

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	
	Racsmány Gyula a Vagyonkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	
	A Debrecen, Budai Nagy Antal utcában található 1984 és 1985 hrsz-ú ingatlanok árverés útján történő bérbeadása
Iktatószám:	
	VAGY-61118/2022
Ügyintéző:	
	Katona Dániel
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester és 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!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képezik a Debrecen, Budai Nagy Antal utcában található **1984 hrsz-ú**, 1002 m² nagyságú „beépítetlen terület” és az **1985 hrsz-ú**, 988 m² nagyságú „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanok.

A hatályos Szabályozási Terv a szóban forgó ingatlanokat laza kertvárosias lakóterületként (Lke-L) szabályozza, 1100 m² minimális teleknagysággal, legfeljebb 30 %-os beépíthetőséggel, 6 méter maximális építménymagassággal, továbbá 7,5 m szélességben kötelező előkertet irányoz elő.

Az ingatlanokat jelenleg nem hasznosítja az Önkormányzat, ezért javasoljuk azok bérbeadás útján történő együttes hasznosítását.

A Vagyongazdálkodási Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők az alábbiak szerint állapították meg az ingatlanok bérleti díját:

- a 1984 hrsz-ú, 1002 m² nagyságú „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan esetében 140.150,- Ft/hó + áfa,
- a 1985 hrsz-ú, 988 m² nagyságú „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan esetében 138.200,- Ft/hó + áfa összeg.

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. § (16) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítani - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

A Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés a) pontja alapján, az Nvtv. 11. § (16) bekezdésében meghatározott értékhatár 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték.

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 22. §-a és 23. § (1) bekezdés b) pontja alapján az önkormányzati ingatlan vagyon versenyeztetés útján történő hasznosítása árverés, versengő ajánlatkérés vagy pályázat útján történhet. Az árverés lebonyolítására vonatkozó szabályokat a Rendelet 3. melléklete tartalmazza.

Tekintettel az ingatlanok együttes forgalmi értékére, versenyeztetés útján hasznosíthatók.

A leírtak ismeretében javaslom a Tisztelt Bizottságnak, hogy az Önkormányzat az ingatlanokat **együttesen**, az ingatlanforgalmi szakértők által megállapított 278.350,- Ft/hó + áfa összegű induló bérleti díj megjelölésével **árverés útján**, határozatlan időre, 6 hónapos rendes felmondási idő kikötésével **adja bérbe** a határozati javaslatban szereplő feltételekkel.

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 dönten 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 CXCVI. törvény 11. §-a (10) és (16) bekezdése, a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 19. § (2) bekezdése, 22. § b) pontja, 23. § (1) bekezdés b) pontja, 27. §-a és 3. melléklete alapján

1./ együttes bérbeadás útján történő hasznosításra kijelöli a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező Debrecen, Budai Nagy Antal utcában található

a) 1984 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 1002 m² nagyságú, és

b) 1985 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 988 m² nagyságú,

ingatlanokat határozatlan időre, 6 hónapos rendes felmondási idő kikötésével.

2./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlanok tekintetében a hasznosítás módjaként árverést határoz meg, és az ingatlanok együttes induló bérleti díját 278.350,- Ft/hó + áfa összegben határozza meg.

3./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlanok vonatkozásában bérlőnek kijelöli az árverésen legmagasabb bérleti díjat megajánló ajánlattevőt azzal, hogy a bérlő köteles a bérleti szerződés biztosítására 3 havi bérleti díj összegével megegyező összegű óvadékot 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 2023. 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 6 hónapos felmondási idővel rendes felmondással megszüntetheti,

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

f) a bérlő az ingatlanokat a bérleti jogviszony megszűnését követően eredeti állapotába köteles visszaállítani.

5./ Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét az árverés lebonyolítására és a bérleti szerződés előkészítésére.

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, 2022. március 16.

Racsmány Gyula
osztályvezető

