

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	
	Racsmány Gyula, a Vagyonkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	
	A Debrecen, Petőfi tér 9. szám alatti 15,54 m ² nagyságú irodahelyiség árverés útján történő bérbeadása
Iktatószám:	
	VAGY-205997/2021
Ügyintéző:	
	Antalné Veréb Enikő
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester, Racsmány Gyula, a Vagyonkezelési Osztály vezetője
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	
Törvényességi ellenőrzést végezte:	

Mellékletek:	
	Szabályozási terv -részlet (1. melléklet)
	Alaprajz (2. melléklet)

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) a debreceni 9340 hrsz-ú, „kivett szálloda” megnevezésű, 1554 m² területű, a valóságban Debrecen, Petőfi tér 9. szám alatti ingatlan 19887/22040-ed önkormányzati tulajdoni hányadát a 2015. augusztus 5. napján megkötött szerződéssel közfeladat ellátása céljára a Hajdúdorogi Metropolitai Egyház ingyenes hasznosításába adta.

Az ingatlan további 108/22040-ed tulajdoni hányada – mely egy 15,54 m² alapterületű irodahelyiségnek felel meg, a közös helyiségek (vizesblokk) használati jogával együtt – 2017-ben került az Önkormányzat tulajdonába, a fennmaradó 2045/22040-ed tulajdoni hányad magánszemélyek tulajdonát képezi. A magánszemélyek tulajdonában álló ingatlanrészben ügyvédi irodák kerültek kialakításra.

A hatályos szabályozási terv az ingatlan vonatkozásában Vt-Vk/9 területfelhasználást irányoz elő. Az ingatlan településközpont, városközpont terület építési övezetben található, zártosú keretes beépítési módban, 900 m² minimális teleknagysággal és 60%-os mértékben, 15,0 m építménymagassággal építhető be, a terepszint felett megengedett bruttó szintterület meghatározó szorzó 2,25.

A Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Vagyonkezelési Osztálya által felkért ingatlanforgalmi szakértők az önkormányzati tulajdonú helyiség bérleti díját a következők szerint állapították meg:

9340 hrsz	TÉPÉKA Bt.	Kulcsár Bt.	Számtani középérték
15,54 m ² helyiség	32.595 ,-Ft /hó + áfa	36.000,-Ft/hó + áfa	34.298,-Ft/hó + áfa

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 értelmében nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés kizárólag olyan természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető, amely az átengedett nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződésben vállalja, hogy

- a hasznosításra vonatkozó szerződésben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti,
 - az átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja,
 - a hasznosításban - a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként
- kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:81. § (1) és (3) bekezdése értelmében **a tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel**

szemben előbérleti jog illeti meg. A tulajdonostársak az előbérleti jogot az érintett tulajdoni hányadra tulajdoni hányaduk arányában gyakorolhatják.

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 ruházza át.** A Rendelet 23. § (1) bekezdés b) pontja alapján a tulajdonosi jogokat gyakorló szerv az Önkormányzat vagyonát hasznosíthatja bérlelőkijelölés, árverés, versengő ajánlatkérés vagy pályáztatás útján. Az árverés lebonyolítására vonatkozó szabályokat a Rendelet 3. melléklete tartalmazza.

A leírtak ismeretében javaslom a Tisztelt Bizottságnak, hogy az Önkormányzat a **helyiséget** a szakértők által megállapított **34.298,-Ft/hó + áfa összegű induló bérleti díj megjelölésével, árverés útján, határozatlan időre, 30 napos felmondási idő kikötésével adja bérbe.** Tekintettel arra, hogy az ingatlan osztatlan közös tulajdonban van, a helyiség bérbeadása során a tulajdonostársakat előbérleti jog illeti meg.

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 dönten 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 Vagyongkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, a 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (10) és (11) bekezdése, a 2013. évi V. törvény 5:81. § (1) és (3) bekezdése, a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 19. § (2) bekezdése, 22. § b) pontja, 23. § (1) bekezdés b) pontja, 27. §-a, valamint 3. melléklete alapján

1./ bérbeadás útján történő hasznosításra jelöli ki a debreceni 9340 hrsz-ú, a valóságban Debrecen, Petőfi tér 9. szám alatti, „kivett szálloda” megnevezésű, 1554 m² nagyságú ingatlan Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 108/22040-ed tulajdoni hányadának megfelelő ingatlanrészét - mely egy földszinti 15,54 m² alapterületű irodahelyiségnek felel meg, a közös helyiségek (vizesblokk) használati jogával együtt - a bérleti szerződés mindkét fél általi aláírásának napjától határozatlan időre azzal, hogy az ingatlan tulajdonostársait előbérleti jog illeti meg.

2./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlanrész vonatkozásában a hasznosítás módjaként árverést határoz meg, és az ingatlanrész induló bérleti díját 34.298,-Ft/hó + áfa összegben határozza meg.

3./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlanrész vonatkozásában bérlőnek kijelöli az árverésen legmagasabb bérleti díjat megajánló ajánlattevőt azzal, hogy

- a) a bérlő köteles a bérleti szerződést elkészíttetni, és Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Vagyongkezelési Osztályára (4024 Debrecen, Piac u. 20.) véleményezésre megküldeni az árverés napját követő 15 napon belül,
- b) a bérlő a bérleti szerződés biztosítására 3 havi bérleti díj összegével megegyező összegű óvadékot köteles az Önkormányzat részére megfizetni a bérleti szerződés megkötésének időpontjáig. A bérlő szerződésszerű teljesítése esetén a bérbeadó az óvadékot 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./ A bérleti szerződést a bérlőnek közjegyzői okiratba kell foglaltatni, és abban rögzíteni kell az alábbiakat:

- a) a bérlő a bérleti díjat havonta előre, tárgyhó 15. napjáig, egyösszegben – az induló bérleti díj alapján számított 1 éves bérleti díj 10 %-ának megfelelő összegű letéti díj beszámításával – köteles megfizetni Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata részére,
- b) a bérleti díj 2022. 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,
- c) a bérleti díjon felül az üzemeltetéssel kapcsolatos költségek a bérlőt terhelik,
- d) az Önkormányzat a bérleti szerződést 30 napos felmondási idővel írásban, indokolási kötelezettség nélkül megszüntetheti,
- e) a bérlő bármilyen értéknövelő beruházást az Önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulása és erről szólóan kötendő külön megállapodás alapján végezhet.

5./ Felkéri a Vagyongkezelési Osztály vezetőjét, hogy

- a) az árverést bonyolítsa le,
- b) gondoskodjon az előbérleti joggal kapcsolatos nyilatkozat beszerzéséről,
- b) a bérleti szerződést – a véleményezését követően – aláírásra készítse elő.

Határidő: azonnal

Felelős: a Vagyongkezelési Osztály vezetője

6./ 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, 2021. október 14.

Racsmány Gyula
osztályvezető