

ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő:

Racsmány Gyula László

Tárgy:

A Debrecen, Boldogfalva utcán található egyes ingatlanok versengő ajánlatkérés útján, együttesen történő értékesítése

Iktatószám:

VAGY-184178-/2015

Ügyintéző:

Tripsánszki Bernadett

Feladatot jelent:

Racsmány Gyula László
Dr. Papp László

Véleményező bizottságok:

Tulajdonosi Bizottság
Pénzügyi Bizottság
Közgyűlés

Törvényességi véleményezés ideje:

2015.12.09.

Törvényességi ellenőrzést végezte:

Dr. Fejesné dr. Terdik Edda

Mellékletek:

[Szabályozási Terv – részlet \(az előterjesztés 1. sz. melléklete\)](#)

[Változási vázrajz \(az előterjesztés 2. sz. melléklete\)](#)

Tisztelt Közgyűlés!

A 9259 hrsz-ú, „lakóház, udvar” megnevezésű, 723 m² területű, a valóságban Debrecen, **Török Bálint u. 6.** szám alatti ingatlan 616/720-ad tulajdoni hányada DMJV Önkormányzata, míg 104/720-ad tulajdoni hányada a Cívis Ház Zrt. tulajdonában áll. Az ingatlanon lévő épületben 6 db üres lakás található.

A 9368 hrsz-ú, „lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, 729 m² területű, a valóságban Debrecen, **Boldogfalva u. 4.** szám alatti ingatlan DMJV Önkormányzata tulajdonát képezi. Az ingatlan 416 m² nagyságú területrésze a Nyugati tehermentesítő út nyomvonalába esik, míg 313 m² nagyságú területrésze beépítésre szánt terület. A beépítésre szánt 313 m² nagyságú területrészt önálló ingatlanként (9368 hrsz.) történő leválasztása, a mellékelt változási vázrajz szerint folyamatban van. A Debreceni Járási Hivatal Földhivatali Osztálya a szóban forgó telekalakítást a 800335-15/2015. számú határozatával engedélyezte, a telekalakítás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése folyamatban van.

A 9371 hrsz-ú, „lakóház, udvar” megnevezésű, 602 m² területű, a valóságban Debrecen, **Boldogfalva u. 10.** szám alatti ingatlan DMJV Önkormányzata tulajdonát képezi. Az ingatlan 300 m² nagyságú területrésze a Nyugati tehermentesítő út nyomvonalába esik, míg 302 m² nagyságú területrésze beépítésre szánt terület. A beépítésre szánt 302 m² nagyságú területrészt önálló ingatlanként (9371 hrsz.) történő leválasztása, a mellékelt változási vázrajz szerint folyamatban van. A Debreceni Járási Hivatal Földhivatali Osztálya a szóban forgó telekalakítást a 800335-15/2015. számú határozatával engedélyezte, a telekalakítás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése folyamatban van.

A 9354 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 953 m² területű, a valóságban Debrecen, **Boldogfalva u. 16-22.** szám alatti ingatlan DMJV Önkormányzata tulajdonát képezi, melyet az Önkormányzat a Nyugati tehermentesítő út nyomvonalába eső ingatlanok visszamaradó területrészeiből alakított ki.

Annak érdekében, hogy egységes városkép alakuljon ki, indokolt, hogy a terület fejlesztését a Cívis Ház Zrt. végezze el, ezért javasoljuk, hogy az Önkormányzat a tulajdonában álló fenti ingatlanokat és ingatlanrészt a Cívis Ház Zrt. vásárolja meg, így a tömb jelentős része a Cívis Ház Zrt. tulajdonát képezheti.

Az Önkormányzat által felkért ingatlanforgalmi szakértők a szóban forgó ingatlanrész és ingatlanok forgalmi értékét a következők szerint állapították meg:

Hrsz.	Cím	Az ingatlan	Tulajdoni	Fajlagos forgalmi érték	Forgalmi érték (Ft)
-------	-----	-------------	-----------	-------------------------	---------------------

		területe (m2)	hányad	(Ft/m2)	
9259	Db., Török Bálint u. 6.	723	616/720	45.275,- (Áfa mentes)	28.025.000,- (Áfa mentes)
9368	Db., Boldogfalva u. 4. (kialakítás alatt álló ingatlan)	313	1/1	55.000,- + Áfa	17.215.000,- + Áfa
9371	Db., Boldogfalva u. 10. (kialakítás alatt álló ingatlan)	302	1/1	55.000,- + Áfa	16.610.000,- + Áfa
9354	Db, Boldogfalva u. 16-22.	953	2015-01-01	39.500,- + Áfa	37.643.500,- + Áfa
Összesen:					99.493.500,- + 19.296.495,- Ft Áfa

A 9354 hrsz-ú, a valóságban Debrecen, Boldogfalva u. 16-22. szám alatti ingatlanra vonatkozó Szabályozási Terv előírásai szerint az ingatlanra építhető épület földszintjén mintegy 15 gépkocsi tároló helyezhető el, így az építhető lakások száma is legfeljebb a gépkocsi tárolók számával megegyező lehet.

Javaslom, hogy az ingatlant az Önkormányzat azzal a feltétellel értékesítse, hogy azt a Debreceni Intermodális Községi Közlekedési Központ jogerős használatbavételi engedélyének kiadásáig az új tulajdonos nem építheti be, addig köteles gondoskodni a fizető várakozóhelyként történő hasznosításáról.

A szakértők az ingatlan forgalmi értékének megállapításánál figyelembe vették a telek adottságai miatti kedvezőtlen beépíthetőséget, azt, hogy üzlethelyiségek kialakítására a parkolók hiánya miatt nem mutatkozik jelentős igény, valamint azt, hogy az új tulajdonos az ingatlant viszonylag hosszú ideig fizető várakozóhelyként köteles hasznosítani.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése alapján – a Magyarország 2015. évi központi költségvetéséről szóló 2014. évi C. törvény 5.§ (6) bekezdés c.) pontjában megállapított - 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 lehet. Ugyanezen törvény 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 (továbbiakban: Rendelet) 13. § (1) bekezdése és 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, versengő ajánlatkérés, zártkörű elhelyezés 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 alkalmazására 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 Cívis Ház Zrt. és a DV Parking Kft. vegyen részt.

A fentiek ismeretében kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a határozati javaslatról dönteni szíveskedjen.

Határozati javaslat

A Közgyűlés

a Polgármester előterjesztésére

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

1./ együttesen történő értékesítésre kijelöli Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező alábbi ingatlanrészt és ingatlanokat:

- a 9259 hrsz-ú, 723 m2 területű, „lakóház, udvar” megnevezésű, a valóságban Debrecen, Török Bálint u. 6. szám alatti ingatlan 616/720-ad tulajdoni hányadát, azzal, hogy a Magyar Államot követően a Cívis Ház Zrt.-t, mint társtulajdonost elővásárlási jog illeti meg,

- a kialakítás alatt álló 9368 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 313 m2 területű, a valóságban Debrecen, Boldogfalva u. 4. szám alatti ingatlant,

- a kialakítás alatt álló 9371 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 302 m2 területű, a valóságban Debrecen, Boldogfalva u. 10. szám alatti ingatlant, valamint

- a 9354 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 953 m2 területű, a valóságban Debrecen, Boldogfalva u. 16-22. szám alatti ingatlant azzal, hogy az ingatlant a Debreceni Intermodális Közösségi Közlekedési Központ jogerős használatbavételi engedélyének kiadásáig az új tulajdonos nem építheti be, addig köteles gondoskodni a fizető várakozóhelyként történő hasznosításáról.

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 Cívis Ház Zrt.-t (4024 Debrecen, Iparkamara u. 2., képviseli: Kováts Ákos vezérigazgató),

valamint

- a DV Parking Kft.-t (4024 Debrecen, Piac u. 77., képviseli: Nyikos István ügyvezető) hívja meg azzal, hogy vevőnek a versengő ajánlatkérés során legmagasabb vételárat ajánló ajánlattevőt jelöli ki.

3./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlanok induló árát **99.493.500,- Ft + 19.296.495,- Ft Áfa** összegben, a versengő ajánlatkérésen történő részvétel letéti díját 11.879.000,- Ft összegben határozza meg azzal, hogy a vevő köteles a teljes vételárat 2015. december 31. napjáig – a letéti díj beszámításával – egyösszegben megfizetni az Önkormányzat számára.

4./ Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét a versengő ajánlatkérés lebonyolítására, az adásvételi szerződés előkészítésére, és felhatalmazza a Polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: az előkészítésért: a Vagyonkezelési Osztály vezetője

az aláírásért: a Polgármester

A határozati javaslat elfogadásához minősített többségű döntés szükséges!

Debrecen, 2015. december 9.

Racsmány Gyula
Vagyonkezelési Osztály
vezetője