

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	
	Dr. Papp László
Tárgy:	
	„A Debrecen, Barna u. 23. szám alatt található, kialakítás alatt álló 9386/4 hrsz-ú ingatlan értékesítése” tárgyú nyilvános pályázat eredménytelenné nyilvánítása és új nyilvános pályázat kiírása
Iktatószám:	
	VAGY-2064/2017
Ügyintéző:	
	Tripsánszki Bernadett
Feladatot jelent:	
	Racsmány Gyula, Dr. Papp László
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság, Közgyűlés
Törvényességi véleményezés ideje:	2017.08.24
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Fejesné dr. Terdik Edda

Mellékletek:	
	73/2017. (IV. 27.) határozat (az előterj. 1. sz. mell.)
	A DILK Kft. pályázata (az előterj. 2. sz. mell.)
	A Dryvit Profi Kft. pályázata (az előterj. 3. sz. mell.)
	Új pályázati felhívás (a hat. jav. melléklete)

Tisztelt Közgyűlés!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 73/2017. (IV. 27.) határozatával akként döntött, hogy a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező, 9386/4 hrsz-ú, „bölcsőde” megnevezésű, 4675 m² területű, a valóságban Debrecen, Barna u. 23. szám alatt található ingatlant nyilvános pályázat útján, a mellékelt pályázati felhívásban foglaltak szerint értékesíti.

A szakértők az ingatlan forgalmi értékét 235.125.782,- Ft (50.294,- Ft/m²) összegben állapították meg, azonban a pályázati felhívásban az ingatlan vételárának alsó határa nem került meghatározásra.

A pályázati felhívás értelmében a pályázónak kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy az adásvételi szerződés hatálybalépését követő 3 éven belül irodaház funkciójú épületet valósít meg az ingatlanon. Ennek biztosítására az ingatlanra, valamint az ezen ingatlanból telekalakítási eljárás jogerős befejezését követően kialakított ingatlanra az Önkormányzat javára elidegenítési tilalom, valamint 5 év időtartamra visszavásárlási jog kerül bejegyzésre.

A pályázati felhívás szerint a pályázatnak tartalmaznia kell:

- *a pályázónak a pályázat tárgyát képező ingatlanra vonatkozó beépítési javaslatát, amelyben tájékoztatást ad fejlesztési elképzeléseiről és a megvalósítás várható idejéről, valamint*
- *a pályázó - beépítési javaslatával összhangban álló - javaslatát a szomszédos óvoda parkolási igényeinek kielégítésére.*
-

A pályázati felhívásra vonatkozó közlemény és a pályázati felhívás 2017. július 12. napján a Hajdú-Bihari Napló és a Magyar Idők című napilapokban jelent meg. A pályázati felhívás 2017. július 12. napján feltöltésre került a www.debrecen.hu internet címre.

A felhívásban előírt határidőn belül – 2017. augusztus 11. napján 10.00 óráig – két pályázat került benyújtásra. A pályázat bontására 2017. augusztus 11. napján 10.00 órakor közjegyző jelenlétében került sor.

1.

Pályázati ajánlattevő: **DILK Kft.** (4034 Debrecen, Vágóhíd u. 2., képviseli: Boros József ügyvezető)

Fejlesztési elképzelések: „A pályázó az ingatlanon a vonatkozó építési előírások megtartásával építhető, az illetékes Tervtanács előzetes jóváhagyásának megfelelő „A” kategóriás irodaházat kíván létesíteni a szükséges kiszolgáló egységekkel, amelyet bér irodaházként kíván üzemeltetni lehetőség szerint nagy terület igényű bérlő, vagy bérlők részére.”

A szomszédos óvoda parkolási igényeinek kielégítésére vonatkozó javaslat: „A pályázó a beépítési javaslattal összhangban biztosítani kívánja az ingatlan Szív utca felőli részén a csatlakozó területen esetlegesen kialakítandó további közterületi parkolókhöz közvetlenül kapcsolódó parkolók igénybevételi lehetőségének biztosításával a szomszédos óvoda parkolási

igényeinek kielégítését, különös tekintettel a reggel 7.30 – 9.00, illetve 15.30-17.00 óra közötti időszakokban.”

Ajánlott vételár: 250.000.000,- Ft (53.476,- Ft/m²)

2.

Pályázati ajánlattevő: **Dryvit Profi Kft.** (4030 Debrecen, Karabély u. 3., képviseli: Bana László ügyvezető)

Fejlesztési elképzelések: *A pályázó az ingatlanon a mellékelt alaprajzok és látványtervek szerint egy pince + földszint + 3 emelet szintszámú irodaházat kíván létesíteni.*

A szomszédos óvoda parkolási igényeinek kielégítésére vonatkozó javaslat: *„A Debrecen, Barna u. 23. szám alatti ingatlanon tervezett beépítés I. ütemének megvalósítása időszakában az ingatlan be nem épített területén murvás parkoló kialakításával a parkolási igény megvalósítható.*

Az ingatlanon tervezett beépítés II. ütemének megvalósítása esetén a szomszédos, Szív u. 16. szám alatti ingatlanon murvás parkoló kialakításával a parkolási igény biztosítható.”

Ajánlott vételár: 237.000.000,- Ft (50.695,- Ft/m²)

Az 5,2 %-kal alacsonyabb összegű vételárat ajánló Dryvit Profi Kft. pályázó részletes beépítési tervet csatolt a pályázati anyag mellékleteként, továbbá a megépítendő irodaházra vonatkozóan a leendő bérlőktől ígérvénnyel rendelkezik.

A magasabb összegű vételárat ajánló DILK Kft. pályázó pályázati anyaga értékelhető beépítési javaslatot nem tartalmaz.

Tekintettel a fentiekre, valamint arra, hogy az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet pályázati eljárás szabályairól szóló 2. mellékletének 6.12. pontja szerint a pályázatok közül az összességében legkedvezőbb feltételeket kínáló, megalapozott pályázat mellett kell dönteni, javasoljuk, hogy a pályázatot a Tisztelt Közgyűlés indokolás nélkül nyilvánítsa eredménytelenné és az ingatlan értékesítésére vonatkozóan a mellékelt pályázati felhívásban foglaltak szerint ismételten írjon ki nyilvános pályázatot.

A korábbi pályázati felhívásban foglaltakhoz képest a pályázati felhívás az alábbi változtatásokat tartalmazza:

- Az ingatlan vételárának alsó határa 250.000.000,- Ft (Áfa mentes) összegben kerül meghatározásra.
- A nyertes pályázó az adásvételi szerződés hatálybalépését követő 2 éven belül köteles irodaház funkciójú épületet megvalósítani. Az építési munkákat a pályázónak jogerős építési engedély alapján az adásvételi szerződés hatálybalépését követő 6 hónapon belül meg kell kezdenie. Ezek biztosítására az ingatlanra, valamint az ezen ingatlanból esetlegesen kialakuló ingatlanokra az Önkormányzat javára elidegenítési tilalom, valamint 5 év időtartamra, visszavásárlási jog kerüljön bejegyzésre azzal, hogy amennyiben a beruházás hitelből valósul meg, az Önkormányzat külön nyilatkozatával hozzájárul ahhoz, hogy a hitelt nyújtó pénzintézet az ingatlant jelzáloggal megterhelje. A visszavásárlási ár az eladási ár 80 %-ának megfelelő összegben kerül meghatározásra.
- A pályázó a pályázat részeként köteles csatolni az irodaház bérletére vonatkozóan olyan vállalkozás nyilatkozatát, amelyben a vállalkozás vállalja, hogy a Debrecenben foglalkoztatottjainak 2016. évi átlagos statisztikai létszámához képest a 2019. évi átlagos statisztikai létszáma legalább 200 fővel emelkedik az ingatlanon megépítendő irodaházban foglalkoztatottak által.
- A pályázatnak tartalmaznia kell a pályázat tárgyát képező ingatlanra vonatkozó építési engedélyezési műszaki tervdokumentációt.

A fentiek ismeretében kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy 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, a 14. § (2) bekezdése, a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 13. § (1) bekezdése, a 22. § a) pontja, a 23. § (1) bekezdés a) pontja, valamint a 24-26. §-ai és 2. sz. melléklete alapján, figyelemmel a 73/2017. (IV. 27.) határozatra

1./ „A Debrecen, Barna u. 23. szám alatt található, kialakítás alatt álló 9386/4 hrsz-ú ingatlan értékesítése” tárgyú nyilvános pályázatot eredménytelennek nyilvánítja.

2./ Értékesítésre kijelöli a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező, debreceni 9386/4 hrsz-ú, „bölcsőde” megnevezésű, 4675 m² területű, a valóságban Debrecen, Barna utca 23. szám alatt található 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 250.000.000,- Ft (Áfa mentes) összegben határozza meg azzal, hogy a pályázó köteles 20 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: folyamatos

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 Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy amennyiben a pályázati felhívásra egyetlen ajánlat sem érkezik, a 2./ pontban meghatározott ingatlan tekintetében a pályázati eljárás lebonyolításával kapcsolatos intézkedések megtételéről ismételten gondoskodjon.

Határidő: folyamatos

Felelős: a Vagyonkezelési Osztály vezetője

A határozati javaslat elfogadása minősített többségű döntést igényel.

Debrecen, 2017. augusztus 24.

Dr. Papp László
polgármester