

E L Ő T E R J E S Z T É S	
<b>Előterjesztő:</b>	Dr. Papp László, polgármester
	Dr. Papp László
<b>Tárgy:</b>	A Déli Gazdasági Övezet területén található, kialakítás alatt álló 0489/32 hrsz-ú ingatlan versengő ajánlatkérés útján történő értékesítése
	A Déli Gazdasági Övezet területén található, kialakítás alatt álló 0489/32 hrsz-ú ingatlan versengő ajánlatkérés útján történő értékesítése
<b>Iktatószám:</b>	VAGY-27288/2023
	VAGY-27288/2023
<b>Ügyintéző:</b>	Illés-Dési Orsolya
	Illés-Dési Orsolya
<b>Feladatot jelent:</b>	Dr. Papp László, polgármester  Szilágyi Ferenc, a Vagyonkezelési Osztály vezetője  részére
	Dr. Papp László , Szilágyi Ferenc
<b>Véleményező bizottságok:</b>	Tulajdonosi Bizottság
	Tulajdonosi Bizottság
<b>Törvényességi véleményezés ideje:</b>	2023.02.16
<b>Törvényességi ellenőrzést végezte:</b>	Tóthné dr. Varga Marianna

Mellékletek:	
	<a href="#">Szabalyozasi terv reszlet (1 melleklet)</a>
	<a href="#">Valtozasi vazrajz (2 melleklet)</a>

## Tisztelt Közgyűlés!

A Kormány a Debrecen megyei jogú város külterületén fekvő, egyes ipari-gazdasági övezetbe tartozó földrészetek beruházási célterületté nyilvánításáról szóló 1191/2015. (III. 30.) Korm. határozatával **beruházási célterületté nyilvánította** azon földrészeteket, amelyek területén a Déli Gazdasági Övezet kialakításra kerül.

A Kormány a Debrecenben megvalósuló ipari telephely kialakításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 75/2015. (III. 30.) Korm. rendeletben **nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánított számos közigazgatási hatósági ügyet**, melyek a Déli Gazdasági Övezethez kapcsolódó földrészleteken megvalósításra kerülő ipari telephely kialakításával, útépitési, vasútépitési, közműfejlesztési és -csatlakozási, valamint egyéb infrastruktúra-fejlesztések megvalósítására irányuló beruházással függnék össze.

A fenti nemzetgazdasági célok megvalósítása érdekében **Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) Közgyűlése (a továbbiakban: Közgyűlés) az 57/2022. (V. 26.) határozatával úgy döntött, hogy együttműködési megállapodást köt a Magyar Állammal a debreceni Déli Gazdasági Övezet megközelíthetősége**, valamint az áru- és szolgáltatások mozgásának megkönnyítése érdekében az Önkormányzat által megvalósítandó és a környező települések lakosságát is kiszolgáló **közlekedési infrastruktúra-, valamint közműberuházások** (villamosenergia, földgáz, ivóvíz- és iparivíz, csapadékvíz, szennyvíz- és ipari szennyvíz, távközlés) **létrehozására** azzal a feltétellel, hogy a Magyar Állam vállalja

- az Önkormányzattal való együttműködést az infrastrukturális beruházásokhoz fűződő nemzetgazdasági célok elérése érdekében és a beruházások megvalósításához kormányzati forrást biztosít,
- az infrastrukturális beruházások műszaki leírások és ütemterv szerinti megvalósítását,
- az Önkormányzat, valamint a beruházásokban közreműködő állami, illetve a villamos energia ágazati szereplők közötti együttműködés kialakításának elősegítését, az ezzel szorosan összefüggő feladatkörök megosztására irányuló megállapodások megkötését.

A 115/2022. (VI. 23.) határozatával a Közgyűlés arról is döntött, hogy a településfejlesztés és gazdaságszervezés, **mint helyi önkormányzati közfeladat ellátása során a debreceni Déli Gazdasági Övezet közműkapacitásainak további fejlesztése érdekében az Önkormányzat közműkapacitások kiépítését vállalja** a jelenlegi és a jövőbeni várható igények kielégítésére.

Az Önkormányzat a Déli Gazdasági Övezet területét 2001 óta ipari területként szabályozza.

A **Déli Gazdasági Övezet fejlesztési területeként**, a Deczki Geod Kft. által készített 4698/2023. munkaszámú változási vázrajz szerinti telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetését követően **kialakulnak a 0489/30 hrsz-ú „kivett közút” megnevezésű, 113815 m<sup>2</sup> területű, a 0489/31 hrsz-ú, „kivett beruházási célterület” megnevezésű, 742137 m<sup>2</sup> területű, a 0489/32 hrsz-ú, „kivett beruházási célterület” megnevezésű, 437148 m<sup>2</sup> területű és a 0489/33 hrsz-ú, „kivett beruházási célterület” megnevezésű, 128144 m<sup>2</sup> területű ingatlanok.**

A telekalakítással érintett ingatlanok egy része jelenleg még a Magyar Állam tulajdonát képezi. Az Önkormányzat kezdeményezte a telekalakítás során kialakuló ingatlanok tulajdonjogának megszerzését.

A **Debreceni Vagyonkezelő Zrt.** a Déli Gazdasági Övezet fejlesztése érdekében a **kialakítás alatt álló 0489/32 hrsz-ú, „kivett beruházási célterület” megnevezésű, 437148 m<sup>2</sup> területű ingatlan megvásárlása iránti igényét** jelezte az Önkormányzatnál.

A Debreceni Vagyonkezelő Zrt. a fenti ingatlant az Önkormányzat gazdaságfejlesztési elképzeléseivel összhangban a közeljövőben logisztikai célokat szolgáló munkahelyteremtő beruházások megvalósítása érdekében kívánja értékesíteni.

A Vagyonkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők az ingatlan forgalmi értékét **721.294.200,-Ft (1650,-Ft/m<sup>2</sup>)** összegben állapították meg, mely tartalmazza az önkormányzati tulajdonszerzéssel és a mezőgazdasági művelésből kivonással kapcsolatosan felmerült valamennyi költséget, így a földvédelmi járulék, a talajvédelmi terv elkészítésének, a szakértői díjak és az egyéb eljárási díjak költségét is.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) és (2) bekezdése alapján - a Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény (a továbbiakban: Költségvetési törvény) 5. § (2) bekezdés b) pontjában megállapított - **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.

A Nvtv. 14. § (2) és (4) bekezdése alapján, a Költségvetési törvény 5. § (2) bekezdés b) pontjára figyelemmel, a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén a **Magyar Államot** minden más jogosultat megelőző **elővásárlási jog illeti meg**, amennyiben az ingatlan egyedi bruttó forgalmi értéke eléri az 5 millió forintos értékhatárt.

Az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 13. § (1) bekezdése és 19. § (1) bekezdés a) pontja értelmében a **80 millió Ft forgalmi értéket meghaladó értékű ingatlan átruházása a Közgyűlés hatáskörébe tartozik**. A Rendelet 22. §-a és 23. § (1) bekezdés a) pontja 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 leírtak alapján javaslom a Tisztelt Közgyűlésnek, hogy az Önkormányzat a **kialakítás alatt álló 0489/32 hrsz-ú ingatlant** az ingatlanforgalmi szakértők által megállapított forgalmi értéknek megfelelő induló licitár megjelölésével, **versengő ajánlatkérés útján értékesítse** azzal, hogy az **eljárásban a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és a Cívis Ház Zrt. vegyen részt**.

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

## **Határozati javaslat**

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a polgármester előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. és 13. pontja, 107. §-a, a 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) és (2) bekezdése, 14. § (2) bekezdése, a 2022. évi XXV. törvény 5. § (2) 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 75/2015. (III. 30.) Korm. rendeletben, az 1191/2015. (III. 30.) Korm. határozatban, az 57/2022. (V. 26.) határozatban, valamint a 115/2022. (VI. 23.) határozatban foglaltakra

**1./** értékesítésre kijelöli a Deczki Geod Kft. által készített, 4698/2023. munkaszámú változási vázrajz szerinti telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetését követően kialakuló debreceni 0489/32 hrsz-ú, „kivett beruházási célterület” megnevezésű, 437148 m<sup>2</sup> területű, a valóságban a Déli Gazdasági Övezet területén található ingatlant 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 Vagyongkezelő Zrt.-t (székhely: 4025 Debrecen, Piac u. 77. II. em. 5., képviseli: Kocsik-Marossy Virág vezérigazgató), valamint
- a Cívis Ház Zrt.-t (székhely: 4024 Debrecen, Iparkamara u. 2., képviseli: Erdei Edit vezérigazgató)

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

**3./** Az 1./ pontban meghatározott ingatlan induló árát (kikiáltási árát) 721.294.200,- Ft + áfa összegben határozza meg azzal, hogy

- a) a versengő ajánlatkérésen való részvételt nem köti letéti díj fizetéséhez, és
- b) a vevő a vételárat legkésőbb 2023. június 30. napjáig köteles megfizetni Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata számára.

**4./** Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata már a teljes vételár megfizetését megelőzően hozzájárul az ingatlan tekintetében a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez, valamint az ingatlan vevő részére történő birtokbaadásához azzal, hogy amennyiben a vevő a fizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, az Önkormányzatot, mint eladót megilleti az elállás joga.

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

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** a Vagyongkezelési Osztály vezetője

**6./** Felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

**Határidő:** a szerződés előkészítését követően azonnal

**Felelős:** a polgármester

**A határozati javaslat elfogadásához minősített többségű döntés szükséges.**

Debrecen, 2023. február 16.

**Dr. Papp László**  
polgármester