

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	
	Racsmány Gyula, a Vagyonkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	
	A Debrecen, Csokonai u. 35/A. szám alatti ingatlanrész árverés útján történő bérbeadása
Iktatószám:	
	VAGY-169703/2021
Ügyintéző:	
	Antalné Veréb Enikő
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester, Racsmány Gyula, a Vagyonkezelési Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	
Törvényességi ellenőrzést végezte:	

Mellékletek:	
	Szabályozási Terv-részlet (az előterjesztés melléklete)

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

A Debrecen, Csokonai u. 35/A. szám alatti 8192 hrsz-ú, 368 m² nagyságú, „kivett üzem” megnevezésű ingatlan 136/365-öd tulajdoni hányadban Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában áll, míg a fennmaradó 229/365-öd tulajdoni hányad magánszemély tulajdonát képezi. Az önkormányzati tulajdonrész a mellékelt Szabályozási Terv részletén jelölt, a Zsák utca és a Csokonai utca találkozásánál lévő bejárattal rendelkező, különálló, 116 m² alapterületű, pince + földszint részekből álló épületnek felel meg.

Id. Hubicsák Zoltán és ifj. Hubicsák Zoltán 2021 júniusában az ingatlanrész bérbevételére vonatkozó szándékukat jelezték az Önkormányzat felé. Abban az esetben, ha a bérebadást az Önkormányzat támogatja, a kérelmezők saját költségükön fel kívánják újítani az ingatlanrészt.

Az önkormányzati ingatlanrész korábban a DEKERT Nonprofit Kft. telephelye volt, évek óta üresen áll, rossz műszaki állapotban van, felújítása nem gazdaságos. Az ingatlan közművekkel részben ellátott, az viszont évek óta használaton kívüli épület belső falai salétromosak, az utcafronti homlokzaton is jelentős vakolatomlás nyomai látszanak, a nyílászárók és a vizesblokkok elavultak, a burkolatok kopottak. A tetőszerkezet fizikai romlása, a cserépfedés hiányos, az épület fűtését biztosító berendezéseket elszállították, így az jelen állapotában nem fűthető.

A hatályos Szabályozási Terv az ingatlan vonatkozásában Lk-B/7 területfelhasználást irányoz elő. Az ingatlan belvárosi kisvárosias építési övezetben található, zártosú keretes beépítési módban, 1100 m² minimális teleknagysággal és 50%-os mértékben, 5,5 m építménymagassággal építhető be, a terepszint felett megengedett bruttó szintterület meghatározó szorzó 0,50.

A Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Vagyonkezelési Osztálya által felkért ingatlanforgalmi szakértők az önkormányzati ingatlanrész bérleti díját a következők szerint állapították meg:

8192 hrsz-ú ingatlan 136/365-öd része	TÉPEKA Bt.	Kulcsár Bt.	Számtani középérték
116 m ² -es épület	127.900,-Ft /hó + áfa	141.520,-Ft/hó + áfa	134.710,-Ft/hó + áfa

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 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.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:81. § (1) és (3) bekezdése értelmében **a tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben előbérleti jog illeti meg.** A tulajdonostársak az előbérleti jogot az érintett tulajdoni hányadra tulajdoni hányaduk arányában gyakorolhatják.

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 23. § (1) bekezdés b) pontja alapján a tulajdonosi jogokat gyakorló szerv az Önkormányzat vagyonát hasznosíthatja bérlőkijelölés, árverés, versengő ajánlatkérés vagy pályázatás útján. Az árverés lebonyolítására vonatkozó szabályokat a Rendelet 3. melléklete tartalmazza.

A leírtak ismeretében javaslom a Tisztelt Bizottságnak, hogy az Önkormányzat az ingatlanrészt a szakértők által megállapított 134.710,-Ft/hó + áfa összegű induló bérleti díj megjelölésével, árverés útján, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével adja bérbe.

Magyarország Kormánya a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelettel az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus-világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki 2021. február 8. napjától.

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 katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény egyes rendelkezéseinek eltérő alkalmazásáról szóló 307/2021. (VI. 5.) Korm. rendelet 1. §-a alapján a Kat. tv. 46. § (4) bekezdésétől eltérően **a települési önkormányzat képviselő-testülete, bizottsága 2021. június 15. napjától feladat- és hatáskörét maga gyakorolja.**

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

Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi Bizottsága a 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése, a 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet és a 307/2021. (VI. 5.) Korm. rendelet 1. §-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 2013. évi V. törvény 5:81. § (1) és (3) bekezdése, a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 19. § (2) bekezdése, 23. § (1) bekezdés b) pontja, valamint 27. §-a alapján

1./ bérbeadás útján történő hasznosításra jelöli ki a debreceni 8192 hrsz-ú, a valóságban Debrecen, Csokonai u. 35/A. szám alatti, „kivett üzem” megnevezésű, 368 m² nagyságú ingatlan Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 136/365-öd tulajdoni hányadának megfelelő ingatlanrészét - mely a Zsák utca és a Csokonai utca találkozásánál található különálló, 116 m² alapterületű épületnek felel meg - a bérleti szerződés mindkét fél általi aláírásának napjától határozatlan időre azzal, hogy az ingatlan tulajdonostársát előbérleti jog illeti meg.

2./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlanrész vonatkozásában a hasznosítás módjaként árverést határoz meg, és az ingatlanrész induló bérleti díját 134.710,-Ft/hó + áfa összegben határozza meg.

3./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlanrész vonatkozásában bérlőnek kijelöli az árverésen legmagasabb bérleti díjat megajánló ajánlattevőt azzal, hogy

a) a bérlő köteles a bérleti szerződést elkészíttetni, és Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Vagyonkezelési Osztályára (4024 Debrecen, Piac u. 20.) véleményezésre megküldeni az árverés napját követő 15 napon belül,

b) a bérlő a bérleti szerződés biztosítására 3 havi bérleti díj összegével megegyező összegű óvadékot köteles az Önkormányzat részére megfizetni a bérleti szerződés megkötésének időpontjáig. A bérlő szerződésszerű teljesítése esetén a bérbeadó az óvadékot a bérlő részére a bérleti jogviszony megszűnését követő 30 napon belül visszafizeti. Az óvadék összege után a bérlő kamatra vagy egyéb hozadékra nem jogosult.

4./ A bérleti szerződést a bérlőnek közjegyzői okiratba kell foglaltatni, és abban rögzíteni kell az alábbiakat:

a) a bérlő a bérleti díjat havonta előre, tárgyhó 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 2022. 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 bérlőt terhelik,

d) az Önkormányzat a bérleti szerződést 30 napos felmondási idővel írásban, indokolási kötelezettség nélkül megszüntetheti,

e) a bérlő bármilyen értéknövelő beruházást az Önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulása és erről szólóan kötendő külön megállapodás alapján végezhet.

5./ Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy

- a) az árverést bonyolítsa le,
- b) gondoskodjon az előbérleti joggal kapcsolatos nyilatkozat beszerzéséről,
- b) a bérleti szerződést – a véleményezését követően – aláírásra készítse elő.

Határidő: azonnal

Felelős: a Vagyonkezelési Osztály vezetője

6./ 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, 2021. szeptember 23.

Racsmány Gyula
osztályvezető