

# FEDŐLAP

Az előterjesztés közgyűlés elé kerül  
Az előterjesztés tárgyalásának napja: 2017.06.27.

**Javaslat a dunaújvárosi 325/4 hrsz.-ú, volt Juharos étterem DVG Zrt. részére történő bérbe adására**

**Előadó:** a pénzügyi bizottság elnöke  
a gazdasági és területfejlesztési bizottság elnöke  
az ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság elnöke

**Előkészítő:** Dr. Vántus Judit osztályvezető  
Sebestyén dr. Tóth Judit ügyintéző

**Meghívott:** Máday Balázs elnök-vezérigazgató, DVG Zrt.

## **Véleményező bizottságok:**

|   |             |
|---|-------------|
| pénzügyi bizottság                        | 2017.06.26. |
| gazdasági és területfejlesztési bizottság | 2017.06.26. |
| ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság    | 2017.06.26. |

**A napirendi pont rövid tartalma:** Javaslat a 325/4 hrsz.-ú, volt Juharos étterem DVG Zrt. részére történő bérbe adására.

## **A napirendi pont előkészítőinek adatai:**

|  |                                    |
|--|------------------------------------|
| Osztály neve: Vagyonkezelési Osztály     | Iktatószám: 6206/2017.             |
| Ügyintéző neve: Sebestyén dr. Tóth Judit | Ügyintéző telefonszáma: 25/544-302 |
| Ügyintéző aláírása:                      | Igazgató/osztályvezető aláírása:   |

## **I. Az előterjesztés szakmai felülvizsgálatára vonatkozó adatok:**

1. Közbeszerzési szempontú felülvizsgálatára vonatkozó adatok:

Közbeszerzési szempontú felülvizsgálatot végző személy:

Leadás dátuma: Ellenőrzés dátuma:

Észrevétel: Van/Nincs

Amennyiben van:

2. Költségvetési szempontú felülvizsgálatra vonatkozó adatok:

Költségvetési szempontú felülvizsgálatot végző személy:

Leadás dátuma: Ellenőrzés dátuma:

Észrevétel: Van/Nincs

Amennyiben van:

## **II. Törvényességi ellenőrzésre vonatkozó adatok:**

Törvényességi ellenőrzést végző személy:

Leadás dátuma: Ellenőrzés dátuma:

Törvényességi észrevétel: Van/Nincs

Amennyiben van:

**Az elfogadáshoz szükséges szavazati arány:** egyszerű/minősített

**A tárgyalás módja:** Nyílt

**Egyéb megjegyzések:**

## Javaslat

a dunaújvárosi 325/4 hrsz.-ú, volt Juharos étterem DVG Zrt. részére történő bérbe adására

Tisztelt Közgyűlés!

### I. Előzmények

Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlésének **198/2017.(III.16.) határozata** alapján az önkormányzat megvásárolta a DVG Dunaújvárosi Vagyonkezelő Zrt. (továbbiakban: DVG Zrt.) kizárólagos tulajdonát képező, dunaújvárosi 325/4 hrsz.-ú, természetben Dunaújváros, Hunyadi J. u. 4/1. szám alatt található, 1744 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett vendéglő megnevezésű, korábban Juharos Étteremként funkcionáló ingatlant (**1. sz. melléklet**).

A határozat 3. pontja rendelkezik arról, hogy az ingatlant az önkormányzat bérbe adja a DVG Zrt. részére a tulajdonjog adásvétel jogcímen önkormányzat javára történő ingatlannyilvántartási bejegyzéséről rendelkező határozat jogerőre emelkedését követő naptól.

Az ingatlan tulajdonjoga 2017.04.03-án az **ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre** került az önkormányzat javára (**2. sz. melléklet**). Az előkészítő osztály az április 21-én tartott közgyűlésre előkészítette az ingatlan bérletére vonatkozó előterjesztést, amit a közgyűlés a **281/2017.(IV.21.)** határozatával levett a napirendről (**3. sz. melléklet**).

A 198/2017.(III.16.) határozat 4. pontja az alábbiakról rendelkezik:

„4. Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése hozzájárul ahhoz, hogy a DVG Zrt. az 1. pontban hivatkozott ingatlant felújítsa és azon beruházásokat eszközöljön. A beruházások és felújítások költsége a bérleti díjba beszámításra kerül, melyre vonatkozó előterjesztés a következő közgyűlési rendes ülésen kerül tárgyalásra.”

A **404/2017.(VI.15.) határozat** alapján a közgyűlés megbízta a DVG Zrt.-t bruttó 83.735.748,- Ft vállalkozási díjért az épület építészeti, gépészeti és villamos felújításával annak érdekében, hogy étteremként, rendezvényteremként és VIP helyiségként kulturált környezetet teremtsen az azt igénybe vevők számára. A felújítással kb.150 - 200 fő befogadására válik alkalmassá az épület (**4. sz. melléklet**).

Fenti határozatra tekintettel szükséges a 198/2017.(III.16.) határozat 4. pontjának hatályon kívül helyezése, tekintettel arra, hogy a DVG Zrt.-től az önkormányzat megrendelte a felújítást, a DVG Zrt. azt nem saját költségen végzi el.

### II. Bérlet

A bérleti díj mértéke az ingatlan jelen, a tervezett felújítás előtti állapotában az értékbecslésben meghatározott bérleti díj és az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) alapján állapítható meg.

A hozam-alapú értékbecslés az ingatlan bérleti díját havi 350.000,-Ft-ban, azaz évi 4.200.000,-Ft-ban határozza meg.

A bérleti díj mértéke az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) alapján évi 4.400.000,-Ft lenne. (Az Ordas Kereskedelmi és Szolgáltató Bt. által készített és a közgyűlés által korábban megismert értékbecslés szerint az ingatlan forgalmi értéke 88.000.000,-Ft).

72. § (1) A vagyoni értékű jogok egy évi értékéül az ezzel terhelt dolog - terhekkal nem csökkentett - forgalmi értékének egyhuszad részét kell tekinteni.

(2) A meghatározott időre szóló vagyoni értékű jog értéke az egyévi érték és a kikötött évek szorzata. A jog így számított értéke azonban nem haladhatja meg az egyévi érték 20-szorosát,

illetve természetes személy javára kikötött haszonélvezet, használat joga esetén az egyévi értéknek a (4) bekezdés a) pontjában meghatározott életkor szerinti többszörösét.

Az előkészítő osztály megjegyzi, hogy az ltv. alapján a bérleti jog nem tekinthető vagyoni értékű jognak. Vagyoni értékű jog a földhasználat, a haszonélvezet, a használat joga - ideértve az üdülőhasználati jogot és a szállás időben megosztott használati jogát is -, továbbá a vagyongazdálkodási jog, az üzembentartói jog, továbbá ingyenes vagyonszerzés esetén a követelés. Ugyanakkor megállapítható, hogy a hozam-alapú értékbecslés szerint és az ltv.-t alapul véve számított bérleti díj nagyjából azonos.

Jelen határozat javaslatot tesz a bérleti szerződés megkötésére 2017. július 1. napjától bruttó 300.000,-Ft/hó, azaz bruttó 3.600.000,-Ft/év bérleti díjjal számolva. Továbbá javasoljuk, hogy május-június hónapokra visszamenőlegesen is számlázzon az önkormányzat a DVG Zrt.-nek az ingatlan használatáért, szintén bruttó 300.000,-Ft/hó használati díjat.

### **III. Releváns jogszabályok**

Az önkormányzat gazdálkodásának rendjéről szóló **15/2015. (V.22) önkormányzati rendelet** az alábbiakról rendelkezik:

27. § (1) Az önkormányzati vagyon elidegenítése, használatba vagy **bérbeadása**, illetve más módon történő hasznosítása – **a (3) bekezdésben foglalt kivételekkel – csak nyilvános (indokolt esetben zárt) pályázati eljárás (versenytárgyalás) útján, a legjobb ajánlatot tevő részére történhet.**

2) A vagyonhasznosítás valamennyi területén, amennyiben az érintett vagyontárgy forgalmi értéke a 25 millió forintot meghaladja, vagyont értékesíteni, a vagyon feletti vagyongazdálkodási jogát, a vagyon használatát, illetve a hasznosítás jogát átengedni - ha törvény vagy állami vagyon esetében törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabály kivételt nem tesz - csak nyilvános (indokolt esetben zártkörű) versenyeztetés útján, a legjobb ajánlatot tevő részére lehet. Nem vonatkozik ez a rendelkezés:

- a) a bérbeadásra, használatba adásra, vagyongazdálkodásba adásra, amennyiben az államháztartási körbe tartozó szervezet, illetve jogszabályban előírt állami, önkormányzati feladatot ellátó gazdálkodó szervezet javára történik,
- b) ingatlancserére, amennyiben külön jogszabály - ide nem értve az önkormányzati rendeletet - a szolgáltatott ingatlan feletti rendelkezési jogot védetté nyilvánítással vagy más módon korlátozza, és az ellenszolgáltatás is ingatlan, és
- c) a helyi önkormányzat korlátozottan forgalomképes és forgalomképes vagyonának jelen rendelet 23.§ (4) bekezdése szerinti vagyongazdálkodásba adására. A versenytárgyalásra jelen rendelet 28. §-a rendelkezéseit kell alkalmazni.

(3) Az e rendeletben foglaltakat az alábbiakban felsorolt esetekre vonatkozó rendeletekkel együtt kell alkalmazni:

- a) az önkormányzati tulajdonú lakóépületek és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítését szabályozó külön közgyűlési rendelet hatálya alá tartozó ingatlanok esetében,
- b) a mezőgazdasági művelésre alkalmas ingatlanok használatba adásánál,
- c) a közterületek használatának szabályozásáról és rendjéről szóló közgyűlési rendelet hatálya alá tartozó közterületeknél,
- d) a piacokról és vásárokról szóló közgyűlési rendelet hatálya alá tartozó árusítók helyek esetében,
- e) a felépítmény tulajdonosának földvásárlási vagy használati jog biztosítására irányuló kérelme esetén,
- f) az ingatlanok vállalkozásba való bevitelénél vagy saját vállalkozás részére történő értékesítésénél,
- g) jogszabály vagy szerződés által biztosított elővásárlási jog gyakorlásánál, és
- h) **azokban a fent fel nem sorolt esetekben, amelyekben a vagyon hasznosítását, illetve kezelését – erre irányuló szerződés keretében – az önkormányzat százsáztalékos**

tulajdonában álló gazdasági társaság végzi az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény, és a közbeszerzésekről szóló 2011. évi CVIII. törvény vonatkozó rendelkezései alapján.

Az anyagot tárgyalta a gazdasági és területfejlesztési bizottság, a pénzügyi bizottság, valamint az ügyrendi, igazgatási és jogi bizottság.

### **Bizottságok véleménye:**

Mindezek alapján a következő határozati javaslatot terjesztjük elő.

### **Határozati javaslat**

#### **Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlésének ...../2017.(VI.27.) határozata**

#### **Javaslat a dunaújvárosi 325/4 hrsz.-ú, volt Juharos étterem DVG Zrt. részére történő bérbe adására**

1. Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése úgy határoz, hogy a DVG Dunaújvárosi Vagyonkezelő Zrt. (továbbiakban: DVG Zrt.) (2400 Dunaújváros, Kenyérgyári út 1.) részére bérbe adja a dunaújvárosi 325/4 hrsz.-ú, természetben 2400 Dunaújváros Hunyadi J. u. 4/1 szám alatti, 1744 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett vendéglő megnevezésű ingatlant 2017. július 1. napjától, határozatlan időre, bruttó 300.000,-Ft/hó bérleti díjért azzal, hogy a bérlőt terheli a bérlet tárgyát képező ingatlan fenntartásának, őrzésének költsége is.

2. Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése tudomással bír arról, hogy DVG Zrt. 2017. május 1. napjától használja az 1. pontban hivatkozott ingatlant, ezért úgy határoz, hogy május-június időszakra a használatért bruttó 300.000,-Ft/hó használati díjat állapít meg, melyről jelen határozat mellékletét képező bérleti szerződés rendelkezik.

3. Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése a 198/2017.(III.16.) határozat 4. pontját hatályon kívül helyezi, tekintettel arra, hogy a DVG Zrt. az 1. pontban hivatkozott ingatlant nem saját költségen újítja fel, hanem Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlésének 404/2017.(VI.15.) határozata értelmében az ingatlan önkormányzati forrásból kerül felújításra.

4. Dunaújváros Megyei Jogú Város Közgyűlése felhatalmazza a polgármestert, hogy jelen határozat mellékletét képező bérleti szerződést aláírja, egyúttal felkéri a polgármestert jelen határozat közlésére.

**Felelős:** - a határozat végrehajtásáért:

- a polgármester
- a határozat végrehajtásában való közreműködésért
- a Vagyonkezelési Osztály vezetője
- a DVG Zrt. elnök-vezérigazgatója

**Határidő:** - a határozat közlésére: az előkészítő osztálynak való megküldését követő 8

napon belül

- a bérleti szerződés aláírására: a határozat érintettekkel való közlését követő 30 napon belül

Dunaújváros, 2017. június 27.

**Hingyi László s.k.**

**Pintér Attila s.k.**

**a gazdasági és területfejlesztési  
bizottság elnöke**

**a pénzügyi bizottság  
elnöke**

**Tóth Kálmán s.k.  
az ügyrendi, igazgatási és  
jogi bizottság elnöke**