

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Racsmány Gyula, a Vagyonkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	
	A Debrecen, Miklós u. 49. szám alatti ingatlan nyilvános pályázat útján történő értékesítése
Iktatószám:	
	VAGY-126627/2017
Ügyintéző:	
	Ozsvárt Veronika
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester, Racsmány Gyula, a Vagyonkezelési Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság, Közgyűlés, Pénzügyi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2017.10.12
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Kovács Krisztina

Melléletek:	
	Pályázati felhívás (határozati javaslat melléklete)

Tisztelt Közgyűlés!

A debreceni 9206/7 hrsz.-ú, 4127 m² területű „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, a valóságban **Miklós u. 49. szám** alatti ingatlan 3688/4127-ed tulajdoni hányada Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) és 439/4127-ed tulajdoni hányada a Cívis Ház Zrt. (4024 Debrecen, Iparkamara u. 2.) tulajdonát képezi.

Az ingatlan korábban 7 db kisebb nagyságú ingatlanra volt megosztva. Az Önkormányzat – a Közgyűlés 70/2006. (IV.27.) Ö.h.-a alapján – az ingatlanokat pályázat útján együttesen próbálta értékesíteni. A pályáztatás azonban nem volt sikeres.

A szabályozási terv módosítása következtében a belső tömbfeltárási út határvonala módosításra került, ezért egy nagyobb fejlesztési terület került kialakításra az ingatlanok összevonásával. Ez a kialakított jelenlegi Miklós u. 49. szám alatti 4127 m² területű ingatlan *(a továbbiakban: ingatlan)*.

A Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Vagyonkezelési Osztálya által felkért ingatlanforgalmi szakértők az ingatlan forgalmi értékét az alábbiak szerint állapították meg:

Értékbecslők	Teljes ingatlan forgalmi értéke	DMJV Önkormányzata tulajdonában lévő 3688/4127-ed tulajdoni hányad forgalmi értéke	Cívis Ház Zrt. tulajdonában lévő 439/4127-ed tulajdoni hányad forgalmi értéke
Ingatlan-Pont Bt.	265.000.000,-Ft+Áfa	236.811.240,-Ft+Áfa	28.188.760,-Ft+Áfa
Apszis Bt.	251.285.000,-Ft+Áfa	224.555.000,-Ft+Áfa	26.730.000,-Ft+Áfa
Számtani középérték:	258.142.500,-Ft+Áfa (62.550,-Ft/m²)	230.683.120,-Ft+Áfa	27.459.380,-Ft+Áfa

Az ingatlant is magába foglaló tömbre a szabályozási terv Vt-115574(B) településközpont vegyes zóna terület felhasználást irányoz elő. A beépítés belvárosi építészeti karakter, nem kialakult építési övezetben, zártosuló beépítési tömbben, 720 m² minimális teleknagysággal, 60%-os beépíthetőséggel. Az előírt legnagyobb építménymagasság 7,0-9,5 m.

A Miklós utcai területen minden közmű megtalálható; az új, kialakított ingatlan még nem rendelkezik közmű bekötésekkel.

Az ingatlannal szomszédos Miklós u. 39. 41. 43. és 45. szám alatti ingatlanokat érintően a szabályozási terv szerinti belső tömbfeltárási út kialakítása, illetve ezen ingatlanok közvetlen szomszédságában lévő ingatlanok kialakítása folyamatban van.

Tekintettel arra, hogy az ingatlan osztatlan közös tulajdonban van, az Önkormányzat javaslata szerint a Cívis Ház Zrt., mint tulajdonostárs megbízása alapján a társaság tulajdoni hányadával közösen kerülne értékesítésre az önkormányzati ingatlanrész.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) és (2) bekezdése értelmében - 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 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 (a továbbiakban: Rendelet) 13. § (1) bekezdése értelmében - a 19. § (1) bekezdés a) pontjának figyelembevételével - a 40 millió Ft forgalmi értéket meghaladó értékű ingatlan átruházása a Közgyűlés hatáskörébe tartozik. A Rendelet 22. §-a alapján ingatlan versenyeztetés útján történő átruházása történhet pályáztatás, árverés és versengő ajánlatkérés útján.

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.

A fentiek alapján javaslom a Tisztelt Közgyűlésnek, hogy a teljes ingatlan értékesítésére írjon ki nyilvános pályázatot a forgalmi értékbecslők által meghatározott forgalmi értéknek megfelelő minimális vételár meghatározásával a mellékelt pályázati felhívásban foglaltak szerint.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, 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) és (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 2. melléklete alapján

1./ értékesítésre kijelöli a debreceni 9206/7 hrsz.-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 4127 m² területű, a valóságban Debrecen, **Miklós u. 49. szám alatti ingatlan** Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 3688/4127-ed tulajdoni hányadát képező ingatlanrészét a Cívis Ház Zrt., mint tulajdonostárs 439/4127-ed tulajdoni hányadával közösen azzal, hogy az önkormányzati tulajdoni hányad tekintetében a Magyar Államot, valamint a Cívis Ház Zrt. tulajdonostársat elővásárlási jog illeti meg.

2./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlan tekintetében az értékesítés módjaként nyilvános pályáztatást határoz meg a mellékelt pályázati felhívásban foglaltak szerint.

3./ Az 1./ pontban meghatározott teljes ingatlan vételárának alsó határát 258.142.500,-Ft+áfa összegben határozza meg azzal, hogy a pályázó köteles 25 millió forint összegű pályázati biztosítékot nyújtani.

4./ A nyertes pályázó által felajánlott vételárat az adásvételi szerződés hatályba lépését követő 60 napon belül kell megfizetni az eladók számára.

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

Határidő: azonnal

Felelős: a Vagyonkezelési Osztály vezetője

6./ 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

A határozati javaslat elfogadása minősített többségű döntést igényel.

Debrecen, 2017. október 12.

Racsmány Gyula
osztályvezető

