



Orosháza Város Önkormányzata
Polgármesterétől

Iktatószám: JK/577-10/2024.

Tárgy: 5900 Orosháza, Győri Vilmos tér 2., 2394 hrsz. alatti ingatlan bérleti ügye

Orosháza Város Önkormányzat
Képviselő-testülete

Tisztelt Képviselő-testület!

Orosháza Város Önkormányzata és az Orosházi Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt. között 2023. december 27. napján létrejött közszolgáltatási szerződés szerint a Zrt. 41 db nem lakás célját szolgáló, így az 5900 Orosháza, Győri Vilmos tér 2., 2394 hrsz. alatti 134,87 m² területű ingatlan hasznosítását is végzi, gyakorolja a bérbeadó jogait és kötelezettségeit, az Önkormányzat Képviselő-testületét, a Polgármestert és a Társadalmi Kapcsolatok Bizottságát megillető hatáskörök kivételével.

A közszolgáltatási szerződés 2.1.14. pontja szerint a Zrt. a nem lakás céljára szolgáló üres ingatlanokra pályázatokat ír ki, azt elbírálja. A bírálat eredményéről a Zrt. köteles írásban értesíteni az Önkormányzatot.

2024. október 17. napján az Orosházi Polgármesteri Hivatal jegyzői irodáján megjelent Máté Balázs 5904 Orosháza-Gyopárosfürdő, Napsugár utca 149. szám alatti lakos, a közelmúltban lezárult, 5900 Orosháza, Győri Vilmos tér 2. szám alatti üzlethelyiség bérletére lefolytatott pályázati eljárás keretében nyertes pályázó és előadta, hogy a bérleti szerződés megkötése az Orosházi Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt.-vel nehézségekbe ütközik. A nyertes pályázó az alábbiakról tájékoztatta az Orosházi Polgármesteri Hivatal megbízott jegyzőjét:

Az Orosházi Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt. pályázati eljárást folytatott le az Orosháza, Győri Vilmos tér 2. szám alatti üzlethelyiségre. A mellékelt értesítő levél szerint a pályázatot Máté Balázs nyerte meg, azonban a cég vezérigazgatója, Benkő Ferenc a levél kiküldése óta nem elérhető, a megadott telefonszámon nem lehet vele kapcsolatot teremteni. Ezen okból a bérleti szerződés megkötésére még nem kerülhetett sor. Az ügyfél 2024. október 2-án küldött e-mailt a cégnek a szerződéskötés időpontjával kapcsolatosan, azonban választ arra nem kapott. Panaszolta még azt is, hogy a megelőző pályázati eljárás során az önkormányzati cég az előző bérlő által hátrahagyott bérleti díj-hátralékot is a pályázókkal kívánta megfizettetni (kb. 3,4 millió Ft), valamint aránytalanul magas kauciót kért (6 havi bérleti díj), ezért akkor megghiúsult a bérleti szerződés megkötése, eredménytelenné nyilvánították a pályázatot. Megjelent ügyfél kérte a Polgármesteri Hivatalt, hogy a bérleti szerződés mihamarabbi megkötése érdekében járjon közben a cég vezetőjénél, valamint az előző pályázati eljárás szabályosságát vizsgálja meg.

2024. október 17. napján Orosháza Város Önkormányzata megkereste az Orosházi Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt. vezérigazgatóját, hogy bocsássa rendelkezésére az összes vonatkozó dokumentumot, mely az eredménytelenné nyilvánított és a Máté Balázs által megnyert, 5900 Orosháza, Győri Vilmos tér 2. szám alatti üzlethelyiség bérletére lefolytatott pályázati eljárással összefügg, illetve az ügygel kapcsolatos álláspontját, továbbá valamennyi releváns információt küldje meg részére.

A 2024. október 22. napján megküldött dokumentumok és információk alapján, az ügy összes körülményének alapos vizsgálata során a nyertes pályázó által tett panasz vonatkozásában szabálytalanság nem került megállapításra, azonban az alábbi észrevételeket tettem.

Benkő Ferenc vezérigazgató úr tájékoztatásának tartalma szerint 2024. augusztus 16. napján került meghirdetésre az 5900 Orosháza, Győri Vilmos tér 2., 2394 hrsz. alatti önkormányzati tulajdonú üzlethelyiség, mely korábban „B Verzió Pub” néven üzemelt. A 2024. szeptember 04. napján az Orosházi Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt. hivatalos helyiségében készült feljegyzésben foglaltak szerint az üzlethelyiségre 2024. szeptember 02. napjáig két pályázat érkezett, Bok Enikő és Máté Balázs részéről. 2024. szeptember 11. napján az Orosházi Városüzemeltetési és Szolgáltató Zrt. hivatalos helyiségében megjelent az pályázati eljárás tárgyát képező ingatlan bérletére pályázatot benyújtó két személy. A Zrt. részéről vezérigazgató úr és csoportvezető asszony volt jelen. Benkő Ferenc vezérigazgató úr a pályázati tárgyaláson előadta, hogy az 5900 Orosháza, Győri Vilmos tér 2., 2394 hrsz. alatti 134,87 m² területű üzlethelyiség bérletére két pályázat érkezett. Máté Balázs ajánlata a bérleti díjra 385-393.000,- Ft + Áfa/hó, Bok Enikő ajánlata 393.700,- Ft + Áfa/hó. Máté Balázs kérdésre előadta, hogy korábban a Szigeten dolgozott üzletvezetőként. Van egy csapata, akikkel rendezvényekre járnak. Korábban a Dréhernél dolgozott. Most a Pannon Fine Foodnál dolgozik. Szeretne egy hasonló egységet nyitni a fiataloknak, mint amilyen a B Verzió volt. Hétvégeente sok a fiatal. Bok Enikő kérdésre előadta, hogy a nagyszülei vendéglátással foglalkoztak. Üzletvezetői végzettségű van a családban. Minőségellenőrként dolgozik egy cégnél. Mellékállásban szeretné csinálni a családdal. Vezérigazgató úr tájékoztatta a pályázókat arról, hogy a bérleti díj 370.000,- Ft + Áfa, továbbá két havi kaució fizetése szükséges, melyet mindkét pályázó elfogadott. A pályázókat 2024. szeptember 18. napján értesítették a pályázati eljárás eredményéről, Bok Enikőt tájékoztatták, hogy pályázata nem nyert, Máté Balázs nyertes pályázót arról, hogy megkapja az üzemeltetés jogát, továbbá arról, hogy a meghirdetett üzlethelyiségre 2024. november 01. napjától bérleti jogviszonyt létesítenek.

A Zrt. tevékenységét a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint a felhatalmazása alapján a végrehajtására alkotott az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 16/2006. (IX.15.) Ör. számú rendelet (a továbbiakban: Ör. rendelet) és az önkormányzat vagyonáról, és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2006. (IX.15.) Ör. számú rendelet alapján valamint a közszolgáltatási szerződésben foglaltak szerint kell ellátnia.

Az Ör. rendelet 63. §-a alapján 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.

Az Ör. rendelet 64. § (6) bekezdése alapján 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.

Az 5900 Orosháza, Győri Vilmos tér 2., 2394 hrsz. alatti 134,87 m² területű nem lakás célját szolgáló ingatlan bérletére lefolytatott pályázati eljárás során olyan ajánlat is érkezett, amely magasabb bérleti díjat tartalmazott, mint a végül nyertes pályázóé, ugyanakkor a bérleti díj, amelyet vezérigazgató úr meghatározott, alacsonyabb, mint az a díj, amit a kevesebb bérleti díjat ajánló pályázó javasolt.

A fenti jogszabályhelyek alapján a pályázati eljárás során alkalmazott döntési szempontok tisztázása érdekében az Önkormányzat tájékoztatást kért vezérigazgató úrtól, azokban a kérdésekben, hogy milyen szempontok alapján történt a nyertes pályázó kiválasztása és hogy vezérigazgató úr milyen szempontok szerint alakította ki az általa meghatározott bérleti díj mértékét. Az Önkormányzat kérte továbbá, hogy nyújtson tájékoztatást minden olyan lényeges körülményről, amelyek a pályázati eljárás során hozott döntésben a jogszabályi előírásoktól való eltérést megalapozták.

Benkő Ferenc vezérigazgató úr 2024. november 22. napján a fenti megkeresésre az alábbi tájékoztatást nyújtotta:

Az elsőként feltett kérdésre adott válasz alapján vezérigazgató úr a biztos ajánlatot, nem egy teljesen kezdő, semmiféle üzleti múlttal nem rendelkező pályázó ajánlatát fogadta el. A másodikként feltett kérdés vonatkozásában vezérigazgató úr tájékoztatása alapján mindkét pályázó irreálisan magas bérleti díjat jelölt meg pályázatában, mely az eddigi tapasztalatok alapján 1 éven belül a bérlő fizetéseképtelenségéhez, majd ennek következtében a szerződés felmondásához vezet. Az általa meghatározott bérleti díjban nincs jelentős értékkülönbség, sőt négyzetméterre vetítve a legmagasabb értéket képviseli a hasonló tevékenységi kört végző és az általa bérbe adott üzlethelyiségek vonatkozásában. Egyéb figyelembe vett körülményként említette, hogy a két pályázó előzetesen egyeztetett egymással és ezáltal összejárt szott pályázatuk beadása során. E tekintetben vezérigazgató úr a részletekről személyesen kíván tájékoztatást adni, amennyiben az úgy megítéléséhez szükséges.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy tárgyalja meg az előterjesztést és hozza meg döntését a jogszabályi rendelkezésektől való eltérés elfogadásáról vagy el nem fogadásáról és ez utóbbi esetben kezdeményezze a döntéshozó felelősségre vonását.

Határozati javaslat:

A.) Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete

- 1.)** dönt arról, hogy az 5900 Orosháza, Győri Vilmos tér 2., 2394 hrsz. alatti üzlethelyiség bérletére lefolytatott pályázati eljárásban a jogszabályi rendelkezésektől való eltérés a vezérigazgató tájékoztatása alapján megalapozott.
- 2.)** hozzájárul ahhoz, hogy Raffai János polgármester a jogszabályi rendelkezésektől való eltérés elfogadásáról jelen döntés alapján levélben tájékoztassa Benkő Ferenc vezérigazgatót.

Végrehajtásért felelős: Raffai János polgármester

Határidő: azonnal

B.) Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete

- 1.)** megállapítja, hogy az 5900 Orosháza, Győri Vilmos tér 2., 2394 hrsz. alatti üzlethelyiség bérletére lefolytatott pályázati eljárásban Benkő Ferenc vezérigazgató megsértette az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 16/2006. (IX.15.) Ör. számú rendeletben foglalt rendelkezéseket, ennek következtében eljárása jogszabálysértő.
- 2.)** kezdeményezi Benkő Ferenc vezérigazgató felelősségre vonásának megindítását, és arra kéri a polgármestert, hogy a szükséges lépéseket tegye meg ennek érdekében.

Végrehajtásért felelős: Raffai János polgármester

Határidő: azonnal

Orosháza, 2024. december 10.

Raffai János
polgármester