

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	Szilágyi Ferenc, a Vagyonkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	A Debrecen, Piac u. 77. szám alatti pinceszinti tároló helyiség bérbeadása
Iktatószám:	VAGY-112871/2023
Ügyintéző:	Simonné Horváth Szilvia
Feladatot jelent:	Dr. Papp László polgármester, Dr. Szekeres Antal jegyző, Szilágyi Ferenc, a Vagyonkezelési Osztály vezetője, Erdei Edit, a Cívis Ház Zrt. vezérigazgatója részére
Véleményező bizottságok:	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2023. április 20.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Kovács Krisztina

Mellékletek:	
	Pince alaprajz

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatalának (a továbbiakban: Polgármesteri Hivatal) Ellenőrzési Irodája 2022. év végén költözött át a **Debrecen, Piac u. 77.** szám alatti 9280 hrsz-ú, „kivett üzlet, iroda, udvar” megnevezésű, a valóságban a Cívis Inkubátorház ingatlanába. A Polgármesteri Hivatal az ingatlanból – Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) Közgyűlése 199/2022. (X. 27.) határozata alapján – 4 db, összesen 70,3 m² nagyságú irodahelyiséget, valamint 1 db 14,6 m² nagyságú pinceszinti tároló helyiséget használ.

A költözés után az Ellátási Osztály azt tapasztalta, hogy a fenti pinceszinti tároló helyiség az Ellenőrzési Iroda áthelyezett irataival megtelt. Az Ellátási Osztály megkezdte a Péterfia u. 31. szám alatti raktár kiürítését, ezért az ott tárolt, a Hivatalgazdálkodási Osztály megőrzendő iratanyagának mennyisége is ismertté vált.

A fentiek alapján a **Polgármesteri Hivatal iratanyagának elhelyezésére további tároló helyiség igénybevételére van szükség, melyre alkalmasnak mutatkozik a Piac u. 77. szám alatti ingatlan pinceszintjén található – mellékelt alaprajzon megjelölt – 4. sorszámú 20,12 m² alapterületű tároló helyiség.**

A Piac u. 77. szám alatti ingatlan 446/2025-öd tulajdoni arányban a Cívis Ház Zrt. (székhelye: 4024 Debrecen, Iparkamara u. 2., képviseli: Erdei Edit vezérigazgató) és 1579/2025-öd tulajdoni arányban az Önkormányzat közös tulajdonában áll, azonban a tulajdoni lap alapján csupán a tulajdoni hányadok állapíthatók meg, az ingatlan egyes részeinek tulajdonosa nem, tekintettel arra, hogy használati megosztás nem készült.

Az ingatlan felújított, központi elhelyezkedésű, fűtése és hűtése korszerű, a portaszolgálat biztosított.

A Piac u. 77. szám alatti épületben - a kis alapterület miatt - nincs lehetőség önálló mérőórák felszerelésére, ezért az üzemeltetést és fenntartást üzemeltetési költség megfizetésével kell kiegyenlítenie a bérlőnek. A területarányosan visszaosztott közüzemi díjakat és az üzemeltetéssel kapcsolatos egyéb költségeket (folyósók, udvar takarítása és az épülettel kapcsolatos fenntartási költségek) magában foglaló üzemeltetési költség díját a Cívis Ház Zrt., mint az ingatlan hasznosítója 10.000,-Ft/hó + áfa összegben jelölte meg. A helyiség bérleti díja pedig 14.160,- Ft/hó + áfa összeg lenne.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:74. §-a alapján **közös tulajdon esetén a tulajdonostársak mindegyike jogosult a dolog birtoklására és használatára;** e jogot azonban egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogainak és a dologhoz fűződő lényeges jogi érdekeinek sérelmére. Tekintettel arra, hogy mindegyik tulajdonostárs jogosult az ingatlan használatára, a bérbeadásról a tulajdonostársaknak közösen kell dönteniük, és a bérleti szerződést közösen kell megkötniük.

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 alapján 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 értelmében a Közgyűlés az üzleti vagyonnak minősülő önkormányzati vagyon hasznosításának jogát 500 millió Ft és ez alatti forgalmi értéknél a Tulajdonosi Bizottságra ruházta át. A Rendelet 22. §-a és a 23. § (1) bekezdés b) pontja alapján a tulajdonosi jogokat gyakorló szerv az Önkormányzat vagyonát hasznosíthatja bérlelőkijelölés, árverés, versengő ajánlatkérés vagy pályáztatás útján.

A Rendelet 23. § (2) bekezdése alapján bérlelőkijelöléssel hasznosítható az önkormányzati vagyon, ha az egyedi, bruttó forgalmi értéke nem haladja meg a törvényben meghatározott értéket (a Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény 5. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott bruttó 25 millió forintot) és

- a) az ajánlattevőt a dologgal kapcsolatos egyéb jogosultság illeti meg (elővásárlási jog, használati jog, stb.), vagy
- b) egy ajánlat érkezése esetén, vagy ha
- c) az önkormányzat érdekeinek figyelembevételével a tulajdonosi jogokat gyakorló szerv így dönt.

A leírtak ismeretében javaslom a Tisztelt Bizottságnak, hogy a **Cívis Ház Zrt.-nek, mint tulajdonostársnak tegyen javaslatot arra, hogy a Piac u. 77. szám alatti 20,12 m² nagyságú tároló funkciójú helyiséget az Önkormányzattal együtt adja bérbe a Polgármesteri Hivatal részére 14.160,-Ft/hó + áfa összegű bérleti díj, valamint 10.000,-Ft/hó + áfa összegű üzemeltetési költség ellenében, határozatlan időtartamra, 90 napos rendes felmondási idő kikötésével.**

A Polgármesteri Hivatal, mint költségvetési szerv – az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pont a) alpontja alapján – törvény erejénél fogva átlátható szervezetnek minősül.

Tekintettel arra, hogy az ingatlanak a Cívis Ház Zrt. a hasznosítója, a bérleti szerződés előkészítésével, valamint a helyiség birtokbaadásával kapcsolatos feladatokat a Zrt. végzi el.

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 Vagyongkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére a 2013. évi V. törvény 5:74. §-a, a 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, a 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pont a) alpontja, 11. § (10) és (11) bekezdése, a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 19. § (2) bekezdése, 22. § f) pontja, 23. § (1) bekezdés b) pontja és 23. § (2) bekezdés b) pontja alapján

1./ javasolja a Cívis Ház Zrt.-nek (székhelye: 4024 Debrecen, Iparkamara u. 2., képviseli: Erdei Edit vezérigazgató), mint tulajdonostársnak, hogy Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatával közösen adja bérbe a Cívis Ház Zrt. 446/2025-öd arányú és az Önkormányzat 1579/2025-öd arányú közös tulajdonában álló, debreceni 9280 hrsz-ú, 2038 m² nagyságú, „kivett üzlet, iroda, udvar” megnevezésű, a valóságban Debrecen, Piac u. 77. szám alatti ingatlan pincszintjén található – a melléklet szerinti alaprajzon 4. sorszámú – 20,12 m² alapterületű helyiséget Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala (székhelye: 4024 Debrecen, Piac u. 20., képviseli: Dr. Szekeres Antal címzetes főjegyző) részére – irattár céljára – az alábbi feltételekkel:

- a) a bérleti jogviszony 2023. május 1. napjától határozatlan időtartamra jön létre,
- b) a helyiség bérleti díja 14.160,-Ft/hó + áfa, valamint a bérleti díjon felül a közüzemi díjak és az üzemeltetéssel kapcsolatos egyéb költségek megfizetése a bérlőt terheli, melyek összege 10.000,-Ft/hó + áfa,
- c) 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,
- d) a felek a bérleti szerződést 90 napos felmondási idővel írásban, indokolási kötelezettség nélkül rendes felmondással megszüntethetik.

2./ Felkéri a Vagyongkezelési Osztály vezetőjét, hogy a döntésről az Ellátási Osztály vezetőjét és a Cívis Ház Zrt. vezérigazgatóját értesítse.

Határidő: azonnal

Felelős: a Vagyongkezelési Osztály vezetője

3./ Felkéri a Cívis Ház Zrt.-t, hogy készítse elő a háromoldalú bérleti szerződést, valamint a helyiség birtokba adásával kapcsolatos feladatokat végezze el.

Határidő: 2023. május 1.

Felelős: a Cívis Ház Zrt.

4./ 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. április 20.

Szilágyi Ferenc
osztályvezető