

| ELŐTERJESZTÉS | |
|---|--|
| Előterjesztő: | |
| | Dr. Papp László polgármester |
| Tárgy: | |
| | A Debrecen, Csapó u. 30. szám alatti egyes ingatlanrészek versengő ajánlatkérés útján, együttesen történő értékesítése |
| Iktatószám: | |
| | VAGY-83697/2021 |
| Ügyintéző: | |
| | Antalné Veréb Enikő |
| Feladatot jelent: | |
| | Dr. Papp László polgármester, Racsmány Gyula a Vagyongazdálkodási Osztály vezetője |
| Véleményező bizottságok: | |
| | Tulajdonosi Bizottság, Pénzügyi Bizottság |
| Törvényességi véleményezés ideje: | 2021.07.15 |
| Törvényességi ellenőrzést végezte: | Tóthné dr. Varga Marianna |

| Mellékletek: | |
|--------------|---|
| | Szabályozási terv részlet (az előterjesztés melléklete) |
| | Alaprajz (a határozati javaslat melléklete) |
| | |

Tisztelt Közgyűlés!

A Debrecen, Csapó u. 30. sz. alatt található a 8439/2 hrsz-ú Debrecen Fórum Kulturális és Kereskedelmi Központ elnevezésű Társasház (a továbbiakban: Társasház). Az ingatlan 16204/97622-ed tulajdoni hányada DMJV Önkormányzata tulajdonában van, mely a Társasház 16,6%-ának felel meg, 74753/97622-ed tulajdoni hányada a FÓRUM BEVÁSÁRLÓKÖZPONT Zrt. (cégjegyzékszám: 09-10-000456) tulajdonában áll, mely a Társasház 76,57%-ának felel meg, a fennmaradó 6666/97622-ed tulajdoni hányad pedig az Erste Nyíltvégű Befektetési Alap tulajdonát képezi.

A DEXIUM Ingatlanfejlesztő Kft. (cégjegyzékszám: 09-09-010546) 2021. márciusában jelezte azon szándékát, miszerint a 8439/2/B/22 hrsz-ú, 4927 m² nagyságú albetétből a III. szinten található III.94 sorszámú, „szoborpark” megnevezésű, 589,55 m² nagyságú és a III. 94A sorszámú, „tetőterasz” megnevezésű, 300,00 m², (mindösszesen 889,55 m²) nagyságú ingatlanrészeket (a továbbiakban: „Szoborpark és Tetőterasz”) meg kívánja vásárolni DMJV Önkormányzatától és azokat a FÓRUM BEVÁSÁRLÓKÖZPONT Zrt. tulajdonát képező 8439/B/20 hrsz-ú albetéttel össze kívánja vonni.

A Vagyonkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők az ingatlanrészek forgalmi értékét 98.250.000,- Ft összegben állapították meg.

DMJV Önkormányzata a tulajdonát képező épületrészre vonatkozóan – a Latinovits Színház befejezési munkálatai céljából – az INTERREG V-A Románia-Magyarország Program keretében támogatásban részesült a ROHU445 („Kulturális Inkubátor”) és a ROHU446 („Képzési Központ és Értéktár”) projektazonosítóval.

Az értékesítéssel érintett területek a ROHU446-os projekt részét képezik. A projekt EU-s finanszírozása nem érinti a teraszt. Az értékesítés a projekt célját nem veszélyezteti sem szakmai, sem pénzügyi szempontból. Ezen területek projektből való kivezetésére vonatkozóan DMJV Önkormányzata az INTERREG V-A Románia-Magyarország Program Irányító Hatóság hozzájárulását kérelmezte, amely szervezet abban az esetben tud hozzájárulni a teraszok eladásához, amennyiben a projektben vállalt eredeti célkitűzések és feladatok nem csorbulnak, azaz a területek leendő tulajdonosának szükséges hozzájárulnia a projekt szakmai megvalósításához és fenntartásához a megvalósítási és fenntartási időszak alatt.

A DEXIUM Ingatlanfejlesztő Kft. írásban úgy nyilatkozott, hogy a tulajdonjog átruházása esetén hozzájárul az INTERREG Program keretén belül a ROHU445 „Kulturális Inkubátor” és a ROHU446 „Képzési Központ és Értéktár” projektek szakmai tartalmának megvalósításához oly módon, hogy a projektek megvalósítási és fenntartási időszakában a „Szoborpark és Tetőterasz” ingatlanrészeket helyszíneként biztosítja a projektben vállalt kulturális tevékenységek megvalósításához.

A terasz kialakítására uniós forrás nem került biztosításra, ezért a teraszra tervezett projektetem teljes egészében önkormányzati önerőből valósult volna meg, mintegy 200 M Ft becsült érték.

Ezzel a kiadással szemben az Önkormányzat egyrészt bevételhez jut, másrészt a teraszon tervezett kulturális és gasztronómiai cél is megvalósul a vevő beruházásában.

Figyelemmel arra, hogy a ROHU projektekben létrejövő „Kulturális Inkubátor” és a „Képzési Központ és Értéktár” a város, a Hajdú- Bihar megye és a határon túli művészetkedvelő közönség számára kíván előadásokat, képzéseket biztosítani, így ezen látogatók vélhetően

szívesen veszik majd igénybe az ingatlanrészeken megvalósítani kívánt színvonalas vendéglátó egységek által nyújtandó szolgáltatásokat.

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 (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 vagyon átruházása történhet versengő ajánlatkérés útján.

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.

Amennyiben a versengő ajánlatkérés alapján DMJV Önkormányzata a nyertessel adásvételi szerződést kíván kötni, akkor az adásvételi szerződés hatálybalépésének feltétele az legyen, hogy az INTERREG V-A Románia Magyarország Program Irányító Hatóság hozzájárul a ROHU446 „Képzési Központ és Értéktár” projektből a 889,55 m² nagyságú, „Szoborpark és Tetőterasz” megnevezésű ingatlanrészek kivezetésre kerüléséhez.

Javasolom továbbá, hogy az adásvételi szerződésben kerüljön kikötésre az, hogy a Vevő az ingatlanrészeket kizárólag kulturális, valamint gasztronómiai célokra használhatja. Ellenkező esetben Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatát visszavásárlási jog illeti meg az eredeti vételárral azonos 98.250.000,- Ft (áfa mentes) összegű vételáron. Ebben az esetben az általa elvégzett beruházások aktivált értékével is el kell számolni a visszavásárlás során.

Indokolt az adásvételi szerződésben azt is rögzíteni, hogy a vevő a ROHU445, ROHU446 projektek vonatkozásában a fenntartási időszakot követően is biztosítsa a színház közönsége részére az ingatlanrészeket kulturális tevékenységek, programok megvalósításához.

Javaslom a Tisztelt Közgyűlésnek, hogy az Önkormányzat a szóban forgó ingatlanokat együttesen, versengő ajánlatkérés útján értékesítse azzal, hogy az eljárásban a DEXIUM Ingatlanfejlesztő Kft. és a Fórum Bevásárlóközpont Zrt. vegyen részt.

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 Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 60. §-a szerint a bizottság ülésének összehívására, működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására, a bizottság tagjainak kizárására, a bizottság üléséről készített jegyzőkönyv tartalmára a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

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.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztés alapján a határozati javaslatról dönteni szíveskedjen.

Határozati javaslat

A Közgyűlés 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, a 14. § (2) bekezdése, a 24/2013. (V.30.) önkormányzati rendelet 13. § (1) bekezdése, a 22. § c) pontja, a 23. § (1) bekezdés a) pontja, valamint a 27. §-a, és a 28. §-a alapján

1./ együttesen történő értékesítésre jelöli ki Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képező 8439/2/B/22 hrsz-ú, "Képzési Központ és Értéktár" megnevezésű, 4927 m² nagyságú, a valóságban, Debrecen, Csapó u. 30. sz. alatti ingatlannak a III. szintjén található

- III.94 sorszámú „Szoborpark” megnevezésű, 589,55 m² nagyságú és a
 - III.94A sorszámú, „Tetőterasz” megnevezésű, 300,00 m² nagyságú,
- mindösszesen 889,55 m² ingatlanrészét a mellékletben foglalt alaprajz szerint azzal, hogy az ingatlanrészekre a Magyar Allamot elővásárlási jog illeti meg.

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

- a DEXIUM Ingatlanfejlesztő Kft.-t (cégjegyzékszám: 09-09-010546), valamint
- a FÓRUM BEVÁSÁRLÓKÖZPONT Zrt.-t (cégjegyzékszám: 09-10-000456)

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

3./ A 2./ pontban megjelölt ajánlattevőknek ajánlatukban rögzíteniük kell, hogy hozzájárulnak az INTERREG Program keretén belül a ROHU445 „Kulturális Inkubátor” és a ROHU446 „Képzési Központ és Értéktár” projektek (a továbbiakban: Projektek) szakmai tartalmának megvalósításához oly módon, hogy a Projektek megvalósítási és fenntartási időszakában az 1./ pontban megjelölt ingatlanrészeket helyszíneként biztosítják a Projektekben vállalt kulturális tevékenységek, programok megvalósításához. Ennek keretében az ajánlatukban nyilatkozniuk kell arról, hogy

- a) tudomásul veszik, hogy az Önkormányzat az ingatlanrészek értékesítése után is vállalja a Projektek megvalósítását az INTERREG V-A Románia-Magyarország Program keretében kötött támogatási szerződésben vállalt kötelezettségei szerint a Projektek megvalósítási és fenntartási időszakában, továbbá a Projektek keretében elnyert támogatás továbbra is az Önkormányzatot illeti meg;
- b) saját forrás terhére vállalják a teraszok kiépítését, a teraszokon tervezett vendéglátó egységek működtetését legalább a Projektek fenntartási időszakának végéig;
- c) együttműködnek az Önkormányzattal vagy az általa kijelölt szervezettel a Projektek szakmai megvalósításában azáltal, hogy az értékesítésre kerülő, eredetileg projekthelyszínnek minősülő ingatlanrészekben tervezett kulturális rendezvényeknek helyet biztosítanak a Projektek megvalósítási és fenntartási időszaka alatt az alábbiak szerint:
 - a terasz nyitvatartását a Latinovits Színházba látogatók előtt korlátlanul biztosítják az épület nyitvatartási idején belül;
 - előre egyeztetve, meghatározott időintervallumokra vonatkozóan a Projektekben vállalt kulturális tevékenységek, képzőművészeti kiállítások, szakmai rendezvények helyszíneként a terasz/a terasz egy részének használatát térítésmentesen biztosítják

- az Önkormányzat vagy az általa kijelölt szervezet részére;
- a Projektek céljaihoz igazodóan rendezvényeket szerveznek az érintett ingatlanrészekben.

4./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlanrészek induló árát 98.250.000,- Ft (áfamentes) összegben, a versengő ajánlatkérésen történő részvétel letéti díját az induló licitár 10 %-ának megfelelő összegben, azaz 9.825.000,- Ft-ban határozza meg azzal, hogy a vevő köteles a teljes vételárat az adásvételi szerződés hatálybalépését követő 60 napon belül – a letéti díj beszámításával – egyösszegben megfizetni az Önkormányzat számára.

5./ Az adásvételi szerződésben rögzíteni kell, hogy

- a) az adásvételi szerződés hatálybalépésének feltétele az INTERREG V-A Románia Magyarország Program Irányító Hatóság hozzájárulása ahhoz, hogy az 1./ pontban értékesítésre kijelölt ingatlanrészek a ROHU446 „Képzési Központ és Értéktár” projektből kivezetésre kerüljenek,
- b) a vevő az 1./ pontban meghatározott ingatlanrészeket kizárólag kulturális, valamint gasztronómiai célokra használhatja és eleget tesz a 3./ pont alapján tett nyilatkozatban foglaltaknak – melyről az adásvételi szerződésben is rendelkezni kell – ellenkező esetben Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatát a projektek fenntartási idejéig – a záró elszámolás elfogadását követő 5 évig – visszavásárlási jog illeti meg az eredeti vételárral azonos összegű vételáron, azzal, hogy a vevő által elvégzett beruházások aktivált értékével el kell számolni a visszavásárlás során.

6./ Felkéri a Vagyongazdálkodási Osztály vezetőjét a versengő ajánlatkérés lebonyolítására, az adásvételi szerződés előkészítésére, és felhatalmazza a Polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

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

7./ Felkéri a Polgármesteri Kabinetiroda vezetőjét, hogy az INTERREG V-A Románia-Magyarország Program Irányító Hatóságánál a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Határidő: versengő ajánlatkérés lebonyolítását követően azonnal

Felelős: a Polgármesteri Kabinetiroda vezetője

A határozati javaslat elfogadásához minősített többségű döntés szükséges!

Debrecen, 2021. július 15.

Dr. Papp László
polgármester