

ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő:	
	Racsmány Gyula
Tárgy:	
	A Debrecen, Balmazújvárosi út mentén található 17191/16 és a 17191/21 hrsz.-ú ingatlanok nyilvános pályázat útján történő értékesítése
Iktatószám:	
	VAGY-118956/2017
Ügyintéző:	
	Ozsvárt Veronika
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester Racsmány Gyula a Vagyonkezelési Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság, Közgyűlés
Törvényességi véleményezés ideje:	2017.11.16
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Bara Ede

Mellékletek:

	A 17191/16 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó pályázati felhívás
	A 17191/21 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó pályázati felhívás
	248/2014 (XI. 27.) előterjesztés melléklete

Tisztelt Közgyűlés!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata a 33. sz. főút mentén, a Nyugati Ipari Park területén – a volt Házgyári bejárattól a város felé eső részén – 8 db építési telket alakított ki értékesítés céljából.

A Közgyűlés a 248/2014. (XI. 27.) határozattal, minimális vételár meghatározása nélkül értékesítésre jelölte ki az alábbi táblázatban megjelölt ingatlanokat, tekintettel arra, hogy ezen ingatlanok forgalmi értéke az értékbecslés szerint a 40 millió forintot meghaladta.

HRSZ.	Terület (m2)	Forgalmi érték (Ft)	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m2)	Megjegyzés
17191/11	3987	49 327 200	12 372	Értékesítve
17191/16	4812	51 736 200	10 751	
17191/21	5966	76 565 000	12 834	

A táblázatban szereplő 3 db ingatlanból 1 db ingatlan értékesítésre került az alábbiak szerint:

A **17191/11 hrsz.-ú** ingatlan értékesítésére vonatkozó zártkörű pályázatot a Közgyűlés a 21/2015. (I. 29.) határozatával **eredményesnek** nyilvánította. A pályázat nyertesének a CHEMICAL-SEED Mezőgazdasági, Beszerző, Értékesítő, Fejlesztő, Szolgáltató, Export-Import Korlátolt Felelősségű Társaságot (székhelye: 4002 Debrecen, Balmazújvárosi út. 10., képviseli: Csutak Csaba Gergely) hirdette ki.

Az ingatlan vételárát – elfogadva a pályázó ajánlatát – 39.870.000,-Ft+Áfa összegben határozta meg. (10.000,-Ft/m²+Áfa)

A határozattal érintett további 17191/16 és a 17191/21 hrsz.-ú ingatlanok értékesítésének módjaként a Közgyűlés nyilvános pályáztatást határozott meg. **Az ingatlanok megvásárlására nem került pályázat benyújtásra.**

A fennmaradó két ingatlan tekintetében a forgalmi értékek aktualizálásra kerültek, tekintettel arra, hogy korábban a beépítési vázlatterveket készítő építész szakértő nem vette figyelembe a gázvezetékek védőtávolságát, ami az érintett ingatlanok beépítési lehetőségeit jelentősen csökkenti.

Az ingatlanforgalmi szakértők az ingatlanok forgalmi értékeit az alábbi táblázatban foglaltak szerint állapították meg:

HRSZ.	Terület (m2)	Forgalmi értékek				Szabályozási terv szerinti 40%-os beépíthetőség nagysága (m2)	Vezetékek védőtávolságai miatt a valóságos beépíthetőség	
		Apszis Bt. (Ft)	Ingatlan Pont Bt. (Ft)	Számtani középérték (Ft)	Nettó fajlagos forgalmi érték (Ft/m2)		Nagysága (m2)	Nagysága (%)
17191/16	4812	41 140 000	42 350 000	41 745 000	8 675	1924,8	1332,46	28%
17191/21	5966	48 000 000	52 500 000	50 250 000	8 423	2386	1299,54	22%

A 17191/16 hrsz. alatti ingatlan alatt helyezkedik el a Debreceni Vízmű Zrt. üzemeltetésében lévő PE 250 mm átmérőjű önkormányzati tulajdonú ivóvízvezeték, valamint a déli telekhatártól kb. 18 méterre teljes hosszában egy PE 110-es nagyközépnnyomású gázelosztó vezeték található.

A 17191/21 hrsz. alatti ingatlan alatt helyezkedik közepén egy KM PVC 110 mm átmérőjű önkormányzati tulajdonú ivóvízvezeték, valamint a déli telekhatártól kb. 21 méterre teljes hosszában egy PE 63-as nagyközépnnyomású gázelosztó vezeték található. Az ingatlanon egy NA 300 KG-PVC szennyvízvezeték is átmegy, valamint az ingatlan keleti oldalán déli irányban egy 20 KV-os földkábel húzódik.

Az ingatlanok a Ge-612753 (NYI) övezetre vonatkozó előírás alapján építhetők be. Az övezeti jel egyéb ipari gazdasági zóna rendeltetést, szabadon álló beépítést, 1100 m² legkisebb kialakítható telekméretet, maximum 40% beépítési lehetőséget és maximum 7,5 m építménymagasságot, valamint az ingatlanok északi részén 10 m szélességben kötelező fásítást ír elő.

A fenti táblázatban jól látható, hogy az építési telkek a szabályozási terv szerinti 40%-os beépíthetőség helyett, az azokon keresztül futó vezetékek védőtávolságai miatt a megengedett 40%-os beépíthetőség helyett csak 22-28%-ban építhetők be.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) és (2) bekezdése értelmében nemzeti vagyon tulajdonjogát 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték felett 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. 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 (a továbbiakban: Rendelet) 19. § (1) bekezdés a) pontja értelmében a Közgyűlés az üzleti vagyon tulajdona átruházásának jogát ingatlan esetében 40 millió Ft és ez alatti forgalmi értéknél a Tulajdonosi Bizottságra ruházza át. A Rendelet 22. §-a alapján a versenyeztetés történhet pályáztatás, árverés, versengő ajánlatkérés útján.

A vízvezetékek üzembiztos működése érdekében javasoljuk, hogy az Önkormányzat az adásvételi szerződésekben visszavásárlási jogot kössön ki annak biztosítására, hogy a vevőnek 2 éven belül gondoskodnia kell a vezetékjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetéséről.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat

A Közgyűlés

a Vagyonkezelési Osztály vezetőjének 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, valamint a 24-26. §-ai és a 2. melléklete alapján

1./ hatályon kívül helyezi „*A Debrecen, Balmazújvárosi út mentén lévő ingatlanok pályáztatás útján történő értékesítése*” tárgyú 248/2014. (XI. 27.) határozatot.

2./ értékesítésre kijelöli a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező

- a) debreceni 17191/16 hrsz-ú 4812 m² nagyságú, „beépítetlen terület” megnevezésű és
- b) a debreceni 17191/21 hrsz-ú 5966 m² nagyságú, „beépítetlen terület” megnevezésű, a valóságban Debrecen, Balmazújvárosi út mentén lévő ingatlanokat azzal, hogy a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

3./ Az 2./a) és 2./b) pontokban meghatározott ingatlanok tekintetében az értékesítés módjaként nyilvános pályázati eljárást határoz meg az 1. és a 2. számú mellékletekben foglaltak szerint.

4./ A 2./ pontban meghatározott ingatlanok vételárának alsó határát nem határozza meg azzal, hogy a pályázók kötelesek a pályázati felhívásokban meghatározott összegű pályázati biztosítékot nyújtani.

5./ A nyertes pályázó által felajánlott teljes vételárát az adásvételi szerződés hatályba lépését követő 60 napon belül kell megfizetni az Önkormányzat számára.

6./ Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy a pályázati eljárások 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 pályázatok benyújtási határidejét követően azonnal

Felelős: a Vagyonkezelési Osztály vezetője

8./ Felhatalmazza a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy amennyiben a pályázatok eredménytelenül zárulnak, mert a felhívásra egyetlen ajánlat sem érkezik, a 2./ pontban meghatározott ingatlanok tekintetében a pályázati eljárás lebonyolításával kapcsolatos intézkedések megtételéről ismételt gondoskodjon.

Határidő: folyamatos

Felelős: a Vagyonkezelési Osztály vezetője

A határozati javaslat elfogadása minősített többségű döntést igényel.

Debrecen, 2017. november 15.

Racsmány Gyula
Vagyonkezelési Osztály
vezetője