásra jelöli ki a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező debreceni 8746 hrsz-ú, 1654 m<sup>2</sup> területű, „lakóház” megnevezésű, a valóságban Debrecen, Széchenyi utca 1. szám alatt található műemléki ingatlanban lévő épület alábbi helyiségcsoportjait:

- a.) Piac u. – Széchenyi utca sarkáról megközelíthető 302,65 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség,
- b.) a lépcsőházból megközelíthető 252,90 m<sup>2</sup> alapterületű pince raktárhelyiség,
- c.) az udvarról megközelíthető 125,65 m<sup>2</sup> alapterületű pince raktárhelyiséget, mely összesen 681,2 m<sup>2</sup> alapterületű azzal, hogy bérlőnek kijelöli az árverésen a legmagasabb bérleti díjat megajánló ajánlattevőt.

2./ A Kígyó Patika Bt-t (4025 Debrecen, Széchenyi u. 1., képviseli: Dr. Prostyák Melinda) az 1./ pontban részletezett bérbeadás során szerződésen alapuló előbérleti jog illeti meg.

3./ Az 1./ pontban meghatározott helyiség induló havi bérleti díját 2014. évre 1.619.830,-Ft+Áfa összegben határozza meg azzal, hogy a bérleti díj minden évben, január 1-jétől kezdődő hatállyal automatikusan megemelkedik a KSH által a tárgyévét megelőző évre meghatározott és közzétett fogyasztói árindex mértékével megegyezően.

Bérlő a bérleti díjat havonta előre, tárgyhó 15. napjáig, egyösszegben – az árverési kiírás szerinti bérleti díj alapján számított 1 éves bérleti díj 10 %-ának megfelelő összegű bánatpénz beszámításával - köteles megfizetni az Önkormányzat részére. A bérleti díjon felül a helyiség üzemeltetésével kapcsolatos költségek a bérlőt terhelik.

4./ A bérlő – a bérleti szerződés biztosítására szolgáló - 6 havi bérleti díj összegével megegyező összegű óvadékot köteles megfizetni a bérleti szerződés megkötésének időpontjáig. A bérlő szerződésszerű teljesítése esetén az óvadékot a bérbeadó a bérlő részére a bérleti jogviszony megszűnését követő 30 napon belül visszafizeti. Az óvadék összege után a bérlő kamatra vagy egyéb hozadékra nem jogosult.

5./ Felkéri a Jegyző útján a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét az árverés lebonyolítására, a bérleti

szerződés előkészítésére, és felhatalmazza a Polgármestert a bérleti szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: az árverés lebonyolításáért és a bérleti szerződés előkészítéséért:  
a Vagyongazdálkodási Osztály vezetője  
a bérleti szerződés aláírásáért: a Polgármester

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

Debrecen, 2014. március 20.

Tisztelettel:

Racsmány Gyula  
osztályvezető