

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	
	Szilágyi Ferenc, a Vagyonkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	
	Javaslat a Debrecen, Csapó u. 24. szám alatti ingatlan 390,56 m ² nagyságú részének bérlőkijelölés útján történő hasznosítására
Iktatószám:	
	VAGY-9374/2023
Ügyintéző:	
	Antalné Veréb Enikő
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester Szilágyi Ferenc, a Vagyonkezelési Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2023. március 5.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Havasi Bianka

Mellékletek:	

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

A 8436 hrsz-ú, „irodaház” megnevezésű, 1302 m² területű, a valóságban, **Debrecen, Csapó u. 24.** szám alatti ingatlan Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képezi. Az ingatlanon egy pince + földszint + 1. emelet szintszámú, összesen 847 m² alapterületű főépület, valamint egy 65 m² alapterületű melléképület és egy 33 m² alapterületű raktár épület található.

Az ingatlan tulajdonjogát 2007-ben adásvétel útján szerezte meg az Önkormányzat a MÁV Magyar Államvasutak Zrt.-től, az ingatlanon lévő 3 bérlővel (DEXIUM Ingatlanfejlesztő Kft., Dr. M & M Kft., és a Black Velvet Bt.) együtt. A 3 bérlő közül a Black Velvet Bt.-nek volt elővásárlási joga, aki ezen jogáról lemondott. DMJV Önkormányzata az adásvételi szerződésben vállalta, hogy a MÁV Zrt. és a bérlők között fennálló bérleti szerződésben rögzített feltételekkel a bérlőkkel bérleti szerződést köt.

Az elmúlt években több bérlőváltás történt, így jelenleg az Önkormányzat és a MELE AD MAIORA Kft. (székhelye: 4029 Debrecen, Csapó u. 24., adószáma: 11749345-2-09, képviseli: Tisza Tibor ügyvezető) között egy határozatlan idejű és három - 2023. április 30. napjáig tartó - határozott idejű bérleti szerződés van hatályban.

A határozatlan idejű bérleti szerződés az utcafronti épület bal oldalán lévő, pizzázó vendéglátóegység vonatkozásában került megkötésre. A bérlő által elvégzett és az Önkormányzat által elismert felújítások vonatkozásában a havi bérleti díj 50%-os mértékéig történik beszámítás. Az elszámolási időszak várhatóan 2024. IV. negyedévében zárul le.

A három határozott idejű bérleti szerződés az ingatlan jobb oldali épületrészen működő étterem és annak kiszolgáló földszinti és emeleti épületrészei vonatkozásában, összesen 390,56 m² nagyságban, külön-külön kerültek megkötésre 2023. április 30. napjáig tartó határozott időtartamra. A három szerződésből egy esetében történik bérleti díj beszámítás. Az elszámolási időszak várhatóan 2025. IV. negyedévében (függ az infláció mértékétől) zárul le.

2023. januárjában a Vagyonkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők a három, határozott idejű bérleti szerződés vonatkozásában az ingatlanrészek piaci bérleti díját mindösszesen bruttó 1.469.390,-Ft/hó összegben határozták meg.

Tekintettel arra, hogy a jelenleg hatályban lévő három határozott idejű bérleti szerződés közül csak egy esetében történik és fog történni 50%-os visszaszámlázás, így a továbbiakban célszerű mindösszesen kettő, határozott idejű bérleti szerződés megkötése az alábbiak szerint:

	Alapterület	Bruttó havi bérleti díj	Megjegyzés
1.	212,75 m ²	881.804,- Ft	50%-os havi visszaszámlázás a felújítási költségek beszámítása érdekében
2.	67,55 + 110,26=177,81 m ²	587.586,- Ft	nincs beszámítás
	összesen: 390,56 m²	1.469.390,- Ft	

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

Az Nvtv. 11. § (11) bekezdése szerint nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés kizárólag olyan természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető, amely az átengedett nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződésben vállalja, hogy

- a) a hasznosításra vonatkozó szerződésben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti,
- b) az átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja,
- c) 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 értelmében a Közgyűlés az üzleti vagyon hasznosításának jogát 500 millió Ft és ez alatti forgalmi értéknél a Tulajdonosi Bizottságra ruházza át.

A Rendelet 22. § f) pontja, valamint a 23. § (1) bekezdés b) pontja alapján a tulajdonosi jogokat gyakorló szerv dönthet úgy, hogy az Önkormányzat vagyonát hasznosíthatja bérlelőkijelölés útján.

A Rendelet 23. § (2) bekezdése értelmében bérlelőkijelöléssel hasznosítható az önkormányzati vagyon, ha az önkormányzati vagyon egyedi, bruttó forgalmi értéke nem haladja meg a törvényben meghatározott értéket és

- a) az ajánlattevőt a dologgal kapcsolatos egyéb jogosultság illeti meg (elővásárlási jog, használati jog, stb.), vagy
- b) egy ajánlat érkezése esetén, vagy ha
- c) az önkormányzat érdekeinek figyelembevételével a tulajdonosi jogokat gyakorló szerv így dönt.

A fentiekre tekintettel javasolom a Tisztelt Tulajdonosi Bizottságnak, hogy az Önkormányzat a szóban forgó ingatlanrészeket, az ingatlanforgalmi szakértők által megállapított bruttó 881.804,-Ft, valamint bruttó 587.586,-Ft összegű, mindösszesen bruttó **1.469.390,-Ft összegű induló havi bérleti díj megjelölésével, bérlelőkijelölés útján, 2023. május 1. napjától 2025. december 31. napjáig adja bérbe a MELE AD MAIORA Kft. részére.**

Kérem a Tisztelt Tulajdonosi 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, valamint a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 19. § (2) bekezdése, 22. § f) pontja, és 23. § (1) bekezdés b) pontja és a 23. § (2) bekezdése alapján

1./ bérbeadás útján történő hasznosításra jelöli ki a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) kizárólagos tulajdonát képező debreceni 8436 hrsz-ú, 1302 m² nagyságú, „irodaház” megnevezésű, a valóságban **Debrecen, Csapó u. 24. szám** alatti ingatlan

a) 212,75 m² nagyságú, valamint

b) 177,81 m² nagyságú

ingatlanrészét 2023. május 1. napjától kezdődően 2025. december 31. napjáig.

2./ Az 1. pontban meghatározott ingatlanrészek vonatkozásában a hasznosítás módjaként bérlőkijelölést határoz meg és bérlőnek kijelöli a MELE AD MAIORA Kft.-t (székhely: 4029 Debrecen, Csapó u. 24., képviseli: Tisza Tibor ügyvezető) azzal, hogy

a) az 1/a) pontban meghatározott ingatlanrész induló bérleti díját **bruttó 881.804,-Ft/hó** összegben határozza meg azzal, hogy a felújítási költségek beszámítása érdekében minden hónapban a bérleti díj 50%-os mértéke visszaszámlázásra kerül az Önkormányzat felé,

b) az 1/b) pontban meghatározott ingatlanrész induló bérleti díját **bruttó 587.586,-Ft/hó** összegben határozza meg.

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

a) a bérleti jogviszony 2023. május 1. napjától 2025. december 31. napjáig terjedő határozott időtartamra jön létre,

b) a bérlő a bérleti díjat havonta előre, tárgyhó 15. napjáig, egyösszegben köteles megfizetni az Önkormányzat részére,

c) a bérleti díj 2024. 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,

d) a bérleti díjon felül az üzemeltetéssel kapcsolatos költségek a bérlőt terhelik,

e) az Önkormányzat a bérleti szerződést 30 napos felmondási idővel írásban, indokolási kötelezettség nélkül megszüntetheti,

f) a bérlő bármilyen értéknövelő beruházást csak saját költségén, kizárólag az Önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulásával végezhet.

g) a bérlő vállalja, hogy az általa korábban végzett felújítási munkák költségeinek elszámolása vonatkozásában a bérleti jogviszony leteltével maradványérték nélkül lemond a további követeléseiről.

4./ Felkéri a Vagyongkezelési Osztály vezetőjét a bérleti szerződések előkészítésére.

Határidő: azonnal

Felelős: a Vagyongkezelési Osztály vezetője

5./ Felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződések aláírására.

Határidő: a szerződések előkészítését követően azonnal

Felelős: a polgármester

A határozati javaslat elfogadása minősített többségű döntést igényel.

Debrecen, 2023. március 16.

Tisztelettel:

Szilágyi Ferenc
osztályvezető