

ELŐTERJESZTÉS

**Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2016. december 15-i rendes ülésére**

Tárgy: Junior Étterem épületének hasznosítása

Előterjesztő: Szabó Loránd polgármester

Készítette: Városüzemeltetési Iroda

Tárgyalta: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

Tanácskozási joggal meghívott:

dr. Szabó Péter ügyvezető, Dombóvári Város- és
Lakásgazdálkodási Nonprofit Kft.

Készítő részéről ellenőrizte:

dr. Kocsis Krisztina irodavezető, Városüzemeltetési Iroda

Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:

Kovács Gyula irodavezető, Pénzügyi Iroda

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

dr. Letenyei Róbert jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 463/2016. (XI. 24.) számú határozatával hozzájárult a vendéglátáshoz kapcsolódó szakmák – vendéglős, pincér, szakács – esetében a szakmai gyakorlati képzés megszüntetéséhez és elrendelte 2016. december 15-i hatállyal a tanulószerveződések felmondását.

A Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nonprofit Kft. (továbbiakban: NKft.) a vendéglátáshoz kapcsolódó szakmák gyakorlati képzését az I. u. 65. szám alatti ingatlanon, a Junior Étteremben valósította meg.

A tanulószerveződések, és a dolgozói munkaszerződések felmondása miatt dönteni szükséges az ingatlan további hasznosításáról.

A Dombóvári Szent Lukács Kórház igazgatója nem hivatalos, szóbeli tájékoztatása szerint a közeljövőben várható, hogy a Pannónia út 56. szám alatti ideggondozót a kórház területére helyezik át a jelenlegi orvosi ügyelet helyére. Ez utóbbi tevékenység ellátása önkormányzati feladat. Az orvosi ügyelet helyszínének biztosítása kapcsán felmerült a kórházhoz közeli Junior Étterem, illetve a volt gimnáziumi kollégium épülete is, azonban e körben konkrét megkeresés és információ még nem érkezett.

Az NKft. az étteremben menüztetést (napi 100 adag, melynek nagy része kiszállítási formában kerül értékesítésre) is folytatott, és ebből kifolyólag viszonylag stabil vendégkörrel rendelkezett, ezért a vendégek megtartása érdekében úgy indokolt az ingatlan használatát biztosítani, hogy az folyamatos legyen.

Az NKft. engedélye bejelentés-köteles kereskedelmi tevékenységre vonatkozik, amit két fél megegyezése alapján üzemeltető-váltással lehet módosítani.

Az önkormányzat 5/17 arányú tulajdonába tartozik a Dombóvár, I. utca 65. szám alatti (dombóvári 3408 hrsz.), az ingatlan-nyilvántartás szerint áruház és étterem megnevezésű ingatlan. Az ingatlan másik tulajdonosa a DOMBÓ-COOP Zrt., akivel osztatlan közös tulajdon áll fenn. A Zrt. jogelődjével 2000. június 1-jén kötött adásvételi szerződés értelmében az önkormányzati tulajdonú rész az ingatlanon található két műszakilag elkülönített épület közül az I. utca felé eső, vendéglő funkciójú épületre és az épület körüli területre terjed ki oly módon, hogy a kizárólagos használat a vendéglőépület nyugati falsíkja vonaláig húzódó telekrészig terjed.

Az ingatlant az NKft. haszonkölcsön szerződés alapján használja határozatlan ideig.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 6:358. § (2) bekezdése szerint a dolgot a kölcsönvevő a kölcsönadó hozzájárulásával jogosult harmadik személy használatába adni. A Ptk. 6:358. § (5) bekezdése értelmében a dolog haszna a kölcsönadót illeti. Amennyiben a Képviselő-testület támogatja az arra irányuló döntést, hogy az NKft. továbbadja az ingatlan használatának lehetőségét, akkor a folyamatos üzemeltetés mellett az önkormányzat le tudja bonyolítani a vagyonrendelet szerinti, bérbeadást célzó versenyeztetést az ingatlanhasználatra.

Ehhez szükséges lépések:

1. Az NKft. bérleti szerződést köt a kérelmet is beadó személlyel a tevékenységi kör továbbfolytatására;
2. Az önkormányzat lefolytatja a vagyonrendelet szerinti, bérbeadásra irányuló versenyeztetési eljárást;
3. Az önkormányzat közös megegyezéssel megszünteti az NKft.-vel kötött haszonkölcsön szerződést, ezzel párhuzamosan az NKft. felmondja az 1. pontban jelölt bérleti szerződést;
4. Az önkormányzat bérleti szerződést köt a pályázat nyertesével.

A vagyonrendelet értelmében ingatlan vagy annak egy része visszterhes elidegenítése, használatba adása és hasznosítása *versenyeztetéssel történik*, az ellenérték megállapítása 6 hónapnál nem régebbi, független értékbecslő által készített forgalmi értékbecslés alapján történhet a meghatározott kivételekkel.

Az ingatlan bérbeadásához szükséges bérleti díj meghatározása az előterjesztés készítésének időpontjában folyamatban van a pécsi székhelyű Petrónus Kft. által, aminek becsatolására a bizottsági ülésen kerülhet sor.

A tankonyhán lévő kisértékű tárgyi eszközök leltározásának és nyilvántartásának egyeztetését az NKft. intézi. Az eszközökre vonatkozó bérleti díj megállapítása az NKft. hatásköre, tekintettel arra, hogy az önkormányzati tárgyi eszköz nyilvántartó nem tartalmaz az eszközökre vonatkozó adatot.

A fentiek alapján az alábbi határozati javaslat elfogadását indítványozom.

Határozati javaslat a Junior Étterem épületének hasznosításáról

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete hozzájárul, hogy a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nonprofit Kft. az I. u. 65. szám alatt található, dombóvári 3408 hrsz.-ú ingatlan 5/17 arányú tulajdonrészét a Ptk. 6:358. § (2) bekezdése alapján harmadik személy használatába adja az alábbi kikötésekkel:
 - a megkötendő bérleti szerződésben rögzíteni kell a 2. pont szerinti versenyeztetési eljárás tényét;
 - a bérleti díjnak meg kell egyeznie az értékbecslésben megállapított bérleti díjjal, amely bevétel a Ptk. 6:358. § (5) bekezdése alapján az Önkormányzatot, mint kölcsönadót illeti.
2. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2011. (III. 4.) önkormányzati rendelet szerinti versenyeztetéssel bérbe kívánja adni a I. u. 65. szám alatt található dombóvári 3408 hrsz.-ú, áruház és étterem megnevezésű ingatlan 5/17 tulajdoni hányadát az értékbecslés szerinti, évente az infláció mértékével emelkedő bérleti díjjal 5 évre, mely egyszer további 5 évvel meghosszabbítható. A sikeres pályázónak meg kell téríteni az önkormányzat

részére a szerződéskötésen kívüli (értékbecslési díj, energetikai tanúsítvány díja) díjakat. A bérleti szerződésben ki kell kötni, hogy az ingatlan használatának összhangban kell lennie a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási Nonprofit Kft. bejelentés-köteles kereskedelmi tevékenységre vonatkozó engedélyével.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a pályázati felhívás közzétételére és a nyertes pályázóval a szerződés tartalmának jóváhagyására és megkötésére.

Határidő: 2016. december 31. - 2. pont szerinti pályázati felhívás közzététele
2017. február 28. – a nyertes pályázóval a bérleti szerződés megkötése

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Városüzemeltetési Iroda

Szabó Loránd
polgármester