

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Racsmány Gyula
Tárgy:	
	A Debrecen, Csapó u. 24. szám alatti 8436 hrsz.-ú ingatlan emeleti részén 110,26 m ² helyiségcsoport bérbeadása
Iktatószám:	
	VAGY-158020/2018
Ügyintéző:	
	Antalné Veréb Enikő
Feladatot jelent:	
	Racsmány Gyula
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	
Törvényességi ellenőrzést végezte:	

Mellékletek:	
	Kérelem (az előterjesztés 1. sz. melléklete)
	Alaprajz (az előterjesztés 2. sz. melléklete)

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

A 8436 hrsz.-ú, „irodaház” megnevezésű, 1302 m² területű, a valóságban, Debrecen, Csapó u. 24. szám alatti ingatlan DMJV Önkormányzata tulajdonát képezi. Az ingatlanon egy pince + fszt. + 1. emelet szintszámú, összesen 847 m² alapterületű főépület, egy 65 m² alapterületű melléképület és egy 33 m² alapterületű raktár épület található.

1./ Az ingatlan utcafronti részének keleti oldalán a MELE AD MAIORA Kft.(székhely: 4024 Debrecen, Csapó u. 24., cégjegyzékszám: 09-09-018394) bérel egy összesen 131,72 m² nagyságú helyiségcsoportot. A bérleti szerződés 2010. 06. 23-án, **határozatlan időtartamra** jött létre. A 2011. 01. 28-án kelt bérleti szerződést módosító okirat alapján a bérlő által végzett felújítási munkák **17.993.013,- Ft + ÁFA** összege került elismerésre, mely a bérleti díj 50%-os mértékével egyezően a bérleti díjba kerül beszámításra.

Az elismert felújítási költségek teljes elismerése **6 évet vesz igénybe, így a jelenlegi havi bérleti díj 231.030,- Ft + ÁFA**, melynek 50%-át kell megfizetnie a bérlőnek 2024-ig az Önkormányzat felé.

2./ Ugyanezen ingatlan utcafronti részének nyugati oldalán található, földszinti 212,75 m² nagyságú helyiséget is a MELE AD MAIORA Kft. bérlő. A szerződés 2013. 04. 30-án 5 év *határozott időtartamra* jött létre (2018.04.30-ig), mely a bérlő egyoldalú nyilatkozatával **2023. 04. 30-ig meghosszabbításra** került.

A bérlő által elvégzett **23.467.187,- Ft + ÁFA** összegű felújítási munkák bérleti díjba történő beszámításáról megállapodás készült.

Az elismert felújítási költségek teljes elismerése közel **10 évet vesz igénybe, így a jelenlegi havi bérleti díj 313.672,- Ft + ÁFA**, melynek 50%-át kell megfizetnie a bérlőnek 2027-ig az Önkormányzat felé.

3./ Az épület emeletén további 67,55 m² nagyságú területet bérel a MELE AD MAIORA Kft. A szerződés 2015.03.12-én 2018.04.30-ig terjedő időszakra jött létre, mely a bérlő egyoldalú nyilatkozatával további 5 évre változatlan feltételekkel **2023. 04. 30-ig meghosszabbításra** került. Ebben az esetben felújítási költség elismerésére nem került sor. **A jelenlegi havi bérleti díj 67.965,- Ft + ÁFA.** Tájékoztatom Tisztelt Polgármester Urat, hogy a jelenleg emeleten már bérelt 67,55 m² terület fajlagos bérleti díja **1.006,-Ft/hó + ÁFA.**

A MELE AD MAIORA Kft. levélben jelezte a Vagyonkezelési Osztály felé, hogy az emeleti részen további négy helyiséget, összesen **110,26 m²** nagyságú területet kíván igénybe venni 2018. november 01-től.

A Vagyonkezelési Osztály által felkért ingatlan forgalmi szakértők a szóban forgó helyiségcsoport bérleti díját 165.095,-Ft/hó + ÁFA (1.498,-Ft/m²/hó + ÁFA) középértéken határozták meg.

Meghatározásra került a 110,26 m² nagyságú helyiségcsoport és a hozzátartozó 152 m² telekhányad piaci forgalmi értéke is. A Vagyonkezelési Osztály által felkért ingatlan forgalmi szakértők a szóban forgó helyiségcsoport forgalmi értékét 24.087.500,-Ft + ÁFA középértéken határozták meg.

Az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V.30.) önkormányzati rendelet 19. § (2) bekezdése szerint a Közgyűlés az üzleti vagyonnak minősülő önkormányzati vagyon hasznosításának jogát 500 millió forint és ez alatti forgalmi értéknél a Tulajdonosi Bizottságra ruházza át. A rendelet 23. § (1) bekezdés b.) pontja alapján az Önkormányzat vagyonát hasznosíthatja bérlőkijelölés, árverés, versengő ajánlatkérés vagy pályáztatás útján.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Törvény) 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.

A MELE AD MAIORA Kft. ügyvezetője Dr. Kaplonyi Györgyné ügyvezető asszony jelezte, hogy a Kft. ügyvezetői és üzemeltetői szerkezetében változás fog bekövetkezni. Jelenleg zajlik a cégbírósági eljárás.

Az új üzemeltető cég a FÖNIX GASTRO Kft. lesz (4032 Debrecen, Egyetem sgt. 65., képviseli: Tisza Éva ügyvezető), aki jelenleg a Melange Kávéházat üzemelteti az Egyetem sugárúton.

Az új üzemeltető írásban már jelezte azon szándékát, hogy a földszinten lévő pizza sütő részben a meglévő gáz üzemű berendezések átalakítására és további gázüzemű berendezés telepítésére van szükség. Ezen átalakítási munkákhoz DMJV Önkormányzata az 5549/2018. (XI.12.) számú PM határozatával hozzájárult.

Az új üzemeltető elképzelése szerint további munkálatok várhatóak:

- a földszinten található, volt Butiq nevű üzlethelyiség részben kisebb volumenű felújítási munkákat (festés, tapétázás, vizesblokk felújítást) kíván végezni.
- Az emeleten bérelni kívánt területen az iroda helyiségek közötti falak elbontásával reprezentatív egylégterű terem kerülne kialakításra.
- Az irattár elnevezésű helyiség falai tapétázva lennének, padozatára padlószőnyeg kerülne. A meglévő beépített szekrények kibontásra kerülnének, és a jelenleg nem működő fűtést üzembe helyeznék.

Az emeleten tervezett munkákat saját költségen végezné el a Kft. DMJV Önkormányzata bármilyen átalakítási, felújítási, beruházási munkák végzéséhez csak az önkormányzat írásos hozzájárulásával végezhet, azzal a feltétellel, hogy az így megvalósított felújítási és beruházási munkák térítésmentesen az Önkormányzat tulajdonába kerülnek azzal, hogy az esetlegesen felmerülő áfa-t a bérlőnek kötelessége megfizetni.

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

Határozati javaslat

A Tulajdonosi Bizottság

a Vagyongazdálkodási Osztály vezetőjének előterjesztésére

a 2011. évi CLXXXIX törvény 107. §-a, 2011. évi CXCVI törvény 11.§ (10) - (11) bekezdései, a 24/2013. (V.30.) önkormányzati rendelet 19. § (2) bekezdés, valamint a 23. § (1) bekezdés b.) pontja, és a 23.§ (2) bekezdés b./pontja alapján, figyelemmel a 13/2001 (IV.27.) Kr. rendelet 2. § 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 ingatlan emeletén található helyiségcsoportból **4 helyiséget, összesen 110,26 m² nagyságú területet 2023. április 30-ig bérbe ad.** A bérleti szerződés hatálybalépésének feltétele a szerződés bérlo általi közokiratba foglaltatása.

2./ Az 1./ pontban megjelölt helyiségek bérlojének kijelöli a **MELE AD MAIORA Kft-t** (székhely: 4024, Debrecen, Csapó u. 24., cégjegyzékszám: 09-09-018394, önálló képviselőre jogosult Dr. Kaplonyi Györgyné ügyvezető).

3./ Az 1./ pontban meghatározott helyiségek bérleti díját **165.095,-Ft/hó + ÁFA** összegben határozza meg azzal, hogy a rezsiköltségeket a bérleti díj nem tartalmazza és a bérleti díj 2020. január 01-től minden évben a felek erre irányuló kifejezett nyilatkozata hiányában is automatikusan megemelkedik a KSH által a tárgyévét megelőző évre meghatározott és közzétett fogyasztói árindexszel megegyezően. A bérlo a bérleti díjat számla ellenében legkésőbb a tárgyhó 15. napjáig egy összegben köteles megfizetni az Önkormányzat részére.

4./ Bérlo köteles megfizetni óvadékként két havi bérleti díjat, összesen 330.190,-Ft összegben.

5./ A tervezett felújítási, beruházási munkálatok végzését a Kft. DMJV Önkormányzata előzetes írásos hozzájárulásával végezhet, és az így megvalósított munkálatok térítésmentesen az Önkormányzat tulajdonába kerülnek azzal, hogy az esetlegesen felmerülő áfa-t a bérlonek kötelessége megfizetni.

6./ Felkéri a Jegyző útján a Vagyongazdálkodási Osztály vezetőjét, hogy a döntésről a kérelmezőt értesítse, a bérleti szerződést készítse elő és felhatalmazza a Polgármestert a bérleti szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: a kérelmező értesítéséért és a bérleti szerződés előkészítéséért:
a Vagyongazdálkodási Osztály vezetője
a bérleti szerződés aláírásáért: a Polgármester

A határozati javaslat elfogadása minősített többségű döntést igényel.

Debrecen, 2018. november 21.

Tisztelettel

Racsmány Gyula
osztályvezető