

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	Dr. Papp László polgármester
Tárgy:	A Debreceni Egyetem Balásházy János Gyakorló Technikumának, Gimnáziumának és Kollégiumának helyet biztosító ingatlanok versengő ajánlatkérés útján történő értékesítése
Iktatószám:	VAGY-/2022
Ügyintéző:	Fazekas-Tripsánszki Bernadett
Feladatot jelent:	Dr. Papp László polgármester
	Racsmány Gyula, a Vagyonkezelési Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	Tulajdonosi Bizottság,
	Pénzügyi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2022.05.19
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Tóthné dr. Varga Marianna

Mellékletek:	
	Szabályozási terv - részlet (az előterjesztés melléklete)

Tisztelt Közgyűlés!

I.

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezik a Debreceni Egyetem Balásházy János Gyakorló Technikumának, Gimnáziumának és Kollégiumának helyet biztosító

- 66046 hrsz-ú, „lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, 1 ha 3763 m² területű, a valóságban Debrecen, Manninger Gusztáv u. 4/B. szám alatti,
- 66063 hrsz-ú, „lakóház, udvar” megnevezésű, 3221 m² területű, a valóságban Debrecen, Bánat u. 25. szám alatt található, valamint a
- 66066 hrsz-ú, „középiskola” megnevezésű, 3 ha 9480 m² területű, a valóságban Debrecen, Mezőgazdász u. 1. szám alatt található

ingatlanok.

A 66046 hrsz-ú ingatlan - a 46/2009. (III. 31.) Ö. h. alapján - a Debreceni Egyetem (székhelye: 4032 Debrecen, Egyetem tér 1.) ingyenes hasznosításában, a 66063 és a 66066 hrsz-ú ingatlanok pedig - a 175/2019. (VIII. 22.) határozat alapján - a Debreceni Egyetem térítésmentes használatában állnak.

A Debreceni Egyetem azzal a kérelemmel kereste meg az Önkormányzatot, hogy a felsőoktatási közfeladatai ellátásához elengedhetetlenül szükséges a fenti ingatlanok kizárólagos használata, ezért indokoltnak tartják az ingatlanok tulajdonjogának adásvétel útján történő megszerzését.

A fentieken túl a Debreceni Egyetem az iskola bővítését tervezi megvalósítani, melyhez szintén szükséges, hogy az ingatlanok tulajdonjogával a Debreceni Egyetem rendelkezzen.

A Vagyonkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők az ingatlanok és a 66066 hrsz-ú ingatlanon található I. világháborús emlékmű forgalmi értékét a következők szerint állapították meg:

Hrsz.	Forgalmi érték (Ft)		
	Ingatlan-Pont Bt.	Varga László	Számtani középérték
66046	374 840 000	371 500 000	373 170 000
66063	134 860 000	138 500 000	136 680 000
66066	1 300 150 000	1 298 150 000	1 299 150 000
Összesen:	1 809 850 000	1 808 150 000	1 809 000 000

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) és (2) bekezdése és a Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. 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 ingatlanok az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) szerint az Önkormányzat korlátozottan forgalomképes törzsvagyoni körébe sorolt - más fenntartásában lévő költségvetési szerv, intézmény feladatainak ellátását szolgáló - önkormányzati vagyonnak minősülnek. A Rendelet 15. §-a alapján korlátozottan forgalomképes vagyont átruházni vagy rendeltetésétől eltérő célra hasznosítani a Nvtv.-ben foglalt korlátozásokkal csak akkor lehet, ha az az önkormányzati feladat ellátásához nem szükséges, vagy a feladat ellátása egyéb módon is biztosítható.

A Rendelet 13. § (1) bekezdése értelmében a szóban forgó ingatlanok 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.

A fentiekre tekintettel javaslom, hogy az Önkormányzat a szóban forgó ingatlanokat - a Debreceni Egyetemmel fennálló hasznosítási jogviszony megszüntetése mellett - együttesen, az ingatlanforgalmi szakértők által megállapított 1.809.000.000,-Ft forgalmi értéknek megfelelő induló licitár megjelölésével, versengő ajánlatkérés útján értékesítse azzal, hogy az eljárásban a Debreceni Egyetem és a Debreceni Szakképzési Centrum 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) és (2) bekezdése, 14. § (2) bekezdése, a 2021. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pontja, a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 13. § (1) bekezdése, 22. § c) pontja, 23. § (1) bekezdés a) pontja, valamint 28. §-a alapján, figyelemmel a 46/2009. (III. 31.) Ö. h.-ra és a 175/2019. (VIII. 22.) határozatra

1./ kezdeményezi - a 2./ pontban foglaltakra tekintettel - a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata és a Debreceni Egyetem között

- a) a 66046 hrsz-ú, a valóságban Debrecen, Manninger Gusztáv u. 4/B. szám alatti ingatlan tekintetében 2019. november 26. napján létrejött ingyenes hasznosításba adási szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetését, valamint
- b) a 2009. szeptember 21. napján létrejött térítésmentes használatba adási szerződés módosítását akként, hogy a Debreceni Egyetem használati jogviszonya a 66063 hrsz-ú, a valóságban Debrecen, Bánat u. 25. szám alatt található és a 66066 hrsz-ú, a valóságban Debrecen, Mezőgazdász u. 1. szám alatti ingatlanok tekintetében közös megegyezéssel kerüljön megszüntetésre.

2./ Együttesen történő értékesítésre kijelöli a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező

- a) 66046 hrsz-ú, „lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, 1 ha 3763 m² területű, a valóságban Debrecen, Manninger Gusztáv u. 4/B. szám alatti,
- b) 66063 hrsz-ú, „lakóház, udvar” megnevezésű, 3221 m² területű, a valóságban Debrecen, Bánat u. 25. szám alatt található, valamint a
- c) 66066 hrsz-ú, „középiskola” megnevezésű, 3 ha 9480 m² területű, a valóságban Debrecen, Mezőgazdász u. 1. szám alatt található

ingatlanokat azzal, hogy az ingatlanok értékesítése esetén a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

3./ A 2./ pontban meghatározott ingatlanok tekintetében az értékesítés módjaként versengő ajánlatkérést határoz meg, melyre

- a Debreceni Egyetemet (székhelye: 4032 Debrecen, Egyetem tér 1.) valamint
- a Debreceni Szakképzési Centrumot (székhelye: 4030 Debrecen, Fokos u. 12.)

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

4./ A 2./ pontban meghatározott ingatlanok együttes induló árát 1.809.000.000,- Ft (áfamentes) összegben határozza meg azzal, hogy

- a) a versengő ajánlatkérésen való részvételt nem köti letéti díj fizetéséhez,
- b) a vevő a teljes vételárat legkésőbb 2022. szeptember 30. napjáig köteles megfizetni Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata számára.

5. / Felkéri a Vagyongkezelési Osztály vezetőjét, hogy

- a) a Közgyűlés döntéséről a Debreceni Egyetemet értesítse, és az 1./ pontban foglalt döntésnek megfelelően a szerződés megszüntetésére, illetve módosítására vonatkozó okiratokat készítse elő, valamint az ingatlanokra a Debreceni Egyetem javára bejegyzett használati jog törlése érdekében szükséges intézkedéseket tegye meg,
- b) a versengő ajánlatkérést bonyolítsa le, az adásvételi szerződést készítse elő és az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozatot szerezzze be.

Határidő: azonnal

Felelős: a Vagyongkezelési Osztály vezetője

6./ Felhatalmazza a polgármestert az 5./ pont szerinti szerződések aláírására.

Határidő: a szerződések előkészítését követően azonnal

Felelős: a polgármester

A határozati javaslat elfogadásához minősített többségű döntés szükséges.

Debrecen, 2022. május 19.

Dr. Papp László
polgármester