

ELŐTERJESZTÉS

az Eger, II. Rákóczi Ferenc utca 8-10. szám alatti Garzonházban található nem lakáscélú helyiség kedvezményes használatba adásáról a Felsővárosi Polgárőr Egyesület részére

Tisztelt Közgyűlés!

A Felsővárosi Polgárőr Egyesület (továbbiakban: Egyesület) 2025. január 1. napjától működő szervezet, a bűn és balesetmegelőzés, környezetvédelem, a gyermek és ifjúságvédelem érdekében önkéntes tevékenységet fejt ki a társszervekkel, illetve más társadalmi szervekkel karöltve, célja a bűnalkalmak korlátozásával az ismertté vált bűncselekmények számának mérséklése, - a közbiztonság javítása; a lakosság, a bűnüldöző, valamint rendészeti szervek közötti bizalom, illetve együttműködés erősítése. Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata, és az Egyesület között 2025. április 3. napján együttműködési megállapodás jött létre a fenti feladatok ellátására.

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonát képezi és az EVAT Egri Vagyonkezelő és Távfűtő Zrt. kezelésében van az egeri 2015/23 helyrajzi számú, természetben Eger, II. Rákóczi Ferenc utca 8-10. szám alatti ingatlan (Garzonház) földszintjén található 90 m² térmértékű, külön albetét számmal nem rendelkező, nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az Egyesület kérelmében (1. melléklet) jelezte, hogy az ingatlant a tevékenységének ellátását biztosító irodaként szeretné kedvezményesen bérbe venni.

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 33/2022. (XI.25.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Vagyonrendelet) 4. § (2) bekezdése alapján:

„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.”

Ennek megfelelően megrendeltük az ingatlan forgalmi értékének megállapításához szükséges ingatlanforgalmi értékbecslést (2. melléklet), amely szerint a 90 m² térmértékű ingatlan forgalmi értéke nettó 29 500 000,- Ft.

A Vagyonrendelet 2. melléklet 3. pontja szerint az induló éves bérleti díj megállapítása során a helyiség övezeti besorolásától függően a helyiség aktuális forgalmi értéke 12%-

ától számított negatív irányú eltérés alkalmazható, jelen ingatlan esetében az eltérés 8%. A Vagyonrendelet 19. § és a Vagyonrendelet 2. mellékletében foglaltak alapján az induló éves bérleti díj mértéke (a forgalmi érték 4%-a) nettó 1 180 000,- Ft + 318 600,- Ft ÁFA/év.

A Vagyonrendelet 14. § (1) bekezdése szerint:

„Az Önkormányzat a tulajdonában lévő vagyontárgyakat Közgyűlés döntése vagy törvényi kötelezettsége alapján ingyenesen és kedvezményesen is használatba adhatja az Nvt. előírásainak megfelelően.”

Továbbá a Vagyonrendelet 14. § értelmében:

„(3) A használónak az ingatlan fenntartásával, üzemeltetésével kapcsolatban felmerülő tényleges költségeket meg kell térítenie.

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

(5) A Közgyűlés a kedvezményes használatba adásról hozott döntésében a (3)–(4) bekezdésben meghatározottakon felül további költségként a kedvezményes használatba adás után a mindenkor hatályos adójogszabályok szerint fizetendő általános forgalmi adó összegének viselését is előírhatja a használó részére”.

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 14. §-a alapján az ingyenesen nyújtott szolgáltatás után általános forgalmi adó fizetési kötelezettség keletkezik.

A 2011. évi CXCVI. törvény a nemzeti vagyonról (továbbiakban: Nvtv.) 11. § (16) bekezdése szerint:

„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.”

Tekintettel a költségvetési törvény 5. § (2) bekezdésére:

„A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény

a) 11. § (16) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2024. évben a hasznosítással érintett rész tekintetében 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.”

Az Nvtv. 11. § (17) bekezdése értelmében:

„Mellőzhető a versenyeztetés abban az esetben, ha a hasznosítás

b) jogszabályban előírt állami vagy önkormányzati feladatot ellátó gazdálkodó szervezet, továbbá jogszabályban előírt állami vagy önkormányzati feladatot ellátó egyházi jogi személy javára történik.”

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 17. pontja szerint a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható

közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladat a közreműködés a település közbiztonságának biztosításában.

Fentiek alapján a Közgyűlés dönthet a tárgyi ingatlan Egyesület részére történő kedvezményes használatba adásáról.

A határozati javaslat az ingatlan 5 éves határozott időtartamra történő kedvezményes használatba adásáról szól, kizárólag a bérleti díj után fizetendő ÁFA összegének viselése mellett.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, fogadja el a határozati javaslatokat.

Eger, 2025. április 11.

Vágner Ákos s.k.

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. § (1), (3), (4) és (5) bekezdésében foglaltakra tekintettel jóváhagyja az Önkormányzat tulajdonát képező egri 2015/23 helyrajzi számú, természetben Eger, II. Rákóczi Ferenc utca 8-10. szám alatti ingatlan földszintjén elhelyezkedő 90 m² térmértékű nem lakás célú ingatlan kedvezményes használatba adását a Felsővárosi Polgárőr Egyesület (székhely: 3300 Eger, Kossuth Lajos u. 12., adószám: 19393900-1-10) részére 2025. május 1. napjától 2030. április 30. napjáig, 5 éves határozott időtartamra nettó 0,- Ft/hó + 26 550,- Ft/hó ÁFA bérleti díj mellett az alábbi feltételekkel:

- Az ÁFA fizetési kötelezettség megállapításának alapjául szolgáló nettó bérleti díj összege - amely a használatba adás évében nettó 98 333,- Ft/hó - évente a fogyasztói árindex mértékével emelkedik. Az első emelés 2026. májusában esedékes.
- Az ingatlant csak a fent említett szervezet használhatja, albérletbe nem adhatja, használatát másnak át nem engedheti.
- A szervezet az ingatlant az alaptevékenységéhez vagy ahhoz kapcsolódó tevékenységhez használhatja.
- A szervezet 2025. május 1. napja és 2030. április 30. napja közötti időtartamban használhatja az ingatlant.
- Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 33/2022. (XI.25.) önkormányzati rendelet 14. § (3), (4) és (5) bekezdés szerinti költségek a szervezetet terhelik.

A Közgyűlés felhatalmazza az EVAT Egri Vagyonkezelő és Távfűtő Zrt. vezérigazgatóját az ingatlan használatba adásáról szóló megállapodás megkötésére és aláírására.

Felelős: Dr. Bánhidy Péter vezérigazgató, EVAT Egri Vagyonkezelő és Távfűtő Zrt.

Határidő: 2025. május 31.