

ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő:	
	Dr. Papp László polgármester
Tárgy:	
	Az Észak-Nyugati Gazdasági Övezet területén található 0254/220 hrsz-ú ingatlan versengő ajánlatkérés útján történő értékesítése
Iktatószám:	
	VAGY-/2021
Ügyintéző:	
	Fazekas-Tripsánszki Bernadett
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester Racsmány Gyula, a Vagyongkezelési Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság Pénzügyi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2021.12.09
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Papp-Pálmai Éva

Mellékletek:

	Szabályozási Terv - részlet (az előterjesztés melléklete)	
--	---	--

Tisztelt Közgyűlés!

I.

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a 0254/220 hrsz-ú, „beruházási célterület” megnevezésű, 14 ha 0350 m² területű, a valóságban az Észak-Nyugati Gazdasági Övezet területén található közművesítetlen ingatlan, melyet a jelen előterjesztés mellékleteként csatolt Szabályozási Terv-részlet is bemutat.

Az ingatlant a hatályos Szabályozási Terv Gip/8 jelű gazdasági ipari területként szabályozza. A kialakítható telek legkisebb mérete 4000 m². Szabadonálló beépítés mellett a megengedett építménymagasság 15,0 m, a legnagyobb beépítettség 50%, 1,50 terepszint felett megengedett bruttó szintterületet meghatározó szorzó figyelembevételével.

Az Önkormányzat az ingatlant a 2020. március 13. napján létrejött bérleti szerződés értelmében határozatlan időtartamra a Debreceni Infrastruktúra Fejlesztő Kft.-nek (4025 Debrecen, Széchenyi u. 31., képviseli: Póser Zoltán ügyvezető) adta bérbe.

A Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft. (4025 Debrecen, Széchenyi u. 31., képviseli: Kun Ferenc Csaba ügyvezető, a továbbiakban: DING Kft.) azzal a kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, hogy a szóban forgó ingatlant a társaság szeretné az Önkormányzattól megvásárolni.

Az Észak-Nyugati Gazdasági Övezet koncepciójának megalkotásakor egy olyan kamionparkoló is tervezésre került, amely nemcsak a gazdasági övezetbe betelepülő vállalkozásokat, de Debrecen valamennyi ipari parkját is ki tudja szolgálni. A kamionparkoló számára a szóban forgó ingatlan került kijelölésre.

A DING Kft. a kamionparkoló megvalósítása érdekében vételi szándékát jelezte a 0254/220 helyrajzi számú ingatlanra.

A DING Kft. a kamionparkoló megvalósításához pályázni szeretne 2022 elején. A támogatási kérelem elbírálásánál előnyt jelentene, amennyiben a társaság a projekt helyszínül szolgáló ingatlan tulajdonjogával rendelkezne.

A DING Kft. által megvalósítani kívánt beruházás 194 db nyitott és 64 db zárt (kerítéssel körbevett) kamionparkoló kiépítését, valamint a parkolókhöz közvetlenül kapcsolódó szolgáltatásokat (étkező, szociális helyiségek, járművön kívüli pihenőhely) foglal magában. Ezt egészítheti ki a projekt másik része, amelynek vám és logisztikai szolgáltatásai a városon átmenő kamionforgalmat csökkentenék, és a későbbiekben környezetvédelmi célokat is szolgálnának (pl. átrakodás zéró emissziós kistehergépkocsikra a belvárosi kereskedelmi létesítmények kiszolgálásához).

A DING Kft. a projekttel két típusú forrásra szeretne pályázni 2022-ben:

Direkt EU támogatás

Ez a CEF 2 Transport - Actions related to safe and secure mobility (CEF-T-2021-SAFEMOBOEN vagy CEF-T-2021-SAFEMOBGEN) pályázati felhívást jelenti, amely biztonságos kamionparkolók kialakítását támogatja a TEN-T úthálózat mentén. A projekt az alapvető pályázati feltételeknek megfelel. A közvetlen EU-s támogatás miatt szükség van a Kormány támogató levelére, az ehhez szükséges előterjesztést az ITM elindította, abban a debreceni projekt is szerepel.

A pályázattal az ún. finanszírozási borítéktól függően (kohéziós vagy általános boríték) az előkészítési és beruházási költségek 30-85%-ára lehet pályázni.

Direkt állami támogatás

A fenti EU-s támogatás kiegészítéseként lehet szükség hazai forrású támogatásra, amelyre az Önkormányzat gazdaságfejlesztési tevékenységéhez kapcsolódóan pályázna a DING Kft., tekintettel arra, hogy a közeljövőben a városba települő nagy ipari befektetők számára a parkoló szolgáltatásai várhatóan kulcsfontosságúak lesznek.

A DING Kft. a fentiekben részletezett bérleti joggal terhelten kívánja az ingatlant megvásárolni.

A Vagyonkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők a szóban forgó ingatlan forgalmi értékét – figyelembe véve a földterületen elvégzett fejlesztéseket - **nettó 354.804.500,- Ft (~2.528,- Ft/m²)** összegben állapították meg.

Tekintettel arra, hogy az Önkormányzat a szóban forgó ingatlan kialakításához szükséges területrészek tulajdonjogát az ERSTE Bank Hungary Zrt.-től felvett hitelből szerezte meg, javaslom, hogy az Önkormányzat az ingatlan értékesítéséből befolyt ellenértéket a hitelszerződésből fennálló hitel összegének visszafizetésére fordítsa.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) és (2) bekezdése és a Magyarország 2021. évi központi költségvetéséről szóló 2020. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pontja alapján 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával, átlátható szervezet, vagy természetes személy részére lehet.

Az Nvtv. 14. § (2) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

Az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 13. § (1) bekezdése és 19. § (1) bekezdés a) pontja értelmében a 40 millió Ft forgalmi értéket meghaladó értékű ingatlan átruházása a Közgyűlés hatáskörébe tartozik. A Rendelet 22. §-a alapján az önkormányzati ingatlan vagyon versenyeztetés útján történő átruházása pályáztatás, árverés, vagy versengő ajánlatkérés útján történhet.

A Rendelet 28. §-a értelmében versengő ajánlatkérésre az árverés szabályait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy azon csak a kiíró által meghívottak vehetnek részt és a versengő ajánlatkérésen való részvételt nem kötelező letéti díj megfizetéséhez kötni. A versengő ajánlatkérés alkalmazásához legalább két versengő jelenléte szükséges.

Javaslom, hogy az Önkormányzat a szóban forgó ingatlant az ingatlanforgalmi szakértők által megállapított forgalmi értéknek megfelelő induló licitár megjelölésével, versengő ajánlatkérés útján értékesítse azzal, hogy az eljárásban a Debreceni Infrastruktúra Fejlesztő Kft. és a DING Kft. vegyen részt.

II.

Magyarország Kormánya a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelettel az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus-világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki 2021. február 8. napjától.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: Kat. tv.) 46. § (4) bekezdése szerint: „Veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.”

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény egyes rendelkezéseinek eltérő alkalmazásáról szóló 307/2021. (VI. 5.) Korm. rendelet 1. §-a alapján a Kat. tv. 46. § (4) bekezdésétől eltérően a települési önkormányzat képviselő-testülete, bizottsága 2021. június 15. napjától feladat- és hatáskörét maga gyakorolja.

A fentiek ismeretében kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a határozati javaslatról dönteni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése, a 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet és a 307/2021. (VI. 5.) Korm. rendelet 1. §-a alapján

a polgármester előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, a 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1)-(2) bekezdése, a 14. § (2) bekezdése, a 2020. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pontja, a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 13. § (1) bekezdése, a 22. § c) pontja, a 23. § (1) bekezdés a) pontja, valamint a 28. §-a alapján

1./ értékesítésre kijelöli a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező, valóságban az Észak-Nyugati Gazdasági Övezet területén található debreceni 0254/220 hrsz-ú, „beruházási célterület” megnevezésű, 14 ha 0350 m² területű ingatlant a Debreceni Infrastruktúra Fejlesztő Kft. határozatlan időtartamra szóló bérleti jogával terhelten, továbbá azzal, hogy az ingatlan értékesítése esetén a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

2./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlan tekintetében az értékesítés módjaként versengő ajánlatkérést határoz meg, melyre

- a Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft.-t (székhely: 4025 Debrecen, Széchenyi u. 31., képviseli: Kun Ferenc Csaba ügyvezető), valamint
- a Debreceni Infrastruktúra Fejlesztő Kft.-t (székhely: 4025 Debrecen, Széchenyi u. 31., képviseli: Póser Zoltán ügyvezető)

hívja meg azzal, hogy vevőnek a versengő ajánlatkérés során legmagasabb vételárat adó ajánlattevőt jelöli ki.

3./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlan induló árát 354.804.500,- Ft + Áfa összegben határozza meg azzal, hogy

- a) a versengő ajánlatkérésen való részvételt nem köti letéti díj fizetéséhez,
- b) a vevő a vételárat az adásvételi szerződés hatálybalépését követő 12 hónapon belül, de legkésőbb 2022. december 31. napjáig köteles megfizetni Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata számára.

4./ Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata az ERSTE Bank Hungary Zrt.-nél fennálló célhiteltartozása miatt az 1./ pontban meghatározott ingatlan értékesítéséből befolyt ellenértéket a hitelszerződésből fennálló hitel összegének visszafizetésére fordítja.

5./ Felkéri a Vagyongkezelési Osztály vezetőjét a versengő ajánlatkérés lebonyolítására, az adásvételi szerződés előkészítésére és az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozat beszerzésére, valamint felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: az előkészítésért: a Vagyongkezelési Osztály vezetője
az aláírásért: a polgármester

A határozati javaslat elfogadásához minősített többségű döntés szükséges.

Debrecen, 2021. december 9.

Dr. Papp László
polgármester