

Iktatószám: 5956-17/2012.

JEGYZŐKÖNYV

Készült: Eger Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala, Rázi Botond Alpolgármester Úr irodájában 2012. július 06-án a **Rendkívüli** Költségvetési és Gazdálkodási Bizottság **nyílt** ülésén elhangzottokról.

**Jelen
vannak:
Bizottság
részéről:**

Csathó Csaba	elnök
Tóth István	képviselő tag
Dr. Szabó Zoltán	szakértő külső tag
Bátori István	szakértő külső tag

**Hivatal
részéről:**

Juhászné dr. Krecz Erzsébet	Gazdasági Iroda - irodavezető
Szűcs Tamás	Vagyongazdálkodási Csoport – vagyongazdálkodási csoportvezető

Meghívott:

Sebőkné Emese	Bartha	EVAT Zrt. – vagyonkezelési csoportvezető
------------------	--------	--

Hiányzik:

Nagy István	képviselő tag
-------------	---------------

Jegyzőkönyvvezető:

Fábián Gáborné

Csathó Csaba

Tisztelettel köszönti a rendkívüli bizottsági ülésen megjelenteket. Megállapítja, hogy a bizottság határozatképes, jelen van 4 fő. Összesen 1 napirendi pont szerepel a meghívóban. Kéri, szavazzanak a napirend elfogadásáról. A bizottság **4 igen egyhangú** szavazattal jóváhagyta a meghívóban szereplő napirendet.

- 1./ Előterjesztés nem lakás célú helyiség liciten történő hasznosítására **Csathó Csaba**
(rendkívüli KGB.) *tanácsnok*

Előadó: **Szűcs Tamás** vagyongazdálkodási csoportvezető és
Sebőkné Bartha Emese
vagyonkezelési csoportvezető
EVAT Zrt.

Csathó Csaba

Kéri Szűcs Tamás vagyongazdálkodási csoportvezetőt, ismertesse az előzményeket.

Szűcs Tamás

Az önkormányzat vagyonkezelője, az EVAT Zrt. bérleti jogviszonyt létesített az OTP Rt.-vel a Széchenyi u. 2. - Bajcsy Zs. u. 1. sarkán lévő ingatlan tekintetében. A cég vezetése jelentős felújítást, átalakítást szeretne végrehajtani az érintett épület esetében. A beruházás megtérülése miatt kéri a hosszabb távú bérleti jogviszony lehetőségének biztosítását. Ennek megfelelően az elmúlt hónapban sor került a vagyonrendelet módosítására. A rendkívüli ülés összehívására azért volt szükség, hogy minél előbb megtörténhessen a licites eljárás meghirdetése.

Amennyiben nem lesz más érdeklődő, akkor sor kerülhet a szerződéskötésre, amely alapján 2015. december 1-jétől 2025. november 30-áig további bérleti jogviszony lehetőséghez jutna az OTP.

Ennek van egy egyszeri szerződéskötési díja, ami jelen esetben nettó 39 millió forint.

Dr. Szabó Zoltán

Kérdezi, hogy elég idő áll-e rendelkezésre az árajánlatok kidolgozására? Az anyag augusztus 31-i időpontot jelöl meg végső határidőnek. Hogy jött ki ez az időpont?

Szűcs Tamás

Amennyiben a Költségvetési és Gazdálkodási Bizottság jóváhagyja a határozati javaslatot a licitre elégséges idő áll rendelkezésre.

Dr. Szabó Zoltán

Mikortól számít a 30 nap?

Sebőkné Bartha Emese

Attól az időponttól, amikortól aláírja az ügyfél a szerződést. Remények szerint hamarabb is aláírható a szerződés, mint 15 nap.

Dr. Szabó Zoltán

Kérdezi, hogy megnyugtató-e mindenki számára, hogy elég idő áll rendelkezésre valamennyi ajánlattevő számára az ajánlat tételre és az ingatlan megtekintésére?

Szűcs Tamás

Az időpontokat már leegyeztették a megfelelő médiákkal, ezért biztosítottak látja annak lehetőségét, hogy bárki kellő információt szerezzen be. Hozzáteszi, hogy kevés esélyt lát arra, hogy más is licitáljon az ingatlanra.

Dr. Szabó Zoltán

Azt kell feltételezni, hogy más is akar ajánlatot tenni. Véleménye szerint megfelelő időt kell biztosítani az ingatlan megtekintésére a speciális biztonsági feltételek miatt.

Csathó Csaba

Vitathatatlan, hogy kevés idő áll a rendelkezésre. Nagyon fontos, hogy jogszerű legyen az eljárás. Kevés esély van arra, hogy más vigye el magasabb díjon.

Szűcs Tamás

Teljes mértékben jogszerű az eljárás. Tény, hogy rövid idő áll rendelkezésre.

Csathó Csaba

Kéri, Szűcs Tamás vagyongazdálkodási csoportvezető urat, hogy ismertesse a tárgyalássorozatok előzményét.

Szűcs Tamás

Év elején februárban jelezte az OTP vezetése, hogy Egerben felmondják a jelenlegi helyen a bérletet és beköltöznek az átalakítás idejére a Plázába. Az OTP mellett a Kereskedelmi & Hitelbank, a Raiffeissen Bank is kért bérleti díj csökkentést. Felmerült az is, hogy ellenkező esetben megfontolás tárgyává teszik, hogy megszüntetik tevékenységüket. Az önkormányzat mindent megtesz azért, - betartva a törvényi előírásokat - hogy a jól fizető ügyfeleket megtartsa. Véleménye szerint a jelenlegi körülmények között a 40 millió forint szerződéskötési díj erősen bekorlátozza, hogy más érdeklődő is lesz. Tudni kell azt is, hogy nem minden esetben az önkormányzat diktálta a feltételeket.

Csathó Csaba

A kérdés az, hogy elegendő idő áll-e rendelkezésre ahhoz, hogy mások is ajánlatot tudjanak adni és meg tudják tekinteni az ingatlant. Tudni kell azt is, hogy az OTP vezetése sokat gondolkodott azon, hogy meghosszabbítsák-e a szerződést és megvalósuljon-e a 60-80 milliós beruházás. Jelenleg egy másik fiókot nyit a Plázában és földadja a Hatvani kapu téri saját tulajdonú ingatlanát. Személyesen is részt vett azokon a tárgyalásokon, amelyeken tapasztalta az OTP vezetés hezitálását arra vonatkozóan, hogy megtegyék-e ezt a lépést.

Kérdezi, hogy elfogadható-e az előterjesztés azzal a kitételrel, hogy még nagyobb erővel hirdetik és felkérlik az OTP vezetését, hogy tegyék lehetővé az érdeklődők számára az ingatlan megtekintését.

Tóth István

Egyetért dr. Szabó Zoltán úr felvetésével. A jövőben oda kell figyelni a megfelelő versenyhelyzet biztosítása érdekében, hogy elég idő álljon rendelkezésre bárkinek ajánlattételre. Kérdezi, hogy az egyszeri szerződéskötési díj kompatibilis-e a vagyonrendelettel?

Csathó Csaba

Ezért került sor legutóbb a vagyonrendelet módosítására.

Tóth István

Lelakható-e ez az összeg a bérleti díjból?

Juhászné dr. Krecz Erzsébet

Nem. Teljes egészében önkormányzati bevétel.

Csathó Csaba

Megerősíti, hogy a szokásos módtól intenzívebben fogják hirdetni és felkérlik az OTP-t, hogy érdeklődés esetén tegyék lehetővé az ingatlan megtekintését.

Szűcs Tamás

Tisztázni kellene, hogy ez az átlagostól eltérő többszöri hirdetést jelent-e vagy inkább azt, hogy más médiákban?

Csathó Csaba

Kérdezi, hogy országosan vagy helyi szinten kellene inkább hirdetni?

Bátori István

Talán a banki szférában lehetne konkurens az OTP-nek, de ebben a gazdasági helyzetben ennek sem túl nagy a realitása.

Juhászné dr. Krecz Erzsébet

Egy országos médiában 2-300 ezer forintba is belekerül egy hirdetés, ezért ezt meg kell fontolni.

Sebőkné Bartha Emese

Véleménye szerint arra már szűk a határidő, hogy országos lapokban hirdessenek. Amennyiben jóvá hagyja a bizottság a szombati Heves Megyei Hírlap számában már megjelenik.

Tóth István

Főleg helyi szinten több helyen - Egri Magazin, városi újság, városi televízió, EVAT honlap - meghirdetni. Érdemesebb lenne inkább valamelyik országos médiában megjelentetni.

Csathó Csaba

Mennyibe kerül ez a hirdetés a hírlapban?

Sebőkné Bartha Emese

Körülbelül 180 ezer forintba.

Csathó Csaba

Egy országos napilapban 3-500 ezer forint is lenne.

Tóth István

Országos lap esetében nagyobb a lehetősége, hogy több érdeklődőhöz eljut az információ.

Szűcs Tamás

Tájékoztatásul elmondja, hogy az EVAT Zrt. legutóbb 11 ingatlant bocsátott licitre. Sajnálatos módon egy sem kelt el. Többen is jelezték, hogy vissza kívánják adni a bérletet. Jelenleg Egerben nagyon rossz az ingatlan helyzet. Javasolja, hogy ha speciális (pénz vagy hitelintézeti) piaci szegmenst akarnak megszólítani, akkor költségkímélőbb a direkt marketing levélben történő megkeresés.

Dr. Szabó Zoltán

Tendencia, hogy a bankszektor csökken. Példa erre, hogy az Erste Bank körülbelül 147 fiókot zárt be. Amennyiben marad a július 12-ei licites időpont, akkor felesleges több pénzt beleölni hirdetésekbe. A nagyobb mozgásteret inkább egyéb szektorokra értette.

Bátori István

Van-e valamilyen megkötés az ingatlanban végzendő tevékenységi körre vonatkozóan?

Szűcs Tamás

Nincs megkötés, a telekkönyvi nyilvántartásban irodahelyiségként szerepel. A több százmilliós bankbiztonsági előírások miatt a pénzintézetek nagyon speciális felhasználói körnek számítanak. Egyébként a beruházás nem számít értéknövelő beruházásnak.

Csathó Csaba

Tudni kell, hogy az OTP az egyik legjobb bérleti díjat fizető ügyfélnek számít. Kevés esélyt lát arra, hogy más is bérbe vegye az ingatlant.

Szűcs Tamás

Az OTP vezetése csak akkor fogja támogatni a beruházást, ha az önkormányzat részéről legalább a szándéknyilatkozat megvan.

Csathó Csaba

A megyeszékhelyek versenyeznek azért, hogy melyik intézményüket újítsák fel. Ez egy komoly döntés a cég vezetés részéről, mivel nem számít értéknövelő beruházásnak.

Tóth István

Javasolja, hogy állítsanak össze egy listát arra vonatkozóan, hogy a jövőben mely országos lapokban hirdessenek.

Csathó Csaba

Szeretné, ha gyakrabban igénybe vennének webes hirdetések.

Dr. Szabó Zoltán

Vannak website-ok, ahol ingyenesen hirdethet bárki. Hatékonyabb, mint bármelyik írott sajtóban történő hirdetés.

Juhászné dr. Krecz Erzsébet

Régebben hirdettek az ingatlan.com.-on.

Csathó Csaba

Kéri a Vagyongazdálkodási csoport vezetőjét, hogy az EVAT-tal közösen vizsgálják meg, hogy hosszú távon hol érné meg legjobban hirdetni.

Szűcs Tamás

A következő bizottsági ülésre elkészítik a javaslatot.

Csathó Csaba

További kérdés, hozzászólás nem lévén kéri, szavazzanak. A bizottság **4 igen egyhangú szavazattal** az alábbi határozatot hozta.

165/2012. (VII. 06.) számú KGB döntés

Eger Megyei Jogú Város Közgyűlésének **Költségvetési és Gazdálkodási Bizottsága** a „nem lakás célú helyiségek nyílt licites hasznosítása” című előterjesztésről **saját hatáskörben** az alábbi döntést hozta:

Egyetért az önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás célú helyiség nyílt licites eljárással történő bérbeadásával a következő pályázati felhívás közzétételével:

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata meghirdeti az Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás célú helyiségek nyílt licites bérleti hasznosítását az Önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodásáról szóló 6/2012. (II.24.) rendelet 17. §-ában foglaltak alapján az alábbiak szerint:

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának megbízása alapján az

**EVAT Zrt. 2012. július 12-én, 10³⁰ órakor
nyílt licites eljárás során bérbe adja az
Önkormányzati tulajdonban lévő helyiségeket.**

(összegek Ft-ban értendők)

Cím	Hrsz.	Funkció	Alapterület m ²	Forgalmi érték (nettó ár)	Induló éves bérleti díj (nettó ár)	Pályázati biztosítékok (nettó ár)
Széchenyi u. 2.-Bajcsy u.1.	4937/A/2 4937/B/1 4937/C/2	iroda	609	132.234.640, -	*19.835.196, -	nincs

** bérleti díj induló összege a licit során kialakuló bérleti díj és az aktuálisan fizetett bérleti díjra vonatkozóan a bérleti jog hátralévő időtartama alatt még érvényesítésre kerülő fogyasztói árindex mértékével növelt összegben kerül megállapításra.*

Az ingatlanra vonatkozóan az Országos Takarékpénztár és Kereskedelmi Bank NyRt előbérleti joggal rendelkezik.

Közzététel módja: Heves Megyei Hírlap, Városi Újság, Városi Televízió képműs, az ingatlanon kihelyezett egységes tájékoztató táblán, az Önkormányzat hivatalos hirdetőtáblája, Eger város honlapján, www.evatzrt.hu honlapon

Licites eljárás helye: Eger, Zalár J. u. 5-7.sz EVAT Zrt. Tanácsterem (tetőtér).

A bérleti jogviszony kezdete: 2015.12.01.

A bérleti jogviszony vége: 2025.11.30.

A bérleti jogviszony időtartama: 10 év.

Eredményhirdetés helye és ideje: a licit eredménye azonnal kihirdetésre kerül.

Szerződés-kötés: az eredményhirdetéstől számított 15 nap.

Induló éves bérleti díj minden évben a KSH által közzétett a fogyasztói árindex 100%-val emelkedik. 2015. december 1-ét követően az első emelésre 2016. májusában kerül sor.

A licitlépcső: 10.000,- Ft.

Az ingatlanra vonatkozó egyszeri szerződés-kötési díj összege (nettó): 39.670.393,- Ft + ÁFA, mindösszesen 50.381.399,- Ft, mely összeget Eger Megyei Jogú Város Raiffeisen Bank Zrt. Egri Fiók, (Eger Jókai út 5-7.) 12033007-00102883-00100003 számú bankszámlájára kell teljesíteni a bérleti szerződés aláírását követő 30 napon belül.

A bérleti szerződés bármely okból való megszűnése esetén a szerződés-kötési díj a bérlő részére nem jár vissza.

Az irodahelyiség a licites eljárás előtt megtekinthető a hirdetményben megjelölt időpontokban.

Az Önkormányzat fenntartja azon jogát, hogy a nyertes ajánlattevő visszalépése esetén jogosult a licit soron következő helyezettjével szerződést kötni.

Az ajánlatok bírálati szempontja:

- A legmagasabb összegű ajánlat

Ajánlati kötöttség: a szerződéskötés napjáig fennáll.

A licites eljáráson résztvevő köteles bemutatni:

- 30 napnál nem régebbi keltezésű, cégbíróság által kiadott cégkivonat eredeti vagy közjegyző által hitelesített másolati példányát, egyéni vállalkozó esetében a vállalkozói igazolvány Okmányiroda által hitelesített másolati példányát, magánszemély estében pedig a személyazonosság igazolására szolgáló dokumentum másolatát. Amennyiben a cégkivonat szerint az ajánlattevő és/vagy az alvállalkozó cégügyben el nem bírált módosítás van folyamatban, akkor a vonatkozó változásbejegyzési kérelem másolati példánya is csatolandó
- Cégszerűen aláírók aláírási címpéldányának hitelesített másolati példányát. Ha a cégjegyzésre jogosult és az ajánlatot aláíró személye különböző, akkor csatolandó a kötelezettségvállalásra feljogosító, a meghatalmazott aláírását is tartalmazó, eredeti, cégszerűen aláírt meghatalmazás és a meghatalmazást cégszerűen aláírók aláírási címpéldányának hitelesített másolata.
- Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata és az EVAT Zrt felé nincs bérleti díj és adók módjára behajtható tartozása.

A licites eljárással kapcsolatban érdeklődni lehet az EVAT Zrt-nél az 511-735 telefonszámon.

Felelős: EVAT Zrt.
Határidő: 2012. augusztus 31.

Csathó Csaba

Megköszöni a konstruktív részvételt, az ülést bezárja.

Kmf.

Eger, 2012. július 20.

Csathó Csaba s.k.
tanácsnok

Fábián Gáborné
jegyzőkönyvvezető