

SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
POLGÁRMESTER

8600 SIÓFOK, FŐ TÉR 1. TELEFON +36 84 504100 FAX: +36 84 504103

Az előterjesztés törvényességi
szempontból megfelelő.
Siófok, 2024. március 8.

Dr. Boda Zsuzsanna
jegyző

ELŐTERJESZTÉS

Siófok Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
2024. márciusi ülésére

Tárgy: Döntés a Debreceni Egyetemmel kötendő „Együtműködési megállapodás ingatlan hosszú távú, közfeladatként végzett felsőoktatási célú használatára” elnevezésű dokumentum jóváhagyásáról

Előterjesztő: Dr. Lengyel Róbert polgármester

Előkészítette: Jogi és Szervezési Osztály

Tárgyalja: Humán Bizottság
Idegenforgalmi és Rendészeti Bizottság
Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság
Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

Siófok Város Önkormányzata tulajdonát képezi a siófoki 6752 hrsz.-ú, 9249 m² alapterületű, „kivett udvar, főiskolai oktatási épület, középiskolai kollégium” megnevezésű ingatlan, mely természetben Siófok, Petőfi sétány 1. szám alatt található.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 7. § (1)-(2) bekezdései értelmében *(1) A nemzeti vagyon alapvető rendeltetése a közfeladat ellátásának biztosítása, ideértve a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátását és e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítását. A nemzeti vagyonnal felelős módon, rendeltetésszerűen kell gazdálkodni.*

(2) A nemzeti vagyongazdálkodás feladata a nemzeti vagyon megőrzése, értékének és állagának védelme, rendeltetésének megfelelő, az állam, az önkormányzat mindenkori teherbíró képességéhez igazodó, elsődlegesen a közfeladatok ellátásához és a mindenkori társadalmi szükségletek kielégítéséhez szükséges, egységes elveken alapuló, átlátható, hatékony és költségtakarékos működtetése, értéknövelő használata, hasznosítása, gyarapítása, továbbá az állam vagy a helyi önkormányzat feladatának ellátása szempontjából feleslegessé váló vagyontárgyak elidegenítése, azzal, hogy a nemzeti vagyon megőrzése érdekében végzett bontás vagy átalakítás nem minősül az állag védelmi kötelezettség megszegésének. A kiemelt kulturális örökségvédelmi és természetvédelmi szempontok – kulturális és természeti értékek jövő nemzedékek számára való megőrzése érdekében történő – érvényesítésének nem akadály a vagyon értékváltozása.

A Debreceni Egyetem (a továbbiakban: Egyetem) megkeresésében fő célként, az ingatlan hasznosítása vonatkozásában a felsőfokú oktatás Siófokon történő hosszú távú meghonosítását, ennek érdekében felsőfokú oktatási tevékenység végzését jelölte meg.

Siófok Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2023. októberében megtartott rendes ülésén tárgyalta az Egyetem beérkezett kérelmét, együttműködési elképzeléseit tartalmazó dokumentációját és az alábbiak szerint döntött:

- 340/2023. (X.26.) határozat értelmében: *A Képviselő-testület a siófoki 6752 hrsz.-ú (Siófok, Petőfi sétány 1.) ingatlant a Debreceni Egyetem rendelkezésére kívánja bocsátani felsőoktatási tevékenység végzése céljából.*
- 341/2023. (X.26.) határozat értelmében: *A Képviselő-testület a siófoki 6752 hrsz.-ú (Siófok, Petőfi sétány 1.) ingatlant bérleti díj ellenében kívánja a Debreceni Egyetem rendelkezésére bocsátani.*
- 342/2023. (X.26.) határozat értelmében: *A Képviselő-testület a siófoki 6752 hrsz.-ú (Siófok, Petőfi sétány 1.) ingatlant határozott 15+5 év időtartamra kívánja a Debreceni Egyetem rendelkezésére bocsátani.*
- 343/2023. (X.26.) határozat értelmében: *A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a bérbevétel során a bérlő fejlesztései külön szerződés keretében a bérleti díjjal szemben legyenek elszámolhatóak.*

Hivatkozott KT döntések értelmében a hivatal egyeztetést kezdeményezett az Egyetemmel az együttműködés keretrendszerének meghatározása érdekében.

Külön kiemelendők az alábbi rendelkezések, illetve hivatkozott Képviselő-testületi határozatok alapjául szolgáló jogszabályi tájékoztatások:

A 342/2023. (X.26.) határozatban foglaltak alátámasztására, valamint a pályázati eljárás lefolytatásának mellőzésére vonatkozóan, illetve a megállapodás időtartamára vonatkozóan a hivatal az alábbi tájékoztatást adja:

- **Az Egyetem**, mint nonprofit közhasznú, közfeladatot ellátó szervezet **Magyarország államilag elismert felsőoktatási intézményeinek** egyike (2011. évi CCIV. törvény 1. számú melléklet 12. pont), **mely, mint felsőoktatási intézmény** a Polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 7. § 6. pontjában megjelölt **gazdálkodó szervezetnek minősül.**
- Az Egyetem Alapító okiratában megjelöli tulajdonosát és fenntartóját: Gróf Tisza István Debreceni Egyetemért Alapítvány, mely a Pp. fent hivatkozott 7.§ 6. pontjában megjelölt gazdálkodó szervezet.
- Az Nvtv. 11. § (17) bekezdés b) pontja értelmében Mellőzhető a versenyeztetés abban az esetben, ha a hasznosítás jogszabályban előírt állami vagy önkormányzati feladatot ellátó gazdálkodó szervezet, továbbá jogszabályban előírt állami vagy önkormányzati feladatot ellátó egyházi jogi személy, javára történik.
- Az Nvtv. 11. § (10) bekezdése értelmében „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.”

A 341/2023. (X.26.) és a 343/2023. (X.26.) határozatokban foglaltak alátámasztására vonatkozóan a hivatal az alábbi tájékoztatást adja:

- Az Nvtv. 11. § (13) bekezdése értelmében „Nemzeti vagyon ingyenesen kizárólag közfeladat ellátása, a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátása, valamint e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítása céljából az ahhoz szükséges mértékben hasznosítható, valamint adható vagyonkezelésbe.”
Tekintettel arra, hogy az egyetem által végzett tevékenység, illetve Siófokon végezni kívánt tevékenysége közfeladatnak minősül, tárgyi ingatlan ingyenesen is átadható lenne. Felek azonban az ingatlan vonatkozásában megkötendő megállapodás pénzügyi feltételeként 1.000.000.000.-Ft+áfa keretösszegű felújítási, beruházási kötelezettséget határoztak meg az Egyetem oldalán, mely felújítások, beruházások ellenértéke a ingatlan és az ingóságok használatának 15 (tizenöt) évre megállapított használatának ellenértékébe (bérleti díj) mely szintén 1.000.000.000,- Ft + áfa összegben került meghatározásra beszámításra kerül.

- Az önkormányzat vagyonáról szóló 1/2020. (I.30.) rendelet 17. §-a értelmében „Beépített ingatlan bérbeadása esetén, amennyiben a bérbeadó és a bérlő a szerződésben megállapodnak a bérlő által elvégzendő, és bérbeadó által elismerhető költségek bérleti díjban történő beszámításában, a szerződésben a bérbeadó által elismert beruházások költségeit legfeljebb a szerződés időtartamában, 10 évre, vagy hosszabb időtartamra kötött szerződés esetén a szerződés hatályának kezdő napjától számított 10 évig, és legfeljebb 10 év időtartamban lehet elismerni.”

Az előterjesztés mellékletét képező „Együttműködési megállapodás ingatlan hosszú távú, közfeladatként végzett felsőoktatási célú használatára” megnevezésű dokumentum főbb rendelkezései a következők:

I. A megállapodás tárgya:

Az Egyetem által nyújtott képzések és az ehhez kapcsolódó szolgáltatások Dunántúlon való elérhetőségének biztosítására, az Egyetem által végzett gyakorlati képzéseinek támogatására, továbbá az Egyetem által szervezett kutatási feladatainak végzése céljából az Egyetem használatba veszi a siófoki 6752 hrsz.-ú ingatlant. A használat feltételeinek részletes szabályait az előterjesztés mellékletét képező együttműködési megállapodás tartalmazza, melynek főbb rendelkezései alább részletezésre kerülnek.

Az Egyetem használatba veszi a teljes ingatlant a benne található ingóságokkal, valamint az ingatlanon található parkolókkal együtt. A kapcsolódó üzemeltetési költségek az Egyetemet terhelik. A közműszolgáltatásokra vonatkozó felhasználási jogokat az önkormányzat az Egyetemre átruházza.

Az átadásból eredő használat az önkormányzat ingatlanon és ingóságokon fennálló tulajdonjogát nem érinti.

A Felek a megállapodás időtartamára, azaz határozott időtartamra – a korlátozásmentes és kizárólagos használati jog biztosítása érdekében - az Egyetem javára „Használati jogot” és „Elővásárlási jogot” kötnek ki, mely az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerül.

Mind a használati jog, mind pedig az elővásárlási jog határozott időre kerül bejegyzésre, továbbá a Felek között létrejött megállapodás bármely jogcímen történő megszűnése esetén automatikusan megszűnik, annak ingatlan-nyilvántartásból történő törlését a Felek közös nyilatkozatban jogosultak kérni.

II. A megállapodás pénzügyi feltételei:

Az önkormányzat és az Egyetem 1.000.000.000.-Ft+áfa keretösszeget kíván meghatározni, mely keretösszeg értékében az Egyetem felújítást és beruházást végez az ingatlanon. A megállapodás 4. számú melléklete tartalmazza a tervezett beruházások listáját, mely beruházásokat az Egyetem a szerződés aláírását követő 10 éven belül köteles elvégezni.

A beruházásokkal való elszámolás rendjét a megállapodás részletezi.

Amennyiben a beruházások értéke a keretösszeg 5%-át meghaladja, vagy az Egyetem olyan beruházást kíván végrehajtani, amit a 4. számú melléklet nem tartalmaz, a beruházás

elvégzéséhez az Egyetem köteles az önkormányzat előzetes, írásbeli hozzájárulását (Képviselő-testület döntését) kérni.

Az Egyetem saját hatáskörben vagyon- és felelősségbiztosítást köt az ingatlanra vonatkozóan.

Az ingatlanon tervezett felújítások és beruházások listáját az előterjesztés mellékletét képező megállapodás 4. számú melléklete tartalmazza. A megállapodás és ezzel a 4. számú melléklet Képviselő-testület által történő jóváhagyása a beruházások megvalósítására vonatkozó felhatalmazást is jelent. A megállapodás értelmében a feladatok tervezett elvégzése előtt az Egyetem tájékoztatást nyújt az önkormányzatnak a tervezett feladatokról, azok várható költségigényéről. A beruházási feladatok elvégzését követően az Egyetem elszámolást kezdeményez az önkormányzat felé, bemutatja az elvégzett beruházást, annak műszaki tartalmát és a költségeit igazoló iratokat.

III. A megállapodás időtartama, a megszűnés közös szabályai:

A megállapodás az Nvtv. 11. § (10) bekezdésében foglaltakra tekintettel határozott 15 év időtartamra kerülne megkötésre azzal, hogy a 15 év határozott időtartam lejáratára előtt 180 nappal a Felek közösen értékelik az elért eredményeket, a hasznosítás céljának megvalósulását, a további fejlesztendő területeket. Amennyiben a határozott idő lejártakor az ingatlanban felsőoktatási tevékenység folyik és az Egyetem a megállapodásban foglaltakat szerződészerűen, késedelem nélkül teljesítette, az önkormányzat legkésőbb a 15 éves határozott idő lejártának napjáig – külön nyilatkozatot ad ki a szerződészerű teljesítésről – mely nyilatkozat alapján a megállapodás 5 évvel meghosszabbodik. A hosszabbítás 5 éves időtartama alatt az Egyetem további 300.000.000.-Ft+áfa összegnek megfelelő felújítást, beruházást hajt végre az ingatlanon.

Amennyiben az ingatlan használatára vonatkozó megállapodás 5 év időtartammal meghosszabbodik, ennek lejártát követően, amennyiben az ingatlanban az Egyetem vagy jogutódja továbbra is felsőoktatási, kutatási és közösségi tevékenységet folytat, Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy további egyeztetéseket kezdeményeznek az ingatlan hasznosítására vonatkozóan.

A megállapodás bármely okból történő megszűnése esetén Felek elszámolnak egymással, ennek részletes szabályait a megállapodás tartalmazza.

Tekintettel arra, hogy az ingatlanban felsőoktatási tevékenység végzését tervezi az Egyetem – különös tekintettel a képzésben részt vevő hallgatókra – Felek a szerződés rendes felmondás lehetőségét kizárják.

Súlyos szerződésszegés esetén bármely fél jogosult a szerződést azonnali hatállyal felmondani.

Jelen előterjesztés tárgya tehát döntés a mellékelt „Együttműködési megállapodás ingatlan hosszú távú, közfeladatként végzett felsőoktatási célú használatára” elnevezésű megállapodás és mellékleteinek jóváhagyásáról.

A hivatal az ingatlan havi bérleti díjának megállapítására ingatlanforgalmi szakértői véleményt készítettett az Ingatlan és Földügyi Mérnöki Iroda Kft-vel, mely alapján az ingatlan havi bérleti díja 7.382.000.-Ft+áfa.

Az előterjesztés mellékletét képezik:

- Együttműködési megállapodás ingatlan hosszú távú, közfeladatként végzett felsőoktatási célú használatára,
- a megállapodás mellékletei:
 - o 1. számú melléklet: Térképmásolat
 - o 2. számú melléklet: Az Ingatlan leíró bemutatása
 - o 3. számú melléklet: Az átadásra kerülő ingóságok listája, állapota
 - o 4. számú melléklet: Tervezett felújítások, beruházások
 - o 5. számú melléklet: Adatkezelési tájékoztató

Az előterjesztést a Humán Bizottság, az Idegenforgalmi és Rendészeti Bizottság, a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság valamint a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság tárgyalja, a bizottság álláspontját/véleményét a bizottsági elnökök a képviselő-testület ülésén ismertetik.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, alakítsa ki álláspontját és hozza meg döntését az előterjesztés tárgyában.

Határozati javaslat:

Siófok Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a **„Döntés a Debreceni Egyetemmel kötendő „Együttműködési megállapodás ingatlan hosszú távú, közfeladatként végzett felsőoktatási célú használatára” elnevezésű dokumentum jóváhagyásáról”** tárgyú előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

1. változat: A Képviselő-testület az előterjesztés mellékletét képező „Együttműködési megállapodás ingatlan hosszú távú, közfeladatként végzett felsőoktatási célú használatára” elnevezésű dokumentum tartalmát valamint annak alábbi mellékleteit megismerte:
 - 1. számú melléklet: Térképmásolat
 - 2. számú melléklet: Az Ingatlan leíró bemutatása
 - 3. számú melléklet: Az átadásra kerülő ingóságok listája, állapota
 - 4. számú melléklet: Tervezett felújítások, beruházások
 - 5. számú melléklet: Adatkezelési tájékoztató

és az **együttműködés mellett dönt** - a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11.§ (17) pontjára hivatkozással a versenyeztetés mellőzéséről rendelkezik -, azaz Siófok Város Önkormányzata és a Debreceni Egyetem (székhely: 4032 Debrecen, Egyetem tér 1., képviseli: Prof.Dr. Szilvássy Zsolt rektor, Prof.Dr. Bács Zoltán kancellár) közötti

„Együtműködési megállapodás ingatlan hosszú távú, közfeladatként végzett felsőoktatási célú használatára” megkötéséről rendelkezik a siófoki 6752 hrsz.-ú, kivett udvar, főiskolai oktatási épület, középiskolai kollégium megnevezésű ingatlan vonatkozásában.

A megállapodás értelmében a Debreceni Egyetem a megállapodás hatálya alatt az ingatlanon 1.000.000.000.-Ft+áfa összegű felújítást, beruházást végez, mely összeget a megállapodás aláírásától számított 10 éven belül köteles az ingatlanra fordítani. A fenti beruházás összegébe a 15 éves használat ellenértékéért fizetendő díj (1.000.000.00,-Ft +Áfa) beszámításra kerül.

A megállapodás az aláírás napjától számított 15 (tizenöt) évig tartó határozott időtartamra jön létre.

A megállapodás és mellékleteinek jóváhagyása egyúttal a 4. számú mellékletben megjelölt az Egyetem által elvégzendő felújítások és beruházások megvalósítására vonatkozó felhatalmazást is jelenti.

A megállapodás határozott 15 éves időtartamának lejáratától 180 nappal Felek közösen értékelik az elért eredményeket, és amennyiben a határozott idő lejártakor felsőoktatási tevékenység folyik az Ingatlanban, és az Egyetem a jelen megállapodásban foglalt valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette (Nvtv. – a 11. § (10) bek), az Önkormányzat legkésőbb a 15 éves határozott idő lejártának napjáig – külön nyilatkozatot ad ki a szerződésszerű teljesítésről – mely nyilatkozat alapján a jelen szerződés automatikusan meghosszabbodik újabb 5 (öt) évvel, azzal, hogy a meghosszabbítás időtartamára a használat díjaként 300.000.000.-Ft+áfa összeget rögzítenek a Felek, mely az Egyetem által az 5 éves meghosszabbított időtartam alatt elvégzendő beruházások, felújítások ellenértékébe beszámításra kerül.

Amennyiben a megállapodás értelmében az ingatlanban 20 év elteltével is a Debreceni Egyetem vagy jogutódja által szervezett felsőoktatási, kutatási és közösségi tevékenység zajlik, Felek kötelezettséget vállalnak, hogy egyeztetnek a további hasznosítási lehetőségekről.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az együtműködési megállapodás aláírására.

2. változat: A Képviselő-testület az előterjesztés mellékletét képező „Együtműködési megállapodás ingatlan hosszú távú,

közfeladatként végzett felsőoktatási célú használatára” elnevezésű dokumentum tartalmát valamint annak alábbi mellékleteit megismerte:

- 1. számú melléklet: Térképmásolat
- 2. számú melléklet: Az Ingatlan leíró bemutatása
- 3. számú melléklet: Az átadásra kerülő ingóságok listája, állapota
- 4. számú melléklet: Tervezett felújítások, beruházások
- 5. számú melléklet: Adatkezelési tájékoztató

és annak megkötésétől eltekint, nem kíván együttműködni a Debreceni Egyetemmel.

Felhatalmazza a polgármestert a döntés közléséről szóló tájékoztatás megküldésére.

Felelős: Dr. Lengyel Róbert polgármester

Határidő: értelem szerint

Siófok, 2024. március 8.

Dr. Lengyel Róbert
polgármester