

\_\_\_\_\_napirend

**ELŐTERJESZTÉS**

**az Eger, Dobó István tér 8. szám alatti társasházban található 4996/A/2 helyrajzi számú ingatlan kedvezményes használatba adásáról**

**Tisztelt Közgyűlés!**

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 392/2024. (XI.28.) számú határozatával megalapította az Egri Fejlesztési Ügynökség Korlátolt Felelősségű Társaság (továbbiakban: Társaság) elnevezésű, kizárólagos önkormányzati tulajdonú, egyszemélyes gazdasági társaságot, a településfejlesztési kötelezően ellátandó önkormányzati feladat és a városfejlesztési operatív feladatok ellátása céljából. Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése hozzájárult ahhoz, hogy a Társaság székhelyeként az önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló 3300 Eger, Dobó István tér 8. szám alatti ingatlan kerüljön bejegyzésre a cégnyilvántartásba.

Az Egri Törvényszék Cégbírósága a Társaságot 2024. december 3-án bejegyezte.

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában áll a természetben Eger, Dobó István tér 8. szám alatti társasház földszintjén található 4996/A/2 hrsz-ú „iroda” megnevezésű 59 m² területű ingatlan.

A fenti ingatlan szolgál az Egri Fejlesztési Ügynökség Kft. székhelyéül, így az ingatlan használatára vonatkozó szerződés megkötése vált szükségessé, melyhez elengedhetetlen - Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 33/2022. (XI.25.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Vagyonrendelet) 4. § (1)-(2) bekezdéseiben foglaltak alapján- az ingatlan forgalmi értékének meghatározása:

*„4. §*

*(1) Az önkormányzati vagyon elidegenítésére, megterhelésére irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy forgalmi értékét meg kell határozni.*

*(2) A forgalmi érték megállapításának módja:*

*a) Ingatlanok értékesítése, bérbeadása, megterhelése esetében ingatlanforgalmi szakértő által meghatározott érték* ***90 napnál nem régebbi forgalmi értékbecslés*** *alapján, kivétel ez alól az azonos adottságú ingatlanok sorozat értékesítése. Mezőgazdasági célú ingatlanok 21. alcím szerinti hasznosítása esetén értékelést nem kell készíteni, kivéve az Nvt.-nek és a költségvetési törvénynek megfelelően az ott meghatározott versenyeztetési értékhatárt várhatóan meghaladó értékű ingatlanokat.”*

A 2025. január 6-án elkészült szakvélemény alapján a 4996/A/2 hrsz-ú „iroda” megnevezésű 59 m² területű ingatlan forgalmi értéke **32 656 000,- Ft** (1. melléklet).

A Vagyonrendelet 14. §-a rendelkezik az önkormányzat tulajdonában lévő vagyontárgyak ingyenes és kedvezményes használatba adásáról:

*„14. §*

*(1) Az Önkormányzat a tulajdonában lévő vagyontárgyakat Közgyűlés döntése vagy törvényi kötelezettsége alapján ingyenesen és kedvezményesen is használatba adhatja az Nvt. előírásainak megfelelően.*

*…………*

*(4) A használónak az Önkormányzattal írásbeli megállapodást kell kötni, amely tartalmazza a kedvezmény feltételeit, mértékét, a közüzemi díjfizetési, felújítási és karbantartási kötelezettségeket.”*

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvt.) 11. §-a szabályozza a nemzeti vagyon kezelését, hasznosítását:

*„11. §*

*………*

*(10) A nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy* ***átlátható szervezettel köthető****. A hasznosításra irányuló szerződés – a 11/A. § (2) bekezdésében foglalt kivétellel – 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. E bekezdés szerinti korlátozás nem vonatkozik az állammal, költségvetési szervvel, önkormányzattal vagy önkormányzati társulással kötött szerződésre.*

*(10a) A Kormány kiemelt nemzetgazdasági érdekből nyilvános határozatban dönthet az állami vagyon hasznosítására irányuló szerződés legfeljebb 30 éves határozott időre történő megkötéséről, amennyiben az állami vagyont érintő beruházás megtérülési ideje ezt kifejezetten indokolja.*

*(11) 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.*

*……..*

*(16) Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítani – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.*

*(17)* ***Mellőzhető a versenyeztetés abban az esetben, ha a hasznosítás***

*a) államháztartási körbe tartozó szervezet,*

*b)* ***jogszabályban előírt állami vagy önkormányzati feladatot ellátó gazdálkodó szervezet,*** *továbbá jogszabályban előírt állami vagy önkormányzati feladatot ellátó egyházi jogi személy,*

*c) államháztartási körbe tartozó szervezet vagyonkezelésében lévő*

*ca) az állam tulajdonában álló lakások tekintetében a vagyonkezelő szervezettel vagy központi költségvetési szervvel,*

*cb) a helyi önkormányzat tulajdonában álló lakások tekintetében a vagyonkezelő szervezettel*

*foglalkoztatásra irányuló jogviszonyban álló személyek, vagy*

*d) a közfeladatot ellátó, az állam közvetlen vagy közvetett tulajdonában álló gazdasági társaság vagyonkezelésében lévő, az állam tulajdonában álló lakások tekintetében a vagyonkezelővel vagy a vagyonkezelő tulajdonában álló gazdasági társasággal foglalkoztatásra irányuló jogviszonyban álló személyek*

*javára történik.”*

Tekintettel arra, hogy az Egri Fejlesztési Ügynökség Kft. 100%-ban az Önkormányzat tulajdonában áll, az Nvt. 3. § (1) bekezdés 1 a). pontja alapján átlátható szervezetnek minősül, továbbá Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdése alapján helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatot ellátó gazdálkodó szervezet, a Közgyűlés - versenyeztetési eljárás lefolytatása nélkül – dönthet a 4996/A/2 helyrajzi számú ingatlan kedvezményes használatba adásáról a Társaság részére.

A Vagyonrendelet 19. § (1) bekezdésében továbbá a Vagyonrendelet 2. mellékletében meghatározottak szerint a 4996/A/2 helyrajzi számú ingatlan esetében az induló havi bérleti díj mértéke: nettó 244 920,- Ft + 66 128,- Ft ÁFA, azaz bruttó 311 048,- Ft lenne.

A Vagyonrendelet 17. §-a alapján a nem lakás céljára szolgáló helyiséget határozott időre, legfeljebb 10 évre adhat bérbe az Önkormányzat.

Fentieket figyelembe véve javaslom, hogy a Közgyűlés döntsön az Eger belterület 4996/A/2 helyrajzi számú ingatlannak az Egri Fejlesztési Ügynökség Kft. részére történő kedvezményes használatba adásáról, kizárólag a bérleti díjat terhelő ÁFA összegének (66 128,- Ft/hó) viselése mellett, 10 év határozott időtartamra. Az előterjesztés 2. melléklete tartalmazza a kedvezményes használatról szóló szerződés tervezetét.

**Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy fogadja el a határozati javaslatot.**

Eger, 2025. január 14.

**Vágner Ákos**

Eger Megyei Jogú Város

Polgármestere

**Határozati javaslat:**

**Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 33/2022. (XI.25.) önkormányzati rendelete 14., 17. és 19. §-ai alapján dönt az Eger belterület 4996/A/2 helyrajzi számú ingatlan kedvezményes használatba adásáról az Egri Fejlesztési Ügynökség Kft. részére 2025. február 01. napjától 10 év határozott időtartamra, a bérleti díjat terhelő havi 66 128,- Ft összegű ÁFA megfizetése ellenében, az alábbi feltételekkel:**

**- Az általános forgalmi adó számításának alapjául szolgáló, a Kft. részéről az Önkormányzat felé a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló törvény szerinti kötelező önkormányzati közfeladat ellátásában való közreműködésére tekintettel történt kedvezményes használatba adás okán meg nem fizetendő havi nettó bérleti díj évente a fogyasztói árindex mértékével emelkedik. Az első emelés 2026. április hónapban esedékes.**

**- Az ingatlan közüzemi díjait az Önkormányzat tovább számlázza az Egri Fejlesztési Ügynökség Kft. részére.**

**Felelős: Vágner Ákos polgármester**

**Dr. Barta Viktor jegyző megbízásából**

**Dr. Nagy-Holló Eszter Jogi és Hatósági Iroda vezetője**

**Ajkay Beáta Vagyongazdálkodási Iroda vezetője**

**Göndör János Tibor ügyvezető, Egri Fejlesztési Ügynökség Kft.**

**Határidő: 2025. február 01.**