

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Racsmány Gyula
Tárgy:	
	A Miklós utcai tömbbelsőt érintő Miklós u. 39. szám alatti ingatlanból 174 m2 nagyságú ingatlanrész bérlőkijelölés útján történő hasznosítása
Iktatószám:	
	VAGY-46412-5/2017
Ügyintéző:	
	Ozsvárt Veronika
Feladatot jelent:	
	Racsmány Gyula, Dr. Papp László
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	
Törvényességi ellenőrzést végezte:	

Mellékletek:	
	Szabályozási terv-részlet (a határozati javaslat melléklete)

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

Debrecen város hatályos szabályozási terve a Debrecen, **Miklós u. – Nemzetőr u. – Arany János utca - Külsővásár tér által határolt területet** tömbrehabilitációra jelöli.

A tömbfeltárás I. üteme során a Miklós u. 47-49-51. sz. alatti és a Külsővásár tér 10. sz. alatti önkormányzati tulajdonú ingatlanokból a bérlők ki lettek költöztetve, a lakások és melléképületek elbontásra kerültek és a telekalakítás ingatlan-nyilvántartásban való átvezetése is megtörtént.

A tömbfeltárás II. ütemében a Miklós u. 37-39-41-43. szám alatti önkormányzati tulajdonú ingatlanok udvar belsőiben lévő lakások bontása megtörtént.

A **Miklós u. 39. szám** alatti, 9217 hrsz-ú, „lakóház, udvar” megnevezésű, 1392 m² nagyságú ingatlan Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi. Az ingatlan mögött húzódik a 9196 hrsz-ú, Arany J. u. 48. szám alatti ingatlan, mely magántulajdon.

Az Arany J. u. 48. szám alatti lakos, Kovács Ákos, azzal a kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, hogy szeretné megvásárolni a tulajdonát képező 9196 hrsz-ú ingatlan déli telekhatára és a kiszabályozott közterület közötti – a szabályozási terven jelölt – mintegy 174 m² nagyságú területrészt. Tekintettel arra, hogy a szóban forgó ingatlanrész értékesítésére még nem kerülhet sor, az értékesítésig szeretné használni a területet. A használatért cserébe pedig vállalná a terület karbantartását.

A területrész értékesítésére jelenleg még azért nincs lehetőség, mert a telekalakítás szabályait figyelembe véve, csak sorban haladhatunk a szabályozási terv szerinti közterületi ingatlanok kialakításával, azért hogy az ingatlanoknak a közterület kapcsolatuk meglegyen.

Jelenleg a Miklós u. 43. és 45. szám alatti ingatlant érintő belső tömbfeltáró út kialakítása van folyamatban. A Miklós u. 43. és 45. szám alatti ingatlanokat érintő tömbfeltáró út kialakítása után következhet a Miklós u. 41. szám alatti ingatlant érintő közterület kialakítása. És ezután van lehetőség a szóban forgó ingatlanrész értékesítésére. A változási vázrajzok elkészítése, majd az engedélyeztetések és az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetések több hónapot is igénybe vehet.

A Tulajdonosi Bizottság korábban már döntött hasonló ingatlanrészek bérbeadásáról a Tóció-Liget lakóparkban. Az Önkormányzat 8,-Ft/m²/hó+áfa összeg ellenében adta bérbe az ingatlanrészeket oly módon, hogy a bérleti díj ellenértékeként, annak nettó összegével egyező értékben a bérlők kötelesek a bérelt területet feltölteni, parkosítani, jó gazda gondossággal művelni, valamint kötelesek a bérleti díjat terhelő áfa összegét megfizetni az Önkormányzat részére DMJV Polgármesteri Hivatala által évente kiállított számla alapján, átutalással. Amennyiben a bérlők nem tesznek eleget a vállalt művelési kötelezettségüknek, úgy a bérleti díj összegét is kötelesek megfizetni az Önkormányzat részére.

Tekintettel a fentiekre, javasoljuk, hogy a Tóció-Ligetben bérbeadott területekkel azonos feltételekkel kerüljön bérbeadásra a Miklós u. 39. szám alatti ingatlan hátsó telekhatára és a kiszabályozott közterület közötti – a mellékelt szabályozási terven jelölt - 174 m² nagyságú ingatlanrésze Kovács Ákos (4025 Debrecen, Arany János u. 48. szám) részére.

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 forint és ez alatti forgalmi értéknél a Tulajdonosi Bizottságra ruházza át. A rendelet 23.

§ (1) bekezdés b.) pontja alapján az Önkormányzat vagyonát hasznosíthatja bérlőkijelölés, árverés, versengő ajánlatkérés vagy pályáztatás útján.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Törvény) 11. § (10) bekezdése 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 szerződés szerűen, késedelem nélkül teljesítette.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a fentiek ismeretében a határozati javaslatról dönteni szíveskedjen.

Határozati javaslat

A Tulajdonosi Bizottság

a Vagyongazdálkodási Osztály vezetőjének előterjesztésére

a 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, a 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (10)-(11) bekezdései, a 24/2013. (V.30.) önkormányzati rendelet 19. § (2) bekezdése, a 23. § (1) bekezdés b.) pontja, valamint a 23. § (2) bekezdés b) pontja alapján

1./ bérbeadás útján történő hasznosításra jelöli ki a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező 9217 hrsz-ú, „lakóház, udvar” megnevezésű, 1392 m² nagyságú, a valóságban Debrecen, Miklós u. 39. szám alatti ingatlan hátsó telekhatára és a kiszabályozott közterület közötti – a határozati javaslat mellékletét képező szabályozási terven jelölt - 174 m² nagyságú ingatlanrészét határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével..

2./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlanrész vonatkozásában a hasznosítás módjaként bérlőkijelölést határoz meg. Bérlőnek kijelöli Kováts Ákost (4025 Debrecen, Arany János u. 48. szám).

3./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlanrész bérleti díját 8,-Ft/m²/hó+áfa összegben határozza meg. Bérlő a bérleti díj ellenértékéért, annak nettó összegével egyező értékben köteles a bérlet területet a bérleti szerződés aláírását követő 1 éven belül saját költségén körbekeríteni, a bérleti jogviszony teljes hatálya alatt feltölteni, parkosítani, jó gazda gondossággal művelni, valamint köteles a bérleti díjat terhelő áfa összegét megfizetni a DMJV Önkormányzata részére DMJV Polgármesteri Hivatala által kiállított számla alapján, átutalással. Amennyiben a bérlő nem tesz eleget a vállalt művelési kötelezettségének, úgy a bérleti díj összegét is köteles megfizetni a DMJV Önkormányzata részére.

4./ A 3./ pontban meghatározott beruházástól eltérő, bármely más értéknövelő beruházáshoz a tulajdonos előzetes írásbeli hozzájárulása kell, illetve a bérlet területén létesítendő felülepítmény megvalósításához a tulajdonos írásbeli hozzájáruló nyilatkozata szükséges. A bérlő a bérlet területét nem adhatja albérletbe, illetőleg a használatot harmadik személynek nem engedheti át. DMJV Polgármesteri Hivatala Vagyongazdálkodási Osztálya évente minimum négy (4) alkalommal ellenőrzi az ingatlanrész szerződés szerinti használatát a bérleti jogviszony teljes időtartama alatt.

5./ Felkéri a Jegyző útján a Vagyongazdálkodási Osztály vezetőjét, hogy a Tulajdonosi Bizottság döntéséről a kérelmezőt értesítse, a bérleti szerződés előkészítésére és felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződés aláírására.

Határidő: azonnal
Felelős: a bérleti szerződés előkészítéséért: Vagyongazdálkodási Osztály vezetője
a bérleti szerződés aláírásáért: polgármester

A határozati javaslat elfogadása minősített többségű döntést igényel!

Debrecen, 2017. július 12.

Tisztelettel:

Racsmány Gyula
osztályvezető