

Tárgy: Rendkívüli indítvány „A Debrecen, Móricz Zsigmond

krt. 4. szám alatt található Sportkollégium ingatlanának értékesítésére kiírt zártkörű pályázat értékelése” tárgyú bizottsági előterjesztéshez

Tisztelt Tulajdonosi és Gazdaságfejlesztési Bizottság!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 269/2024. (XII. 19.) határozatával zártkörű pályáztatás útján történő értékesítésre jelölte ki a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező debreceni 22244 hrsz-ú, „kivett úttörőtábor” megnevezésű, 2 ha 8683 m² területű, a valóságban Debrecen, Móricz Zsigmond krt. 4. szám alatt található Sportkollégium ingatlanát.

A Közgyűlés a zártkörű pályázatra a Debreceni Egyetemet és a Gróf Tisza István Debreceni Egyetemért Alapítványt hívta meg. A pályázati felhívás értelmében a pályázat benyújtásának határideje 2024. december 30. 10.00 óra. A pályázatra az Egyetem és az Alapítvány közösen nyújtotta be ajánlatát.

A Közgyűlés a pályázatra benyújtott ajánlatok elbírálására a Tulajdonosi és Gazdaságfejlesztési Bizottságot jelölte ki.

A pályázati eljárás mielőbbi lezárása érdekében kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy „A Debrecen, Móricz Zsigmond krt. 4. szám alatt található Sportkollégium ingatlanának értékesítésére kiírt zártkörű pályázat értékelése” tárgyú bizottsági előterjesztést rendkívüli ülésen tárgyalni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi és Gazdaságfejlesztési Bizottsága a Vagyonkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére az 1/2013. (I. 24.) önkormányzati rendelet 8. § (2) bekezdése és a 65. § (6) bekezdése alapján

„A Debrecen, Móricz Zsigmond krt. 4. szám alatt található Sportkollégium ingatlanának értékesítésére kiírt zártkörű pályázat értékelése” A Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft. alapító okiratának módosítása” tárgyú bizottsági előterjesztést rendkívüli ülésen tárgyalja.

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többségű döntés szükséges.

Debrecen, 2024. december 30.

Szilágyi Ferenc
osztályvezető

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	Szilágyi Ferenc, a Vagyonkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	A Debrecen, Móricz Zsigmond körút 4. szám alatt található Sportkollégium ingatlanának értékesítésére kiírt zártkörű pályázat értékelése
Iktatószám:	VAGY-222902/2024
Ügyintéző:	Fazekas-Tripsánszki Bernadett
Feladatot jelent:	Dr. Papp László polgármester, Szilágyi Ferenc, a Vagyonkezelési Osztály vezetője
Véleményező bizottságok:	Tulajdonosi és Gazdaságfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	
Törvényességi ellenőrzést végezte:	

Mellékletek:	
	Az előterjesztés melléklete: 269/2024.(XII.19.)határozat

Tisztelt Tulajdonosi és Gazdaságfejlesztési Bizottság!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 269/2024. (XII. 19.) határozatával **zártkörű pályázat útján történő értékesítésre** jelölte ki a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező debreceni 22244 hrsz-ú, „kivett úttörőtábor” megnevezésű, 2 ha 8683 m² területű, a valóságban **Debrecen, Móricz Zsigmond körút 4. szám alatt található Sportkollégium ingatlanát** (a továbbiakban: Ingatlan).

A Közgyűlés a zártkörű pályázatra a **Debreceni Egyetemet** (székhelye: 4032 Debrecen, Egyetem tér 1., képviseli: Prof. Dr. Szilvássy Zoltán rektor és Prof. Dr. Bács Zoltán kancellár, a továbbiakban: Egyetem) és a **Gróf Tisza István Debreceni Egyetemért Alapítványt** (székhely: 4032 Debrecen, Egyetem tér 1., képviseli: Kossa György kuratóriumi elnök, a továbbiakban: Alapítvány) hívta meg.

Az ingatlan vételárának alsó határa **2.545.000.000,-Ft** (áfamentes) összegben került meghatározásra azzal, hogy a vételár egy része Debrecen közigazgatási területén található beépíthető, tehermentes, 1/1 arányú tulajdonban álló ingatlan(ok) tulajdonjogának átruházásával is kiegyenlíthető.

A Közgyűlés a pályázaton való részvételt nem kötötte pályázati biztosíték adásához. A nyertes pályázónak a pályázat eredményeként megkötendő szerződés hatályba lépését követő 365 napon belül kell az általa felajánlott teljes vételárat megfizetnie és az általa felajánlott ingatlan(ok) tulajdonjogát átruháznia Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata részére.

A Közgyűlés a pályázatra benyújtott ajánlatok elbírálására a Tulajdonosi és Gazdaságfejlesztési Bizottságot jelölte ki.

A pályázatra **az Egyetem és az Alapítvány közösen nyújtotta be ajánlatát**, melynek értelmében az Ingatlant 2.545.000.000,- Ft vételár ellenében meg kívánják vásárolni az Önkormányzattól.

Az ajánlat szerint a vételár ellentételezésére az alábbiak szerint kerülne sor:

a) **az Egyetem a vételárból összesen 1.865.593.800,- Ft-ot vállal megfizetni, melyből**

- 559.678.140,- Ft-ot 2025. december 31. napjáig,
- 1.305.915.660,- Ft-ot a cserével vegyes adásvételi szerződés hatálybalépését követő 365 napon belül teljesít az Önkormányzat részére.

b) **az Alapítvány a vételár fennmaradó részét a Debrecen-Pallagon található, az Alapítvány tulajdonában álló 28 db,** az alábbiakban felsorolt, az Önkormányzat által felkért ingatlanforgalmi szakértők 25.300,- Ft/m² összegben megállapított forgalmi értékű **építési telek** tulajdonjogának átruházása útján rendezné, melynek teljesítését az Alapítvány a cserével vegyes adásvételi szerződés hatálybalépésétől számított 365 napon belül vállalja:

Ssz.	Hrsz.	Megnevezés	Terület (m2)	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m2)	Forgalmi érték (Ft)
1	66068/305	beépítetlen terület	1 339	25 300	33 876 700
2	66068/306	beépítetlen terület	927	25 300	23 453 100
3	66068/307	beépítetlen terület	915	25 300	23 149 500
4	66068/308	beépítetlen terület	914	25 300	23 124 200
5	66068/309	beépítetlen terület	952	25 300	24 085 600
6	66068/310	beépítetlen terület	914	25 300	23 124 200
7	66068/311	beépítetlen terület	927	25 300	23 453 100
8	66068/312	beépítetlen terület	927	25 300	23 453 100
9	66068/313	beépítetlen terület	926	25 300	23 427 800
10	66068/314	beépítetlen terület	926	25 300	23 427 800
11	66068/315	beépítetlen terület	915	25 300	23 149 500
12	66068/316	beépítetlen terület	914	25 300	23 124 200
13	66068/317	beépítetlen terület	1 073	25 300	27 146 900
14	66068/318	beépítetlen terület	1 052	25 300	26 615 600
15	66068/319	beépítetlen terület	916	25 300	23 174 800
16	66068/320	beépítetlen terület	956	25 300	24 186 800
17	66068/321	beépítetlen terület	923	25 300	23 351 900
18	66068/322	beépítetlen terület	928	25 300	23 478 400
19	66068/323	beépítetlen terület	928	25 300	23 478 400
20	66068/324	beépítetlen terület	950	25 300	24 035 000
21	66068/325	beépítetlen terület	1 023	25 300	25 881 900
22	66068/326	beépítetlen terület	961	25 300	24 313 300
23	66068/327	beépítetlen terület	920	25 300	23 276 000
24	66068/328	beépítetlen terület	928	25 300	23 478 400
25	66068/329	beépítetlen terület	928	25 300	23 478 400
26	66068/330	beépítetlen terület	988	25 300	24 996 400
27	66068/331	beépítetlen terület	920	25 300	23 276 000
28	66068/332	beépítetlen terület	964	25 300	24 389 200
					679 406 200

A pályázók a **Debreceni Egyetem polgárai lakhatási feltételeinek megkönnyítését célzó infrastruktúra létesítését** tervezik az ingatlanon később meghatározandó konstrukcióban és megvalósítandó beruházás keretében.

A **pályázók a pályázatukhoz csatolták** a pályázati felhívásban előírt dokumentumokat, nyilatkozatokat (nyilvántartásba vételt igazoló okirat, aláírási címpéldány, képviseleti jogosultságot igazoló okirat, jogilag kötelező erejű nyilatkozat a pályázati feltételek elfogadásáról, a pályázó által vállalt kötelezettségek teljesítéséről, illetve a vételár összegéről és teljesítéséről, valamint az ajánlati kötöttségről szóló nyilatkozat), továbbá pályázatban ismertetésre kerültek a hasznosítási elképzelések, mely szerint a szóban forgó ingatlant felsőoktatási közfeladatok elvégzésének elősegítésére kívánják használni.

A fentiekre tekintettel az ingatlancserével vegyes adásvétel eredményeként az ingatlan

- **733/1000-ed** tulajdoni hányada az **Egyetem** tulajdonába,
- **267/1000-ed** tulajdoni hányada pedig az **Alapítvány tulajdonába** kerül.

Az ingatlancserével vegyes adásvétel során az Önkormányzat a Sportkollégium ingatlanát áfa mentesen értékesítheti, még az Alapítvány tulajdonát képező építési telkeket áfa fizetési kötelezettséggel szerezheti meg, így az **Önkormányzatot 183.439.674,- Ft összegű áfa fizetési kötelezettség** fogja terhelni.

Tájékoztatom a Tisztelt Bizottságot, hogy az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.), a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény, valamint

a pályázati kiírás sem zárja ki a közös ajánlat benyújtásának lehetőségét.

A pályázati kiírásban az Ingatlan tekintetében 2.545.000.000,- Ft (áfamentes) minimális vételár került meghatározásra, így a pályázók közös ajánlata megfelel a kiírás feltételeinek is.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Tisztelt Bizottság a Debrecen, Móricz Zsigmond körút 4. szám alatt található Sportkollégium értékesítésére kiírt zártkörű pályázatot nyilvánítsa eredményesnek, és a pályázat nyertesének az Egyetemet és az Alapítványt hirdesse ki, tekintettel arra, hogy az általuk közösen benyújtott pályázat megfelel a pályázati felhívásban megfogalmazott követelményeknek és a pályázat céljának.

Az Ingatlan vételárát – elfogadva a pályázók ajánlatát – 2.545.000.000,- Ft (áfamentes) összegben javaslom meghatározni a következők szerint

Az Önkormányzat által átadandó Ingatlan	A Debreceni Egyetem által fizetendő vételárrészlet	A Gróf Tisza István Egyetemért Alapítvány által átadandó ingatlanok
A 22244 hrsz-ú Sportkollégium ingatlana		28 db építési telek (66068/305-332 hrsz.)
2.545.000.000,- Ft	1.865.593.800,- Ft	679.406.200,- Ft + áfa

Az Nvtv. 13. § (2) bekezdése alapján nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet. A nyertes pályázóknak a megkötendő adásvételi szerződésben kell nyilatkoznia az átlátható szervezetre vonatkozó jogszabályi feltételeknek való megfelelésről.

Az ingatlan értékesítéskor – az Nvtv. 14. § (2) bekezdése alapján – a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 108/A. § (2) bekezdése értelmében, ha a cserével érintett **önkormányzati vagyon értéke** a versenyeztetésre vonatkozó törvényben előírt értékhatárt, azaz a **25 millió Ft-ot meghaladja**, az illetékes fővárosi vagy vármegyei **kormányhivatal dönt a csereügylet jóváhagyásáról**. A kormányhivatal a csereügyletet jóváhagyja, ha az egyes vagyontárgyak értékére és a szerződésben foglalt egyéb vagyoni kötelezettségvállalásra tekintettel az értékarányosság követelménye megvalósul és egyébként az ügylet megkötése az önkormányzat kötelező feladatainak ellátása vagy gazdasági érdekei szempontjából indokolt.

A helyi önkormányzat által kötött csereügyletkez szükséges kormányhivatali jóváhagyás eljárási szabályairól szóló 126/2015. (V. 27.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 2. § (1)-(2) bekezdése alapján az eljárás a helyi önkormányzat kérelmére indul. A csereügylet jóváhagyásáról a helyi önkormányzat székhelye szerint illetékes kormányhivatal dönt.

A Korm. rendelet 3. § (1) bekezdése alapján a kérelemhez mellékelni kell

a) az önkormányzat döntését

- mely tartalmazza a polgármester felhatalmazását a csereszerződés aláírására, valamint a csereügylet jóváhagyására vonatkozó kérelem benyújtására,

- arról, hogy a csereügylet megkötése mely kötelező feladat ellátását vagy gazdasági érdek érvényesülését biztosítja, valamint

b) ingatlanok cseréje esetén a szerződő felek által aláírt csereszerződést.

A fentiek alapján a cserével vegyes adásvételi szerződés hatályba lépésének feltétele a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal csereügyletet jóváhagyó döntése.

A fentiek ismeretében kérem a Tisztelt Tulajdonosi és Gazdaságfejlesztési Bizottságot, hogy a határozati javaslatról dönten szíveskedjen.

Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi és Gazdaságfejlesztési Bizottsága

a Vagyonkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 42. § 4. pontja, 107. §-a, a 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) -(2) bekezdése, 14. § (2) bekezdése, valamint a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 22. § a) pontja, 23. § (1) bekezdés a) pontja, 24-26. §-a és 2. melléklete alapján, figyelemmel a 269/2024. (XII. 19.) határozatra

1./ a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező 22244 hrsz-ú, „kivett úttörőtábor” megnevezésű, 2 ha 8683 m² területű, a valóságban Debrecen, Móricz Zsigmond körút 4. szám alatt található Sportkollégium ingatlanának értékesítésére kiírt zártkörű pályáztatást eredményesnek nyilvánítja.

2./ Megállapítja, hogy a zártkörű pályáztatás során meghívott pályázók – a Debreceni Egyetem és a Gróf Tisza István Debreceni Egyetemért Alapítvány - közös ajánlatot nyújtottak be, ezért a döntéshez az Alapítvány vonatkozásában - a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 42. § 4. pontja alapján – a Közgyűlés jóváhagyása szükséges.

3./ A 2./ pontban foglaltakra figyelemmel a pályázat nyertesének, az ingatlan vevőjének

a) **733/1000-ed** tulajdoni hányad tekintetben a **Debreceni Egyetemet** (székhelye: 4032 Debrecen, Egyetem tér 1., képviseli: Prof. Dr. Szilvássy Zoltán rektor és Prof. Dr. Bács Zoltán kancellár),

b) **267/1000-ed** tulajdoni hányad tekintetében a **Gróf Tisza István Debreceni Egyetemért Alapítványt** (székhelye: 4032 Debrecen, Egyetem tér 1., képviseli: Kossa György kuratóriumi elnök)

hirdeti ki, tekintettel arra, hogy az általuk közösen benyújtott pályázat megfelel a pályázati felhívásban megfogalmazott követelményeknek és a pályázat céljának.

4./ A pályázat tárgyát képező ingatlan vételárát - elfogadva a pályázók ajánlatát - **2.545.000.000,- Ft (áfamentes)** összegben határozza meg azzal, hogy

a) a 3./a) pont szerinti tulajdoni hányad tekintetében a **Debreceni Egyetem 559.678.140,- Ft** összeget 2025. december 31. napjáig, **1.305.915.660,- Ft** összeget az ingatlancserével vegyes adásvételi szerződés hatálybalépését követő 365 napon belül köteles megfizetni Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata részére,

b) a 3./b) pont szerinti tulajdoni hányad tekintetében a **Gróf Tisza István Debreceni Egyetemért Alapítvány** az ingatlancserével vegyes adásvételi szerződés hatálybalépését követő 365 napon belül az alábbi, beépíthető ingatlanok tehermentes tulajdonjogának **679.406.200,- Ft + áfa** értéken, csere útján történő átruházásával köteles kiegyenlíteni.

Ssz.	Hrsz.	Megnevezés	Terület (m2)
1	66068/305	beépítetlen terület	1 339
2	66068/306	beépítetlen terület	927
3	66068/307	beépítetlen terület	915
4	66068/308	beépítetlen terület	914
5	66068/309	beépítetlen terület	952
6	66068/310	beépítetlen terület	914
7	66068/311	beépítetlen terület	927
8	66068/312	beépítetlen terület	927
9	66068/313	beépítetlen terület	926
10	66068/314	beépítetlen terület	926
11	66068/315	beépítetlen terület	915
12	66068/316	beépítetlen terület	914
13	66068/317	beépítetlen terület	1 073
14	66068/318	beépítetlen terület	1 052
15	66068/319	beépítetlen terület	916
16	66068/320	beépítetlen terület	956
17	66068/321	beépítetlen terület	923
18	66068/322	beépítetlen terület	928
19	66068/323	beépítetlen terület	928
20	66068/324	beépítetlen terület	950
21	66068/325	beépítetlen terület	1 023
22	66068/326	beépítetlen terület	961
23	66068/327	beépítetlen terület	920
24	66068/328	beépítetlen terület	928
25	66068/329	beépítetlen terület	928
26	66068/330	beépítetlen terület	988
27	66068/331	beépítetlen terület	920
28	66068/332	beépítetlen terület	964

Az ingatlan értékesítése során a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

5./ Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata vállalja, hogy a 4./b) pont szerinti ingatlanok vételárát terhelő 183.439.674,- Ft áfa összegét megfizeti.

6./ Az ügylet megkötése a nemzeti felsőoktatásról szóló 2011. évi CCIV. törvény szerinti közfeladat ellátását biztosítja és a cserével vegyes adásvételi szerződés hatályba lépésének további feltétele a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal csereügyletet jóváhagyó döntése.

7./ Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy a döntésről **a Debreceni Egyetemet és a Gróf Tisza István Debreceni Egyetemért Alapítványt** értesítse és az ingatlancserével vegyes adásvételi szerződést készítse elő.

Határidő: azonnal

Felelős: a Vagyonkezelési Osztály vezetője

8./ Felhatalmazza a polgármestert a 2./ pontban foglalt közgyűlési döntést követően az ingatlancserével vegyes adásvételi szerződés aláírására és a csereügylet jóváhagyására vonatkozó kérelem benyújtására a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatalhoz.

Határidő: a szerződés előkészítését követően azonnal

Felelős: a polgármester

A határozati javaslat elfogadása minősített többségű döntést igényel.

Debrecen, 2024. december 30.

Szilágyi Ferenc
osztályvezető