

ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő:	
	Racsmány Gyula László
Tárgy:	
	A Debrecen, Csapó u. 24. szám alatti 8436 hrsz.-ú ingatlan emeleti részén 155,39 m ² helyiségcsoport bérbeadása 2 ütemben
Iktatószám:	
	VAGY-93-/2014
Ügyintéző:	
	Antalné Veréb Enikő
Feladatot jelent:	
	Racsmány Gyula László
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2014.04.16.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	

Mellékletek:

[Helyiséglista](#)

[Alaprajz](#)

[Bérleti díj kalkuláció](#)

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

DMJV Önkormányzata tulajdonát képezi a 8436 hrsz.-ú „irodaház” megnevezésű, a valóságban a **Debrecen, Csapó u. 24. szám** alatti épület, melynek földszintjén 212,75 m² alapterületű üzlethelyiséget bérel a **C and S Debrecen Kft.** (4002 Debrecen, Kocsis u. 1. sz. képviseli Farkas István).

A bérleti szerződés 2013. 04.30-án megkötésre került. Az ingatlanrész bérleti díja a vonatkozó 1,7%-os KSH által közzétett árindex alapján 2014. január 01-től **305.100,- Ft/hó + ÁFA**, a **bérlet időtartama 5 év**, mely a bérlő egyoldalú nyilatkozatával további 5 évre változatlan feltételekkel meghosszabbítható.

A bérelt területen egyedi hangulatú vendéglátó, kulturális egység létesült. 2 fő egység került kialakításra, a konyhai-üzemi terület és a vendégtér. A vendégtérben melegétel és italfelszolgálat, illetve kulturális programok megrendezése történik.

Az épület hátsó részében a konyha került kialakításra, benne a konyhai munkatér, szárazáru-raktár, hús előkészítő, zöldség előkészítő és mosogatók, a törvényi előírásoknak megfelelően.

Az épület utcafronti részében került kialakításra a vendégtér, a kiszolgáló helyiségek, vizesblokkok a jelenlegi alapterületen kerültek kialakításra.

A C and S Debrecen Kft. 2013 augusztusában jelezte, hogy az emeleten további 155,39 m² nagyságú területet kíván bérelni.

A Tulajdonosi Bizottság 153/2013.(X.2.) TB határozatával döntött ezen emeleti rész bérbeadásáról, a bérleti szerződés aláírására az Önkormányzat részéről nem került sor, a teljes ingatlan értékesítési terve miatt. 2013 október és 2014 február hónapokban az értékesítésre meghirdetett nyilvános pályázatra ajánlat nem érkezett.

A C and S Debrecen Kft. 2014 márciusában ismételten jelezte azon szándékát, hogy az ingatlan emeleti részén-mely közvetlenül a bérelt terület fölött található üres területből 2 ütemben további, **155,39 m²** területet szeretnének bérelni (ezen helyiségek megegyeznek a tavaly bérelni szándékozott helyiségekkel, de a bérbeadás ütemezése eltér attól).

I. ütemben 2014. 05.01-től **43,48 m²** területet (közlekedők, irattár, vizesblokkok), **II. ütemben** 2014. 10.01-től további **111,91 m²** (irodák, irattár) területet szeretnének bérelni.

Az emeleti részen a földszinti tevékenységhez kapcsolódó szociális területet (öltöző, vizesblokk, raktár) kívánnak kialakítani. Az emeleti rész jelenleg teljes egészében üres.

Az emeleti rész megközelíthető az udvari lépcsőházból, illetve a bérelt ingatlanrészből egy elfalazott, korábbi nyílászáró megnyitásával. Az emeleten a bérelni kívánt területen kívüli megmaradó üres terület önállóan hasznosítható. Amennyiben a bérbeadást támogatja DMJV Önkormányzata, a leendő bérlő feladata és költsége az emeleti részen a közművek leválasztása annak érdekében, hogy önállóan mérhető legyen.

Az önkormányzati tulajdonú helyiségek bérbeadásáról szóló 13/2001. (IV.27.) Kr. rendelet 5. § (2) bekezdése alapján, amennyiben önkormányzati érdek úgy kívánja, az árveréstől el lehet tekinteni, valamint a (3) bekezdés alapján a (2) bekezdés szerint árverés nélkül történő bérbeadásról és a fizetendő bérleti díjról, valamint az önkormányzati tulajdonú helyiségek vagyonkezelésével megbízott gazdasági társaság kezelésében nem lévő helyiségek bérbeadásáról a Tulajdonosi Bizottság dönt.

DMJV Önkormányzatának 134/2003. (VI.26.) Kh. határozata tartalmazza az önkormányzati tulajdonban lévő helyiségek bérbeadására vonatkozó övezeti besorolást, valamint a 180/2003. (X.16.) Kh. számú határozattal módosított korrekciós tényezőket.

Elkészítettük a bérleti díj kalkulációt a 2 ütemre.

I. ütemben 2014.05.01-től (43,48 m²) **27.740,- Ft/hó + ÁFA**, **II. ütemben** 2014.10.01-től (a teljes 155,39 m²) **205.462,- Ft/hó + ÁFA**.

Javasoljuk, hogy az Önkormányzat határozzon meg 3 havi nettó bérleti díjnak megfelelő összegű óvadék

fizetési kötelezettséget és a bérleti szerződést foglaljuk közjegyzői (végrehajtható) okiratba.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a fentiek ismeretében a határozati javaslatról dönteni szíveskedjen.

Határozati javaslat

A Tulajdonosi Bizottság

a Vagyongkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére

a 24/2013. (V.30.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdés a./ pontja, valamint a 23. § (1) bekezdés b.) pontja, és a 23.§ (2) bekezdés b./pontja alapján, figyelemmel a 13/2001 (IV.27.) Kr. rendelet 2. § (1) és az 5. § (2), (3) bekezdéseire

1./ a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező 8436 hrsz-ú „irodaház” megnevezésű, 1302 m² alapterületű, a valóságban Debrecen, Csapó u. 24. szám alatt található ingatlanból, az ingatlan emeletén található 155,39 m² alapterületű helyiségeket 2 ütemben -I. ütemben 2014.05.01-től 43,48 m², II. ütemben 2014.10.01-től 155,39 m²- 5 év időtartamra bérbe adja, mely a bérelő egyoldalú nyilatkozatával további 5 évre változatlan feltételekkel meghosszabbítható.

2./ Az 1./ pontban megjelölt ingatlanrész bérelőjének kijelöli a **C and S Debrecen Kft-t** (4002, Debrecen, Kocsis u.1. képviselője Farkas István Ügyvezető).

3./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlanrész bérleti díját az **I. ütemben 2014. 05.01-től 27.740,- Ft + ÁFA, a II. ütemben 2014.10.01-től 205.462,-Ft/hó + ÁFA** összegben határozza meg azzal, hogy a rezsiköltségeket a bérleti díj nem tartalmazza, valamint azzal, hogy a bérleti díj minden évben a felek erre irányuló kifejezett nyilatkozata hiányában is automatikusan megemelkedik a KSH által a tárgyévet megelőző évre meghatározott és közzétett fogyasztói árindekszel megegyezően. A bérelő a bérleti díjat számla ellenében legkésőbb a tárgyható 15. napjáig egy összegben köteles megfizetni az Önkormányzat részére. A bérelő köteles három havi nettó bérleti díjnak megfelelő összeget, 83.220,- Ft-ot a bérleti szerződés megkötéséig óvadékként megfizetni, mely összeget 2014.10.01-ig köteles az I. és II. ütem 3 havi nettó bérleti díjával megegyező összegre 616.386,-Ft-ra kiegészíteni.

4./ Javasolja a Polgármesternek, hogy adjon tulajdonosi hozzájárulást a C and S Debrecen Kft. részére az emeleten lévő I. és II. ütemben bérelt helyiségek saját költségén történő átalakításához, felújításához.

5./ Felkéri a Jegyző útján a Vagyongkezelési Osztály vezetőjét, hogy a bizottság döntéséről a Polgármestert tájékoztassa, valamint a közjegyzői okiratba foglalt bérleti szerződést készíttesse elő, és felhatalmazza a Polgármestert a bérleti szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: a tájékoztatásért és a bérleti szerződés előkészítésért:

a Vagyongkezelési Osztály vezetője

a bérleti szerződés aláírásáért: a Polgármester

A határozati javaslat elfogadása minősített többségű döntést igényel.

Debrecen, 2014. április 15.

Tisztelettel

Racsmany Gyula
osztályvezető

