

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	
	Racsmány Gyula a Vagyongkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	
	A Debrecen, Jókai u. 48. szám alatt található ingatlan és a szomszédos ingatlanok nyilvános pályáztatás útján történő együttes értékesítése
Iktatószám:	
	VAGY-16146/2019
Ügyintéző:	
	Ozsvárt Veronika
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester Racsmány Gyula a Vagyongkezelési Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság Pénzügyi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2019. május 23.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	dr. Havasi Bianka

Mellékletek:	
	Pályázati felhívás (határozati javaslat melléklete)
	16/2017. (I. 26.) határozat (előterjesztés melléklete)

Tisztelt Közgyűlés!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése (a továbbiakban: Közgyűlés) a 16/2017. (I. 26.) határozat (a továbbiakban: Határozat) 3./ pontja alapján értékesítésre jelölte ki:

- 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.

A Közgyűlés az **értékesítés módjaként nyilvános pályáztatást** határozott meg azzal, hogy a pályázó köteles 15 millió forint összegű pályázati biztosítékot nyújtani.

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

A határozat 9./ pontjában a Közgyűlés felhatalmazta a Vagyongkezelési Osztály vezetőjét 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 3 alkalommal is kezdeményezte a pályázati felhívás újbóli közzétételét helyi és országos napilapban, valamint az Önkormányzat internetes oldalán azonban az eljárások eredménytelenül zárultak.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy az **Önkormányzat** a fentiekben felsorolt, a Debrecen, Csap u. 9-11. szám alatti ingatlanok tekintetében a **Cívis Ház Zrt. tulajdonrészét megvásárolta**, a tulajdonjog átvezetése az ingatlan-nyilvántartásban megtörtént, valamint a Jókai u. 48. szám alatti épület rossz műszaki állapota miatt elbontásra került.

A Közgyűlés 2018. december 21-i hatállyal úgy módosította a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003. (V. 23.) Kr. rendeletet a Jókai utca – Csap utca – Csokonai utca – Zsák utca – Máta utca által határolt területrészt érintően, hogy a 8173/1 hrsz-ú, Jókai u. 48. szám alatti ingatlanra vonatkozó építési előírás megegyezik a Csap utcai ingatlanokra vonatkozó előírásokkal.

A hatályos szabályozási terv szerint az ingatlanokra vonatkozó építési előírás: Lk-215254(B). Az ingatlanok kisvárosias lakózóna, civis karakterű, nem kialakult építési övezetbe tartoznak, zártos beépítési mód mellett, 300 m² minimális teleknagysággal, 40%-os beépíthetőséggel, 7,0-9,5 m építménymagassággal építhetők be, figyelemmel a belváros területére vonatkozó sajátos előírásokra.

Mindezen változtatásokra tekintettel indokolt a Határozatot hatályon kívül helyezni és a

a) debreceni 8173/1 hrsz-ú, 1643 m² nagyságú, „melléképület, udvar” megnevezésű, a valóságban a Debrecen, Jókai u. 48. szám alatt található ingatlant,

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

c) a 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 debreceni 8173/5 hrsz-ú, 499 m² nagyságú, „lakóház, udvar” megnevezésű, a valóságban a Debrecen, Csap u. – Jókai u. sarkán található ingatlant nyilvános pályáztatási eljárás útján újból értékesítésre kijelölni.

A szóban forgó ingatlanok piaci forgalmi értékét az ingatlanforgalmi szakértők - a Vagyongkezelési Osztály kérésére az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 10. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja alapján - az alábbiak szerint állapították meg:

Ingatlanok	Ingatlano k területe (m ²)	Ingatlanforgalmi szakértők és az ingatlanok általuk megállapított nettó forgalmi értéke		Az ingatlanok nettó forgalmi értékének számítási középértéke
		Apszis Bt.	Ingatlan-Pont Bt.	
8173/1 hrsz.	1643	90.760. 000,- Ft	90.900. 000,- Ft	90.830.000,- Ft (55.283,-Ft/m ²)
8173/3 hrsz.	445	25.700. 000,- Ft	24.300. 000,- Ft	25.000. 000,- Ft (56.180,-Ft/m ²)
8173/4 hrsz.	524	26.670. 000,- Ft	30.800. 000,- Ft	28.735. 000,- Ft (54.838,-Ft/m ²)
8173/5 hrsz.	499	34.380. 000,- Ft	29.400. 000,- Ft	31.890. 000,- Ft (63.908,-Ft/m ²)
4 db ingatlan összesen	3111	177.510. 000,- Ft	175.400. 000,- Ft	176.455. 000,- Ft (56.720,-Ft/m ²)

Javasoljuk a Tisztelt Közgyűlésnek, hogy a fentiekben bemutatott 4 ingatlant együttesen értékesítse, tekintettel arra, hogy az ingatlanok összevonhatóak és egységes fejlesztési területnek tekinthetők.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) és (2) bekezdése értelmében helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tulajdonjogát - a Magyarország 2019. évi központi költségvetéséről szóló 2018. évi L. törvény 5. § (4) 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.

A Nvtv. 14. § (2) bekezdése szerint helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén **az államot** minden más jogosultat megelőző **elővásárlási jog illeti meg**.

A Rendelet 13. § (1) bekezdése értelmében – a 19. § (1) a) pontjának figyelembevételével - az üzleti vagyon tulajdona átruházása 40 millió Ft forgalmi értéket meghaladó értékű ingatlan esetében a

Közygylés hatáskörébe tartozik. A Rendelet 22. §-a alapján az ingatlan versenyeztetés útján történő átruházása pályáztatás, árverés, versengő ajánlatkérés útján történhet.

Javaslom a Tisztelt Közygylésnek, hogy az Önkormányzat az ingatlanok értékesítésére a Rendelet 22. § a) pontja és a 23. § (1) bekezdés a) pontja alapján, a mellékelt pályázati felhívásban foglaltak szerint írjon ki pályázatot. A Rendelet 24. § (2) bekezdése szerint a pályázatok fő szabály szerint nyilvánosak. A pályázati felhívás tartalmi elemeit a Rendelet 25-26. §-ai és 2. melléklete határozza meg.

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

Határozati javaslat

A Közgyűlés

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

1./ hatályon kívül helyezi a Debrecen, Jókai u. 48. szám alatt található ingatlan és az ingatlannal szomszédos ingatlanok nyilvános pályáztatás útján történő együttes értékesítéséről szóló 16/2017. (I. 26.) határozatot.

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

a) debreceni 8173/1 hrsz-ú, 1643 m² nagyságú, „melléképület, udvar” megnevezésű, a valóságban a Debrecen, Jókai u. 48. szám alatt található ingatlant,

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

c) a 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 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.

3./ A 2./ pontban meghatározott ingatlanok tekintetében az értékesítés módjaként nyilvános pályáztatást határoz meg a mellékelt pályázati felhívásban foglaltak szerint.

4./ A 2./ pontban meghatározott ingatlanok vételárának alsó határát nem határozza meg azzal, hogy a pályázó köteles 15 millió forint összegű pályázati biztosítékot nyújtani.

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

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

Határidő: azonnal

Felelős: a Vagyonkezelési Osztály vezetője

7./ 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

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

Határidő: folyamatos

Felelős: a Vagyongkezelési Osztály vezetője

A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.

Debrecen, 2019. május 22.

Racsmány Gyula
osztályvezető