

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Racsmány Gyula a Vagyonkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	
	A Debrecen, Kismacs városrész térségében lévő 0264/252 és 0264/260 hrsz-ú ingatlanok bérlőkijelöléssel történő együttes hasznosítása
Iktatószám:	
	VAGY-39265/2023
Ügyintéző:	
	Katona Dániel
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester Racsmány Gyula, a Vagyonkezelési Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	
Törvényességi ellenőrzést végezte:	

Mellékletek:	
	Szabályozási Terv – részlet

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

I.

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát **képezi** a Debrecen, Kismacs városrész térségében lévő debreceni

- **0264/252** hrsz-ú, 217 m² nagyságú, „beruházási célterület” megnevezésű és a
- **0264/260** hrsz-ú, 1998 m² nagyságú, „beruházási célterület” megnevezésű ingatlan.

A 2021. február 1. napján hatályba lépett **Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet** (a továbbiakban: Szabályozási Terv) **megváltoztatta a területre vonatkozó előírásokat.** A Szabályozási Terv a szóban forgó „beruházási célterület” megnevezésű ingatlanokat **általános mezőgazdasági területként (Ma/1) szabályozza** legfeljebb 3%-os beépíthetőséggel és 4,5 méter maximális építménymagassággal. Az ingatlanokat jelenleg nem hasznosítja az Önkormányzat.

A **STRABAG** Építőipari Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1117 Budapest, Gábor Dénes utca 2.) azzal a kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, hogy a 33-as számú főút beruházás-organizációjával kapcsolatosan **bérbe szeretné venni a szóban forgó ingatlanokat felvonulás, humusz, illetve építőanyag deponálás céljából** előreláthatólag 2022. március 15. napjától 2023. november 30. napjáig terjedő időtartamra. A fent említett ingatlanok a beruházási területtel közvetlen kapcsolatban vannak, azok részben a projekttel összefüggő műszaki tevékenységekkel érintettek, így a bérbeadás legkevesbé jelent többletterhelést a környezet számára.

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

- a **0264/252 hrsz-ú**, 217 m² nagyságú, „beruházási célterület” megnevezésű ingatlan esetében **5430,- Ft/hó + áfa** összegben,
- a **0264/260 hrsz-ú**, 1998 m² nagyságú, „beruházási célterület” megnevezésű ingatlan esetében **51.970,- Ft/hó + áfa** összegben.

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. § (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 szerint a Közgyűlés **az üzleti vagyonnak** minősülő önkormányzati vagyon **hasznosításának jogát 500 millió Ft és ez alatti forgalmi értéknél a Tulajdonosi**

Bizottságra ruházta át. A Rendelet 22. §-a és a 23. § (1) bekezdés b) pontja alapján a tulajdonosi jogokat gyakorló szerv az Önkormányzat vagyonát hasznosíthatja **bérlőkijelölés**, árverés, versengő ajánlatkérés vagy pályázatadás útján.

A Rendelet 23. § (2) bekezdése értelmében „bérlőkijelöléssel 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 leírtak ismeretében **javaslom a Tisztelt Bizottságnak, hogy az Önkormányzat a tulajdonát képező**

- **0264/252 hrsz-ú**, 217 m² nagyságú, „beruházási célterület” megnevezésű, és a
- **0264/260 hrsz-ú**, 1998 m² nagyságú, „beruházási célterület” megnevezésű

ingatlanokat együttesen, a szakértők által megállapított **57.400,- Ft/hó + áfa összegű bérleti díj ellenében**, a bérleti szerződés mindkét fél által történő aláírása napjától **2023. november 30. napjáig terjedő határozott időtartamra, bérbeadás útján hasznosítsa.**

II.

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 CLXXXIX. törvény 107. §-a, a 2011. évi CXCVI. törvény 11. §-a (10)-(11) bekezdése, a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 19. § (2) bekezdése, a 22. § f) pontja, 23. § (1) bekezdés b) pontja és a 23. § (2) bekezdés alapján

1./ bérbeadás útján együttesen hasznosítja a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képező Debrecen, Kismacs városrész térségében található

a) 0264/252 hrsz-ú, 217 m² nagyságú, „beruházási célterület” megnevezésű, és a

b) 0264/260 hrsz-ú, 1998 m² nagyságú, „beruházási célterület” megnevezésű ingatlanokat határozott időtartamra.

2./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlanok tekintetében az együttes hasznosítás módjaként bérlokijelölést határoz meg és bérlónek kijelöli a STRABAG Építőipari Zártkörűen Működő Részvénytársaságot (székhely: 1117 Budapest, Gábor Dénes utca 2.) azzal, hogy az ingatlanok együttes bérleti díját 57.400,- Ft/hó + áfa összegben határozza meg.

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

a) a bérleti jogviszony a bérleti szerződés felek által történő aláírásának napjától 2023. november 30. napjáig terjedő határozott időtartamra jön létre,

b) a bérló a bérleti díjat havonta előre, a tárgy hó 15. napjáig, egyösszegben köteles megfizetni az Önkormányzat részére,

c) a bérleti díj 2023. január 1. napjától 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 bérló az ingatlanokat kizárólag felvonulás, valamint humusz és építőanyag deponálás céljára hasznosíthatja,

e) a bérló az ingatlanokat a bérleti jogviszony megszűnését követően eredeti állapotába köteles visszaállítani.

4./ Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy a bérleti szerződést aláírásra készítse elő.

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, 2022. március 17.

Racsmány Gyula
osztályvezető