

**Előterjesztés a Katona téri parkolóház helyzetéről**

Eger Megyei Jogú Város Közgyűlése 2023. június 22-i ülésén elfogadott határozata a Városgazdálkodási Bizottságot kérte fel vizsgálat lefolytatására, több tárgykörben:

1. a parkolóház reális forgalmi értékének vizsgálata;
2. a kisajátítási eljárás lehetősége és kockázatai, kisajátítási kártalanítás várható összege;
3. A tulajdonossal történő eltérő szerződéstervezet (bérlet, vételi jog, adásvétel), alternatív megállapodási lehetőségek vizsgálata és egyeztetése;
4. a korábban befektetőként a parkolóház megvételére kijelöléssel kapcsolatos információk.

Az elmúlt egy évben a közgyűlés több határozatot is elfogadott, melyek különböző formában, de a parkolóház helyzetének hosszú távú rendezését szolgálták.

**262 /2022 (VI.30) Közgyűlési Határozat**

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése felhatalmazza az EVAT Zrt. Igazgatóságának elnökét és a vezérigazgatót, hogy a Katona István téri Parkolóház jogi helyzetének rendezése érdekében folytasson tárgyalásokat az Agria Parkoló Kft-vel, az ingatlan önkormányzat általi megvételére, illetve az EVAT Zrt általi bérletére vonatkozó opciókkal, egy esetleges vásárlás esetén a Parkolóház értékesítése ill. bérbeadásának lehetőségére is, és a tárgyalások eredményét tartalmazó megállapodás tervezeteket  terjessze közgyűlés elé.

**263 /2022 (VI.30) Közgyűlési Határozat**

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése felkéri a polgármestert, hogy az EVAT Zrt által lefolytatott tárgyalások eredményeképp, az ingatlan önkormányzat általi megvételére, illetve az EVAT Zrt általi bérletére vonatkozó megállapodási tervezetekre vonatkozó testületi döntés megszületése érdekében, a testületi anyagot terjessze a 2022. augusztusi közgyűlés elé.

**379/2022 (IX. 29) Közgyűlési Határozat**

1.Eger MJV Önkormányzat Közgyűlése elrendeli, hogy az EVAT Zrt által, a Katona Téri Parkolóház ingatlan bérleti szerződés megszűnését követően, az Agria Parkoló Kft részére ellentételezés nélkül kifizetett bérleti díjak megtérítését, valamint ezen kifizetések biztosítása érdekében az Önkormányzat 2022. évi költségvetésének módosítását. Felkéri továbbá az EVAT Zrt Igazgatóságát, hogy a Katona Téri Parkolóház zavartalan működése értekében, Agria Parkoló Kft-vel 3.900 EFt/hó induló bérleti díj mellett 25 év időtartamra, kössön bérleti szerződést, az ingatlan üzemeltetéséről gondoskodjon, melyre vonatkozóan az Önkormányzattal kötendő megállapodás tervezetét a soron következő közgyűlésre a szükséges döntések érdekében a képviselő testület tagjainak megküldje.

**99/2023. (II.23.) közgyűlési határozat**

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése elrendeli, hogy az Önkormányzat vegye közvetlen üzemeltetésbe és nyissa meg az Eger, Katona téri parkolóházat, ennek érdekében folytasson közvetlen egyeztetéseket az Agria Parkoló Kft-vel a 2010. február 11-én megkötött, majd 2011. március 31. napján módosított az Eger Katona téri Parklóház megvalósítása és üzemeltetése tárgyában kötött Megállapodás és Ingatlan adásvételi szerződés módosításáról.

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése felszólítja az EVAT Egri Vagyonkezelő és Távfűtő Zrt-t, hogy az ingatlan átadását az Önkormányzat felé haladéktalanul tegye meg. A Közgyűlés visszavonja továbbá a 379/2022 (IX. 29) Közgyűlési határozatot.

**213/2023 (IV.27) Közgyűlési határozat**

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése elrendeli a Katona téri parkolóház működtetésének fedezetéül mindösszesen 117.249.036.- Ft átcsoportosítását a 2023. évi költségvetés Kiadási oldalának II/6/4/1/3/K EVAT Zrt. - Parkoló üzemeltetéssel összefüggő kiadások címszámról a II. fejezeten belüli új Eger Katona téri parkolóház üzemeltetésével összefüggő kiadások címszámára, azzal a feltétellel, hogy a 2022. évi pénzmaradvány elfogadásakor ezen összeggel a II/6/4/1/3/K EVAT Zrt. - Parkoló üzemeltetéssel összefüggő kiadások címszám visszapótlásra kerüljön.

**214/2023 (IV.27) Közgyűlési határozat**

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata felhatalmazza EMJV Polgármesterét, hogy tárgyalásokat folytasson az Eger, belterületi 4870/6 helyrajzi szám alatt lévő Katona téri Parkolóház vonatkozásában átmeneti időre történő bérleti szerződés megkötéséről a mellékelt tervezet szerint, azonban attól az alábbi lényeges feltételek tekintetében eltérő feltételekkel:

* vételi jog fenntartása mellett, 5 évre, a 2010. február 11. kelt alapmegállapodás 6.2. pontja szerinti feltételekkel
* az Önkormányzat egyoldalú joglemondása nélkül
* a Bérbeadó 13 964 495.- Ft összegű jogalap nélküli követelésének kifizetése nélkül

A Közgyűlés felhatalmazza a Polgármestert a határozat végrehajtása érdekében szükséges egyeztetések lefolytatására aláírására. A Polgármester tegyen továbbá javaslatot ennek kötelezettséggel nem terhelt költségvetési fedezetére.

**262/2023. (V.16.) közgyűlési határozat**

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata dönt az Eger, belterületi 4870/6 helyrajzi szám alatt lévő Katona téri Parkolóházra vonatkozó, határozott időtartamú bérleti szerződés megkötéséről, mely összeg Eger MJV Önkormányzata 2023. évi költségvetése II. fejezeten/Eger Katona téri parkolóház címszámán rendelkezésre áll, az alábbi jelentős szerződési feltételek elfogadása mellett:

* Határozott idejű bérleti szerződés 2023.06.01. – 2029.05.31. (havi teljesítés, számlázás és fizetés) az Agria Parkoló Kft és Eger MJV Önkormányzata között.
* Nettó bérleti díjak:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1. év | havi bérleti díj | **5 250 000** | EFt/hó |
| éves bérleti díj | 63 000 000 | EFt/év |
| 2. év | havi bérleti díj | 6 000 000 | EFt/hó |
| éves bérleti díj | 72 000 000 | EFt/év |
| 3. év | havi bérleti díj | 6 000 000 | EFt/hó |
| éves bérleti díj | 72 000 000 | EFt/év |
| 4. év | havi bérleti díj | 6 000 000 | EFt/hó |
| éves bérleti díj | 72 000 000 | EFt/év |
| 5. év | havi bérleti díj | 6 000 000 | EFt/hó |
| éves bérleti díj | 72 000 000 | EFt/év |
| 6. év | havi bérleti díj | 6 000 000 | EFt/hó |
| éves bérleti díj | 72 000 000 | EFt/év |

* Bérlő köteles szabadon felhasználható kárfedezeti garanciát fizetni a Bérbeadó részére (a továbbiakban: „Óvadék”) a szerződés aláírást követően 8 napon belül. Az Óvadék összege 2 (kettő) havi kezdő bruttó bérleti díjjal egyező.
* Az Önkormányzat, mint a bérlő az EVAT Zrt. jelöli ki üzemeltetésre, megbízási szerződéssel.
* Az Agria Parkoló Kft a bérleti futamidő alatt vételi jogot biztosít az önkormányzatnak vagy az általa kijelölésre kerülő 100% önkormányzati tulajdonú cégének.
	+ Az ingatlan induló vételára a szerződéskötéskor nettó 949.000.000,-Ft.
	+ Az ingatlanra vonatkozó vételi jogot bérlő a szerződéskötés évforduló napjait megelőző 1. és 60. nap között gyakorolhatja (minden év 05.31-ig).
	+ A vételár a szerződéskötés évfordulóját követő napon (06.02-án) indexálódik, az előző évi KSH szerinti infláció mértékével (első alkalommal 2024.06.02-én).
	+ A vételi jog gyakorlása esetére az Agria Parkoló Kft, egyoldalú engedményt biztosít a vétel napjáig kifizetett összes nettó bérleti díj **30%-ával** megegyező összegben, amely összeg a vételár teljesítésébe beszámít.
	+ A vételi jog gyakorlása esetén a felek közös megegyezéssel külön megállapodhatnak, hogy a vételár részben csereingatlannal kerül teljesítésre.
	+ Az Agria Parkoló Kft az ingatlan feletti tulajdonát a vételár teljes kiegyenlítéséig fenntartja.
	+ Az adásvétel értékéből eredő adó és illetékfizetési kockázat a vevőt terheli.

Ezek a közgyűlési határozatok szolgálhatnak kiindulópontként a bizottság által lefolytatandó vizsgálathoz, melynek módszertanát, tárgyköreit az első bizottsági ülésen szükséges lefektetnünk.

Eger, 2023. július 3.

**Sós Tamás**

Városgazdálkodási Bizottság Elnöke