



**ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERÉTŐL**

8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19. Telefon: 92/502-102, fax: 92/311-474
Email: mayor@zalaegerszeg.hu

..... napirendi pont anyaga

ELŐTERJESZTÉS

**Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése
2019. február 7-i ülésére**

Tárgy: Az Alsóerdei vendégház hasznosítása

Előterjesztő:

Balaicz Zoltán polgármester

Készítette:

Műszaki Osztály
Pass Edina vagyongazdálkodási referens

Egyeztetve:

Tárgyalta:

Ügyrendi, Jogi és Vagyonyilatkozatot Ellenőrző
Bizottság
Műszaki Bizottság
Gazdasági Bizottság
Pénzügyi Bizottság
Oktatási, Kulturális, Ifjúsági és Sport Bizottság

Közgyűlésre meghívást kap

**Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási
szempontból ellenőrizte:**

Közgazdasági Osztály

**Törvényességi és tartalmi-formai
szempontból ellenőrizte:**

Önkormányzati Osztály

Tisztelt Közgyűlés!

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában van a Zalaegerszeg 24501/2 hrsz-ú kivett zártkerti művelés alól kivett terület és gazdasági épület megnevezésű, 1639 m² nagyságú ingatlan, amely természetben a Zalaegerszeg, Alsóerdei út 29. szám alatt található. /1. számú melléklet/ Az ingatlan az önkormányzat forgalomképes üzleti vagyonába tartozik.

Az ingatlanon bruttó 278 m² (hasznos alapterület 303 m²) nagyságú vendégház épület felépítmény található, amely funkcióját tekintve szálláshelyként, illetve rendezvények helyszínéül szolgál.

Az Alsóerdei Sport- és Rekreációs Központ fejlesztése elnevezésű Modern Városok Program keretében megvalósuló projekt részét képezi az alsóerdei vendégház felújítása is. A felújítási munkálatok 2018. június 15-én kezdődtek meg. A vállalkozási szerződés 1. számú módosítása alapján a felújítás 2019. február végén befejeződik. A sikeres műszaki átadás-átvételi eljárás lefolytatása után kérhető meg az épület használatbavételi engedélye, várhatóan 2019. márciusában.

A fejlesztés során felújított létesítmény használatbavételi engedélyének jogerőre emelkedése után kerülhet sor a hasznosítására.

A projekt a létesítmény felújítását nettó módon finanszírozta, ezért a hasznosításra vonatkozóan alapvető szempont, hogy díj ellenében történjen, amely alapján az önkormányzatnak ÁFA köteles bevétele keletkezik, így jogosult lesz a beruházás során az előzetesen felszámított általános forgalmi adó levonására.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról, vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 4/2013. (II.08.) önkormányzati rendelete 2. § (3) bekezdése kimondja, hogy a „hasznosítás az önkormányzati vagyon birtoklásának, használatának, hasznok szedése jogának bármely – a tulajdonjog átruházását nem eredményező – jogcímen történő átengedése, ide nem értve a vagyonkezelésbe adást, valamint a haszonélvezeti jog alapítását.”

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvt.) 11. § (10) és (16) – (17) bekezdései kimondják, hogy

„(10) A nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető. A hasznosításra irányuló szerződés 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 szerződés szerűen, késedelem nélkül teljesítette. E bekezdés szerinti korlátozás nem vonatkozik az állammal, költségvetési szervvel, önkormányzattal vagy önkormányzati társulással kötött szerződésre.

(16) Törvényben, valamint helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy 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, vagy

c) államháztartási körbe tartozó szervezet vagyonkezelésében lévő, az állam vagy a helyi önkormányzat tulajdonában álló lakások tekintetében a vagyonkezelő szervezettel foglalkoztatásra irányuló jogviszonyban álló személyek

jávéra történik.”

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 108/B. §-a kimondja, hogy „a Nvt. 11. § (16) bekezdése szerinti versenyeztetés mellőzhető:

a) a Nvt. 11. § (17) bekezdésében foglalt esetekben, továbbá

b) ha az önkormányzati vagyon használatát biztosító, határozott időre kötendő szerződés tartama a kilencven napot nem haladja meg.

Fent leírtak alapján javaslom, hogy a **felújított építmény és az ingatlan (továbbiakban: ingatlan)** versenyeztetési eljárás nélkül, bérleti szerződés keretében, bérleti díj ellenében kerüljön hasznosításra Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala (továbbiakban: Hivatal) részére.

Az ingatlan bérbeadása által a Hivatal megfelelő felhatalmazással és rugalmassággal tudná garantálni az MVP támogatásából megvalósult beruházás támogatási szerződésben foglalt feltételeknek megfelelő hasznosítását, megteremtve ezzel a felújított építmény üzemeltetési költségeinek fedezetét.

A Modern Városok Program megvalósításáról szóló 250/2016. (VIII. 24.) számú Korm. rendelet 8/S §. (7) bekezdése kimondja, hogy „*A helyi infrastruktúra fejlesztéséhez nyújtott beruházási támogatás összege nem haladhatja meg az elszámolható költségek és a működési eredmény közötti különbséget.*”

Fentiekre tekintettel javasolható a bérleti díjat az ingatlan értékcsökkenésének mértéke alapján megállapítani az alábbiak szerint:

1. A vendégház **jelenlegi** könyv szerinti bruttó értéke 9.212.331,- Ft. Az összeg nem tartalmazza a földterület értékét (mivel azután amortizációt nem számolunk el).
2. A jelenleg kivitelezés alatt lévő beruházásra kapott teljes támogatás összege 66.192.686,- Ft.
3. A beruházás lezárultát követően ZMJV Önkormányzata tulajdonába kerülő hasznosítani tervezett vagyonelemek bruttó könyv szerinti értéke 2019. 04. 01-jei átvételt feltételezve 75.405.017,- Ft lesz.

Az amortizáció alapja a felújítást követő bruttó könyv szerinti érték összege: 75.405.017- Ft, mértéke évi 2%. Ennek megfelelően a kalkulált bérleti díj a (75.405.017 x 0,02) 1.508.100,-Ft + ÁFA éves szinten.

A bérbeadással kapcsolatban felmerülő lényeges elemek:

- az önkormányzat és a Miniszterelnökség között létrejött támogatói okirat 12.1 pontjában foglalt feltétel alapján: „*Ha a Kedvezményezett által megvalósított támogatott tevékenység beruházás, a beruházással létrehozott vagyon – ha az a Kedvezményezett tulajdonába vagy vagyonkezelésébe kerül a beszámoló elfogadásától számított 3 (három) évig csak a Támogató előzetes jóváhagyásával és a foglalkoztatási, a szolgáltatási és az egyéb kötelezettségek átvállalásával, átruházásával idegeníthető el, adható bérbe vagy más használatába, illetve terhelhető meg*”, ennek teljesülését garantálni kell.

- a közgyűlésnek engedélyeznie kell az albérletbe adást

- a bérlő köteles viselni a közüzemi költségeket, és az üzemeltetéssel kapcsolatos egyéb költségeket

- a bérlőnek a használat során figyelemmel kell lennie a Modern Városok Program megvalósításáról szóló 250/2016. (VIII. 24.) számú Korm. rendeletben foglaltakra.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a versenyeztetési eljárás nélküli vagyonhasznosításhoz és a Hivatal részére történő bérbe adásához szükséges határozatot meghozni szíveskedjen.

Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság

16/2019. sz. határozat:

Az Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság 11 igen, egyhangú szavazattal - jogi szempontból – tárgyalásra alkalmasnak tartja az előterjesztést.

Oktatási, Ifjúsági, Kulturális és Sport Bizottság

6/2019. sz. határozat

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése Oktatási, Kulturális, Ifjúsági és Sport Bizottsága egyhangúlag – 12 igen szavazattal – támogatta a határozati javaslatban megfogalmazottakat.

Műszaki Bizottság**11/2019. számú határozat**

A Műszaki Bizottság az előterjesztést egyhangúlag – 13 igen szavazattal – támogatta.

Gazdasági Bizottság**5/2019. számú határozat**

A Gazdasági Bizottság az előterjesztést 13 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

Pénzügyi Bizottság**7/2019. számú határozata**

A Pénzügyi Bizottság az előterjesztést 9 igen, egyhangú szavazással közgyűlési tárgyalásra alkalmasnak tartja.

Határozati javaslat:

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése a kizárólagos tulajdonában álló Zalaegerszeg 24501/2 hrsz-ú, (természetben a Zalaegerszeg, Alsóerdei út 29.) ingatlan pályázati eljárás lefolytatása nélkül, határozatlan időre bérbe adja Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala (8900 Zalaegerszeg, Kossuth Lajos utca 17-19.) részére az alábbiak szerint:

- a beruházás használatba vételétől a bérleti díj összesen 1.508.100,- Ft + ÁFA/év
- a bérlő köteles viselni a közüzemi költségeket, és az üzemeltetéssel kapcsolatos egyéb költségeket
- a bérlőnek a használat során figyelemmel kell lennie a Modern Városok Program megvalósításáról szóló 250/2016. (VIII. 24.) számú Korm. rendeletben foglaltakra
- a bérlő jogosult az ingatlan albérletre adására.

Felek a bérleti díj összegét szükség szerint, de legkésőbb öt éven belül felülvizsgálják.

A közgyűlés felkéri a polgármestert, hogy az ingatlan bérbeadásához szükséges előzetes támogatói hozzájárulást szerezzze be, ennek birtokában felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződés aláírására.

Határidő: 2019. április 1.

Felelős: Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2019. január 31.

Balaicz Zoltán
polgármester



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

ZMKH ZH Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály
Zalaegerszeg 8901 Zalaegerszeg, Mártírok u. 35-39.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/S058/2019

2019.01.22

Szektor : 53

ZALAEGERSZEG

Zártkert 24501/2 helyrajzi szám

8900 ZALAEGERSZEG Alsóerdei út 29.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai

alrészlet adatai	terület	kat. t. jöv.	aloktató	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min. o	ha m2	k. fill.	ter. kat. jöv. ha m2 k. fill.
Kivett zártkerti művelés alól kivett terület és és gazdasági épület	0	1639	0/00	

2. bejegyző határozat: 45452/4/2017.09.20

Teheti a ZALAEGERSZEG Belterület 4955 HRSZ-t illető Vízszelvény jogi jog
4479/1979.09.06.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 45452/4/2017.09.20

jogcím: jogutódlás 37493/1994.09.22

jogállás: tulajdonos

név: ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8900 ZALAEGERSZEG Kossuth Lajos utca 17-19.

törzsszám: 15734453

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 45452/4/2017.09.20

eredeti határozat: 38350/2014.04.03

VezetékJog

3 m2-re;

jogosult:

név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI Zrt. törzsszám: 10741980

cím: 9027 GYŐR Kardó Kálmán utca 13.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 45452/4/2017.09.20

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a Zalaegerszeg 24501 hrsz-ú hrsz-ú ingatlan megosztásából.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 45452/4/2017.09.20

Önálló szöveges bejegyzés gazdasági épület bővítése.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Mára nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap