

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	
	Szilágyi Ferenc, a Vagyongkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	
	A Debrecen, Széchenyi u. 43-45. szám alatti ingatlanrészek együttes értékesítésére kiírt nyilvános pályázat értékelése
Iktatószám:	
	VAGY-3748/2024
Ügyintéző:	
	Ozsvárt Veronika
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester Szilágyi Ferenc, a Vagyongkezelési Osztály vezetője
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2024.03.21
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Kovács Krisztina

Mellékletek:		
	11/2024. (I. 25.) határozat (Az előterjesztés melléklete)	

Tisztelt Közgyűlés!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése (a továbbiakban: Közgyűlés) a 11/2024. (I. 25.) határozatával nyilvános pályázat útján történő együttes értékesítésre jelölte ki a debreceni 8789 hrsz-ú, „lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, 3564 m² területű, a valóságban **Debrecen, Széchenyi utca 43-45. szám** alatti ingatlan Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képező alábbi tulajdonrészeit:

- a) 749/1000-ed tulajdoni hányadot képező telekrész, mely az ingatlan telekterületének 2669 m² nagyságú hátsó részének felel meg,
- b) debreceni 8789/A/4 hrsz-ú, 35 m² nagyságú, „lakás” megnevezésű, üres társasházi albetét a hozzá tartozó 37 m² telekhányaddal,
- c) debreceni 8789/A/5 hrsz-ú, 55 m² nagyságú, „lakás” megnevezésű, üres társasházi albetét a hozzá tartozó 58 m² telekhányaddal,
- d) debreceni 8789/A/6 hrsz-ú, 54 m² nagyságú, „lakás” megnevezésű, üres társasházi albetét a hozzá tartozó 57 m² telekhányaddal,
- e) debreceni 8789/A/7 hrsz-ú, 39 m² nagyságú, „lakás” megnevezésű, a valóságban elbontott társasházi albetét (ténylegesen az albetéthez tartozó 41 m² nagyságú telekhányad),
- f) debreceni 8789/A/8 hrsz-ú, 27 m² nagyságú, „lakás” megnevezésű, üres társasházi albetét a hozzá tartozó 29 m² telekhányaddal,
- g) debreceni 8789/A/10 hrsz-ú, 124 m² nagyságú, „egyéb helyiség” megnevezésű társasházi albetét (a valóságban 3 db pincetároló helyiség) a hozzá tartozó 17 m² telekhányaddal,
- h) debreceni 8789/A/14 hrsz-ú, 32 m² nagyságú, „lakás” megnevezésű, üres társasházi albetét a hozzá tartozó 34 m² telekhányaddal,
- i) debreceni 8789/A/15 hrsz-ú, 41 m² nagyságú, „lakás” megnevezésű, üres társasházi albetét a hozzá tartozó 43 m² telekhányaddal,
- j) debreceni 8789/A/16 hrsz-ú, 38 m² nagyságú, „lakás” megnevezésű, üres társasházi albetét a hozzá tartozó 40 m² telekhányaddal,
- k) debreceni 8789/A/17 hrsz-ú, 67 m² nagyságú, „lakás” megnevezésű, üres társasházi albetét a hozzá tartozó 71 m² telekhányaddal,
- l) debreceni 8789/A/18 hrsz-ú, 32 m² nagyságú, „egyéb helyiség” megnevezésű társasházi albetét (a valóságban 6 db tüzelőtároló helyiség) a hozzá tartozó 17 m² telekhányaddal.

A Közgyűlés az ingatlanrészek együttes vételárának alsó határát 254.900.000,-Ft (áfamentes) összegben határozta meg azzal, hogy a pályázó köteles 25 millió forint összegű pályázati biztosítékot nyújtani, mely nyertes pályázat esetén vételár előleggé alakul át. A nyertes pályázó az általa felajánlott teljes vételár és a vételárba előlegként beszámított pályázati biztosíték összegének különbözetét az adásvételi szerződés hatályba lépését követő 60 napon belül köteles megfizetni az Önkormányzat részére.

A Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet szerint a Debrecen, Széchenyi u. 43-45. szám alatti ingatlan Vt-Vk/25 településközpont, városközpont építési övezet besorolású, zárt sorú beépítési mód mellett, 1500 m² minimális teleknagysággal, 50%-os beépíthetőséggel, 9,5 m építménymagassággal építhető be. Terepszint felett megengedett bruttó szintterület meghatározó szorzó 1,75. A zöldterület legkisebb mértéke 30%.

Az épületek többsége már évek óta üresen áll. Műszaki állapotuk elhanyagolt, nem felelnek meg a mai előírásoknak.

A településképi védelméről szóló 19/2023. (VI. 22.) önkormányzati rendelet értelmében a Debrecen, Széchenyi u. 43-45. szám alatti ingatlan helyi egyedi védelem alatt áll. Erre tekintettel a főépület egybeépített szerkezetű részeit, azaz az utcafronttól induló L-alakú beépítés tartószerkezeti elemeit nem lehet visszabontani. Az utcai homlokzaton védettnek tekinthető minden homlokzatot alkotó elem, azaz a vakolás, tagozatok, a nyílászárók a kapuval, a héjazat, a bádgozás.

Debrecen Megyei Jogú Város Főépítésze a Széchenyi u. 43-45. szám alatti ingatlanok beépítésénél az utcakép érdekében az alábbiak betartását írja elő:

- utcafronti beépítés során illeszkedni kell magassági és mélységi értelemben a meglévő védett épületekhez,
- az utcafronton a tervezett homlokzat magassága nem haladhatja meg a helyi védett épületek magasságát,
- indokolt a foghíjak beépítése során, hogy a zárópárkány a védett épületek zárópárkányához illeszkedjen,
- a védettséget képező nyílások (kapuk és ablakok) fal-nyílásrendjéhez illeszkedő arányú utcai homlokzat valósuljon meg,
- tömegképzésben a magastetős kialakítás (utcával párhuzamos gerinccel kialakított) nyeregteretvel történjen meg, amelynek gerincmagassága a Széchenyi u. 41. és az 53. szám alatti épület gerincmagasságát nem haladhatja meg,
- anyaghasználat és színezés tekintetében is illeszkedni kell a történetileg kialakult városképhez,
- az építészeti kialakításnál ügyelni kell, hogy a tömb térfalában lévő védett épületeket megjelenésében ne hozza hátrányos helyzetbe az új beépítés,
- tetősíkból kiálló ablak csak úgy jelenhet meg, hogy ne takarja ki az eredeti tetőidomot,
- figyelembe kell venni a Településképi Arculati Kézikönyv 5.4 részében a Cívis építészeti karakterre vonatkozó iránymutatást,
- az ingatlanok fejlesztője köteles a terület mélységi beépítését tartalmazó részletes beépítési, hasznosítási vizsgálatot településrendezési és településképi értékelésre benyújtani a Főépítészhöz.

A Közgyűlés a 11/2024. (I. 25.) határozatában a pályázati eljárás lebonyolításával kapcsolatos intézkedések megtételére Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Vagyonkezelési Osztályának vezetőjét kérte fel.

A pályázati felhívásra vonatkozó közlemény 2024. február 9. napján a Hajdú-Bihari Napló és a Magyar Nemzet című napilapokban jelent meg, valamint feltöltésre került a www.debrecen.hu internet címre.

A pályázati felhívás értelmében a kiíró fenntartotta magának a jogot arra, hogy – akár indokolás nélkül is – a pályázatot eredménytelennek minősítse.

A felhívásban előírt határidőn belül – 2024. február 29. napján 10.00 óráig – **egy pályázat került benyújtásra**. A pályázat bontására 2024. február 29. napján 10.00 órakor közjegyző jelenlétében került sor, aki megállapította, hogy **a pályázat megfelel a pályázati kiírásban foglalt alaki (formai) követelményeknek**.

A pályázatra egyedüli ajánlattevőként az **Aranybika Szálló Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 4034 Debrecen, Vágóhíd utca 2. 7.ép. 4.em., cégjegyzékszáma: 09-09-005186, képviseli: Boros József ügyvezető) **nyújtott be ajánlatot**, mely szerint **254.900.000,-Ft vételár ellenében meg kívánja vásárolni** az ingatlant.

A **pályázó a pályázatához csatolta** a pályázati felhívásban előírt dokumentumokat, nyilatkozatokat (cégkivonat, aláírási címpéldány, jogilag kötelező erejű nyilatkozat a pályázati feltételek elfogadásáról, a pályázó által vállalt kötelezettségek teljesítéséről, illetve a vételár összegéről és teljesítéséről, valamint az ajánlati kötöttségről), továbbá pályázatában ismertetette hasznosítási elképzeléseit, mely szerint a szóban forgó ingatlanon társasházi lakásokat és üzleteket építene a hatályos Szabályozási Tervben foglaltaknak megfelelően.

A **pályázó a pályázati felhívásban előírt 25 millió forint összegű pályázati biztosítékot megfizette**. A pályázat megtekinthető a Vagyonkezelési Osztály (4025 Debrecen, Petőfi tér 10. szám, Irodaház) 210. számú irodájában.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a pályázati kiírásban a szóban forgó ingatlanrészekre vonatkozóan 254.900.000,-Ft (áfamentes) minimális együttes vételár került meghatározásra, így a pályázó által ajánlott vételár megfelel a kiírás feltételeinek.

A pályázati felhívás 5.3. pontja értelmében a nyertes pályázó által befizetett 25 millió Ft pályázati biztosíték vételár előleggé alakul át.

A leírtak ismeretében javaslom, hogy a Tisztelt Közgyűlés a **Debrecen, Széchenyi u. 43-45. szám alatti ingatlanrészek együttes értékesítésére kiírt nyilvános pályázatot nyilvánítsa eredményesnek, és a pályázat nyertesének az Aranybika Szálló Korlátolt Felelősségű Társaságot hirdesse ki**, tekintettel arra, hogy a benyújtott pályázat megfelel a pályázati felhívásban megfogalmazott követelményeknek és a pályázat céljának.

Az ingatlanrészek együttes vételárát – elfogadva a pályázó ajánlatát – 254.900.000,-Ft (áfamentes) összegben javaslom meghatározni.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (2) bekezdése alapján nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet. A nyertes pályázónak a megkötendő adásvételi szerződésben kell nyilatkoznia az átlátható szervezetre vonatkozó jogszabályi feltételeknek való megfelelésről.

Az ingatlanrészek értékesítésekor – az Nvtv. 14. § (2) bekezdése alapján – első helyen a Magyar Államot, majd őt követően – a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:81. § (1) és (4) bekezdése értelmében – a Debrecen, Széchenyi u. 43-45. szám alatti Társasházat, mint tulajdonostársat elővásárlási jog illeti meg.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a határozati javaslatról dönteni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése

a Vagyonkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, a 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) és (2) bekezdése, 14. § (2) bekezdése, valamint a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 13. § (1) bekezdése, 22. § a) pontja, 23. § (1) bekezdés a) pontja, 24-26. §-a és 2. melléklete alapján, figyelemmel a 11/2024. (I. 25.) határozatra

1./ a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező Debrecen, Széchenyi utca 43-45. szám alatti ingatlanrészek együttes értékesítésére kiírt nyilvános pályázatot eredményesnek nyilvánítja.

2./ A pályázat nyertesének, az ingatlanrészek vevőjének az Aranybika Szálló Korlátolt Felelősségű Társaságot (székhelye: 4034 Debrecen, Vágóhíd utca 2. 7.ép. 4.em., cégjegyzékszám: 09-09-005186, képviseli: Boros József ügyvezető) hirdeti ki, tekintettel arra, hogy a benyújtott pályázat megfelel a pályázati felhívásban megfogalmazott követelményeknek és a pályázat céljának.

3./ A pályázat tárgyát képező ingatlanrészek tekintetében

- a) az együttes vételárát 254.900.000,-Ft (áfamentes) összegben határozza meg,
- b) a vevő által befizetett 25.000.000,-Ft összegű pályázati biztosíték vételár előleggé alakul át,
- c) a vevő a teljes vételár és a vételár előleg különbözetét az adásvételi szerződés hatályba lépését követő 60 napon belül egy összegben köteles megfizetni Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata részére,
- d) első helyen a Magyar Államot, majd öt követően a Debrecen, Széchenyi utca 43-45. szám alatti Társasházat, mint tulajdonostársat elővásárlási jog illeti meg.

4./ Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy

- a) a pályázat nyertesét a döntésről értesítse,
- b) az adásvételi szerződést készítse elő, és
- c) gondoskodjon az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozatok beszerzéséről.

Határidő: azonnal

Felelős: a Vagyonkezelési Osztály vezetője

5./ Felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: a szerződés előkészítését követően azonnal

Felelős: a polgármester

A határozati javaslat elfogadása minősített többségű döntést igényel.

Debrecen, 2024. március 21.

Szilágyi Ferenc
osztályvezető