

E L Ő T E R J E S Z T É S	
<b>Előterjesztő:</b>	Dr. Papp László polgármester
<b>Tárgy:</b>	A Debrecen, Piac utca 77. szám alatti helyiségek ingyenes hasznosításba adása Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala részére
<b>Iktatószám:</b>	JOG-300987/2022
<b>Ügyintéző:</b>	Simonné Horváth Szilvia Dr. Lőrincz Andrea
<b>Feladatot jelent:</b>	Dr. Papp László polgármester Dr. Szekeres Antal jegyző Dr. Marosi-Rácz Julianna a Humán Főosztály vezetője Racsmány Gyula, a Vagyonkezelési Osztály vezetője Erdei Edit a Cívis Ház Zrt. részére
<b>Véleményező bizottságok:</b>	Tulajdonosi Bizottság Ügyrendi Bizottság
<b>Törvényességi véleményezés ideje:</b>	2022.10.20
<b>Törvényességi ellenőrzést végezte:</b>	Dr. Kovács Krisztina

Mellékletek:	
	<a href="#">Határozati javaslat 1. melléklete a Piac u. 77. szám alatti ingatlan III. emeleti alaprajza</a>
	<a href="#">Határozati javaslat 2. melléklete a Piac u. 77. szám alatti ingatlan pince szintjének alaprajza</a>
	<a href="#">Határozati javaslat 3. melléklete a Polgármesteri Hivatal alapító okiratát módosító okirat</a>
	<a href="#">Határozati javaslat 4. melléklete a Polgármesteri Hivatal egységes szerkezetű alapító okirata</a>
	<a href="#">Előterjesztés melléklete a Polgármesteri Hivatal hatályos alapító okirata</a>

## Tisztelt Közgyűlés!

### I.

Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala (a továbbiakban: Polgármesteri Hivatal) munkavégzése jelenleg 15 telephelyen zajlik, melyek közül a **Debrecen, Kossuth u. 22. szám** alatti ingatlan első emeletén lévő 176 m<sup>2</sup> alapterületű (8490/A/15 hrsz-ú) ingatlanban került elhelyezésre a Polgármesteri Hivatal Ellenőrzési Irodája.

A korábban polgári lakásként funkcionáló ingatlan felújításra szorul, fűtése a folyosón található programozható termosztáton keresztül oldható meg gázkazánnal. Hűtést biztosító légkondicionáló rendszer nem áll rendelkezésre.

A Kossuth u. 22. szám alatti ingatlan Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi és a Polgármesteri Hivatal ingyenes vagyonkezelésében van. Közüzeti költsége éves szinten az energiaárak emelkedése miatt 44.662 Ft/nm/év összegre, közel tízszeresére emelkedik és éves szinten 7.592.540.- Ft-os költséget jelent.

Ezek az adatok kerültek összevetésre a **Debrecen, Piac u. 77. szám** alatti 9280 hrsz-ú, „kivett üzlet, iroda, udvar” megnevezésű ingatlan – mely a valóságban Cívis Inkubátorház – 70 m<sup>2</sup> nagyságú irodaegyüttesének költségeivel.

A Piac u. 77. szám alatti ingatlan 446/2025-öd tulajdoni arányban a Cívis Ház Zrt. (székhelye: 4024 Debrecen, Iparkamara u. 2., képviseli: Erdei Edit vezérigazgató) és 1579/2025-öd tulajdoni arányban az Önkormányzat közös tulajdonában áll, azonban a tulajdoni lap alapján csupán a tulajdoni hányadok állapíthatók meg, az ingatlan egyes részeinek tulajdonosa nem, tekintettel arra, hogy használati megosztás nem készült.

Az ingatlan felújított, központi elhelyezkedésű, fűtése és hűtése korszerű, a portaszolgálat biztosított.

A Piac u. 77. szám alatti épületben - a kis alapterület miatt - nincs lehetőség önálló mérőórák felszerelésére, ezért a területarányosan visszaosztott közüzemi költséget kellene megfizetni. Ennek díját a Cívis Ház Zrt. 483.000,-Ft/hó + áfa összegben jelölte meg, mely 7.360.920.- Ft-os költséget jelentene évente. A helyiségek bérleti díja 210.000.- Ft/hó + áfa összegű lenne.

Az érintett iroda helyiségek az ingatlan III. emeletén találhatóak, és 12,74 m<sup>2</sup> 14,14 m<sup>2</sup>, 21,83 m<sup>2</sup> és 21,54 m<sup>2</sup> alapterületűek. (A mellékelt emeleti alaprajzon 1., 2., 3. és 4. jelölésű helyiségek.)

Az ingatlan pince szintjén levő 14,6 m<sup>2</sup> alapterületű helyiség továbbá alkalmas lenne az Ellenőrzési Iroda iratanyagának tárolására. (Az érintett helyiség a mellékelt pince alaprajzon 1. jelölésű.)

**A két ingatlan alapterületének eltérése miatt, csak a közüzemi költségeket számolva a Piac u. 77. szám alatti ingatlan fenntartása kevesebbe kerülne éves szinten és ugyanúgy megfelelően megoldott lenne az Ellenőrzési Iroda 9 dolgozójának elhelyezése, mint a Kossuth u. 22. szám alatti ingatlanban.**

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 szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette.

Az Nvtv. 11. § (13) bekezdése értelmében a nemzeti vagyon ingyenesen kizárólag közfeladat ellátása, a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátása, valamint e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítása céljából az ahhoz szükséges mértékben hasznosítható, valamint adható vagyonkezelésbe.

Az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 13. § (1) és (3) bekezdése alapján az Önkormányzat ingatlan vagyonának ingyenes hasznosítása a Közgyűlés hatáskörébe tartozik, valamint az önkormányzati vagyon hasznosításának elsődlegesen a közfeladat ellátásának és a vagyontárgy rendeltetésének megfelelő célt kell szolgálnia. Az ettől eltérő hasznosítás sem járhat a funkció zavarásával és a vagyontárgy állagának sérelmével.

A Polgármesteri Hivatal a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 41. § (2) bekezdésében és 84. § (1) bekezdésében foglaltak szerint az önkormányzat működésével, ügyek döntésre való előkészítésével és végrehajtásával kapcsolatos közfeladatokat látja el.

A közfeladat ellátására tekintettel lehetőség van a **Piac u. 77. szám alatti ingatlanban lévő 70 m<sup>2</sup> nagyságú irodahelyiségeknek és a pincehelyiségnek a Polgármesteri Hivatal részére közfeladat ellátása céljából történő ingyenes hasznosításba adására** azzal, hogy a fenntartással, karbantartással kapcsolatos valamennyi fizetési kötelezettség a Polgármesteri Hivatalt terheli a hasznosítás ideje alatt.

A fentiek alapján javaslom, hogy a Közgyűlés a Cívis Ház Zrt.-nek, mint tulajdonostársnak tegyen javaslatot arra, hogy az Önkormányzattal együtt az előzőekben megjelölt Piac u. 77. szám alatti helyiségeket 2022. november 15. napjától adja a Polgármesteri Hivatal ingyenes hasznosításába.

A Piac u. 77. szám alatti helyiségek ingyenes hasznosításba vételével a továbbiakban a Polgármesteri Hivatalnak a közfeladatai ellátása céljára nem lenne szüksége a Kossuth utca 22. szám alatti 176 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanra, melyet visszaadna az Önkormányzat részére.

Ez az Önkormányzat és a Polgármesteri Hivatal között a Polgármesteri Hivatal közfeladatainak ellátását szolgáló önkormányzati ingatlan és ingó vagyon vonatkozásában megkötött ingyenes vagyonkezelési szerződés módosítását igényli, valamint a 34/2015. (II. 26.) határozat 2. mellékletében a Polgármesteri Hivatal feladatellátását szolgáló ingatlanokat felsoroló táblázatból törölni szükséges a Kossuth u. 22. szám alatti ingatlant.

A vagyonkezelési szerződés módosításáról is a Közgyűlés jogosult dönteni, mivel a Rendelet 7. § (2) bekezdése értelmében a vagyonkezelői jog létesítése a közművek és a hozzájuk tartozó ingó vagyontárgyak tekintetében a polgármester, minden más vagyontárgy esetében a Közgyűlés hatásköre.

A fentiek alapján szükséges továbbá a **telephelyváltások átvezetése a Polgármesteri Hivatal alapító okiratában.**

Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 8/A. § (2) bekezdése és a 9. § a) pontja alapján az alapító okiratot és annak módosítását a Közgyűlés, mint irányító szerv adja ki a Magyar Államkincstár által rendszeresített formanyomtatvány alkalmazásával.

A Polgármesteri Hivatal hatályos alapító okirata az előterjesztés mellékletét, az ezt módosító okirat a határozati javaslat 3. mellékletét, a javasolt módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt alapító okirat a határozati javaslat 4. mellékletét képezi.

Az alapító okirat módosítás és az érintett szervezeti egység költöztetése 2022. november 15. napjával történne meg.

## **II.**

Magyarország Kormánya az Ukrajna területén fennálló fegyveres konfliktusra, illetve humanitárius katasztrófára tekintettel, valamint ezek magyarországi következményeinek az elhárítása érdekében veszélyhelyzet kihirdetéséről és egyes veszélyhelyzeti szabályokról szóló 180/2022. (V. 24.) Korm. rendelettel (a továbbiakban: Korm. rendelet) Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki 2022. május 25. napjával.

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 Korm. rendelet 4. §-a értelmében a Kat. tv. 46. § (4) bekezdésétől eltérően a települési önkormányzat képviselő-testülete, bizottsága feladat- és hatáskörét maga gyakorolja.

**Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.**

## Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése és a 180/2022. (V. 24.) Korm. rendelet 1. §-a és 4. §-a alapján

a polgármester előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 41. § (2) bekezdése, 84. § (1) bekezdése, 107. §-a, 109. §-a, a 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (1), (3), (10)-(13) bekezdése, a 2011. évi CXCV. törvény 8/A. § (2) bekezdése és 9. § a) pontja, a 368/2011. (XII. 31.) Korm. rendelet 5. § b) pontja, valamint a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 7. § (2) bekezdése, 13. § (1) és (3) bekezdése alapján, figyelemmel a 34/2015. (II. 26.) határozatban foglaltakra

**1./** elvonja Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala (székhelye: 4024 Debrecen, Piac u. 20., képviseli: Dr. Szekeres Antal címzetes főjegyző, a továbbiakban: Polgármesteri Hivatal) ingyenes vagyongazdálkodásból és közös megegyezéssel módosítja a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) és a Polgármesteri Hivatal között - a Polgármesteri Hivatal feladatainak ellátását szolgáló ingatlan és ingó vagyonelemek vonatkozásában - 2018. március 27. napján megkötött ingyenes vagyongazdálkodási szerződést oly módon, hogy a debreceni 8490/A/15 hrsz-ú, 176 m<sup>2</sup> területű, Debrecen, Kossuth u. 22. szám alatti ingatlan 2022. november 15. napjával kikerül a szerződésben feltüntetett vagyonelemek köréből, tekintettel arra, hogy a továbbiakban nem szükséges a Polgármesteri Hivatal közfeladatainak ellátásához.

**2./** Az 1./ pontban foglalt döntésre tekintettel törli az önkormányzati intézmények feladatellátását szolgáló ingatlan és ingó vagyon vagyongazdálkodásba adásáról szóló 34/2015. (II. 26.) határozatnak a „Szerződéssel nem rendelkező önkormányzati intézmények vagyongazdálkodásába kerülő ingatlanok” címet viselő 2. mellékletének 12. „DMJV Polgármesteri Hivatal” sorát.

**3./** Javasolja a Cívis Ház Zrt.-nek (székhelye: 4024 Debrecen, Iparkamara u. 2., képviseli: Erdei Edit vezérigazgató), mint tulajdonostársnak, hogy az Önkormányzattal közösen adja ingyenes hasznosításba a Polgármesteri Hivatal részére a debreceni 9280 hrsz-ú, „kivett üzlet, iroda, udvar” megnevezésű, a valóságban Debrecen, Piac u. 77. szám alatti ingatlan pincészetjén található – az 1. melléklet szerinti alaprajzon 1. jelű – 14,6 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget, valamint a III. emeleten található – a 2. melléklet szerinti alaprajzon 1., 2., 3., 4. jelű – 12,74 m<sup>2</sup>, 14,14 m<sup>2</sup>, 21,83 m<sup>2</sup> és 21,54 m<sup>2</sup> alapterületű irodahelyiségeket közfeladat (az önkormányzat működésével, ügyek döntésre való előkészítésével és végrehajtásával kapcsolatos feladatok) ellátása és az ehhez szükséges infrastruktúra biztosítása céljából 2022. november 15. napjától kezdődően határozatlan időtartamra. A helyiségek fenntartással, karbantartással kapcsolatos valamennyi fizetési kötelezettség a Polgármesteri Hivatalt terheli a hasznosítás ideje alatt.

**4./** Az 1./ és a 3./ pontban foglalt döntésre figyelemmel 2022. november 15. napjával elfogadja a Polgármesteri Hivatal 13/2022. (II. 24.) határozattal elfogadott, OKT-64597-3/2022. okiratszámom nyilvántartott alapító okiratát módosító okiratot a 3. melléklet, valamint egységes szerkezetű alapító okiratát a 4. melléklet szerint.

**5./** A 4./ pontban foglalt döntésre figyelemmel

a) felkéri a Humán Főosztály vezetőjét, hogy a Közgyűlés döntésének megfelelően az alapító okirat módosításával kapcsolatos intézkedéseket tegye meg, és felhatalmazza a polgármestert az alapító okiratot módosító okirat aláírására, valamint

b) felkéri a jegyzőt, hogy gondoskodjon a Polgármesteri Hivatal szervezeti és működési szabályzatának módosításáról.

**Határidő:** az a) pont esetében: azonnal

a b) pont esetében: az alapító okirat módosítás törzskönyvi nyilvántartásba történő bejegyzését követően azonnal

**Felelős:** az a) pont esetében az előkészítésért: a Humán Főosztály vezetője, az aláírásért: a polgármester

a b) pont esetében: a jegyző

**6./** Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy az 1./ és a 3./ pontban foglaltak alapján

a) a döntésről az Ellátási Osztály vezetőjét értesítse,

b) az 1./ pont szerinti vagyonkezelési szerződés módosítását készítse elő,

c) az 1./ pont szerinti ingatlan birtokba vételével kapcsolatos feladatokat végezze el, valamint gondoskodjon a vagyonkezelői jog ingatlan-nyilvántartási átvezetésével kapcsolatos intézkedések megtételéről,

d) a 3./ pontban foglalt döntésről a Cívis Ház Zrt. vezérigazgatóját értesítse.

**Határidő:** az a) és d) pont esetében: azonnal

a b) és c) pont esetében: 2022. november 15.

**Felelős:** a Vagyonkezelési Osztály vezetője

**7./** Felkéri a Cívis Ház Zrt.-t, hogy a 3./ pontban foglalt döntésnek megfelelően készítse elő az ingyenes hasznosításba adásról szóló háromoldalú szerződést, valamint a helyiségek birtokba adásával kapcsolatos feladatokat végezze el.

**Határidő:** 2022. november 15.

**Felelős:** a Cívis Ház Zrt.

**8./** Felhatalmazza a polgármestert az 1./ és a 3./ pont szerinti szerződések aláírására.

**Határidő:** a szerződések előkészítését követően azonnal

**Felelős:** a polgármester

**A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges.**

Debrecen, 2022. október 20.

**Dr. Papp László**  
polgármester