

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Szilágyi Ferenc, a Vagyongkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	
	A Debrecen, Burgundia utca 24. szám alatti ingatlan bérbeadása versengő ajánlatkérés útján
Iktatószám:	
	VAGY-149211/2023
Ügyintéző:	
	Lócska Tamás
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester Szilágyi Ferenc a Vagyongkezelési osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	
Törvényességi ellenőrzést végezte:	

Mellékletek:	
	Szabályozási Terv részlet (1. melléklet)
	a Közgyűlés 204 2013. (X. 3.) határozata (2. melléklet)

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képezi a debreceni 6842 hrsz-ú, „orvosi rendelő” megnevezésű, 316 m² nagyságú, a valóságban Debrecen, Burgundia utca 24. szám alatt található ingatlan.

Az Önkormányzat Közgyűlése a 204/2013. (X. 3.) határozatával 2013. november 4. napjától **határozatlan időre ingyenes hasznosításba adta** a szóban forgó ingatlant a Feeling Tánc és Mazsorett Egyesület (székhelye: 4033 Debrecen, Veres Péter utca 99/A., képviseli: Takács-Pántya Barbara elnök, a továbbiakban: Egyesület) részére az egészséges életmód segítségét célzó szolgáltatás, kulturális szolgáltatás (helyi közművelődési tevékenység támogatása), valamint sport és ifjúsági ügyek ellátása céljából.

Az Egyesület céljai közé tartozik a mazsorett és tánc sportélet összefogása, sporttevékenység

erősítése, kulturális, szabadidős és hobbytevékenységek végzése a táncművészet terén, nemzetközi kapcsolatok teremtése, tehetséggondozás, készségfejlesztés, közösségfejlesztés, sportnapok, vetélkedők szervezése, továbbá az egészséges életmódra nevelés.

Az ingatlanon található épület 2013-ban rendkívül leromlott műszaki állapotú volt, ezért az Egyesület a 2013-2018 közötti években jelentős átalakításokat, felújításokat végzett. Az épület energetikai és gépészeti szempontból továbbra is felújításra szorul, melynek megvalósítása érdekében az Egyesület pályázati forrást kíván igénybe venni. Ezen források igénybevételéhez hosszú távú, határozott idejű bérleti jogviszonnyal kell rendelkeznie az igénylőnek.

A fentiekre tekintettel az Egyesület elnöke azzal a kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, hogy **szeretné bérbe venni a szóban forgó ingatlant**, mely alapján az Önkormányzat és az Egyesület között korábban létrejött **ingyenes hasznosításba adásról szóló szerződés megszüntetése szükséges**. A szerződés megszüntetése az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 13. § (1) bekezdése alapján a Közgyűlés hatáskörébe tartozik. Tájékoztatom a Tisztelt Bizottságot, hogy a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésére vonatkozó közgyűlési előterjesztés a Közgyűlés 2023. augusztus 31. napján tartandó ülésére került előterjesztésre, melynek határozati javaslata szerint az érintett ingatlan jövőbeni bérbeadásáról szóló szerződés hatálybalépésének napjával történne meg az ingyenes hasznosításba adásról szóló szerződés megszüntetése.

Vagyongazdálkodási szempontból az Önkormányzat számára előnyesebb, ha a jelenlegi ingyenes hasznosítási jogviszony helyett bérlet keretében hasznosítja az ingatlant.

A Vagyonrendelet 19. § (2) bekezdése értelmében a Közgyűlés az üzleti vagyonnak minősülő **önkormányzati vagyon hasznosításának jogát 500 millió Ft és ez alatti forgalmi értéknél a Tulajdonosi Bizottságra ruházta át**.

A Vagyonkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők **az ingatlan bérleti díját 79.300,-Ft + áfa/hó összegben** határozták meg.

Az Nvtv. 11. § (10) bekezdése alapján 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) 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 Nvtv. 11. § (16) bekezdése alapján - a Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény 5. § (2) bekezdés a) pontjában megállapított - 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték feletti nemzeti vagyont hasznosítani - ha törvény kivételt nem tesz - **csak versenyeztetés útján**, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

A Vagyondirektív 22. §-a alapján a versenyeztetés történhet pályáztatás, árverés, versengő ajánlatkérés és zártkörű elhelyezés útján. A Vagyondirektív 23. § (1) bekezdés b) pontja alapján a tulajdonosi jogokat gyakorló szerv dönthet arról, hogy az Önkormányzat vagyonát milyen módon hasznosítja.

A Vagyondirektív 28. §-a értelmében a **versengő ajánlatkérésre** az árverés szabályait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy azon csak a kiíró által meghívottak vehetnek részt és a versengő ajánlatkérésen való részvétel letéti díj fizetéséhez köthető, melynek összegét a kiíró az értékesítésre, hasznosításra kijelölő döntésében határozza meg. A versengő ajánlatkérés alkalmazásához legalább két versengő jelenléte szükséges.

Javasolom a Tisztelt Bizottságnak, hogy amennyiben a Közgyűlés az ingyenes hasznosításba adásról szóló szerződés közös megegyezéssel való megszüntetéséről dönt, az Önkormányzat a szóban forgó ingatlant versengő ajánlatkérés útján hasznosítsa azzal, hogy az eljárásban az **Egyesület és a BAZÁR PARKING 2000 Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 4034 Debrecen, Vágóhíd u. 10-12., képviseli: Pántya Sándorné ügyvezető) **vegyenek részt.**

Javasolom továbbá, hogy az ingatlan 15 év határozott időtartamra kerüljön bérbeadásra azzal, hogy a bérleti szerződés 5 évvel meghosszabbodik a bérlő egyoldalú nyilatkozata alapján. A hosszabbítás feltétele, hogy a bérlő a bérleti szerződésben vállalt kötelezettségeit a 15 éves bérleti futamidő alatt maradéktalanul teljesítse.

A versengő ajánlatkérésen nyertes bérlőnek az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pont b)-c) alpontja alapján a megkötendő bérleti szerződésben kell nyilatkoznia arról, hogy átlátható szervezetnek minősül.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága a Vagyondirektív Osztály vezetőjének előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, a 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pont b) és c) pontja, 11. § (10) és (11) bekezdése, (16) bekezdése, a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 13. § (1) bekezdése, 19. § (2) bekezdése, 22. § c) pontja, a 23. § (1) bekezdés b) pontja, 27. §-a, 28. §-a és 3. melléklete alapján, figyelemmel a 204/2013. (X. 3.) határozatban foglaltakra

1./ amennyiben Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése közös megegyezéssel megszünteti a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) és a Feeling Tánc és Mazsorett Egyesület (székhelye: 4033 Debrecen, Veres Péter u. 99/a., képviseli: Takács-Pántya Barbara elnök, a továbbiakban: Egyesület) között 2013. november 4. napjától kezdődően határozatlan időtartamra megkötött ingyenes hasznosításba adásról szóló szerződést, **bérbeadás útján történő hasznosításra kijelöli** az Önkormányzat tulajdonát képező debreceni 6842 hrsz-ú, „orvosi rendelő” megnevezésű, 316 m² nagyságú, a valóságban Debrecen, Burgundia utca 24. szám alatt található ingatlant 15 év határozott időtartamra kulturális tevékenység végzése céljából azzal, hogy a bérleti szerződés a bérlő egyoldalú nyilatkozata alapján 5 évvel meghosszabbítható.

2./ A 1./ pontban meghatározott ingatlan vonatkozásában a hasznosítás módjaként versengő

ajánlatkérést határoz meg, melyre

a) az Egyesületet és

b) a BAZÁR PARKING 2000 Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaságot
(székhelye: 4034 Debrecen, Vágóhid u. 10-12. szám, képviseli: Pántya Sándorné ügyvezető)

hívja meg azzal, hogy bérlőnek a versengő ajánlatkérés során legmagasabb bérleti díjat megajánló ajánlattevőt jelöli ki.

3./ A 1./ pontban meghatározott ingatlan induló bérleti díját 79.300,-Ft + áfa/hó összegben határozza meg azzal, hogy a versengő ajánlatkérésen való részvételt nem köti letéti díj fizetéséhez.

4./ A bérbeadás feltételeit az alábbiak szerint határozza meg:

a) a bérleti díj nem tartalmazza a közüzemi díjakat és az egyéb fenntartási költségeket, melyek megfizetése a bérlőt terheli,

b) a bérlő a bérleti díjat minden hónap 15. napjáig köteles megfizetni az Önkormányzat részére,

c) a bérlő köteles az ingatlant kulturális tevékenység végzésére hasznosítani,

d) a bérlő az ingatlanon építési, felújítási, átalakítási munkákat saját költségen, az Önkormányzat előzetes hozzájárulásával végezhet, mely munkák elvégzésének feltételeit külön megállapodásban kell rögzíteni, és a beruházást a megvalósítást követően a bérlőnek haladéktalanul át kell adnia az Önkormányzat részére.

5./ Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét a versengő ajánlatkérés lebonyolítására, a bérleti szerződés előkészítésére, és felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: az előkészítésért: a Vagyonkezelési Osztály vezetője

az aláírásért: a polgármester

A határozati javaslat elfogadása minősített többségű döntést igényel.

Debrecen, 2023. augusztus 24.

Szilágyi Ferenc
osztályvezető