

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Racsmány Gyula
Tárgy:	
	A Debrecen, Széchenyi utca 1. szám alatt lévő 555,55 m2 nagyságú üzlethelyiség bérbeadása
Iktatószám:	
	VAGY-93592/2019
Ügyintéző:	
	Ozsvárt Veronika
Feladatot jelent:	
	Racsmány Gyula, Dr. Papp László
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	
Törvényességi ellenőrzést végezte:	

Mellékletek:	
	<a href="#">Szabályozási Terv-részlet</a>
	<a href="#">Alaprajz</a>

## **Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!**

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képezi a 8746 hrsz-ú, 1654 m<sup>2</sup> területű, „lakóház” megnevezésű, a valóságban Debrecen, Széchenyi utca 1. szám alatt található műemléki ingatlan.

Az ingatlan földszintjén 1996 óta gyógyszerár tároló működik. A Tulajdonosi Bizottság a 38/2014. /III. 26./ TB. határozatával árverés útján, határozott, 5 éves időtartamra jelölte ki bérbeadásra a patika elhelyezését szolgáló helyiségcsoportot. Az árverésen a Kígyó Patika Bt. szerzett jogot a helyiségek bérbevételére. A Kígyó Patika Bt. bérleti jogviszonya 2019. június 1. napján megszűnt.

A Kígyó Patika Bt. ügyvezetője, dr. Prostyák Melinda kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, melyben jelzi, hogy a Bt. továbbra is szeretné folytatni az önkormányzati ingatlanban a tevékenységet.

Az önkormányzati tulajdonú helyiségek bérbeadásáról szóló 13/2001. (IV. 27.) Kr. rendelet (továbbiakban: Rendelet) kiterjed minden önkormányzati feladatellátást nem szolgáló a Polgármesteri Hivatal használatában, valamint a Cívus Ház Zrt. vagyonhasznosításában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségekre, valamint a gyógyszerár tárolókra. A rendelet 3. § (1) bekezdése alapján a helyiséget árverés útján kell bérbe adni. A bérbeadás történhet határozott, határozatlan időre vagy feltételhez kötötten.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Törvény) 11. § (10) és (11) bekezdései alapján a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető, amely a hasznosítási szerződésben vállalja, hogy a szerződés szerinti beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségének eleget tesz és a vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja.

A Törvény 11.§ (16) bekezdése figyelembevételével a 25 millió forint értékhatár feletti ingatlant hasznosítani csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

A patika elhelyezését szolgáló helyiségcsoport alapterülete összesen 555,55 m<sup>2</sup>, mely két részből áll:

- a.) a Piac u. – Széchenyi utca sarkáról közvetlenül megközelíthető 302,65 m<sup>2</sup> alapterületű földszinti üzlethelyiség,
- b.) a lépcsőházból megközelíthető 252,90 m<sup>2</sup> alapterületű pince raktárhelyiség,

A 134/2003.(VI.26.) Kh. számú határozattal került elfogadásra az önkormányzati tulajdonban lévő helyiségek bérbeadására és értékesítésére vonatkozó koncepció, valamint a helyiségek övezeti besorolása és a korrekciós tényezők, mely utóbbit a 180/2003. (X. 16.) Kh. határozat módosította. Mindezek alapján a fenti helyiségcsoport övezeti besorolása szerinti 4.267,-Ft/m<sup>2</sup>/hó + Áfa bérleti díjjal számolva, a korrekciós tényezők figyelembevételével a helyiségcsoport - 2019. évre vonatkozó - havi bérleti díja 1.473.961,-Ft+Áfa, mely minden évben, január 1-jétől kezdődő hatállyal automatikusan megemelkedik a KSH által a tárgyévot megelőző évre meghatározott és közzétett fogyasztói árindex mértékével megegyezően.

A Rendelet 4. § (3) bekezdése értelmében az árverésen csak az vehet részt, aki az árverési kiírásban meghatározott bérleti díj alapján számított 1 éves bruttó bérleti díj 10%-át, azaz 2.246.316,-Ft összegű bánatpénzt a Bérbeadó részére megfizeti legkésőbb az árverés megkezdéséig.

Az árverési kiírásban a Bérbeadónak meg kell határozni a bérleti szerződés biztosítására szolgáló óvadék összegét. Az óvadék összege megegyezik a helyiségre számított 6 havi bruttó bérleti díj összegével, azaz 11.231.579,-Ft. Amennyiben az árverésen kialakult bérleti díj az árverési kiírásban meghatározott minimális bérleti díjat meghaladja, úgy az óvadék összege az árverésen kialakult bérleti díj alapján számítandó.

A Rendelet 5. § (3) bekezdése értelmében az önkormányzati tulajdonú helyiségek vagyonkezelésével megbízott gazdasági társaság kezelésében nem lévő helyiségek bérbeadásáról a Tulajdonosi Bizottság dönt.

A fentiek alapján javasoljuk a helyiségcsoport árverés útján, határozott – 5 éves időtartamra – történő bérbeadását 1.473.961,-Ft+Áfa összegű induló árverési bérleti díj meghatározásával.

**Fentiek ismeretében, kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a határozati javaslatról dönteni szíveskedjen.**

### **Határozati javaslat:**

A Tulajdonosi Bizottság  
a Vagyonkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére  
a 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (10) és (11) és (16) bekezdései, a 13/2001. (IV. 27.) Kr. rendelet 3. §-a, 4. §-a, valamint az 5. § (3) bekezdése alapján

**1./** árverés útján, határozott, 5 éves időtartamra történő bérbeadásra jelöli ki a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező debreceni 8746 hrsz-ú, 1654 m<sup>2</sup> területű, „lakóház” megnevezésű, a valóságban Debrecen, Széchenyi utca 1. szám alatt található műemléki ingatlanban lévő épület alábbi helyiségcsoportjait:

- a.) Piac u. – Széchenyi utca sarkáról közvetlenül megközelíthető 302,65 m<sup>2</sup> alapterületű földszinti üzlethelyiség,
- b.) a lépcsőházból megközelíthető 252,90 m<sup>2</sup> alapterületű pince raktárhelyiség, mely összesen 555,55 m<sup>2</sup> alapterületű azzal, hogy bérlőnek kijelöli az árverésen a legmagasabb bérleti díjat megajánló ajánlattevőt.

**2./** Az 1./ pontban meghatározott helyiségcsoport induló havi bérleti díját 2019. évre 1.473.961,-Ft+Áfa összegben határozza meg azzal, hogy a bérleti díj minden évben, január 1-jétől kezdődő hatállyal automatikusan megemelkedik a KSH által a tárgyévet megelőző évre meghatározott és közzétett fogyasztói árindex mértékével megegyezően.

Bérlő a bérleti díjat havonta előre, tárgy hó 15. napjáig, egyösszegben – az árverési kiírás szerinti bérleti díj alapján számított 1 éves bérleti díj 10 %-ának megfelelő, 2.246.316,-Ft összegű bánatpénz beszámításával - köteles megfizetni az Önkormányzat részére. A bérleti díjon felül a helyiség üzemeltetésével kapcsolatos költségek a bérlőt terhelik.

**3./** A bérlő – a bérleti szerződés biztosítására szolgáló - 6 havi bérleti díj összegével megegyező összegű óvadékot köteles 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.

**4./** Felkéri a Vagyongkezelési Osztály vezetőjét az árverés lebonyolítására, a bérleti szerződés előkészítésére, és felhatalmazza a Polgármestert a bérleti szerződés aláírására.

Határidő: az árverés lebonyolításáért: azonnal  
a szerződés előkészítéséért és aláírásáért:  
az árverés lebonyolítását követően azonnal  
Felelős: az árverés lebonyolításáért és a bérleti szerződés előkészítéséért:  
a Vagyongkezelési Osztály vezetője  
a bérleti szerződés aláírásáért: a Polgármester

**A határozati javaslat elfogadása minősített többségű döntést igényel.**

Debrecen, 2019. június 20.

Tisztelettel:

Racsmány Gyula  
osztályvezető