

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	
	Racsmány Gyula
Tárgy:	
	Debrecen, Balmazújvárosi út mentén lévő ingatlanok nyilvános pályázat útján történő értékesítése
Iktatószám:	
	VAGY-118956/2017
Ügyintéző:	
	Ozsvárt Veronika
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester Racsmány Gyula, a Vagyonkezelési Osztály vezetője
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	
Törvényességi ellenőrzést végezte:	

Mellékletek:	
	170/2014. /XI. 26./ TB. határozat (előterjesztés melléklete)
	A 17191/13 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó pályázati felhívás (a határozati javaslat 1. melléklete)
	A 17191/14 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó pályázati felhívás (a határozati javaslat 2. melléklete)
	A 17191/21 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó pályázati felhívás (a határozati javaslat 3. melléklete)

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

DMJV Önkormányzata a 33. sz. főút mentén, a Nyugati Ipari Park területén – a volt Házgyári bejáratától a város felé eső részén – **8 db építési telket** alakított ki értékesítés céljából.

I./

A Tulajdonosi Bizottság a 170/2014. (XI. 26.) TB. határozattal, minimális vételár meghatározása nélkül értékesítésre jelölte ki az alábbi ingatlanokat:

HRSZ.	Terület (m2)	Forgalmi érték (Ft)	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m2)	Megjegyzés
17191/12	2761	28 492 600	10 320	Értékesítve
17191/13	1151	6 893 600	5 989	
17191/14	3966	39 293 100	9 907	
17191/17	1604	14 622 200	9 116	
17191/20	1514	12 695 400	8 385	Értékesítve

A táblázatban szereplő 5 db ingatlanból 2 db ingatlan értékesítésre került az alábbiak szerint:

I./a.

A Bizottság a 17191/12, 17191/13, 17191/17 és a 17191/20 hrsz-ú ingatlanok értékesítés módjaként **nyilvános pályáztatást** határozott meg.

A **17191/12 hrsz-ú** ingatlan vonatkozásában a Tulajdonosi Bizottság a 14/2015. (I. 28.) TB. határozatával a pályázatot **eredményesnek nyilvánította**.

A pályázat nyertesének a Hidro-Elem Kft-t (4181 Nádudvar, Bem József u. 10. ügyvezető: Papp István) hirdette ki. Az ingatlan vételárát – elfogadva a pályázó ajánlatát – 25.677.300,-Ft+Áfa összegben határozta meg.

A **17191/17 hrsz-ú** ingatlan tekintetében a Tulajdonosi Bizottság a 192/2016. (XII.14.) TB. határozatával a nyilvános pályázatot **eredménytelennek nyilvánította**, tekintettel arra, hogy a szakértők által megállapított 14.622.200,-Ft+Áfa (9.116,-Ft/m2) piaci forgalmi értékű ingatlant a pályázati ajánlattevő, a SOFÉM Kft. 8.020.000,- Ft+ÁFA (5.000,- Ft/m2) összegben kívánta volna megvásárolni.

A **17191/20 hrsz-ú** ingatlan értékesítése tekintetében a Tulajdonosi Bizottság a 115/2017. (VI. 21.) TB. határozatával **eredményesnek nyilvánította** a nyilvános pályázatot.

A pályázat nyertesének a SMINK & SCHOOL Oktatási, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft-t (4060 Balmazújváros, Veres Péter u. 1., ügyvezető: Koroknainé Hüse Erzsébet) hirdette ki.

Az ingatlan vételárát – elfogadva a pályázó ajánlatát – 13.626.000,-Ft+áfa összegben határozta meg.

I./b.

A Bizottság a 17191/14 hrsz-ú ingatlan értékesítése módjaként **zártkörű pályáztatást** határozott meg, melyre meghívta:

- az Autó-Eskort Kft-t és a
- Debreceni Vízmű Zrt.-t.

A meghívott pályázók nem nyújtottak be pályázatot.

A fentiek alapján az 5 db beépítetlen ingatlanból 2 db ingatlan értékesítésre került.

A 3 db ingatlan tekintetében a forgalmi értékek aktualizálásra kerültek, tekintettel arra, hogy korábban a beépítési vázlatterveket készítő építész szakértő nem vette figyelembe a gázvezetékek védőtávolságát, ami az érintett ingatlanok beépítési lehetőségeit csökkenti.

Az ingatlanforgalmi szakértők az ingatlanok forgalmi értékeit az alábbiak szerint állapították meg:

HRSZ	Terület (m ²)	Forgalmi értékek				Szabályozási terv szerinti 40%-os beépíthetőség nagysága (m ²)	Vezetékek védőtávolságai miatt a valóságos beépíthetőség	
		Apszis Bt. (Ft)	Ingatlan Pont Bt. (Ft)	Számtani középérték (Ft)	Nettó fajlagos forgalmi érték (Ft/m ²)		Nagysága (m ²)	Nagysága (%)
17191/13	1151	6 580 000	6 560 000	6 570 000	5 708	460,4	164	14%
17191/14	3966	33 590 000	34 900 000	34 245 000	8 635	1586,4	928,55	23%
17191/17	1604	13 460 000	14 600 000	14 030 000	8 747	641,6	311,54	19%

A 17191/13 hrsz-ú ingatlan alatt, szinte középen egy AC 400 mm átmérőjű önkormányzati tulajdonú ivóvízvezeték, valamint a keleti határtól kb. 5 m-re teljes hosszban egy PE 250-es, illetve az ebből két irányba leágazó teljes telek szélességben áthaladó PE 110-es középnyomású gázelosztó vezeték található.

A 17191/14 hrsz-ú alatt, szinte középen egy AC 400 mm átmérőjű önkormányzati tulajdonú ivóvízvezeték, valamint a déli telekhatártól kb. 13 m-re teljes hosszban egy PE 110-es középnyomású gázelosztó vezeték húzódik.

A 17191/17 hrsz-ú ingatlan alatt, szinte középen egy PE 250 mm átmérőjű önkormányzati tulajdonú ivóvízvezeték, valamint a déli telekhatártól kb. 14 m-re teljes hosszban egy PE 110-es középnyomású gázelosztó vezeték található.

Az ingatlanok a Ge-612753(NYI) övezetre vonatkozó előírás alapján építhetők be. Az övezeti jel egyéb ipari gazdasági zóna rendeltetést, szabadon álló beépítést, 1100 m² legkisebb kialakítható telekméretet, max. 40% beépítési lehetőséget és max. 7,5 m építménymagasságot, valamint az ingatlanok É-i részén 10 m szélességben kötelező fásítást ír elő.

A fenti táblázatban jól látható, hogy az építési telkek a szabályozási terv szerinti 40%-os beépíthetőség helyett, a vezetékek védőtávolságai miatt a megengedett 40%-os beépíthetőség helyett csak 14-19-23%-ban építhetők be.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) és (2) bekezdése értelmében nemzeti vagyon tulajdonjogát 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték felett 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. Ugyanezen törvény 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 (továbbiakban: a Rendelet) 19. § (1) bekezdés a) pontja értelmében a Közgyűlés az üzleti vagyon tulajdona átruházásának jogát ingatlan esetében 40 millió Ft és ez alatti forgalmi értéknél a Tulajdonosi Bizottságra ruházza át. A Rendelet 22. §-a alapján a versenyeztetés történhet pályázatás, árverés, versengő ajánlatkérés útján.

A vízvezetékek üzembiztos működése érdekében javasoljuk, hogy az Önkormányzat az adásvételi szerződésekben visszavásárlási jogot kössön ki annak biztosítására, hogy a vevőnek 2 éven belül gondoskodnia kell a vezetékJog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetéséről.

Kérem a Tisztelt Tulajdonosi Bizottságot, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

A Tulajdonosi Bizottság

a Vagyongkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére

a 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, a 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése, a 14. § (2) bekezdése, a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdés a) pontja, a 22. § a) pontja, a 23. § (1) bekezdés a) pontja, valamint a 24-26. §-ai alapján

1./ hatályon kívül helyezi „A Debrecen, Balmazújvárosi út mentén lévő ingatlanok pályáztatás útján történő értékesítése” tárgyú 170/2014. /XI.26./ TB. határozatot.

2./ értékesítésre kijelöli a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező

- a) debreceni 17191/13 hrsz-ú 1151 m² nagyságú, „beépítetlen terület” megnevezésű,
- b) debreceni 17191/14 hrsz-ú 3966 m² nagyságú, „beépítetlen terület” megnevezésű és
- c) a debreceni 17191/17 hrsz-ú 1604 m² nagyságú, „beépítetlen terület” megnevezésű, a valóságban Debrecen, Balmazújvárosi út mentén lévő ingatlanokat azzal, hogy a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

3./ A 2./a), 2./b) és a 2./c) pontokban meghatározott ingatlanok tekintetében az értékesítés módjaként nyilvános pályázati eljárást határoz meg az 1., 2. és a 3. számú mellékletekben foglaltak szerint.

4./ A 2./ pontban meghatározott ingatlanok vételárának alsó határát nem határozza meg azzal, hogy a pályázók kötelesek a pályázati felhívásokban meghatározott összegű pályázati biztosítékot nyújtani.

5./ A nyertes pályázó által felajánlott teljes vételárat az adásvételi szerződés hatályba lépését követő 60 napon belül kell megfizetni az Önkormányzat számára.

6./ Felkéri a Vagyongkezelési Osztály vezetőjét, hogy a pályázati eljárások lebonyolításával kapcsolatos intézkedéseket tegye meg.

Határidő: folyamatos

Felelős: a Vagyongkezelési Osztály vezetője

7./ Felkéri a Vagyongkezelési Osztály vezetőjét, hogy a beérkezett ajánlatokat terjessze a Bizottság elé.

Határidő: a pályázatok benyújtási határidejét követően azonnal

Felelős: a Vagyongkezelési Osztály vezetője

8./ Felhatalmazza a Vagyongkezelési Osztály vezetőjét, hogy amennyiben a pályázatok eredménytelenül zárulnak, mert a felhívásra egyetlen ajánlat sem érkezik, a 2./ pontban meghatározott ingatlanok tekintetében a pályázati eljárás lebonyolításával kapcsolatos intézkedések megtételéről ismételt gondoskodjon.

Határidő: folyamatos

Felelős: a Vagyongkezelési Osztály vezetője

A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.

Debrecen, 2017. november 17.

/:Racsmány Gyula:/
Vagyongkezelési Osztály
vezetője