

## ELŐTERJESZTÉS

<b>Előterjesztő:</b>	
	Racsmány Gyula László
<b>Tárgy:</b>	
	A Debrecen, Rákóczi utca 13. szám alatti ingatlan nyilvános pályáztatás útján történő értékesítése
<b>Iktatószám:</b>	
	VAGY-35528-/2016
<b>Ügyintéző:</b>	
	Berke Lilla
<b>Feladatot jelent:</b>	
	Racsmány Gyula László
<b>Véleményező bizottságok:</b>	
	Tulajdonosi Bizottság Pénzügyi Bizottság Közygűlés
<b>Törvényességi véleményezés ideje:</b>	2016.09.08.
<b>Törvényességi ellenőrzést végezte:</b>	Papp-Pálmai Éva

### Mellékletek:

[206-2014. \(IX. 25.\) határozat](#)

[Pályázati felhívás](#)

## Tisztelt Közgyűlés!

### I.

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **4024 Debrecen, Rákóczi utca 13. szám alatti** 8449 hrsz.-ú „lakóház, udvar, gazdasági épület, garázs” megnevezésű, 2600 m<sup>2</sup> nagyságú **ingatlan**.

A Közgyűlés a 206/2014. (IX. 25.) határozatával az ingatlant értékesítésre jelölte ki és az értékesítés módjaként nyilvános pályáztatást határozott meg. A szakosztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők az érintett ingatlan forgalmi értékét - 2014. szeptemberében - az alábbiak szerint állapították meg:

Ingatlanforgalmi szakértők	Az ingatlan forgalmi értéke 2014. szeptemberében
Ingatlan-Pont Bt. (4028 Debrecen, Kút utca 10.)	80.600.000,-Ft (31.000,-Ft/m <sup>2</sup> )
Apszis Bt. (4025 Debrecen, Segner tér 7/C. 7. emelet 19.)	83.000.000,-Ft (31.923,-Ft/m <sup>2</sup> )
Számtani középérték	81.800.000,-Ft (31.462,-Ft/m <sup>2</sup> )

A Közgyűlés a pályázati felhívásban 20 millió Ft összegű pályázati biztosíték kikötését rendelte el. A 206/2014. (IX. 25.) határozat 7./ pontjában a Közgyűlés felhatalmazta a Vagyonkezelési Osztályt arra, 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 több alkalommal is kezdeményezte a pályázati felhívás újbóli közzétételét helyi és országos napilapban, valamint az Önkormányzat internetes oldalán, de a pályázatra egyetlenegy pályázó sem jelentkezett.

Tekintettel arra, hogy időközben megváltozott az ingatlan forgalmi értéke és a pályáztatás egyéb feltételei, **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./a) pontja alapján **mondja ki a pályáztatás eredménytelenségét és ismételten rendelje el az érintett ingatlan nyilvános pályáztatás útján történő értékesítését** minimális vételár meghatározása nélkül azzal, hogy az ingatlanforgalmi szakértők által megállapított forgalmi értéket a beérkező pályázatok elbírálásánál a Közgyűlés vegye figyelembe.

### II.

A Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003. (V. 23.) Kr. rendelet előírása – Lk 215254 (B) – kisvárosias lakózóna területi felhasználást, civil építészeti karaktert, nem kialakult építési övezetben 40%-os beépíthetőséget, zárt sorú-általános beépítési módot, 7,0-9,5 m építménymagasságot szabályoz az ingatlanra. A zöldfelületi fedettség minimum 40% lehet. A (B) belváros területére vonatkozó sajátos előírások is érvényesek. Rendeltetési egységenként a telekhányad nem lehet kevesebb, mint 100 m<sup>2</sup>, így az ingatlanon maximum 25 rendeltetési egység helyezhető el. A szomszédos, utcai telekhatáron álló új épületek, épületrészek közötti magasság különbség 1,0 méternél nagyobb nem lehet, ettől eltérni csak különleges esetben lehetséges.

Az ingatlanon az általános 30 métert meghaladó beépítési mélység is alkalmazható, de nem lehet több a telekmélység 60%-ánál, azaz a beépítési mélység elérheti az 50-54 métert is.

Gépjármű tárolót saját telken belül, épületben vagy terepszint alatti építményben lehet csak elhelyezni.

Ezen előírásokat kell alkalmazni a meglévő főépület felújítása, illetve bontása esetén is.

Az ingatlan utcafronti jobb oldali 1. számú épületében 2 db üres komfortos, a bal oldali 2. számú épületben 4 db üres (2 db komfortos és 2 db komfort nélküli) lakás található. A többi felépítmény elbontásra került. Az ingatlanon található lakás felépítmények műszakilag erősen avult állapotúak, nagy részük régen befalazott, közmű bekötés nélküli, gépészeti berendezések már nincsenek, illetve működésképtelenek.

A Vagyonderlelet 10. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja alapján ismételt megkeresett ingatlanforgalmi szakértők az érintett ingatlan forgalmi értékét az alábbiak szerint állapították meg:

Ingatlanforgalmi szakértők	Az ingatlan jelenlegi forgalmi értéke
<b>Ingatlan-Pont Bt.</b> (4028 Debrecen, Kút utca 10.)	<b>103.100.000,-Ft</b> (39654,- Ft/m <sup>2</sup> )
<b>Apszis Bt.</b> (4025 Debrecen, Segner tér 7/C. 7. emelet 19.)	<b>100.500.000,-Ft</b> (38654,- Ft/m <sup>2</sup> )
<b>Számtani középérték</b>	<b>101.800.000,-Ft</b> (39154,- Ft/m <sup>2</sup> )

**Az ingatlanok a 22509/1958. ÉM – 120344/1958. MM számú együttes miniszteri döntéssel megállapított műemléki védeltsége az egyes ingatlanok műemléki védeltségének megszüntetéséről és egyes miniszteri rendeletek módosításáról szóló 4/2016. (I. 11.) MvM rendelet 28. §-ában foglaltak alapján 2016. január 12. napjával megszűnt, emiatt a korábban védett épületet nem kötelező megtartani, de az ingatlan műemléki környezet védeltsége továbbra is fennáll.**

Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint - a Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ 600/861-2/2016. számú végzése alapján - „**műemléki környezet és régészeti lelőhely**” jogi jelleg bejegyzés szerepel az ingatlanon, mely az ingatlanhoz kapcsolódó ténynek minősül, de nem akadályozza az értékesítést.

Nyilvántartott régészeti lelőhelyen állapotromlással járó tevékenység csak a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény és a régészeti örökség és a műemléki érték védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 39/2015. (III. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) alapján, valamint a Korm. rendeletben meghatározott engedéllyel végezhető.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) és (2) bekezdése értelmében- a Magyarország 2016. évi központi költségvetéséről szóló 2015. évi C. 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 értelmében a 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 a) pontjának figyelembevételével – a 40 millió Ft forgalmi értéket meghaladó értékű ingatlan átruházása a **Közügyűlés hatáskörébe tartozik**. A Vagyondirektum 22. §-a alapján az érintett ingatlan versenyeztetés útján történő átruházása pályáztatás, árverés és versengő ajánlatkérés útján történhet.

Javaslom a Tisztelt Közügyűlésnek, hogy a Vagyondirektum 22. § a) pontja és 23. § (1) bekezdés a) pontja alapján az ingatlan értékesítésére írjon ki pályáztatást a mellékelt pályázati felhívásban foglaltak szerint, figyelemmel a Vagyondirektum 2. mellékletében foglaltakra.

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

### **Határozati javaslat**

A Közügyűlés

a Vagyondirektum 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, a 22. § a) pontja, a 23. § (1) bekezdés a) pontja, a 24-26. §-ai és a 2. melléklete alapján, figyelemmel a 206/2014. (IX. 25.) határozatban foglaltakra

1./ a debreceni 8449 hrsz.-ú, „lakóház, udvar, gazdasági épület, garázs” megnevezésű, 2600 m<sup>2</sup> nagyságú, a valóságban Debrecen, Rákóczi u. 13. szám alatti ingatlan tekintetében - a 206/2014. (IX. 25.) határozat alapján - indult nyilvános pályáztatást eredménytelennek nyilvánítja.

2./ Értékesítésre kijelöli a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező 8449 hrsz.-ú, „lakóház, udvar, gazdasági épület, garázs” megnevezésű, 2600 m<sup>2</sup> nagyságú, a valóságban Debrecen, Rákóczi u. 13. szám alatti ingatlant azzal, hogy a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

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

4./ A 2./ pontban meghatározott ingatlan vételárának alsó határát nem határozza meg azzal, hogy a pályázó köteles 10 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 Vagyondirektum Osztály vezetőjét, hogy a pályázati eljárás lebonyolításával kapcsolatos intézkedéseket tegye meg.

**Határidő:** azonnal

**Felölő:** a Vagyondirektum Osztály vezetője

7./ Felkéri a Vagyondirektum Osztály vezetőjét, hogy a beérkezett ajánlatokat terjessze a Közügyűlés elé.

**Határidő:** a pályázat benyújtási határidejét követően azonnal

**Felölő:** a Vagyondirektum Osztály vezetője

8./ Felhatalmazza a Vagyondirektum Osztály vezetőjét, hogy amennyiben a pályázat

eredménytelenül zárul, mert a felhívásra egyetlen ajánlat sem érkezik, a 2./ pontban meghatározott ingatlan tekintetében a pályázati eljárás lebonyolításával kapcsolatos intézkedések megtételéről ismételten gondoskodjon.

**Határidő:** folyamatos

**Felelős:** a Vagyongkezelési Osztály vezetője

**A határozati javaslat elfogadása *minősített* többségű döntést igényel.**

Debrecen, 2016. szeptember 6.

**Racsmány Gyula**  
**a Vagyongkezelési Osztály**  
**vezetője**