

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	
	Racsmány Gyula, a Vagyonkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	
	A Debrecen, Miklós u. 47-49. szám alatt található ingatlan értékesítésére kiírt nyilvános pályázat értékelése
Iktatószám:	
	VAGY-149550/2021
Ügyintéző:	
	Ozsvárt Veronika
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester Racsmány Gyula, a Vagyonkezelési Osztály vezetője
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság, Közgyűlés
Törvényességi véleményezés ideje:	2021.10.14
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Kovács Krisztina

Mellékletek:	
	53/2021.(IX.2.) határozat

Tisztelt Közgyűlés!

A debreceni 9206/7 hrsz-ú, 4127 m² nagyságú „beépítetlen terület” megnevezésű, a valóságban **Miklós u. 47-49. szám** alatti ingatlan 3688/4127-ed tulajdoni hányada Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat), 439/4127-ed tulajdoni hányada a Cívis Ház Zrt. (székhelye: 4024, Debrecen, Iparkamara u. 2., képviseli: Erdei Edit vezérigazgató) tulajdonában áll.

A Közgyűlés az ingatlan forgalmi értékének aktualizálására tekintettel az 53/2021. (IX. 2.) határozatával módosította a nyilvános pályázat útján történő értékesítésre kijelölésről szóló 234/2017. (X. 19.) határozatát, és az ingatlan vételárának alsó határát 316.467.500,-Ft + áfa összegben határozta meg. A pályázati eljárás lebonyolításával kapcsolatos intézkedések megtételére a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét kérte fel.

A pályázati felhívásra vonatkozó közlemény 2021. szeptember 14. napján a Hajdú-Bihari Napló és a Magyar Nemzet című napilapokban jelent meg és feltöltésre került a www.debrecen.hu internet címre.

A pályázati felhívásban szerepel, hogy a kiíró fenntartja jogát arra, hogy – akár indokolás nélkül is – a pályázatot eredménytelennek minősítse.

A felhívásban előírt határidőn belül – 2021. október 4. napján 10.00 óráig – **két pályázat került benyújtásra**. A pályázat bontására közjegyző jelenlétében került sor.

A pályázók a pályázati felhívásban előírt 30 millió forint összegű pályázati biztosítékot megfizették. Mindkét pályázó személyesen részt vett a pályázatok bontásán.

A benyújtott pályázatok ismertetése:

Pályázat 1

Pályázati ajánlattevő: **ISPOTÁLYPARK Kft.** (székhelye: 4030 Debrecen, Vágóhid utca 3., képviseli: Katona László ügyvezető)

Ajánlott vételár: **325.000.000,-Ft + áfa.**

A pályázat megfelel a pályázati felhívásban foglalt formai és tartalmi feltételeknek. A pályázó a pályázatához csatolta a pályázati felhívásban előírt dokumentumokat, nyilatkozatokat (a Kft. cégkivonatát, nyilatkozatát a pályázati feltételek elfogadására, az általa vállalt kötelezettségek teljesítésére, a vételár összegére és teljesítésére, valamint az ajánlati kötöttségre vonatkozóan), továbbá pályázatában bemutatta hasznosítási, beépítési elképzeléseit, mely szerint az ingatlanra a szabályozási terv előírásait betartva, lakóépületet kíván megvalósítani, térszint alatti parkolókkal és utcafronti üzletekkel. A tervezéssel egy nívós építést kíván megbízni, hogy a városképbe illő, színvonalas épületegyüttest valósíthasson meg.

A pályázó az Ispotály Lakópark fejlesztője, egy nagy tapasztalattal rendelkező beruházó.

Pályázat 2

Pályázati ajánlattevő: **Déco Apartman Kft.** (székhelye: 4025 Debrecen, Arany János utca 48. fszt. 3., képviseli: Kovács Ákos Pál ügyvezető).

Ajánlott vételár: **317.200.000,-Ft + áfa.**

A pályázat megfelel a pályázati felhívásban foglalt formai és tartalmi feltételeknek. A pályázó a pályázatához csatolta a pályázati felhívásban előírt dokumentumokat, nyilatkozatokat (a Kft. alapító okiratát, cégkivonatát, nyilatkozatát a pályázati feltételek elfogadására, az általa vállalt kötelezettségek teljesítésére, a vételár összegére és teljesítésére, valamint az ajánlati kötöttségre vonatkozóan), továbbá pályázatában bemutatta hasznosítási, beépítési elképzeléseit, mely szerint az ingatlanra a szabályozási terv előírásait betartva, lakóépületet kíván megvalósítani két, esetleg három ütemben.

Az első ütemben a Miklós utcai telekhatár épülne be, így a Miklós utcai homlokzat rövid időn belül lezárható és az utcakép szebbé válna.

A második ütemben a belső tömbfeltáró út mentén épülne lakóépület zárt sorú beépítéssel.

A parkolást az épületek alsó szintjén oldanák meg, a zöldterületet nagyméretű, pihenőfunkciót ellátó tetőkert alkotná, mely az épületek első emeletéről a lépcsőházakból minden lakó számára megközelíthető lenne.

A pályázatok megtekinthetők Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala (4024 Debrecen, Piac u. 20.) Vagyonkezelési Osztályának 103. számú irodájában.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a pályázati kiírásban az ingatlanra vonatkozóan 316.467.500,-Ft + áfa minimális vételár került meghatározásra, így a pályázók által ajánlott vételárak megfelelnek a kiírás feltételeinek.

A leírtak ismeretében javasolom, hogy a Tisztelt Közgyűlés **a Debrecen, Miklós u. 47-49. szám alatt található ingatlan értékesítésére kiírt nyilvános pályázatot nyilvánítsa eredményesnek, és a pályázat nyertesének** a magasabb vételárat ajánló pályázót, **az ISPOTÁLYPARK Kft.-t hirdesse ki**, tekintettel arra, hogy a benyújtott pályázat megfelel a pályázati felhívásban megfogalmazott követelményeknek és az Ispotálypark Kft. által ajánlott vételár meghaladja az ingatlanforgalmi szakértők által meghatározott forgalmi értéket is.

Az ingatlan vételárát – elfogadva az ISPOTÁLYPARK Kft. pályázó ajánlatát – 325.000.000,-Ft + áfa összegben javasolom meghatározni. (Az Önkormányzat tulajdoni hányadának vételára 290.428.883,-Ft + áfa, a Cívis Ház Zrt. tulajdoni hányadának vételára 34.571.117,-Ft + áfa.)

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a pályázati felhívás 5.3. pontja értelmében a nyertes pályázó által befizetett 30 millió forint összegű pályázati biztosíték vételár előlegé alakul át.

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 Kft.-nek az adásvételi szerződésben nyilatkoznia kell arról, hogy átlátható szervezetnek minősül-e.

Az Nvtv. 14. § (2) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

Magyarország Kormánya a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelettel az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus-világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki 2021. február 8. napjától.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: Kat. tv.) 46. § (4) bekezdése szerint „Veszélyhelyzetben a

települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.”

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény egyes rendelkezéseinek eltérő alkalmazásáról szóló 307/2021. (VI. 5.) Korm. rendelet 1. §-a alapján a Kat. tv. 46. § (4) bekezdésétől eltérően a települési önkormányzat képviselő-testülete, bizottsága 2021. június 15. napjától feladat- és hatáskörét maga gyakorolja.

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

Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése, a 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet és a 307/2021. (VI. 5.) Korm. rendelet 1. §-a alapján

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) bekezdése a) pontja, 24-26. §-a és 2. melléklete alapján, figyelemmel az 53/2021. (IX. 2.) határozatra

1./ „A Debrecen, Miklós u. 47-49. szám alatt található ingatlan nyilvános pályáztatás útján történő értékesítése” tárgyú nyilvános pályázatot eredményesnek nyilvánítja.

2./ A pályázat nyertesének az ISPOTÁLYPARK Kft.-t (székhelye: 4030 Debrecen, Vágóhid utca 3., képviseli: Katona László ügyvezető, cégjegyzékszám: 09-09-027333) hirdeti ki, tekintettel arra, hogy a benyújtott pályázat megfelel a pályázati felhívásban megfogalmazott követelményeknek és a pályázat céljának.

3./ A pályázat tárgyát képező 1./ pontban meghatározott ingatlan vételárát – elfogadva a pályázó ajánlatát – 325.000.000,-Ft + áfa összegben határozza meg azzal, hogy

- a) Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdoni hányadának (3688/4127-ed) vételára 290.428.883,-Ft + áfa, a Cívis Ház Zrt. tulajdoni hányadának (439/4127-ed) vételára 34.571.117,-Ft + áfa,
- b) a vevő köteles az adásvételi szerződést elkészíttetni és azt Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Vagyonkezelési Osztályára (4024 Debrecen, Piac u. 20.) véleményezésre megküldeni a döntésről szóló értesítést követő 15 napon belül,
- c) a vevő által befizetett 30.000.000,-Ft pályázati biztosíték vételár előleggé alakul át,
- d) 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 és a Cívis Ház Zrt. részére, valamint
- e) az önkormányzati tulajdoni hányad tekintetében a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

4./ Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy a pályázat nyertesét és a Cívis Ház Zrt.-t a döntésről értesítse és 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, 2021. október 14.

Racsmány Gyula
osztályvezető