

| E L Ő T E R J E S Z T É S | |
|---|--|
| Előterjesztő: | Szilágyi Ferenc, a Vagyonkezelési Osztály vezetője |
| | |
| Tárgy: | „A Debrecen, Bethlen u. 14. szám alatt található ingatlan nyilvános pályáztatás útján történő értékesítése” tárgyú nyilvános pályázat értékelése |
| | |
| Iktatószám: | VAGY-235781/2023 |
| | |
| Ügyintéző: | Illés-Dési Orsolya |
| | |
| Feladatot jelent: | Dr. Papp László polgármester Szilágyi Ferenc, a Vagyonkezelési Osztály vezetője |
| | |
| Véleményező bizottságok: | Tulajdonosi Bizottság |
| | |
| Törvényességi véleményezés ideje: | 2023.08.23 |
| Törvényességi ellenőrzést végezte: | Dr. Papp-Pálmai Éva |

| Mellékletek: | |
|--------------|--|
| | a Közgyűlés 147/2023. (VI. 22.) határozata (az előterjesztés melléklete) |
| | |

Tisztelt Közgyűlés!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése (a továbbiakban: Közgyűlés) a 147/2023. (VI. 22.) határozatával akként döntött, hogy a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező debreceni 8267 hrsz-ú, „lakóház, udvar” megnevezésű, 1423 m² területű, a valóságban Debrecen, Bethlen u. 14. szám alatti ingatlant nyilvános pályázat útján történő értékesítésre jelöli ki azzal, hogy a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

A Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet az érintett ingatlant Vt-Vk/17 (településközpont, városközpont) építési övezetbe sorolja, mely zárt sorú beépítési mód mellett, 1100 m² minimális teleknagysággal, 60%-os beépíthetőséggel, maximum 12,5 méter épületmagassággal építhető be.

Az ingatlan helyi egyedi védelem alatt áll, ezért a tervezett hasznosítás során az utcafronti épületet meg kell tartani azzal, hogy az utcakép kedvezőbb kialakítása érdekében nem kizárt az emeletráépítés a 12,5 méter épületmagasság betartása mellett.

Védelem alá tartozik:

- az eklektikus utcai homlokzat és az épület tömegformálása;
- az alapincézés és a magassföldszint egymáshoz viszonyított homlokzati arányainak megtartása;
- az épület zárt sorú kialakítása;
- az utcai homlokzat fal-nyílás rendje és annak aránya;
- az eklektikus díszítésű nagykapu;
- a téglaboltozatos pincék kialakítása;
- a homlokzati vakolatdíszek;
- a kváderezett pilaszterek kialakítása;
- a hármassával összefogott, négyzetes kialakítású padlásszellőzők;
- az ablakok alatt lévő kanellúrázott pilaszterekkel szegélyezett faltükrök;
- a zárópárkány kialakítása és az azt alátámasztó kőkonzolok.

A pályázati kiírásban az ingatlan vételárának alsó határa 231.720.000,-Ft (áfamentes) összegben került meghatározásra azzal, hogy a pályázó köteles további 25 millió forint összegű pályázati biztosítékot nyújtani, mely nyertes pályázat esetén óvadékká alakul át. Az óvadék a teljes vételár megfizetését követő 2 év leteltével a vevő részére visszafizetésre kerül, amennyiben a hasznosítás során az utcafronti épület megtartására vonatkozó kötelezettségének eleget tett.

A Közgyűlés a 147/2023. (VI. 22.) határozatában a pályázati eljárás lebonyolításával kapcsolatos intézkedések megtételére Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Vagyonkezelési Osztályának (a továbbiakban: Vagyonkezelési Osztály) vezetőjét kérte fel.

A pályázati felhívásra vonatkozó közlemény 2023. június 27. napján a Hajdú-Bihari Napló és a Magyar Nemzet című napilapokban jelent meg, feltöltésre került a www.debrecen.hu, valamint a www.ingatlan.com internet címekre is.

A pályázati felhívásban a kiíró fenntartotta magának a jogot arra, hogy – akár indokolás nélkül is – a pályázatot eredménytelennek minősítse.

A felhívásban előírt határidőn belül – 2023. július 17. napján 10.00 óráig – **egy pályázat került**

benyújtásra. A pályázat bontására 2023. július 17. napján 10.00 órakor közjegyző jelenlétében került sor, aki megállapította, hogy **a pályázat megfelel a pályázati kiírásban foglalt alaki és formai követelményeknek.**

A pályázatra egyedüli ajánlattevőként a **Füvészkert Invest Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 4026 Debrecen, Bethlen utca 16., cégjegyzékszáma: 09-09-035301, képviseli: Dr. Gulyás Dóra Kinga ügyvezető és Fésüs Péter Lajos ügyvezető) **nyújtott be ajánlatot**, mely szerint **231.720.000,-Ft vételár ellenében meg kívánja vásárolni** az ingatlant.

A pályázó a pályázatához csatolta a jogilag kötelező erejű nyilatkozatát a pályázati feltételek elfogadására, az általa vállalt – ideértve az utcafronti épület megtartására vonatkozó – kötelezettségek teljesítésére, a vételár összegére és teljesítésére, valamint az ajánlati kötöttségre vonatkozóan, továbbá csatolta hasznosítási elképzeléseinek ismertetését, mely szerint a szóban forgó ingatlant a tulajdonában álló szomszédos Jókai u. 2. szám alatti ingatlannal együtt kívánja hasznosítani. A tervezett beépítés a meglévő és megmaradó cívis házak eredeti földszinti architektúrája és szerkezeti rendszerük megtartása mellett emeletráépítéssel számol. Az ingatlanon fsz+2 emelet+tetőtér szintszámú, vegyes rendeltetésű épületet kíván elhelyezni, melyben üzletek, éttermek, szolgáltató helyiségek, lakások kerülnek kialakításra.

A pályázó a pályázati felhívásban előírt **25 millió forint összegű pályázati biztosítékot megfizette.**

A pályázat megtekinthető a Vagyonkezelési Osztály (4025 Debrecen, Barna utca 23. szám, Agóra Irodaház) 80. számú irodájában.

Tájékoztatam a Tisztelt Közgyűlést, hogy a pályázati kiírásban a szóban forgó ingatlanra vonatkozóan 231.720.000,-Ft (áfamentes) minimális vételár került meghatározásra, így a pályázat megfelel a kiírás feltételeinek.

A leírtak ismeretében javaslom, hogy a Tisztelt Közgyűlés „A Debrecen, Bethlen u. 14. szám alatt található ingatlan nyilvános pályáztatás útján történő értékesítése” tárgyú nyilvános pályázatot nyilvánítsa eredményesnek, és a pályázat nyertesének a Füvészkert Invest Korlátolt Felelősségű Társaságot hirdesse ki, tekintettel arra, hogy a benyújtott pályázat megfelel a pályázati felhívásban megfogalmazott követelményeknek.

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 gazdasági társaságnak 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.

Az ingatlan vételárát – elfogadva a pályázó ajánlatát – 231.720.000,-Ft (áfamentes) összegben javaslom meghatározni.

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

Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése

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) bekezdése, valamint a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 13. § (1) bekezdése, 19. § (1) bekezdése, a 22. § a) pontja és a 23. § (1) bekezdése a) pontja, valamint a 24-26. §-ai és 2. melléklete alapján, figyelemmel a 147/2023. (VI. 22.) határozatra

1./ „A Debrecen, Bethlen u. 14. szám alatt található ingatlan nyilvános pályáztatás útján történő értékesítése” tárgyú nyilvános pályázatot eredményesnek nyilvánítja.

2./ A pályázat nyertesének a Fűvészkert Invest Korlátolt Felelősségű Társaságot (székhelye: 4026 Debrecen, Bethlen utca 16., cégjegyzékszám: 09-09-035301, képviseli: Dr. Gulyás Dóra Kinga ügyvezető és Fésüs Péter Lajos ügyvezető) hirdeti ki, tekintettel arra, hogy a benyújtott pályázat megfelel a pályázati felhívásban megfogalmazott követelményeknek.

3./ A pályázat tárgyát képező ingatlan vételárát 231.720.000,-Ft (áfamentes) összegben határozza meg azzal, hogy

- a) a vevő a teljes vételárát az adásvételi szerződés hatályba lépését követő 60 napon belül egyösszegben köteles megfizetni Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata részére,
- b) a vevő által befizetett 25.000.000,-Ft összegű pályázati biztosíték óvadékká alakul át, mely a teljes vételár megfizetését követő 2 év leteltével a vevő részére visszafizetésre kerül, amennyiben a hasznosítás során az utcafronti épület megtartására vonatkozó kötelezettségének eleget tett, valamint
- c) a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

4./ Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy

- a) a pályázat nyertesét a döntésről értesítse,
- b) az adásvételi szerződést készítse elő, és
- c) gondoskodjon az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozat 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.

D e b r e c e n, 2023. augusztus 8.

Szilágyi Ferenc
osztályvezető