

## ELŐTERJESZTÉS

<b>Előterjesztő:</b>	
	Dr. Papp László polgármester
<b>Tárgy:</b>	
	A Debrecen, Csapó u. 30. szám alatti egyes ingatlanrészek nyilvános pályáztatás útján történő értékesítése
<b>Iktatószám:</b>	
	VAGY-83697/2021
<b>Ügyintéző:</b>	
	Antalné Veréb Enikő
<b>Feladatot jelent:</b>	
	Dr. Papp László polgármester, Racsmány Gyula osztályvezető
<b>Véleményező bizottságok:</b>	
	Tulajdonosi Bizottság, Pénzügyi Bizottság
<b>Törvényességi véleményezés ideje:</b>	2021.08.26
<b>Törvényességi ellenőrzést végezte:</b>	Tóthné dr. Varga Marianna

### Mellékletek:

	<a href="#">Pályázati felhívás (a határozati javaslat melléklete)</a>	

## **Tisztelt Közgyűlés!**

A Debrecen, Csapó u. 30. sz. alatt található a 8439/2 hrsz-ú Debrecen Fórum Kulturális és Kereskedelmi Központ elnevezésű Társasház (a továbbiakban: Társasház). Az ingatlan 16204/97622-ed tulajdoni hányada DMJV Önkormányzata tulajdonában van, mely a Társasház 16,6%-ának felel meg, 74753/97622-ed tulajdoni hányada a FÓRUM BEVÁSÁRLÓKÖZPONT Zrt. (cégjegyzékszám: 09-10-000456) tulajdonában áll, mely a Társasház 76,57%-ának felel meg, a fennmaradó 6666/97622-ed tulajdoni hányad pedig az ERSTE Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap tulajdonát képezi.

A DEXIUM Ingatlanfejlesztő Kft. (cégjegyzékszám: 09-09-010546) 2021. márciusában jelezte azon szándékát, miszerint a 8439/2/B/22 hrsz-ú, 4927 m<sup>2</sup> nagyságú albetétből a III. szinten található III.94 sorszámú, „szoborpark” megnevezésű, 589,55 m<sup>2</sup> nagyságú és a III. 94A sorszámú, „tetőterasz” megnevezésű, 300,00 m<sup>2</sup>, (mindösszesen 889,55 m<sup>2</sup>) nagyságú ingatlanrészeket (a továbbiakban: „Szoborpark és Tetőterasz”) meg kívánja vásárolni DMJV Önkormányzatától és azokat a FÓRUM BEVÁSÁRLÓKÖZPONT Zrt. tulajdonát képező 8439/B/20 hrsz-ú albetéttel össze kívánja vonni. Ezen megkeresés alapján megvizsgáltuk az érintett ingatlanrészek értékesítésének lehetőségét.

*A pályázati felhíváshoz mellékelt alaprajz tanúsága szerint az értékesítendő terület csak az Önkormányzat tulajdonát képező 8439/2/B/22 hrsz-ú, „Képzési Központ és Értéktár” megnevezésű albetét beépített része felől, és az Önkormányzat, a FÓRUM BEVÁSÁRLÓKÖZPONT Zrt. és az ERSTE Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap közös tulajdonát képező, 166,86 m<sup>2</sup> nagyságú területről közelíthető meg. Ez utóbbi közös tulajdonú terület a FÓRUM BEVÁSÁRLÓKÖZPONT Zrt. tulajdonát képező 8439/2/B/16 hrsz-ú önálló társasházi albetétről közelíthető meg.*

***Az ingatlanrészeken tervezett, bármilyen hatósági engedélyköteles változtatáshoz a Társasház tulajdonosainak többségi hozzájárulása szükséges.***

**A Vagyonkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők az ingatlanrészek forgalmi értékét 98.250.000,- Ft összegben állapították meg.**

DMJV Önkormányzata a tulajdonát képező épületrészre vonatkozóan – a Csokonai Fórum befejezési munkálatai céljából – az INTERREG V-A Románia-Magyarország Program keretében támogatásban részesült a ROHU445 („Kulturális Inkubátor”) és a ROHU446 („Képzési Központ és Értéktár”) projektazonosítóval.

Az értékesítéssel érintett területek a ROHU446-os projekt részét képezik. A projekt EU-s finanszírozása nem érinti a teraszt. Az értékesítés a projekt célját nem veszélyezteti sem szakmai, sem pénzügyi szempontból. Ezen területek projektből való kivezetésére vonatkozóan DMJV Önkormányzata az INTERREG V-A Románia-Magyarország Program Irányító Hatóság hozzájárulását kérte, amely szervezet abban az esetben tud hozzájárulni a teraszok eladásához, amennyiben a projektben vállalt eredeti célkitűzések és feladatok nem csorbulnak, azaz a területek leendő tulajdonosának szükséges hozzájárulnia a projekt szakmai megvalósításához és fenntartásához a megvalósítási és fenntartási időszak alatt.

A terasz kialakítására uniós forrás nem került biztosításra, ezért a teraszra tervezett projektek teljes egészében önkormányzati önerőből valósult volna meg, mintegy 200 M Ft becsült érték.

Ezzel a kiadással szemben az Önkormányzat egyrészt bevételhez jut, másrészt a teraszon tervezett kulturális és gasztronómiai cél is megvalósul a vevő beruházásában.

Figyelemmel arra, hogy a ROHU projektekben létrejövő „Kulturális Inkubátor” és a „Képzési Központ és Értéktár” a város, a Hajdú- Bihar megye és a határon túli művészetkedvelő közönség számára kíván előadásokat, képzéseket biztosítani, így ezen látogatók vélhetően szívesen veszik majd igénybe az ingatlanrészekben megvalósítani kívánt színvonalas vendéglátó egységek által nyújtandó szolgáltatásokat.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) és (2) bekezdése és a Magyarország 2021. évi központi költségvetéséről szóló 2020. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pontja alapján 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. (IV. 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 érintett ingatlan versenyeztetés útján történő átruházása pályázatás, árverés és versengő ajánlatkérés útján történhet.

Javaslom a Tisztelt Közgyűlésnek, hogy a Rendelet 22. § a) pontja, 23. § (1) bekezdés a) pontja alapján az érintett ingatlant **nyilvános pályázatás útján** értékesítse a mellékelt pályázati felhívásban foglaltak szerint. 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 határozzák meg.

Amennyiben a nyilvános pályázat alapján DMJV Önkormányzata a nyertessel adásvételi szerződést kíván kötni, javaslom, hogy az adásvételi szerződés hatálybalépésének feltétele az legyen, hogy az INTERREG V-A Románia Magyarország Program Irányító Hatóság hozzájárul a ROHU446 „Képzési Központ és Értéktár” projektből a 889,55 m<sup>2</sup> nagyságú, „Szoborpark és Tetőterasz” megnevezésű ingatlanrészek kivezetésre kerüléséhez.

Javasolom továbbá, hogy az adásvételi szerződésben kerüljön kikötésre az, hogy a vevő az ingatlanrészeket kizárólag kulturális, valamint gasztronómiai célokra használhatja. Ellenkező esetben Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatát visszavásárlási jog illeti meg az eredeti vételárral azonos összegű vételáron. Ebben az esetben a vevő által elvégzett beruházások aktivált értékével is el kell számolni a visszavásárlás során.

**Indokolt az adásvételi szerződésben azt is rögzíteni, hogy a vevő a ROHU445, ROHU446 projektek vonatkozásában a fenntartási időszakot követően is biztosítsa a színház közönsége részére az ingatlanrészeket kulturális tevékenységek, programok megvalósításához.**

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 az előterjesztés alapján 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 polgármester előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, a 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) és (2) bekezdése, a 14. § (2) bekezdése, valamint a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 13. § (1) bekezdése, a 22. § a) pontja és a 23. § (1) bekezdése, valamint a 24-26. §-ai és 2. melléklete alapján

**1./** együttesen történő értékesítésre jelöli ki Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képező 8439/2/B/22 hrsz-ú, "Képzési Központ és Értéktár" megnevezésű, 4927 m<sup>2</sup> nagyságú, a valóságban Debrecen, Csapó u. 30. sz. alatti ingatlan a III. szintjén található

– III.94 sorszámú „Szoborpark” megnevezésű, 589,55 m<sup>2</sup> nagyságú és a  
– III.94A sorszámú, „Tetőterasz” megnevezésű, 300,00 m<sup>2</sup> nagyságú,  
mindösszesen 889,55 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanrészét a pályázati felhívás mellékletét képező alaprajz szerint azzal, hogy az ingatlanrészekre a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

**2./** Az 1./ pontban meghatározott ingatlanrészek tekintetében az értékesítés módjaként nyilvános pályáztatást határoz meg a melléklet szerinti pályázati felhívásban foglaltak szerint.

**3./** Az 1./ pontban meghatározott ingatlanrészek tekintetében a vételár alsó határát 98.250.000,-Ft (áfa mentes) összegben határozza meg azzal, hogy a pályázók kötelesek 10 millió forint összegű pályázati biztosítékot nyújtani.

**4./** A nyertes pályázó által felajánlott teljes vételár és a vételárba előlegként beszámított pályázati biztosíték összegének különbözetét 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, valamint a beérkezett ajánlatokat terjessze a Közgyűlés elé.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** a Vagyonkezelési Osztály vezetője

**6./** Felhatalmazza a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy amennyiben a pályázat eredménytelenül zárul, mert a pályázati felhívásra egyetlen ajánlat sem érkezik, az 1./ pontban meghatározott ingatlanrészek tekintetében a pályázati eljárás lebonyolításával kapcsolatos intézkedések megtételéről ismételten gondoskodjon.

**Határidő:** folyamatos

**Felelős:** a Vagyonkezelési Osztály vezetője

**A határozati javaslat elfogadásához minősített többségű döntés szükséges!**

Debrecen, 2021. augusztus 26.

**Dr. Papp László**  
polgármester