

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Dr. Papp László
Tárgy:	
	A Debrecen, Barna utca 23. szám alatt található, kialakítás alatt álló 9386/4 hrsz-ú ingatlan nyilvános pályázat útján történő értékesítése
Iktatószám:	
	VAGY-2064/2017
Ügyintéző:	
	Tripsánszki Bernadett
Feladatot jelent:	
	Racsmány Gyula, Dr. Papp László
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság, Közgyűlés
Törvényességi véleményezés ideje:	2017.04.20
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Papp-Pálmai Éva

Mellékletek:	
	Pályázati felhívás

Tisztelt Közgyűlés!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a debreceni 9386/4 hrsz-ú, „bölcsőde” megnevezésű, 4050 m² területű, a valóságban a Debrecen, Barna u. 23. szám alatt található egykori bölcsőde ingatlana.

A fenti ingatlannal szomszédos debreceni 9386/2 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 1031 m² területű ingatlan szintén az Önkormányzat tulajdonában áll.

Az ingatlanok kedvezőbb értékesíthetősége és beépíthetősége érdekében az Önkormányzat az ingatlanok mellékelt változási vázrajz szerinti összevonását kezdeményezte, melynek eredményeként - a szabályozási terv szerinti közterületek leválasztását követően - kialakul a debreceni 9386/4 hrsz-ú, „bölcsőde” megnevezésű, 4675 m² területű ingatlan.

A telekalakítást a Debreceni Járási Hivatal Agrárügyi Főosztálya engedélyezte, a határozat jogerőre emelkedett, a telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetése folyamatban van.

A telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetésének eredményeképpen kialakuló, három utcára nyíló ingatlan a hatályos szabályozási terv előírásai szerint zárt sorú általános beépítési módban, 8,5-12,5 m építménymagassággal építhető be.

A Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 8/2003. (V. 23.) Kr. rendelet 28/C. § (13) bekezdése értelmében:

„Ha a telek kialakult sarok- vagy átmenő (két utca között elhelyezkedő) telek, a maximális beépítettsége zárt sorú (általános és keretes) beépítési mód esetén további 25%-kal növelhető – három utcával határolt, már kialakult telek esetén a sarok és átmenő telkekre vonatkozó kedvezmények összevonhatóak -, de újonnan alakított telek esetén, ezen kedvezmény csak az övezetre előírt minimális telekterület kétszereséig illeti meg, a fennmaradó telekterület esetén az általános (közbenő telekre vonatkozó) szabályok az irányadók. Ebben az esetben is többlet beépítés csak akkor valósítható meg, ha az épület a telken nem hézagosan kerül elhelyezésre.”

A fentiekre tekintettel a szóban forgó ingatlan az általános 60%-os beépíthetőségnél kedvezőbben építhető be.

A Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatalának Vagyongkezelési Osztálya által felkért ingatlanforgalmi szakértők a telekalakítás eredményeként kialakuló ingatlan forgalmi értékét a következők szerint állapították meg:

Az ingatlan értéke: 249.600.782,- Ft (53.390,- Ft/m²)

Bontási költség: 14.475.000,- Ft

A bontási költséggel csökkentett forgalmi értéke: 235.125.782,- Ft (50.294,- Ft/m²)

Tekintettel arra, hogy az ingatlan szabályozási terv szerinti beépítésére csak a meglévő épület elbontását követően nyílik lehetőség, javasolom, hogy az Önkormányzat a bontási költséggel csökkentett forgalmi érték figyelembevételével értékesítse a szóban forgó ingatlant oly módon, hogy a vevő vállaljon kötelezettséget arra, hogy az ingatlanon az adásvételi szerződés hatálybalépését követő 3 éven belül irodaház funkciójú épületet valósít meg. Javasolom, hogy 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 kerüljön bejegyzésre.

Javaslom továbbá, hogy a pályázati felhívásban kerüljön meghatározásra, hogy a pályázatnak tartalmaznia kell a pályázó - beépítési javaslatával összhangban álló - javaslatát a szomszédos óvoda parkolási igényeinek kielégítésére vonatkozóan.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) és (2) bekezdése alapján – a Magyarország 2017. évi központi költségvetéséről szóló 2016. évi XC. törvény 5. § (5) 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, 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 értelmében – a 19. § (1) bekezdés figyelembe vételével - a 40 millió Ft forgalmi értéket meghaladó értékű ingatlan átruházása a Közgyűlés hatáskörébe tartozik. A Rendelet 22. §-a alapján az ingatlan versenyeztetés útján történő átruházása pályáztatás, árverés, versengő ajánlatkérés és zártkörű elhelyezés útján történhet.

Javaslom a Tisztelt Közgyűlésnek, hogy az Önkormányzat az ingatlan értékesítésére a Rendelet 22. § a) pontja és a 23. § (1) bekezdés a) pontja alapján, a mellékelt pályázati felhívásban foglaltak szerint írjon ki pályázatot. 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. Javaslom, hogy a pályázati felhívásban a minimális vételár ne kerüljön meghatározásra, azonban javaslom, hogy az ingatlanforgalmi szakértők által megállapított forgalmi értéket a beérkező pályázatok elbírálásánál a Közgyűlés vegye figyelembe.

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) – (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 a 2. melléklete alapján

1./ értékesítésre kijelöli a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező, kialakítás alatt álló debreceni 9386/4 hrsz-ú, „bölcsőde” megnevezésű, 4675 m² területű, a valóságban a Debrecen, Barna utca 23. szám alatt található ingatlant azzal, hogy a Magyar Államot 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 ingatlan vételárának alsó határát nem határozza meg azzal, hogy a pályázó köteles 20 millió forint összegű pályázati biztosítékot nyújtani.

4./ A nyertes pályázó által felajánlott teljes vételárat az adásvételi szerződés hatályba lépését követő 60 napon belül kell megfizetni Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata számára.

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

Határidő: folyamatos

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

7./ Felhatalmazza a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy amennyiben a pályázat eredménytelenül zárul, mert a pályázati felhívásra egyetlen ajánlat sem érkezik, az 1./ 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. április 12.

Dr. Papp László
polgármester