

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	Vagyonkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	A Debrecen, Jókai utca 6. sz. alatti 8142 hrsz-ú, és a Debrecen, Garai utca 10. sz. alatti 8143 hrsz-ú ingatlanok árverés útján történő együttes bérbeadása
Iktatószám:	VAGY-133541/2021
Ügyintéző:	Simonné Horváth Szilvia
Feladatot jelent:	Dr. Papp László polgármester
	Racsmány Gyula Vagyonkezelési Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2021. július 8.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Tóthné dr. Varga Marianna

Mellékletek:	
	előterjesztés melléklete Szabályozási terv - részlet

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát **képezik** a Debrecen, Jókai u. 6. szám alatti, **8142 hrsz-ú**, 692 m² területű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, valamint a Debrecen, Garai u. 10. szám alatti, **8143 hrsz-ú**, 550 m² területű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanok.

Az ingatlanokat a hatályos Szabályozási Terv kb. 1 méter mélységben közúti főhálózat részeként, valamint (a 8144 hrsz-ú ingatlannal együtt) minimum 150 gépjármű tárolására alkalmas önálló, terepfelszín feletti gépjárműtároló (önálló parkolóház) későbbi elhelyezését biztosító területként szabályozza.

A „Nyugati kiskörút III. üteme építése” tárgyú projekt közbeszerzési eljárása során a Debreceni Mélyépítő Holding Kft. (székhely: 4029 Debrecen, Dobozi u. 17. cégjegyzékszám: 09 09 003626), a „KE-VÍZ 21” Zrt. (székhely: 4400 Nyíregyháza, Vécsey u. 21., cégjegyzékszám: 15 10 040270), és a ZEMPLÉNKŐ Kft. (székhely: 4921 Tivadar, Petőfi u. 24/A., cégjegyzékszám: 1509079847) közös ajánlattevőket hirdették ki nyertes ajánlattevőként.

Győri Zsolt István, a Debreceni Mélyépítő Holding Kft. ügyvezetője a közös ajánlattevők nevében és megbízásából azzal fordult Önkormányzathoz, hogy az Ingatlanok használatát kérje a beruházás megvalósításának időtartama alatt –várhatóan 2022. szeptember 30. napjáig- felvonulási és deponálási terület céljára.

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

	hrsz.	utca, házszám	nagyság (m²)	megnevezés	bérleti díj
1.	8142	Jókai u. 6.	692	beépítetlen terület	89.750,-Ft+ÁFA/hó
2.	8143	Garai u. 10.	550	beépítetlen terület	71.325,-Ft+ÁFA/hó
				Összesen:	161.075,-Ft+ÁFA/hó

Az ingatlanok forgalmi értéke 90.000,-Ft/m² fajlagos árral számolva:

- a 8142 hrsz-ú ingatlan esetében 62.280.000,-Ft, míg a
- a 8143 hrsz-ú ingatlan esetében 49.500.000,-Ft összegben állapítható 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 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 (25 millió Ft) feletti nemzeti vagyont hasznosítani - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

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 pályáztatás útján.

A leírtak ismeretében **javaslom a Tisztelt Bizottságnak, hogy az Önkormányzat az ingatlanokat a szakértők által megállapított 161.075,-Ft+ÁFA/hó összegű induló bérleti díj megjelölésével, árverés útján, 2022. szeptember 30. napjáig, 30 napos felmondási idő kikötésével adja bérbe.**

Mivel az ingatlanokat a Szabályozási Terv kb. 1 méter mélységben közúti főhálózat részeként, valamint terepfelszín feletti gépjárműtároló későbbi elhelyezését biztosító területként szabályozza, így a bérbeadás városfejlesztési célok végrehajtását nem akadályozhatja, ezért a bérleti szerződésben feltételként rögzíteni kell, hogy az Önkormányzat a bérleti szerződést önkormányzati érdekből 30 napon belül írásban, indokolási kötelezettség nélkül felmondhatja.

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

1./ árverés útján történő együttes bérbeadásra jelöli ki a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező 8142 hrsz-ú, Debrecen, Jókai u. 6. szám alatti, 692 m² területű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, és a 8143 hrsz-ú, Debrecen, Garai u. 10. szám alatti, 550 m² területű, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanokat a bérleti szerződés mindkét fél általi aláírásának napjától 2022. szeptember 30. napjáig.

2./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlanok induló bérleti díját 161.075,-Ft+ÁFA/hó összegben határozza meg azzal, hogy a bérleti díj minden évben, január 1-jétől kezdődő hatállyal megemelkedik a KSH által a tárgyévet megelőző évre meghatározott és közzétett fogyasztói árindex mértékével megegyezően.

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

- a) az Önkormányzat a bérleti szerződést önkormányzati érdekből 30 napon belül írásban, indokolási kötelezettség nélkül felmondhatja, mivel a bérbeadás városfejlesztési célok végrehajtását nem akadályozhatja,
- b) a bérlő a bérleti díjat havonta előre, tárgyhó 15. napjáig, egyösszegben, az árverési kiírás szerinti bérleti díj alapján számított 1 éves bérleti díj 10 %-ának megfelelő összegű letéti díj beszámításával köteles megfizetni Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata részére.
- c) a bérleti díjon felül az üzemeltetéssel kapcsolatos költségek a bérlőt terhelik.

4./ A bérlő a bérleti szerződés biztosítására 3 havi bérleti díj összegével megegyező összegű óvadékot köteles 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.

5./ Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét az árverés lebonyolítására, a bérleti szerződés előkészítésére, és felhatalmazza a Polgármestert a bérleti szerződés aláírására.

Határidő: az árverés lebonyolítására: azonnal
a bérleti szerződés előkészítésére és aláírásra: az árverést követően azonnal

Felelős: az árverés lebonyolításáért és a bérleti szerződés előkészítéséért: a Vagyonkezelési Osztály vezetője
a bérleti szerződés aláírásáért: a Polgármester

A határozati javaslat elfogadása minősített többségű döntést igényel.

Debrecen, 2021. július 8.

Racsmány Gyula
osztályvezető

