

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	
	Racsmány Gyula László
Tárgy:	
	A Debrecen, Jókai u. 48. szám alatt található ingatlan és az ingatlannal szomszédos ingatlanok nyilvános pályáztatás útján történő együttes értékesítése
Iktatószám:	
	VAGY-/2017
Ügyintéző:	
	Ozsvárt Veronika
Feladatot jelent:	
	Racsmány Gyula László, Dr. Papp László
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság, Közgyűlés, Pénzügyi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2017.01.19
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Papp-Pálmai Éva

Mellékletek:	
	208/2016.(VI.23.) határozat (előterjesztés melléklete)
	Pályázati felhívás (határozati javaslat melléklete)

Tisztelt Közgyűlés!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése (a továbbiakban: Közgyűlés) a 208/2016. (VI. 23.) határozatával értékesítésre jelölte ki a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képező **debreceni 8173/1 hrsz-ú, „általános iskola” megnevezésű, 1643 m² nagyságú**, a valóságban a **Debrecen, Jókai u. 48. szám** alatt található ingatlant azzal, hogy a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

A Közgyűlés az **értékesítés módjaként nyilvános pályáztatást** határozott meg azzal, hogy a pályázó köteles 5 millió forint összegű pályázati biztosítékot nyújtani.

A Közgyűlés a pályázati eljárások lebonyolításával kapcsolatos intézkedések megtételére a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét kérte fel.

A 208/2016. (VI. 23.) határozat 7./ pontjában a Közgyűlés felhatalmazta a Vagyonkezelési Osztályt arra is, hogy amennyiben a pályázat eredménytelenül zárul, mert a felhívásra egyetlen ajánlat sem érkezik, ismételten gondoskodjon a pályázati felhívás megjelentetéséről és a pályázati eljárás lebonyolításával kapcsolatos intézkedések megtételéről. A szakosztály ennek a felhatalmazásnak eleget téve 4 alkalommal is kezdeményezte a pályázati felhívás újbóli közzétételét helyi és országos napilapban, valamint az Önkormányzat internetes oldalán.

A legutóbbi, 2016. december 9. napján megjelent nyilvános pályázati felhívásra az előírt határidőn belül – 2016. december 19. napjáig – **egy pályázat került benyújtásra.**

A pályázat bontására 2016. december 19. napján 10.00 órakor közjegyző jelenlétében került sor, aki megállapította, hogy a benyújtott pályázat megfelel a pályázati felhívásban foglalt tartalmi, alaki és formai követelményeknek.

A pályázó a benyújtott pályázatában **12.000.000,-Ft** (7.304,-Ft/m²) **összegű vételárát ajánlott** meg. A pályázó az 5 millió forint összegű pályázati biztosítékot megfizette és vállalja az adásvételi szerződés hatályba lépését követő 60 napon belül a teljes vételár megfizetését.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a pályázati felhívásban az ingatlan vételárának alsó határa nem került meghatározásra.

Az Önkormányzat által felkért **ingatlanforgalmi szakértők** a szóban forgó ingatlan **forgalmi értékét 61.760.000,-Ft** (37.590,-Ft/m²) **összegben állapították meg a pályázati felhívás megjelenését megelőzően.**

Felhívom a Tisztelt Közgyűlés figyelmét arra, hogy a **pályázati felhívásban a kiíró fenntartotta magának a jogot arra vonatkozóan, hogy a pályázatot – akár indokolás nélkül is – eredménytelennek minősítse.**

Tekintettel arra, hogy a pályázó által megajánlott vételár ötöde az ingatlanforgalmi szakértők által megállapított forgalmi értéknek, **javaslom** a Tisztelt Közgyűlésnek, hogy az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 2. melléklet 6.8. és 6.11./e) pontja és a pályázati felhívásban foglaltak alapján **mondja ki a pályáztatás eredménytelenségét és rendelje el az érintett ingatlan ismételt értékesítését.**

A szóban forgó ingatlannal közvetlenül **szomszédosak az alábbi ingatlanok:**

- **a debreceni 8173/3 hrsz-ú, 445 m² nagyságú, „lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan**, mely a valóságban a Debrecen, Csap u. 11. szám alatt található; az ingatlan 333/447-ed arányban az Önkormányzat, 114/447-ed arányban a Cívis Ház Zrt. tulajdonát képezi;
- **a debreceni 8173/4 hrsz-ú, 524 m² nagyságú, „lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan**, mely a valóságban a Debrecen, Csap u. 9. szám alatt található; az ingatlan 427/530-ad arányban az Önkormányzat, 103/530-ad arányban a Cívis Ház Zrt. tulajdonát képezi;
- **a debreceni 8173/5 hrsz-ú, 499 m² nagyságú, „lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan**, mely a valóságban a Debrecen Csap u. – Jókai u. sarkán található; az ingatlan az Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képezi.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy **az Önkormányzat** a fentiekben bemutatott, a Debrecen, Csap u. 9-11. szám alatti ingatlanok tekintetében **a Cívis Ház Zrt. tulajdonrészét megvásárolta**, a tulajdonjog átvezetése az ingatlan-nyilvántartásban jelenleg folyamatban van.

A tulajdonjog átvezetését követően javasoljuk összevonni a fenti 3 és a debreceni 8173/1 hrsz.-ú ingatlant a jelen előterjesztés mellékletét képező 220/2016. munkaszámú változási vázrajz alapján. Az ingatlanok összevonásával egy 3111 m² nagyságú ingatlan alakulna ki.

A szóban forgó ingatlanok piaci forgalmi értékét az ingatlanforgalmi szakértők - a Vagyonkezelési Osztály kérése a Vagyonrendelet 10. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja alapján - az alábbiak szerint állapították meg:

Ingatlanok	Ingatlanok területe (m ²)	Ingatlanforgalmi szakértők és az ingatlanok általuk megállapított nettó forgalmi értéke		Az ingatlanok nettó forgalmi értékének számtani középértéke
		Apszis Bt.	Ingatlan-Pont Bt.	
8173/1 hrsz.	1643	65.120. 000,- Ft	59. 100. 000,- Ft	62.110. 000,- Ft (37.803,-Ft/m ²)
8173/3 hrsz.	445	17. 520. 000,- Ft	18. 600. 000,- Ft	18. 060. 000,- Ft (40.584,-Ft/m ²)
8173/4 hrsz.	524	24. 480. 000,- Ft	23. 600. 000,- Ft	24. 040. 000,- Ft (45.878,-Ft/m ²)
8173/5 hrsz.	499	27. 000. 000,- Ft	25. 200. 000,- Ft	26. 100. 000,- Ft (52.305,-Ft/m ²)
4 db ingatlan összesen	3111	134. 120. 000,- Ft	126. 500. 000,- Ft	130. 310. 000,- Ft (41.887,-Ft/m ²)

Javasoljuk a Tisztelt Közgyűlésnek, hogy a fentiekben bemutatott 4 ingatlant együttesen értékesítse, tekintettel arra, hogy az ingatlan összevonása még nem történt meg.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) és (2) bekezdése értelmében helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tulajdonjogát - a Magyarország 2017. évi központi költségvetéséről szóló 2016. évi XC. törvény 5. § (5) bekezdés c) pontjában megállapított – 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 jogszabály 14. § (2) bekezdése szerint helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén **az államot** minden más jogosultat megelőző **elővásárlási jog illeti meg**.

A Vagyondirektum 13. § (1) bekezdése értelmében – a 19. § (1) bekezdés figyelembe vételével – a 40 millió Ft forgalmi értéket meghaladó értékű **ingatlan átruházása a Közgyűlés hatáskörébe tartozik**. A Vagyondirektum 22. §-a alapján az érintett ingatlan versenyeztetés útján történő átruházása pályáztatás, árverés és versengő ajánlatkérés útján történhet.

Javaslom a Tisztelt Közgyűlésnek, hogy a Vagyondirektum 22. § a) pontja és 23. § (1) bekezdés a) pontja alapján **az ingatlanok értékesítésére írjon ki pályázatot** a határozati javaslat mellékletét képező pályázati felhívásban foglaltak szerint, figyelemmel a Vagyondirektum 2. mellékletében foglaltakra.

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

Határozati javaslat

A Közgyűlés

a Vagyondirektum 13. § (1) bekezdése, a 19. § (1) bekezdése, a 22. § a) pontja és 23. § (1) bekezdés a) pontja, 24-26. §-ai és 2. melléklete alapján, figyelemmel a 208/2016. (VI. 23.) határozatban foglaltakra

1./ a debreceni 8173/1 hrsz-ú, 1643 m² nagyságú, „általános iskola” megnevezésű, a valóságban a Debrecen, Jókai u. 48. szám alatt található ingatlan tekintetében – a 208/2016. (VI. 23.) határozat alapján - indult nyilvános pályáztatást eredménytelennek nyilvánítja.

2./ Felkéri a Vagyondirektum 13. § (1) bekezdése, a 19. § (1) bekezdése, a 22. § a) pontja és 23. § (1) bekezdés a) pontja, 24-26. §-ai és 2. melléklete alapján, figyelemmel a 208/2016. (VI. 23.) határozatban foglaltakra

Határidő: azonnal

Felelős: a Vagyondirektum 13. § (1) bekezdése, a 19. § (1) bekezdése, a 22. § a) pontja és 23. § (1) bekezdés a) pontja, 24-26. §-ai és 2. melléklete alapján, figyelemmel a 208/2016. (VI. 23.) határozatban foglaltakra

3./ Együttes értékesítésre kijelöli

a) a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező debreceni 8173/1 hrsz-ú, 1643 m² nagyságú, „általános iskola” megnevezésű, a valóságban a Debrecen, Jókai u. 48. szám alatt található ingatlant,

b) a jelenleg 333/447-ed arányban Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata, 114/447-ed arányban a Cívis Ház Zrt. tulajdonát képező, az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetést követően Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező

debreceni 8173/3 hrsz-ú, 445 m² nagyságú, „lakóház, udvar” megnevezésű, a valóságban a Debrecen, Csap u. 11. szám alatt található ingatlant,

c) a jelenleg 427/530-ad arányban Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata, 103/530-ad arányban a Cívis Ház Zrt. tulajdonát képező, az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetést követően Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező debreceni 8173/4 hrsz-ú, 524 m² nagyságú, „lakóház, udvar” megnevezésű, a valóságban a Debrecen, Csap u. 9. szám alatt található ingatlant és

d) a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező debreceni 8173/5 hrsz-ú, 499 m² nagyságú, „lakóház, udvar” megnevezésű, a valóságban a Debrecen, Csap u. – Jókai u. sarkán található ingatlant,

azzal, hogy a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

4./ A 3./ pontban meghatározott ingatlanok tekintetében az értékesítés módjaként nyilvános pályáztatást határoz meg a mellékelt pályázati felhívásban foglaltak szerint.

5./ A 3./ pontban meghatározott ingatlanok vételárának alsó határát nem határozza meg azzal, hogy a pályázó köteles 15 millió forint összegű pályázati biztosítékot nyújtani.

6./ A nyertes pályázó által felajánlott teljes vételárát az adásvételi szerződés hatályba lépését követő 60 napon belül kell megfizetni Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata számára.

7./ Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy a pályázati eljárás lebonyolításával kapcsolatos intézkedéseket tegye meg.

Határidő: azonnal

Felelős: a Vagyonkezelési Osztály vezetője

8./ Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy a beérkezett ajánlatokat terjessze a Közgyűlés elé.

Határidő: a pályázat benyújtási határidejét követően azonnal

Felelős: a Vagyonkezelési Osztály vezetője

9./ Felhatalmazza a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy amennyiben a pályázat eredménytelenül zárul, mert a pályázati felhívásra egyetlen ajánlat sem érkezik, a 3./ pontban meghatározott ingatlanok tekintetében a pályázati eljárás lebonyolításával kapcsolatos intézkedések megtételéről ismételten gondoskodjon.

Határidő: folyamatos

Felelős: a Vagyonkezelési Osztály vezetője

A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.

Debrecen, 2017. január 16.

Racsmány Gyula
osztályvezető