

**ELŐTERJESZTÉS**  
**a 4251 Hajdúsámson, Rákóczi u. 14. sz. alatti helyiség**  
**használata, hasznosítása tárgyában**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Előzmények:

A Hajdúsámson Város Önkormányzata tulajdonában lévő 4251 Hajdúsámson, Rákóczi u. 14. sz. alatti (hrsz. 1448/A/1) 30 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget az önkormányzat a köztemetőt – kegyeleti közszolgáltatási szerződés keretében – üzemeltető cég részére biztosította iroda- illetve bemutatóteremként. A Sconto Morte Temetkezési Kft-vel kötött szerződés 2018. január 16. napján lejárt, az új üzemeltető nem tartott igényt az irodára (bemutatóteremre), így annak további használatáról, hasznosításáról az önkormányzat döntést hozhat.

Jelenlegi helyzet:

- Nagyházi Jánosné kérelmet nyújtott be a Rákóczi út 14. sz. alatti helyiség bérletére vonatkozóan a 2018. április 30. napján megszűnő területhasználati szerződés utáni időszakra. Városunk központjában évtizedek óta bérel területet az önkormányzattól. Nagyházi Jánosnéval jó néhány év óta az önkormányzat a 4251 Hajdúsámson, Rákóczi út 4. sz. alatti 30 m<sup>2</sup> terület bérletére azzal a feltétellel kötött szerződést, hogy ha a fejlesztéssel érintett terület visszaadása szükségessé válik, arról használatba adó tájékoztatja használatba vevőt és ezzel egyidejűleg a szerződést felmondja 30 napos felmondási határidővel. Legutóbb 2017. október 1. napjától 2018. április 30. napjáig kötöttünk szerződést. A Rákóczi út 4. sz. alatti ingatlan beruházással érintett, melyet az önkormányzat pályázati támogatásból kíván megvalósítani és melyre vonatkozóan érvényes Támogatási Szerződéssel rendelkezik.
- A Sconto Morte Temetkezési Kft. szintén kérelmet nyújtott be a Rákóczi út 14. sz. alatti helyiség bérletére.
- A Hajdú-Bihar Megyei Temetkezési Vállalat (üzemeltető) szintén kérelemmel fordult az önkormányzathoz, mely keretében a feladatai ellátásához kéri a megjelölt ingatlan biztosítását.

Döntési lehetőségek, jogszabályi háttér:

**A. Nagyházi Jánosné, valamint a Sconto Morte Temetkezési Kft. kérelmei egy eljárás lehetőséget biztosítanak (versenyeztetés) az önkormányzat képviselő-testülete részére (bérleti szerződés megkötése):**

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletének és elidegenítésük feltételeinek szabályairól szóló 14/2006. (III. 30.) önkormányzati rendelet 18. §-a alapján az önkormányzat üres, nem lakás céljára szolgáló helyiséget csak pályázati eljárás lefolytatása után adhat bérbe.

A pályázati felhívást hirdetmény útján kell közzétenni, mely tartalmi elemeit a vonatkozó rendelet részletesen tartalmazza.

A bérbeadásra kiírt helyiség bérleti jogát a pályázatok és jelentkezések alapján, nyilvános versenytárgyaláson lehet elnyerni. A bérleti jogot a helyiségért legnagyobb bérleti díjat fizető pályázó nyeri el.

Önkormányzati helyiség legfeljebb öt évre adható bérbe. A bérleti jog kölcsönös megegyezéssel ismételtlen megújítható. A bérbeadói jogot átruházott hatáskörben a polgármester gyakorolja.

A Ptk. szabályai alapján a bérlet kizárólag a meghatározott dolog használatának és birtokának átengedését jelenti, a hasznok szedésének jogát a Ptk. tényállása nem tartalmazza (így aggályos a kereskedelmi célú használat és hasznosítás további lehetősége).

**B. A Hajdú-Bihar Megyei Temetkezési Vállalat részére a hasznosítás, használat jogának átengedése a feladatai ellátásának támogatása érdekében (kegyeleti közszolgáltatási szerződés módosítása):**

A temetkezési vállalat Hajdúsámson Város Köztemetőjének üzemeltetőjeként fordult kérelemmel az önkormányzathoz.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.) 3. § (1) bekezdés 4. pontja alapján hasznosítás: a tulajdonosi joggyakorló vagy a nemzeti vagyon használója által a nemzeti vagyon birtoklásának, használatának, hasznok szedése jogának bármely – a tulajdonjog átruházását nem eredményező – jogcímen történő átengedése, ide nem értve a vagyonkezelésbe adást, valamint a hasznélvezeti jog alapítását.

Az Nvtv. 11. § (13) bekezdése alapján nemzeti vagyon (üzleti vagyon is) **ingyenesen** kizárólag közfeladat ellátása, a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátása, valamint e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítása céljából az ahhoz szükséges mértékben hasznosítható.

Az Nvtv. 11. § (17) bekezdés b) pontja szerint **mellőzhető a versenyeztetés** abban az esetben, ha a hasznosítás jogszabályban előírt önkormányzati feladatot ellátó gazdálkodó szervezet javára történik.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 2. pontja alapján a köztemetők kialakítása és fenntartása (településüzemeltetés) kötelező önkormányzati feladat.

A kegyeleti közszolgáltatási szerződés esetleges módosítása versenyjogi szabályozást nem sért.

Jelenleg a temetkezési vállalat rendelkezik a feladatai ellátásához szükséges irodahelyiséggel, a feladatellátás biztosított.

### **C. A megjelölt ingatlan hasznóbérllet jogcímén történő hasznosításának lehetősége (hasznóbérlleti szerződés megkötése):**

- Hajdúsámson Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról szóló 25/2012. (X. 31.) önkormányzati rendelete (vagyonrendelet) hatálya kiterjed Hajdúsámson Város Önkormányzata (önkormányzat) tulajdonában álló nemzeti vagyonra (törzsvagyon és üzleti vagyon).
- A vagyonrendelet 1. § (3) bekezdése alapján a vagyonrendeletet a lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére és elidegenítésére a vonatkozó önkormányzati rendeletben (lakásrendelet) nem szabályozott kérdésekben kell alkalmazni. A vonatkozó önkormányzati vagyonrendelet alkalmazása során az Nvtv. rendelkezéseire is figyelemmel kell eljárni.
- A lakásrendelet kizárólag a nem lakás céljára szolgáló, önkormányzati tulajdonú helyiségek bérletére vonatkozóan tartalmaz szabályokat. A Ptk. szabályai alapján a bérllet kizárólag a meghatározott dolog használatának és birtokának átengedését jelenti, a hasznok szedésének jogát a Ptk. tényállása nem tartalmazza.

Fentiek alapján javasolt és indokolt, hogy az önkormányzat a megjelölt üzleti vagyont a jogszabályi terminológiára is kiemelt tekintettel nem kizárólag bérbe adja (kizárólag használat és birtok átengedése), hanem mindezek mellett hasznosítás céljából adja tovább (használat, birtok, valamint a hasznok szedésének joga), így a megjelölt ingatlan hasznóbérbe adása a megalapozott, melyre tekintettel a lakásrendelet szabályait nem kell alkalmazni (hatálya kizárólag a bérletre terjed ki).

- Az Nvtv. 11. § (16) bekezdése alapján – összhangban a vagyonrendelettel – 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.
- Az Nvtv. 11. § (17) bekezdés b) pontja szerint **mellőzhető a versenyeztetés** abban az esetben, ha a hasznosítás jogszabályban előírt önkormányzati feladatot ellátó gazdálkodó szervezet javára történik.
- A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontja alapján a lakás- és helyiséggazdálkodás kötelező önkormányzati feladat.

#### Hatáskör:

A vagyonrendelet 20. § (3) bekezdés b) pontja szerint a Pénzügyi Bizottság rendelkezik az önkormányzati vagyon legfeljebb 2 évre történő hasznóbérbe adásához kapcsolódó döntési jogkörrel, összhangban az önkormányzat szervezeti és működési szabályzata rendelkezéseivel.

#### Pénzügyi helyzet:

- A Ptk. 6:349. § (1) bekezdése szerint a haszonbérleti szerződés alapján a haszonbérlet hasznát hajtó dolog időleges használatára vagy hasznát hajtó jog gyakorlására és hasznainak szedésére jogosult, és köteles ennek fejében haszonbért fizetni.
- Ugyanakkor az Nvtv. 11. § (13) bekezdése alapján – összhangban az Möt. rendelkezéseivel – nemzeti vagyon (üzleti vagyon is) **ingyenesen** kizárólag közfeladat ellátása, a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátása, valamint e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítása céljából az ahhoz szükséges mértékben hasznosítható.

#### További információ:

- Az Möt. 108. § (4) bekezdés alapján a helyi önkormányzat képviselő-testületének nemzeti vagyon ingyenes átadására vonatkozó határozatában meg kell jelölni azt a jogszabályban meghatározott közfeladatot, melynek ellátását az átadás elősegíti.

#### Javaslat:

A Hajdúsámsoni Ingatlan- és Vagyonkezelő Nonprofit Kft.-vel (a továbbiakban: Kft.) ingyenes haszonbérleti szerződés megkötése a fentiek szerint, a megjelölt önkormányzati feladat teljeskörű ellátása érdekében.

#### **Szakmai tájékoztatás:**

**A képviselő-testületnek a következőkben kizárólag egy határozati javaslat támogatására van lehetősége.**

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni szíveskedjen.

#### **1. Határozati javaslat:**

Hajdúsámson Város Önkormányzata Képviselő-testülete – önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletének és elidegenítésük feltételeinek szabályairól szóló 14/2006. (III. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 18. §-a alapján – elhatározza, hogy a tulajdonában álló 4251 Hajdúsámson, Rákóczi u. 14. sz. alatti (hrsz. 1448/A/1) 30 m<sup>2</sup> alapterületű iroda megnevezésű üresen álló, nem lakás céljára szolgáló helyiséget bérbeadás útján kívánja hasznosítani.

A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a pályázati felhívás közzétételéről, a pályázati eljárás lefolytatásáról a Rendeletben foglaltaknak megfelelően gondoskodjon.

**Határidő:** 2018. április 30.

**Felelős:** Antal Szabolcs polgármester

#### **2. Határozati javaslat:**

Hajdúsámson Város Önkormányzata Képviselő-testülete – a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 2. pontjára tekintettel, összhangban a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (17) bekezdés b) pontjával – elhatározza, hogy a tulajdonában álló 4251 Hajdúsámson, Rákóczi u. 14. sz. alatti (hrsz. 1448/A/1) 30 m<sup>2</sup> alapterületű iroda megnevezésű üresen álló, nem lakás céljára szolgáló helyiséget a Hajdú-Bihar Megyei Temetkezési Vállalat (képvisele: Kari Irén vezető tisztségviselő, székhely: 4025 Debrecen, Arany J. u. 40., telephelye: 4251 Hajdúsámson, Széchenyi u. 6., cégjegyzékszám: 09-01-000091, adószám: 10020188-2-09, bankszámlaszám: Kereskedelmi és Hitelbank Zrt. 10403428-34216750-00000000), mint Üzemeltető részére az üzemeltetési feladat ellátása érdekében átadja és mindezek érdekében az Önkormányzat és az Üzemeltető között 2018. január 16. napján hatályba lépett kegyeleti közszolgáltatási szerződést módosítja.

A képviselő-testület felkéri a polgármestert a szükséges valamennyi intézkedés megtételére.

**Határidő:** 2018. április 30.

**Felelős:** Antal Szabolcs polgármester

### **3. Határozati javaslat:**

Hajdúsámson Város Önkormányzata Képviselő-testülete – a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjára tekintettel, összhangban a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (13) bekezdésével, továbbá 11. § (17) bekezdés b) pontjával, – elhatározza, hogy a tulajdonában álló 4251 Hajdúsámson, Rákóczi u. 14. sz. alatti (hrs. 1448/A/1) 30 m<sup>2</sup> alapterületű iroda megnevezésű üresen álló, nem lakás céljára szolgáló helyiséget haszonbérlet formájában hasznosítja, kötelező önkormányzati feladat ellátása érdekében és keretében.

A képviselő-testület Hajdúsámson Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról szóló 25/2012. (X. 31.) önkormányzati rendelete 20. § (3) bekezdés b) pontjára tekintettel felkéri a Pénzügyi Bizottságot a szükséges valamennyi intézkedés megtételére.

**Határidő:** 2018. április 30.

**Felelős:** Antal Szabolcs polgármester

**Hajdúsámson, 2018. április 13.**

**Antal Szabolcs  
polgármester**

*\*\*\*A döntéshozatalhoz minősített többség szükséges.\*\*\**

|                               |                                      |  |
|-------------------------------|--------------------------------------|--|
| Az előterjesztést készítette: | Dr. Danku József                     |  |
| Jogi és Szervezési Osztály:   | Bagolyné Szűcs Mariann osztályvezető |  |
| Jegyző:                       | Dr. Danku József                     |  |