

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Dr. Papp László polgármester
Tárgy:	
	A Debrecen, Dósa nádor tér 2., 4. és 5. szám alatti ingatlanok versengő ajánlatkérés útján, együttesen történő értékesítése
Iktatószám:	
	VAGY-111/2019
Ügyintéző:	
	Antalné Veréb Enikő
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester Racsmány Gyula a Vagyongazdálkodási Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság, Pénzügyi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2019.11.21
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Kovács Krisztina

Mellékletek:	
	Szabályozási terv-részlet (az előterjesztés melléklete)

Tisztelt Közgyűlés!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata, (a továbbiakban: Önkormányzat) meg kívánja vásárolni a Magyar Állam tulajdonában és a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt. tulajdonosi joggyakorlásában álló, Debrecen, Dósa nádor tér 2. szám alatti, 8506 hrsz-ú, 584 m² nagyságú, „lakóház, udvar” megnevezésű, a Dósa nádor tér 4. szám alatti, 8504 hrsz-ú, 401 m² nagyságú, „kutatóintézet” megnevezésű, és a Dósa nádor tér 5. szám alatti, 8503 hrsz-ú, 1177 m² nagyságú, „kutatóintézet” megnevezésű ingatlanokat **bruttó 347.472.000,-Ft** vételár ellenében.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a szóban forgó ingatlanokra vonatkozó adásvételi szerződés aláírása folyamatban van.

A **Dósa nádor tér 2. szám** alatt található pince + földszint + I. emeletes, magastetős ingatlan 1969-ben épült, eredetileg lakóházként funkcionált, majd a Minőségvizsgáló Intézet és a Városi Tüdőgondozó Intézet működött benne. Az épület középestől rosszabb műszaki állapotú, évek óta üres, közműbekötésekkel már nem rendelkezik.

A **Dósa nádor tér 4. szám** alatti ingatlanon egy pince + földszint + I. emelet + padlástér szintszámú épület áll, mely 1955-ben, eredetileg lakóháznak épült. 1955-ben a szomszédos 8503 hrsz-ú lakóház átalakításával és a két épület összeépítésével oldották meg a Közegészségügyi Járványügyi Állomás megnövekedett feladataihoz a létszám és laborok, eszközök elhelyezését. Az épület szerkezetileg jó állapotú, a külső homlokzat és a belső burkolatok évek óta elhanyagoltak. Az ingatlan közműbekötésekkel nem rendelkezik.

A **Dósa nádor tér 5. szám** alatti ingatlanon egy pince + földszint + I. emelet + padlástér szintszámú, 1951-ben épített épület áll. A padlástér beépítésére 1961-ben került sor. A hagyományos építéstechnológiával épült ingatlan szerkezetileg jó állapotú, de a belső műszaki állapot erősen avultnak tekinthető. Az ingatlan évek óta üresen áll, közműbekötésekkel nem rendelkezik.

A szóban forgó ingatlanok rossz, elhanyagolt állapota miatt az Önkormányzat érdekében áll, hogy egy vonzóbb városkép kialakítása céljából az ingatlanok értékesítésre kerüljenek az Önkormányzat 100 %-os tulajdonában álló gazdasági társasága részére azzal a szándékkal, hogy az ingatlanok fejlesztése befektetők bevonásával megvalósuljon.

A Vagyongazdálkodási Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők az ingatlanok forgalmi értékét az alábbiak szerint állapították meg.

Hrsz.	Apszis Bt.	Ingatlan Bt.	Számtani középérték
8503	202.700.000,- Ft (172.217,-Ft/m ²)	169.000.000,- Ft (143.585,-Ft/m ²)	185.850.000,- Ft (157.901,-Ft/m ²)
8504	74.500.000,- Ft (185.786,-Ft/m ²)	61.500.000,- Ft (153.367,-Ft/m ²)	68.000.000,- Ft (169.576,-Ft/m ²)
8506	97.600.000,- Ft (167.123,-Ft/m ²)	92.200.000,- Ft (157.877,-Ft/m ²)	94.900.000,- Ft (162.500,-Ft/m ²)
Összesen	374.800.000,- Ft	322.700.000,- Ft	348.750.000,- Ft

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) és (2) bekezdése és a Magyarország 2019. évi központi költségvetéséről szóló 2018. évi L. törvény 5. § (4) bekezdés c) pontja alapján 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát 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.

Az Nvtv. 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 és a 19. § (1) bekezdés a) pontja értelmében a 40 millió Ft forgalmi értéket meghaladó értékű ingatlan átruházása a Közgyűlés hatáskörébe tartozik. A Rendelet 22. §-a alapján a versenyeztetés történhet pályáztatás, árverés vagy versengő ajánlatkérés útján.

A Rendelet 28. §-a értelmében versengő ajánlatkérésre az árverés szabályait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy azon csak a kiíró által meghívottak vehetnek részt és a versengő ajánlatkérésen való részvétel letéti díj megfizetéséhez köthető, melynek összegét a kiíró az értékesítésre kijelölő döntésében határozza meg. A versengő ajánlatkérés alkalmazásához legalább két versengő jelenléte szükséges.

Javaslom a Tisztelt Közgyűlésnek, hogy az Önkormányzat a szóban forgó ingatlanokat együttesen, versengő ajánlatkérés útján értékesítse azzal, hogy az eljárásban a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és a Cívis Ház Zrt. vegyen részt.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztés alapján a határozati javaslatról dönteni szíveskedjen.

Határozati javaslat

A Közgyűlés

a polgármester előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, a 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) és (2) bekezdése, 14. § (2) bekezdése, a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 13. § (1) bekezdése, 22. § c) pontja, 23. § (1) bekezdés a) pontja, valamint a 27. §-a, és a 28. §-a alapján

1./ Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követően együttesen történő értékesítésre jelöli ki a

- Dósa nádor tér 2. szám alatti, 8506 hrsz-ú, 584 m² nagyságú, „lakóház, udvar” megnevezésű,
- Dósa nádor tér 4. szám alatti, 8504 hrsz-ú, 401 m² nagyságú, „kutatóintézet” megnevezésű, valamint
- Dósa nádor tér 5. szám alatti, 8503 hrsz-ú, 1177 m² nagyságú, „kutatóintézet” megnevezésű ingatlanokat.

Az ingatlanok értékesítése esetén a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

2./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlanok tekintetében az értékesítés módjaként versengő ajánlatkérést határoz meg, melyre

- a Debreceni Vagyonkezelő Zrt.-t (székhelye: 4025 Debrecen, Piac u. 77. II. em. 5., képviseli: Kocsik-Marossy Virág vezérigazgató), valamint
- a Cívis Ház Zrt.-t (székhelye: 4024 Debrecen, Iparkamara u. 2., képviseli: Erdei Edit vezérigazgató) hívja meg azzal, hogy vevőnek a versengő ajánlatkérés során legmagasabb vételárat ajánló ajánlattevőt jelöli ki.

3./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlanok induló árát 348.750.000,- Ft (áfamentes) összegben határozza meg azzal, hogy a versengő ajánlatkérésen való részvételt nem köti letéti díj megfizetéséhez. A vevő a teljes vételárat az adásvételi szerződés megkötését követő 5 munkanapon belül egyösszegben köteles megfizetni az Önkormányzat számára.

4./ Felkéri a Vagyongkezelési Osztály vezetőjét a versengő ajánlatkérés lebonyolítására, az adásvételi szerződés előkészítésére és az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozat beszerzésére, valamint felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: a versengő ajánlatkérés lebonyolításáért, az adásvételi szerződés előkészítéséért és a nyilatkozat beszerzéséért: a Vagyongkezelési Osztály vezetője
az adásvételi szerződés aláírásért: a polgármester

A határozati javaslat elfogadásához minősített többségű döntés szükséges!

Debrecen, 2019. november 21.

Dr. Papp László
polgármester