

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Racsmány Gyula, a Vagyonkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	
	„A Debrecen, Miklós u. 49. szám alatti ingatlan nyilvános pályázat útján történő értékesítése” tárgyú 234/2017. (X. 19.) határozat módosítása
Iktatószám:	
	VAGY-149550/2021
Ügyintéző:	
	Ozsvárt Veronika
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester Racsmány Gyula, a Vagyonkezelési Osztály vezetője
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2021.08.26
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Kovács Krisztina

Mellékletek:	
	234/2017. (X. 19.) határozat (előterjesztés melléklete)
	Pályázati felhívás (határozati javaslat melléklete)

Tisztelt Közgyűlés!

A debreceni 9206/7 hrsz-ú, 4127 m² területű, „kivett 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) és 439/4127-ed tulajdoni hányada a Cívis Ház Zrt. (székhelye: 4024 Debrecen, Iparkamara u. 2.) tulajdonát képezi.

Tekintettel arra, hogy az ingatlan osztatlan közös tulajdonban van, az Önkormányzat a Cívis Ház Zrt., mint tulajdonostárs megbízása alapján a társaság tulajdoni hányadával közös értékesítése mellett döntött és a Közgyűlés a 234/2017. (X. 19.) határozatával 258.142.500,-Ft + áfa minimális vételár meghatározása mellett nyilvános pályázat útján történő értékesítésre kijelölte az ingatlant.

A pályázati felhívás több alkalommal meghirdetésre került, azonban az ingatlan értékesítésére – érdeklődés hiánya miatt – nem került sor.

Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Vagyonkezelési Osztálya által felkért **ingatlanforgalmi szakértők az ingatlan forgalmi értékét aktualizálták és azt 316.467.500,-Ft + áfa (76.682,-Ft/m²) összegben állapították meg.** Ennek megfelelően az Önkormányzat tulajdoni hányadának vételára 282.804.008,-Ft + áfa, a Cívis Ház Zrt. tulajdoni hányadának vételára 33.663.492,-Ft + áfa összeg.

A Cívis Ház Zrt. vezérigazgatója tájékoztatta az Önkormányzatot arról, hogy a társaság tulajdonosaként a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. – az EL-656-3/2021. számú vezérigazgatói határozattal – hozzájárult az ingatlan aktualizált forgalmi értéken történő közös értékesítéséhez.

A Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet az ingatlant Vt-Vk/6 övezeti jelű, településközpont, városközpont területbe sorolja, mely zártosított beépítési mód mellett, 1100 m² minimális teleknagysággal, 60%-os beépíthetőséggel, maximum 9,5 méter építménymagassággal építhető be. Terepszint felett megengedett bruttó szintterületet meghatározó szorzó 1,75 m. A zöldterület legkisebb mértéke 20%.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) és (2) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tulajdonjogát a Magyarország 2021. évi központi költségvetéséről szóló 2020. évi XC. törvény (a továbbiakban: Költségvetési törvény) 5. § (3) bekezdés b) pontjában megállapított 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.

A Nvtv. 14. § (2) és (4) bekezdése, valamint a Költségvetési törvény 5. § (3) bekezdés b) pontja szerint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén **az államot** minden más jogosultat megelőző **elővásárlási jog illeti meg, amennyiben az ingatlan egyedi bruttó forgalmi értéke eléri az 5 millió forintos értékhatárt.**

Az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (IV. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 13. § (1) bekezdése értelmében – a 19. § (1) bekezdés a) pontja figyelembe vételével – **a 40 millió Ft forgalmi értéket meghaladó értékű ingatlan átruházása a Közgyűlés hatáskörébe tartozik.** A Rendelet 22. §-a alapján az önkormányzati ingatlan vagyon versenyeztetés útján történő átruházása pályázatás, árverés és versengő ajánlatkérés útján történhet.

A Rendelet 24. § (2) bekezdése szerint a pályázatok fő szabály szerint nyilvánosak. A pályázati felhívás tartalmi elemeit a Rendelet 25-26. §-a és 2. melléklete határozzák meg.

Tekintettel az ingatlan forgalmi értékének aktualizálására, a Szabályozási Terv módosítására, valamint az ingatlan nyilvántartási adataiban – a házszámítás tekintetében – történt pontosításra, szükséges az

értékesítésről szóló 234/2017. (X. 19.) határozat, illetve az annak mellékletét képező pályázati felhívás módosítása.

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 közzeteiről, 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 az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni 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, a 14. § (2) és (4) bekezdése, valamint a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 13. § (1) bekezdése, 22. § a) pontja, 23. § (1) bekezdés a) pontja, 24-26. §-a és 2. melléklete alapján

1./ módosítja „a Debrecen, Miklós u. 49. szám alatti ingatlan nyilvános pályázat útján történő értékesítése” tárgyú 234/2017. (X. 19.) határozat (a továbbiakban: Határozat) 1./ és 3./ pontját az alábbiak szerint:

„**1./** értékesítésre kijelöli a debreceni 9206/7 hrsz.-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 4127 m² területű, a valóságban Debrecen, Miklós u. 47-49. szám alatti ingatlan Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 3688/4127-ed tulajdoni hányadát képező ingatlanrészét a Cívis Ház Zrt., mint tulajdonostárs 439/4127-ed tulajdoni hányadával közösen azzal, hogy az önkormányzati tulajdoni hányad tekintetében a Magyar Államot, valamint a Cívis Ház Zrt. tulajdonostársat elővásárlási jog illeti meg.

3./ Az 1./ pontban meghatározott teljes ingatlan vételárának alsó határát 316.467.500,-Ft + áfa összegben határozza meg azzal, hogy a pályázó köteles 30 millió forint összegű pályázati biztosítékot nyújtani.”

2./ A Határozat melléklete helyébe a melléklet szerinti pályázati felhívás lép.

3./ Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy az 1./ és 2./ pontban foglaltak alapján a pályázati eljárás lebonyolításával kapcsolatos intézkedéseket tegye meg és a döntésről a Cívis Ház Zrt. vezérigazgatóját értesítse.

Határidő: azonnal
Felelős: a Vagyonkezelési Osztály vezetője

A határozati javaslat elfogadása minősített többségű döntést igényel.

Debrecen, 2021. augusztus 24.

Racsmány Gyula
osztályvezető