



Iktatószám: VV/584-6/2024.

Tárgy: Orosháza Város Önkormányzatának tulajdonában álló Alföld Gyöngye Hotel megnevezésű ingatlan bérbeadására vonatkozó elvi döntés meghozatala

**Orosháza Város Önkormányzat
Képviselő-testülete**

Tisztelt Képviselő-testület!

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 137/2016. (IV.29.) K.t. határozatával döntött arról, hogy az Orosháza Város Önkormányzat (a továbbiakban: ALFÖLD GYÖNGYE *** HOTEL ÉS KONFERENCIAKÖZPONT megnevezésű ingatlan tekintetében az Orosházi Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt-vel fennálló hotel üzemeltetésére vonatkozó önként vállalt feladatát közös megegyezéssel meg kívánja szüntetni, legkésőbb 2016. szeptember 30. napjáig.

A Képviselő-testület döntött arról is, hogy a hotelt a továbbiakban bérlet útján kívánja hasznosítani. Ennek értelmében a Polgármesteri Hivatal értékbecslést készítettett, amelynek alapján 2016. május 12-i ülésén a Képviselő-testület 151/2016. (V.12.) K.t. határozatával döntött az Orosháza, Gyopárosi út 3. szám alatti ingatlan bérbeadására vonatkozó pályázati felhívás kiírásáról.

A pályázat közzététele egy országos, egy megyei, és egy helyi újságban is megtörtént, ellenben a megjelölt határidőn belül nem érkezett pályázat e tárgykörbe.

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 16/2006. (IX.15.) Ör. számú rendeletének 64/A. §-a az alábbiak szerint rendelkezik az eredménytelen pályázatok esetén:

- „64/A. § (1) Eredménytelen pályázat esetén ismételt pályázati kiírásra kerül sor.
(2) Az ismételt pályázati kiírás esetén a fizetendő bérleti díj alsó határának megállapítására vonatkozó 64. § (3) e) pontjában szabályozott korlátozást nem kell alkalmazni. A helyiség bérleti jogát az szerzi meg, aki az összességében legelőnyösebb bérleti ajánlatot tette.
(3) Két ismételt eredménytelen pályázat esetén a helyiség újabb pályázati kiírás nélkül bérbe adható az összességében legelőnyösebb bérleti ajánlat megtétele esetén.”*

Ezen ismeretek birtokában a Képviselő-testület 213/2016. (VI.24.) K.t. határozatával döntött arról, hogy a 2016. május 20. napján kiírt pályázatot eredménytelennek nyilvánítja, továbbá arról, hogy megismétli a nyilvános pályázati felhívást, amely szintén eredménytelenül zárult.

Az önkormányzati tulajdonú ingatlan hasznosítására a központi jogszabályon túl az alábbi helyi rendeleteink tartalmazzak szabályozást:

1.) Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 16/2006. (IX.15.) Ö. számú rendelet a helyiségbérletről, a pályázati felhívásról az alábbiak szerint rendelkezik:

61.§ (4) Az Ltv. és e rendelet szabályai szerint adhatók bérbe az önkormányzat tulajdonát képező - ipari, kereskedelmi, vendéglátóipari, mezőgazdasági, szolgáltatási, igazgatási, egészségügyi, művelődési, oktatási, szociális, tárolási és más gazdasági célra szolgáló, vagy ilyen célra átminősített – üres és bérleti joggal nem terhelt helyiségek.

62. §(1) A helyiség bérleti jogát a bérbeadó által meghatározott tevékenységre határozatlan vagy határozott időre - a (2) bekezdésben foglalt kivétellel - pályázat útján lehet megszerezni.

63. § Helyiségre bérleti szerződés azzal a természetes személlyel, jogi személlyel vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társasággal köthető, aki a pályázati eljárás során a legmagasabb összegű bérleti díj fizetésére tett ajánlatot.

64. § (1) A hasznosítható üres helyiségekre - a megüresedéstől számított 30 napon belül - pályázatot kell hirdetni.

(2) A pályázati hirdetményt az önkormányzat hetilapjában közzé kell tenni, a helyiségen és a hivatal hirdetőtábláján 15 napra ki kell függeszteni. A bérbeadó döntése alapján a hirdetmény egyéb módon is közzé tehető.

(3) A pályázati hirdetménynek tartalmaznia kell:

a) a helyiség pontos megjelölését (utca, házszám, helyrajzi szám), alapterületét, rendeltetését, felszereltségét, állapotát,

b) a helyiség felhasználásának célját és az abban folytatható tevékenység megjelölését, a tevékenység megváltoztatásának lehetőségét,

c) a bérbeadás időtartamát (határozatlan vagy határozott idő),

d) a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételéhez esetleg szükséges, a bérlő által saját költségen elvégzendő munkákat (helyreállítás, átalakítás, portálépítés stb.) és a bérleti jogviszony megszűnésekor az eredeti állapot helyreállításának esetleges kötelezettségét,

e) a fizetendő bérleti díj alsó határát, mely nem lehet kevesebb, mint a forgalmi érték 5 %-a, annak ismertetésével, hogy a helyiség bérleti jogát az szerzi meg, aki a pályázati tárgyaláson a legmagasabb összegű bérleti díj fizetésére tett ajánlatot,

f) az ajánlat benyújtásának módját, helyét és határidejét,

g) a pályázni jogosultak körét,

h) a pályázati tárgyalás megtartásának helyét és időpontját.

(4) A pályázatot írásban kell benyújtani, amelynek tartalmaznia kell:

- a pályázó nevét és címét,

- tevékenységének megnevezését,

- illetőleg az általa tervezett felhasználás célját.

(5) A pályázati tárgyaláson csak az a pályázó vehet részt, aki a pályázati ajánlatát az előírt tartalommal és határidőben benyújtotta.

(6) A pályázati tárgyaláson résztvevők közül az szerzi meg a helyiség bérleti jogát, aki a pályázati feltételeknek megfelel és a pályázati tárgyalás során a legmagasabb összegű bérleti díj fizetésére tett ajánlatot.

(7) Ha az előírt határidőben csak egy pályázatot nyújtanak be, és az a feltételeknek megfelel, a pályázóval a bérleti szerződés megköthető.

(8) Ha a pályázat nyertese 8 napon belül nem köti meg a bérleti szerződést, a bérbeadó a pályázati tárgyaláson résztvevő következő legmagasabb összegű bérleti díj fizetésére ajánlatot tevő pályázóval köt szerződést.

64/A. § (1) Eredménytelen pályázat esetén ismételt pályázati kiírásra kerül sor.

(2) Az ismételt pályázati kiírás esetén a fizetendő bérleti díj alsó határának megállapítására vonatkozó 64. § (3) e) pontjában szabályozott korlátozást nem kell

alkalmazni. A helyiség bérleti jogát az szerzi meg, aki az összességében legelőnyösebb bérleti ajánlatot tette.

(3) Két ismételt eredménytelen pályázat esetén a helyiség újabb pályázati kiírás nélkül bérbe adható az összességében legelőnyösebb bérleti ajánlat megtétele esetén.

65. § A helyiség átadásával, rendeltetésszerű használatával, karbantartásával, felújításával, továbbá a szerződés megszűnésekor a helyiség visszaadásával kapcsolatban a bérbeadó és a bérlő jogaira és kötelezettségeire vonatkozó megállapodást köt.

66. § (1) A bérbeadó a helyiséget a pályázati kiírásban megjelölt időpontban és felszereltséggel, leltár alapján köteles a bérlőnek átadni.

(2) A bérlő nem követelheti a bérbeadótól, hogy a helyiséget a pályázatban megjelölt használatnak (tevékenységnek) megfelelő módon kialakítsa, felszerelje, illetőleg berendezze.

67. § (1) A bérlő köteles gondoskodni:

a) a helyiség burkolatainak felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről,

b) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat (portál) kirakatszekrény, védő (elő)tető, biztonsági berendezések karbantartásáról,

c) a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról, illetőleg cseréről,

d) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben,

e) az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztításáról és megvilágításáról, a nem háztartási szemét elszállításáról, amely a bérlő tevékenységével függ össze.

(2) A bérbeadó az (1) bekezdés a-d.) pontjaiban meghatározott munkálatok elvégzését átvállalhatja, ha a bérlő a munkák értékével emelt bérleti díj megfizetését vállalja.

68. § (1) A bérleti jog szünetelésének időtartamára a bérbeadó a bérlő részére csak akkor köteles másik helyiséget biztosítani, ha abban a szerződéskötéskor megállapodtak.

(2) A bérlő a helyiséget, a bérleti jogviszony megszűnésekor az átadáskori állapotban vagy a bérbeadóval kötött megállapodás szerinti állapotban és felszereltséggel köteles átadni."

2.) Az önkormányzat vagyonáról, és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2006. (IX.15.) Ör. számú rendelet 13.§ (1) bekezdése akként rendelkezik, hogy az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárggyal (önkormányzati ingatlannal) való rendelkezésre irányuló döntés előkészítése során meg kell határozni az adott vagyontárgy értékét, melynek alapja a vagyonyilvántartásban feltüntetett érték. A (2) bekezdés b) pontja szerint az ingatlan egyéb hasznosítása esetén értéknek a vagyonyilvántartás szerinti, egyedi könyv szerinti bruttó érték minősül. E rendelet 13.§ (2) a) pontja szerint ingó vagyon esetén a könyv szerinti nettó értéket kell figyelembe venni, kivéve, ha az nulla. Ekkor a bérleti hasznosításhoz szükséges megállapítani az ingóságok forgalmi értékét.

A vagyonrendelet a pályázati eljárásra az alábbiakat tartalmazza:

„15. § (1) A költségvetési törvényben meghatározott értékhatár felett önkormányzati vagyont elidegeníteni, megterhelni, használatba- vagy bérbe adni kizárólag versenyeztetés útján lehet.

(3) A versenyeztetés megvalósulhat pályázati eljárás, ajánlatkérés, továbbá ingatlan- és ingó vagyon tekintetében árverés útján.

20. § (1) Pályázati eljárást csak a Képviselő-testület erre irányuló döntése alapján kell lefolytatni, ha az ügy jelentősége, vagy a vagyon jelentős értéke indokolja.

(2) A Képviselő-testület a pályázat kiírása tárgyában hozott döntésével egyidejűleg dönt arról is, hogy

a) nyilvános pályázat, vagy zártkörű pályázat kerüljön kiírásra,

b) a pályázat egy, vagy többfordulós,

- c) *alternatív ajánlat tehető-e,*
d) *a pályázat lényeges tartalmi elemeiről,*
e) *megjelöli, hogy mely szerv jogosult a pályázat értékelésére, eredménytelenné nyilvánítására, vagy eredménytelenségének megállapítása mellett új pályázat kiírására.*
(3) *A pályázat szakmai feltételeinek, a benyújtás és elbírálás határidejének, valamint a szerződési feltételeknek a meghatározásáról és a pályázat megjelentetéséről a vagyongazdálkodó gondoskodik.*
(4) *A pályázat elbírálásáról jegyzőkönyvet kell készíteni, melynek tartalmaznia kell a pályázati eljárás adatait, a beérkezett érvényes és érvénytelen pályázatok számát és megjelölését, a pályázatok összevetését, a döntést és annak indokát.”*

A rendelet 3.§ (1) bekezdés a) pontja alapján a vagyonrendelet szabályait kell alkalmazni a lakások és nem lakáscélú helyiségek hasznosítása esetén, ha az erre vonatkozó önkormányzati rendelet eltérően nem rendelkezik.

2016. évben a pályáztatni kívánt ingatlan bérleti díj alapjául szolgáló könyv szerinti bruttó értéke 690.705.091,- Ft.

Az ingatlan ingó eszközeinek becsült forgalmi értéke 18.000.000,- Ft.

Az ebből számolt bérleti díj az érték 5%-a, ami bruttó 35.435.255,- Ft/év

Az előzetes értékbecslés alapján az ingatlan és ingó eszközök bérleti díj alapjául szolgáló forgalmi értéke bruttó 140.687.108,- Ft.

Az ebből számolt éves bérleti díj az érték 5%-a, ami bruttó 7.034.355,- Ft/év

A 2016. évi javaslat szerint az ingatlan bérbeadásának pályázati felhívásában a bruttó 35.435.255,- Ft/év bérleti díj legyen figyelembe véve.

Jelenleg (2024.12.12.) a pályáztatni kívánt ingatlan bérleti díj alapjául szolgáló könyv szerinti bruttó értéke 723.575.434,- Ft.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény a nemzeti vagyon hasznosítására az alábbi szabályokat tartalmazza, amelyet jelen ügylet esetén is alkalmazni kell:

„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.

(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.”

A létesítmény üzemeltetője a Képviselő-testület 47/2020. (II.27.) K.t. határozata alapján 2020. április 01. napjától a Petőfi Kulturális Közhasznú Nonprofit Kft.

A jelenlegi gazdasági folyamatok a szálloda üzemeltetésében is jelentős nehézségeket okoznak, ezért szükségessé vált az üzemeltetés kérdéskörének újragondolása.

Ennek alapján kérjük, hogy a tisztelt Képviselő-testület tárgyalja meg az előterjesztést és hozza meg döntését a létesítmény bérbeadásának támogatásáról és ez esetben kezdeményezze a szálloda ingatlan és ingó vagyonra vonatkozó értékbecslését, vagy döntsön arról, hogy az ingatlan bérbeadását nem támogatja.

Határozati javaslat:

A.) Orosháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. dönt arról, hogy az Orosháza Város Önkormányzata tulajdonában álló Alföld Gyöngye Hotel megnevezésű ingatlan bérbeadását támogatja.
2. felkéri az Orosházi Polgármesteri Hivatalt, hogy készíttesse el az 1. pontban megnevezett szálloda ingatlan és ingó vagyonra vonatkozó értékbecslést akként, hogy a 2025. januári ülésen az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 16/2006. (IX.15.) Ör. számú rendelet szabályai szerinti pályázati kiírásról a Képviselő-testület dönten tudjon.

Végrehajtásért felelős:

Püspöki-Sinka Edit osztályvezető a 2. pontban foglaltakért

Határidő: értelem szerint

B.) Orosháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

dönt arról, hogy az Orosháza Város Önkormányzata tulajdonában álló Alföld Gyöngye Hotel megnevezésű ingatlan bérbeadását nem támogatja

Végrehajtásért felelős:

Raffai János polgármester

Határidő: azonnal

Orosháza, 2024. december 11.

Raffai János
polgármester