



EGER

MEGYEI JOGÚ VÁROS

PÉNZÜGYI-,GAZDÁLKODÁSI ÉS ÜGYRENDI BIZOTTSÁG

ELNÖKE

3300 EGER, DOBÓ TÉR 2.

ELŐTEJESZTÉS

az Eger, Dobó István tér 2. szám alatt elhelyezkedő 85,79 m² területű, jelenleg Utazási Irodaként funkcionáló üzlethelyiség bérbeadásáról

Tisztelt Bizottság!

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képezi az Eger, Dobó István tér 2. szám alatti 4971 hrsz-ú épületben található, Bajcsy-Zsilinszky utcai bejárattal rendelkező 85,79 m² alapterületű, Utazási Irodaként funkcionáló üzlethelyiség.

Az üzlethelyiségre 10 éves időtartamra kötött bérleti szerződés 2025. március 31. napján lejár. Az IBUSZ Kft. képviselője 2025. január 15-én a Vagyongazdálkodási Irodára érkezett levelében jelezte, hogy az üzlethelyiséget további 5 éves határozott időtartamra szeretné bérelni. A jelenlegi Bérelő 2024. május 01. napjától havi nettó 413 654,- Ft + 111 687,- ÁFA összegű bérleti díjat fizet.

Az önkormányzat tulajdonában levő nem lakás célú helyiségek hasznosítását, bérbeadását és a bérleti jog folytatásának feltételeit Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 33/2022. (XI.25.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Vagyonrendelet) szabályozza.

A Vagyonrendelet 22. § -a szabályozza a bérleti jogra és jogviszonyra vonatkozó különös rendelkezések, bérleti jog, bérleti jogviszony folytatásának esetét:

(1) „Üzlethelyiségre vonatkozó bérleti jog vagy jogviszony szerződés szerinti időtartamának leteltét legalább 60 nappal megelőzően, a bérleti díj és egyéb díjtartozással nem rendelkező bérelő, kezdeményezheti az Önkormányzatnál a bérleti szerződés időtartamának lejáratát követő naptól a lejáró bérleti szerződéssel megegyező, de maximum 10 éves időtartamra új bérleti szerződés megkötését bérleti jogviszony keretében.”

A bérelő a további bérlésre vonatkozó igényét a fenti határidőn belül bejelentette. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (16) bekezdésében meghatározott versenyeztetési értékhatárt Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény 5. § (2) bekezdés a) pontja 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi értékben határozza meg. Tekintettel arra, hogy az ingatlan forgalmi értéke meghaladja a versenyeztetési értékhatárt, az üzlethelyiség további hasznosítására vonatkozó eljárást a Vagyonrendelet 18. §-ban foglaltak szerint javasolom elindítani:

(1) *Nem lakás célú helyiséget nyílt versenyeztetés útján, valamint az e rendeletben szabályozott esetekben zárt versenyeztetés útján, vagy közvetlenül lehet bérbe adni.*

(...)

A versenyeztetés lefolytatására az 1. mellékletben foglalt előírásokat kell alkalmazni.

A Vagyonderrendelet 19. § (1) bekezdése értelmében:

„Az üres, vagy a korábbi bérleti jogviszony, bérleti jog megszűnését követően üressé váló helyiség versenyeztetési eljárás során történő bérbeadásakor alkalmazandó induló éves bérleti díj minimális mértékét az ingatlan tulajdonosa által a 4.§ (2) bekezdése alapján készítettett forgalmi értékbecslés alapján, a Rendelet 2. mellékletében meghatározott számítási mód szerint kell meghatározni.”

Az induló éves bérleti díj megállapítása érdekében a Vagyongazdálkodási Iroda megrendelte az üzlethelyiségre vonatkozó ingatlanforgalmi szakvéleményt, (1. melléklet), amely szerint az üzlethelyiség forgalmi értéke nettó 45 950 000,- Ft.

A Vagyonderrendelet 2. mellékletének 1. pontjára tekintettel:

Az üres, vagy a korábbi bérleti jogviszony, bérleti jog megszűnését követően üressé váló helyiség versenyeztetési eljárás útján történő bérbeadásakor induló éves bérleti díj mértékét a 4. § (2) bekezdés alapján készítettett forgalmi értékbecslés alapján megállapított forgalmi érték 12%-ában, jelen esetben **éves nettó 5 514 000,- Ft**-ban javaslom meghatározni.

Az üzlethelyiség további hasznosítására a 2. mellékletként csatolt ajánlati felhívás szerinti nyílt versenyeztetési eljárás lefolytatását javaslom, ahol az értékelés szempontja a legmagasabb összegű ajánlat.

A Vagyonderrendelet 5. § (5) bekezdése alapján:

„A Pénzügyi-, Gazdálkodási és Ügyrendi Bizottság állapítja meg nem lakáscélú helyiség, garázs, pincehelyiség bérbeadása esetén a bérbeadás feltételeit...”

A Vagyonderrendelet 22. § (8) bekezdése szerint az IBUSZ Kft-t – mint az üzlethelyiség korábbi bérlőjét – előbérleti jog illeti meg:

" Ha a bérlő az általa bérelt nem lakás célú helyiséget a bérleti jog lejártát, vagy a határozott időre kötött bérleti jogviszony esetén a határozott időtartam lejártát közvetlenül megelőző legalább 60 naptári hónapban mindvégig albérletbe adás nélkül közvetlenül maga használta és hasznosította, úgy őt, mint korábbi bérlőt a nem lakás célú helyiségnek az Önkormányzat versenyeztetési eljárás útján történő ismételt, a bérleti jog, bérleti jogviszony megszűnését követő első, bérleti jogviszony keretében történő hasznosítása esetén előbérleti jog illeti meg.”

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy fogadja el az alábbi döntési javaslatot!

Eger, 2025. február 13.

Csákvári Antal s.k.

Pénzügyi-, Gazdálkodási és Ügyrendi Bizottság elnöke

Döntési javaslat:

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Pénzügyi-, Gazdálkodási és Ügyrendi Bizottsága a Közgyűlés által átruházott hatáskörében eljárva az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 33/2022. (XI.25.) önkormányzati rendelet (továbbiakban Vagyonrendelet) 5. § (5) bekezdése alapján dönt az Eger belterület 4971 hrsz-ú, természetben az Eger, Dobó István tér 2. sz. alatti Városháza épületében található 85,79 m² területű üzlethelyiség nyílt versenyeztetés útján történő bérbeadásáról az alábbi pályázati felhívás szerint:

Pályázati felhívás

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata
az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 33/2022. (XI.25.)
önkormányzati rendelete alapján nyilvános versenyeztetési eljárás útján meghirdeti
bérbeadásra az Önkormányzat tulajdonában lévő

**3300 Eger, Dobó István tér 2. szám (Hrsz. 4971) alatti Városháza épületében
található 85,79 m² területű üzlethelyiséget**

az alábbi pályázati kiírás alapján:

I. Kiíró:

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata
Székhelye: 3300 Eger, Dobó István tér 2.
Adószám: 15729325-2-10
Képviseli: Vágner Ákos polgármester
Telefon: +36 36 523 700
Email: vagyongazdalkodas@ph.eger.hu

II. Kiírás tárgya

Cím	Hrsz.	Funkció	Alapterület	Induló éves nettó bérleti díj, Ft	Pályázati biztosíték, Ft	Bérleti jogviszony időtartama
3300 Eger, Dobó I. tér 2. <i>bejárat a Bajcsy-Zs. u. felől</i>	4971	üzlet	85,79 m²	5 514 000,-	1 378 500,-	2 év

A helyiségben nem végezhető tevékenység: I. és II. körzetben a használatra-kereskedés önkormányzati tulajdonú üzlethelyiségben nem folytatható. Az I. körzetben szálláshely-szolgáltatási tevékenység nem folytatható önkormányzat tulajdonú, közterületről nyíló, földszinti, nem lakáscélú helyiségben.

Az üzlethelyiség műszaki jellemzői: lsd. 1. melléklet.

Közzététel módja: az Önkormányzat hivatalos hirdetőtáblája, Eger város honlapja, Városi Televízió Képűjságja, Eger Város facebook oldala

A pályázati biztosítékot 2025. március 10-én 16:00 óráig kell befizetni Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának a MBH Banknál vezetett 50400209-16264252 számú

számlájára. A pályázati biztosíték befizetése az induló éves nettó bérleti díjon történő ajánlattételnek minősül. A pályázati biztosítékot nyertesség esetén 3 havi bérleti díjnak megfelelő összegre kell kiegészíteni, ami óvadékként a kezelőnél marad.

Az óvadék teljes mértékben visszajár a bérleti jogviszony megszűnése esetén, amennyiben a felek másként nem állapodnak meg, illetve amennyiben az óvadék nem kerül felhasználásra a bérbeadó részéről a bérlőt terhelő, a bérlő által nem teljesített kötelezettségek kapcsán.

Licitálás és eredményhirdetés időpontja: 2025. március 11., 10:00 óra

Licitálás helye: Polgármesteri Hivatal II. számú tárgyaló (3300 Eger, Dobó tér 2.). (Az Önkormányzat a helyszín változtatásának jogát fenntartja.)

Licitlepcső: 10.000,- Ft

Szerződéskötés: az eredményhirdetést követő 15 munkanapon belül

- **Az ajánlatok bírálati szempontja:** a legmagasabb összegű bérleti díj

Ajánlati kötöttség:

a szerződéskötés napjáig fennáll. Amennyiben a szerződés a nyertes pályázó érdekkörébe tartozó okból az eredményhirdetést követő 30 napon belül nem kerül aláírásra, úgy a pályázati biztosíték a kiírót illeti meg.

Előbérleti jog: Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 33/2022. (XI.25.) önkormányzati rendelete 22. § (8) bekezdése alapján a jelenlegi bérlőt előbérleti jog illeti meg.

Az ingatlan megtekinthető: előre egyeztetett időpontban

A pályázati biztosíték kamatmentesen visszajár:

- a kiírás visszavonásától,
- az eljárás eredménytelenségének megállapításától,
- a nyertes ajánlattevő kivételével az ajánlattevők részére az eredményhirdetéstől számított 15 napon belül.

Nem jár vissza a pályázati biztosíték, ha:

- a megkötött szerződést biztosító mellékkötelezettséggé alakul át, vagy beszámításra kerül
- az ajánlattevő az eljárás megkezdését követően visszalép
- az ajánlattevő az ajánlati kötöttség időtartama alatt az ajánlatát visszavonja,
- a szerződésnek a felhívásban megjelölt időn belüli megkötése neki felróható, vagy az érdekkörében felmerült más okból hiúsult meg.

Az Önkormányzat fenntartja azon jogát, hogy a nyertes ajánlattevő visszalépése esetén jogosult az eljárás során következő helyezettjével szerződést kötni.

Az Önkormányzat fenntartja azon jogát, hogy az eljárást eredménytelennek nyilvánítsa.

Az ajánlattevő a licit kezdetén az alábbi dokumentumokat köteles bemutatni a licit vezetőjének:

- társas vállalkozás esetében 30 napnál nem régebbi cégkivonat és aláírási címpéldány legalább egyszerű másolatban,
- ha az ajánlattevő nem személyesen vesz részt a liciten (nem saját nevében licitál), akkor közokiratban vagy teljes bizonyító erejű magánokiratban foglalt képviseleti meghatalmazás,
- egyéni vállalkozó esetében a vállalkozói jogviszony nyilvántartásának hiteles igazolása,
- magánszemély esetében személyazonosság igazolására szolgáló dokumentumok,
- a pályázónak igazolnia kell, hogy Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata felé nincs tartozása. (Ennek igazolása az Önkormányzat részére benyújtott írásbeli nyilatkozat útján történik.)
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 33/2022. (XI.25.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 21.4. pontja szerinti nyilatkozat (lsd. 2. vagy 3. mellékletek: átláthatósági nyilatkozat).

Egyéb rendelkezések:

Induló éves bérleti díj minden évben a KSH által közzétett fogyasztói árindex 100%-val emelkedik. Első emelésre 2026. májusában kerül sor.

Az üzlethelyiség albérletbe nem adható.

A Kiíró fenntartja azon jogát, hogy a pályázat során ajánlatot tett egyik ajánlattevővel sem köt szerződést, és így módon a pályázatot – akár indoklás nélkül is – eredménytelennek minősítse.

A nyílt versenyeztetési eljárással kapcsolatban érdeklődni lehet az Eger MJV Polgármesteri Hivatalának Vagyongazdálkodási Irodáján a +36 36 523-730 telefonszámon.

.....
Vágner Ákos
Eger Megyei Jogú Város Polgármestere

A Bizottság felhatalmazza a Polgármestert az eredmény megállapítására és a szükséges dokumentumok aláírására.

Felelős:

Vágner Ákos polgármester
Dr. Barta Viktor jegyző megbízásából
dr. Nagy-Holló Eszter Jogi és Hatósági Iroda vezetője
Ajokay Beáta Vagyongazdálkodási Iroda vezetője

Határidő: 2025. március 31.