

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Szilágyi Ferenc, a Vagyongkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	
	A Debrecen, Széchenyi u. 1. szám alatti helyiségcsoport vagyonkezelésbe adása a Cívis Ház Zrt. részére
Iktatószám:	
	VAGY-40124/2024
Ügyintéző:	
	Ozsvárt Veronika
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester Szilágyi Ferenc, a Vagyongkezelési Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2024.03.21
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Kovács Krisztina

Mellékletek:		
	Alaprajz (Az előterjesztés melléklete)	

Tisztelt Közgyűlés!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képezi a 8746 hrsz-ú, 1654 m² területű, „lakóház” megnevezésű, a valóságban **Debrecen, Széchenyi utca 1. szám** alatt található ingatlan.

Az ingatlan 555,55 m² alapterületű helyiségeit éveken át a Kígyó Patika Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság bérelte. A bérleti jogviszony közös megegyezéssel megszüntetésre került és a Patika átköltözött a Derék u. 46. szám alá.

Az ingatlan I. emeletén található 88,9 m² nagyságú helyiségcsoportban a Csokonai Színház titkársága működött a Kossuth utca 10. szám alatti színházépület felújításának ideje alatt.

A Közgyűlés a 143/2023. (VI. 22.) határozatával elvonta a helyiségcsoportot a Csokonai Színház ingyenes vagyonkezeléséből, mivel az már nem szükséges az intézmény feladatellátásához.

Az épületben további üzlethelyiségek, irodák és bérlakások is találhatóak, melyek hasznosítását a Cívis Ház Zrt. (székhelye: 4024 Debrecen, Iparkamara u. 2., képviseli: Erdei Edit Mária vezérigazgató) végzi, illetve folyamatosan vizsgálja az ingatlan hasznosításának lehetőségeit.

Tekintettel arra, hogy a fenti két helyiségcsoport megüresedett, az ingatlan egységes jövőbeni hasznosítása érdekében célszerű, ha azok a Cívis Ház Zrt. vagyonkezelésébe kerülnek.

A Vagyonkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők a megüresedett 555,55 m²-es helyiségcsoport vagyonkezelési díját 6.138.000,-Ft + áfa/év (511.500,-Ft + áfa/hó) összegben, a 88,9 m²-es helyiségcsoport vagyonkezelési díját 1.224.000,-Ft + áfa/év (102.000,-Ft + áfa/hó) összegben határozták meg.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 109. §-a értelmében a képviselő-testület a helyi önkormányzat tulajdonában lévő nemzeti vagyona a nemzeti vagyonról szóló törvény rendelkezései szerint az önkormányzati közfeladat átadásához kapcsolódva vagyonkezelői jogot létesíthet.

Vagyonkezelői jog önkormányzati lakóépületre és vegyes rendeltetésű épületre, társasházban lévő önkormányzati lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségre kizárólag a helyi önkormányzat 100%-os tulajdonában álló gazdálkodó szervezettel, vagy annak 100%-os tulajdonában álló gazdálkodó szervezettel létesíthető, és kizárólag általuk gyakorolható.

A képviselő-testület kizárólag a nemzeti vagyonról szóló törvényben meghatározott személyekkel köthet vagyonkezelési szerződést.

A vagyonkezelői jog átadása nem érinti az önkormányzati közfeladatok ellátásának kötelezettségét. A vagyonkezelői jog átadása az önkormányzati feladatellátás feltételeinek hatékony biztosítása, a vagyon állagának és értékének megőrzése, védelme, továbbá értékének növelése érdekében történhet.

A vagyonkezelő a vagyon felújításáról, pótlólagos beruházásáról legalább a vagyoni eszközök elszámolt értékcsökkenésének megfelelő mértékben köteles gondoskodni és e célokra az értékcsökkenésnek megfelelő mértékben tartalékot képezni.

A vagyonkezelő a vagyonkezelésébe vett vagyon használatából, működtetéséből származó bevételeit, illetve közvetlen költségeit és ráfordításait elkülönítetten köteles nyilvántartani oly módon, hogy az a saját vagyonnal folytatott vállalkozási tevékenységéből származó bevételeitől, költségeitől és ráfordításaitól egyértelműen elhatárolható legyen.

Az Mötv. 13. § (1) bekezdés 9. pontjában foglaltak alapján helyi önkormányzati közfeladat a lakás- és helyiséggazdálkodás.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 11. § (1) és (3) bekezdése alapján **a vagyongazdálkodási jog vagyongazdálkodási szerződéssel jön létre, mely versenyeztetés nélkül köthető.**

A helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében vagyongazdálkodási szerződés az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 19. pont b) pontjában felsorolt személyekkel köthető, és a vagyongazdálkodási jog kizárólag általuk gyakorolható.

A fentiek alapján a szóban forgó helyiségekre vagyongazdálkodási szerződés a Cívis Ház Zrt.-vel, mint az Önkormányzat 100%-os tulajdonában lévő Debreceni Vagyongazdálkodó Zrt. 100%-os tulajdonában álló gazdálkodó szervezettel köthető.

Az Nvtv. 11. § (8) bekezdése értelmében a vagyongazdálkodót megilletik a tulajdonos jogai, és terhelik a tulajdonos kötelezettségei azzal, hogy – néhány kivételtől eltekintve – a vagyont nem idegenítheti el, nem terhelheti meg, biztosítékul nem adhatja, a vagyonon osztott tulajdont nem létesíthet, a vagyongazdálkodási jogot harmadik személyre nem ruházhatja át és nem terhelheti meg.

Az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 6. § (1) bekezdése alapján a Közgyűlés az Önkormányzat gazdasági társaságát, alapítványát, közalapítványát, valamint egyéb jogi személyt, és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetet önkormányzati vagyon – közfeladat átadásához kapcsolódó – vagyongazdálkodásával vagy hasznosításával bízhatja meg.

A Rendelet 7. §-a szerint vagyongazdálkodási jog közművekre, lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre, ingó vagyontárgyakra, építményekre, valamint építménnyel beépített ingatlanokra létesíthető.

Amennyiben a vagyongazdálkodási jog megszerzésének és gyakorlásának ellenértéke meghatározott pénzösszeg, azt a vagyongazdálkodási szerződésben foglaltaknak megfelelően egy összegben vagy meghatározott rendszerességgel kell megfizetni.

A vagyongazdálkodó az Nvtv.-ben és az Mötv.-ben foglaltakon felül köteles különösen a vagyongazdálkodásba vett vagyon biztosítására, a fenntartásával, üzemeltetésével, karbantartásával kapcsolatos feladatok ellátására, a vagyongazdálkodásba vett vagyon után elszámolt és a bevételekben megtérülő értékcsökkenés összege felhasználásának évente történő elszámolására.

A vagyongazdálkodó köteles évente egyszer a tárgyévét követő év február 15-éig a vagyongazdálkodásba vett vagyontárgyak állapotának tárgyévi változásairól beszámolót készíteni és arról, valamint az Mötv. 109. § (7) bekezdésében szabályozott nyilvántartásról a Közgyűlést tájékoztatni.

A vagyongazdálkodási jog létesítése a közművek és a hozzájuk tartozó ingó vagyontárgyak tekintetében a Polgármester, minden **más vagyontárgy esetében a Közgyűlés hatásköre.**

A Közgyűlés 168/2014. (VIII. 28.) és az azt módosító 148/2015. (VI. 25.) határozata alapján az Önkormányzat és a Cívis Ház Zrt. 2034. augusztus 31. napjáig szóló határozott időtartamra vagyongazdálkodási szerződést kötöttek a Régi Városháza földszintjén lévő üzlethelyiségek, valamint a Simonffy u. 2/A. alatti irodahelyiség tekintetében.

Tekintettel arra, hogy a Cívis Ház Zrt. ingatlanhasznosítási tevékenységet végez, és feladatai közé tartozik az önkormányzati bérlakások és helyiségek hasznosítása is, javaslom, hogy a Közgyűlés a Debrecen, Széchenyi u. 1. szám alatti 644,45 m² nagyságú helyiségcsoportot - a Cívis Ház Zrt.-vel hatályban lévő vagyongazdálkodási szerződés módosításával - 2034. augusztus 31. napjáig adja a Cívis Ház Zrt. vagyongazdálkodásába, az ingatlanforgalmi szakértők által megállapított 7.362.000,Ft + áfa/év összegű vagyongazdálkodási díj ellenében, közfeladat – lakás- és helyiséggazdálkodás – ellátása céljából.

A Debrecen, Széchenyi u. 1. szám alatti ingatlan műemlék. Az Mötv. 109. § (5) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő műemlékingatlanok tekintetében az illetékes miniszter (építési és közlekedési miniszter) hozzájárulása szükséges a vagyongazdálkodási jog létesítéséhez.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
a Vagyongazdálkodási Osztály vezetőjének előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontja, 107. §-a, 109. §-a, a 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 19. pont b) pont be) alpontja, 11. § (1), (3) és (8) bekezdése, valamint a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdése és 7. §-a alapján

1./ vagyongazdálkodásba adja a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező 8746 hrsz-ú „lakóház” megnevezésű, 1654 m² nagyságú, a valóságban a Debrecen, Széchenyi u. 1. szám alatt található ingatlan 644,45 m² nagyságú helyiségcsoportját a Cívis Ház Zrt. (székhelye: 4024 Debrecen, Iparkamara u. 2., képviseli: Erdei Edit Mária vezérigazgató) részére a szerződés mindkét fél általi aláírásától kezdődően 2034. augusztus 31. napjáig tartó határozott időtartamra.

2./ Az 1./ pontban meghatározott helyiségcsoport tekintetében

- a) a vagyongazdálkodási díjat 7.362.000,-Ft + áfa/év összegben határozza meg,
- b) a vagyongazdálkodó a vagyongazdálkodási díjat évente utólag, a tárgyévet követő év február 15. napjáig köteles megfizetni Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata részére,
- c) a vagyongazdálkodási díj minden évben, január 1-jétől kezdődő hatállyal – a vagyongazdálkodási szerződés módosítása nélkül is – megemelkedik a KSH által a tárgyévet megelőző évre meghatározott és közzétett fogyasztói árindex mértékével megegyezően,
- d) a vagyongazdálkodási díjon felül a közüzemi díjak és az üzemeltetéssel kapcsolatos egyéb költségek megfizetése a vagyongazdálkodót terhelik,
- e) a vagyongazdálkodónak legalább a vagyongazdálkodásba adott vagyontárgy elszámolt értékcsökkenésének megfelelő visszapótlási kötelezettsége van,
- f) a vagyongazdálkodó köteles az éves elszámolt értékcsökkenésnek megfelelő mértékű tartalékképzésre,
- g) a vagyongazdálkodó évente köteles beszámolni Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata felé a 4./ pontban foglaltak szerint.

3./ Felkéri a Vagyongazdálkodási Osztály vezetőjét, hogy

- a) a Közgyűlés döntéséről a Cívis Ház Zrt. vezérigazgatóját értesítse,

- b) a szerződést a Cívis Ház Zrt.-vel a 168/2014. (VIII. 28.) és az azt módosító 148/2015. (VI. 25.) határozat alapján megkötött vagyonkezelési szerződés módosításával készítse elő, és gondoskodjon a vagyonkezelői jog létesítéséhez – az ingatlan műemlék jellege miatt – szükséges miniszteri hozzájárulás beszerzéséről,
- c) a helyiségcsoport birtokba adásával kapcsolatos feladatokat végezze el.

Határidő: azonnal

Felelős: a Vagyonkezelési Osztály vezetője

4./ Felkéri a Cívis Ház Zrt. vezérigazgatóját, hogy a vagyonkezelési szerződés hatálya alatt évente egyszer számoljon be a Közgyűlésnek a vagyonkezelésbe vett vagyontárgy állapotának tárgyévi változásairól, valamint ezzel egyidejűleg tájékoztassa a Közgyűlést a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 109. § (7) bekezdésében szabályozott nyilvántartásról.

Határidő: a beszámoló elkészítéséért: a tárgyévet követő év február 15. napja

Felelős: a beszámoló elkészítéséért: a Cívis Ház Zrt. vezérigazgatója
a beszámoló Közgyűlés elé terjesztéséért: a Vagyonkezelési Osztály vezetője

5./ Felhatalmazza a polgármestert a vagyonkezelési szerződés módosításának aláírására.

Határidő: a szerződés-módosítás előkészítését követően azonnal

Felelős: a polgármester

A határozati javaslat elfogadásához minősített többségű döntés szükséges.

Debrecen, 2024. március 21.

Szilágyi Ferenc
osztályvezető