

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	
	Szilágyi Ferenc, a Vagyonkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	
	A Nagyerdei Parkerdő területén található büfé és pavilonok árverés útján történő együttes bérbeadása
Iktatószám:	
	VAGY-372960/2023
Ügyintéző:	
	Ozsvárt Veronika
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester Szilágyi Ferenc, a Vagyonkezelési Osztály vezetője
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2023. december 12.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Kovács Krisztina

Mellékletek:	
	orto-fotó (Az előterjesztés melléklete)

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

A Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képező, a Nagyerdei Parkerdő területén, a Békás-tó mellett található 22324 hrsz-ú „turisztikai park és közpark” megnevezésű, 21 ha 0761 m² területű ingatlanon kialakításra került egy 18,95 m² alapterületű büfé, valamint kihelyezésre került 2 db 4 m² alapterületű könnyűszerkezetes mobil pavilon.

A Tulajdonosi Bizottság a 94/2020. (VIII. 27.) TB. határozatával a büfét és a pavilonokat együttes bérbeadásra jelölte ki és a hasznosítás módjaként nyilvános, egyfordulós pályázati eljárást határozott meg. Az Önkormányzat a pályázat nyertesével 2021. január 8. napjától kezdődően 3 év határozott időre kötött bérleti szerződést.

A bérleti jogviszony 2024. január 8. napján szűnik meg. A bérleti szerződés alapján a bérlő 15 napon belül köteles a bérleményt kiürített, tiszta, rendezett állapotban visszaadni.

A fentiekre tekintettel szükségessé válik újból dönteni a büfé és a pavilonok együttes bérbeadásáról.

A Vagyongkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők a büfé és a pavilonok együttes bérleti díját 2024. évre vonatkozóan 451.000,-Ft/hó összegben állapították meg.

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 hasznosításra vonatkozó szerződésben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti,
- az átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja,
- 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 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 vagyon bérlőkijelölés, **árverés**, versengő ajánlatkérés vagy pályáztatás útján hasznosítható.

Az árverés lebonyolítására vonatkozó szabályokat – a Rendelet 27. § (1) bekezdése alapján – a Rendelet 3. melléklete tartalmazza.

Javaslom, hogy az Önkormányzat a büfét és pavilonokat együttesen, az ingatlanforgalmi szakértők által meghatározott 451.000,-Ft+Áfa/hó összegű induló bérleti díj megjelölésével, **árverés útján adja bérbe 3 év határozott időtartamra** azzal, hogy a bérleti jogviszony egy alkalommal **3 évvel meghosszabbítható**, ha a bérlő valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen teljesítette.

A bérbeadás, illetve üzemeltetés során az Önkormányzat az alábbi kikötéseket teszi:

- 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 az Önkormányzat részére.

- b) A bérleti díj minden évben, 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 felmerülő közüzemi és egyéb költségek a bérlőt terhelik.
- d) A bérlő által végzendő tevékenységhez szükséges engedélyek beszerzése a bérlő kötelezettsége.
- e) A bérlő feladata saját költségén a felépítmények rendszeres karbantartása.
- f) A felépítményeken a bérlő bármilyen építési tevékenységet, felújítási, átalakítási munkát csak a bérbeadó Önkormányzat előzetes hozzájárulásával – saját költségén – végezhet. Az ilyen jellegű munkák elvégzésének feltételeit külön megállapodásban kell rögzíteni.
- g) A bérlő a felépítményeket vagy azok egy részét nem adhatja hasznosításra, albérletbe harmadik személy részére.
- h) A felépítmények homlokzatának bármilyen megváltoztatása a településkép védelméről szóló önkormányzati rendeletben foglaltak szerint lehetséges.
- i) Mind a büfének, mind a pavilonoknak kötelezően nyitva kell tartania a következő időszakokban: április 1. - október 31. között: 09.00 órától 22.00 óráig, valamint november 1. - március 31. között: 09.00 órától 18.00 óráig.
- j) A bérlő az üzemeltetés során köteles a nyitva tartás alatt folyamatosan a Debreceni Értéktár Bizottság által települési értéktárba vett, Debrecenben, vagy annak környékén megtermelt és feldolgozott, különleges minőségű és Debrecenhez köthető nemzetközi hírnévvel bíró termékeket, valamint melegszendvicset és hamburgert is forgalmazni. Műanyag termékek és eszközök használata és forgalmazása nem megengedett.

Amennyiben a fenti feltételeket a bérlő nem teljesíti, úgy az Önkormányzat jogosult a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani.

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

Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi Bizottsága a Vagyongkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, a 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (10) és (11) 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./ együttesen történő bérbeadásra jelöli ki a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező, a Nagyerdei Parkerdő területén, a Békás tó mellett található 22324 hrsz-ú ingatlanon kialakított 18,95 m² alapterületű büfét és 2 db 4 m² alapterületű könnyűszerkezetes mobil pavilont 3 év határozott időtartamra, mely időszak egy alkalommal, 3 évvel meghosszabbítható.

2./ Az 1./ pontban meghatározott büfé és pavilonok (a továbbiakban együtt: felépítmények) vonatkozásában

- a) a hasznosítás módjaként árverést határoz meg, és az együttes induló bérleti díjat 451.000,-Ft/hó + áfa összegben határozza meg,
- b) 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 Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata részére 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.

3./ A bérleti szerződést közjegyzői okiratba kell foglalni és abban rögzíteni kell az alábbi kikötéseket:

- 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 minden évben, 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 felmerülő közüzemi és egyéb költségek a bérlőt terhelik.
- d) A bérlő által végzendő tevékenységhez szükséges engedélyek beszerzése a bérlő kötelezettsége.
- e) A bérlő feladata saját költségén a felépítmények rendszeres karbantartása.
- f) A felépítményeken a bérlő bármilyen építési tevékenységet, felújítási, átalakítási munkát csak a bérbeadó Önkormányzat előzetes hozzájárulásával – saját költségén – végezhet. Az ilyen jellegű munkák elvégzésének feltételeit külön megállapodásban kell rögzíteni.
- g) A bérlő a felépítményeket vagy azok egy részét nem adhatja hasznosításra, albérletbe harmadik személy részére.
- h) A felépítmények homlokzatának bármilyen megváltoztatása a településkép védelméről szóló önkormányzati rendeletben foglaltak szerint lehetséges.
- i) Mind a büfének, mind a pavilonoknak kötelezően nyitva kell tartania a következő időszakokban: április 1. - október 31. között: 09.00 órától 22.00 óráig, valamint november 1. – március 31. között: 09.00 órától 18.00 óráig.
- j) A bérlő az üzemeltetés során köteles a nyitva tartás alatt folyamatosan a Debreceni Értéktár Bizottság által települési értéktárba vett, Debrecenben, vagy annak környékén megtermelt és feldolgozott, különleges minőségű és Debrecenhez köthető nemzetközi hírnévvel bíró termékeket, valamint melegszendvicset és hamburgert is forgalmazni. Műanyag termékek és eszközök használata és forgalmazása nem megengedett.
- k) Amennyiben a bérlő az a)-j) pontban meghatározott feltételeket nem teljesíti, Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata jogosult a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani.

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

Határidő: azonnal

Felelős: a Vagyonkezelési Osztály vezetője

5./ 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. december 14.

Szilágyi Ferenc
osztályvezető