

| <i>Előterjesztő:</i> | |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | Polgármester |
| Tárgy: | Debrecen, Békessy B. utca – Böszörményi út sarkán található 21359/3 hrsz.-ú ingatlan (OMV telek) ügye |
| Iktatószám: | 448/2008 |
| Ügyintéző: | Király Anikó |
| Melléklet: | <u>OMV Hungária Kft. kérelme [2.sz. melléklet]</u> <u>IMMOBIL 2000 Kft. nyilatkozata [3.sz. melléklet]</u> <u>szabályozási tervrészlet [1.sz. melléklet]</u> <u>Szerződés-tervezet [4. sz. melléklet]</u> |
| Feladatot jelent: | Kósa Lajos Racsmány Gyula László |
| Véleményező bizottság: | Városfejlesztési Bizottság Tulajdonosi Bizottság Pénzügyi Bizottság |
| Törvényességi véleményezés ideje: | 2008. március 11. |
| Törvényességi ellenőrzést végezte: | Dr. Dobi Csaba |

Tisztelt Közgyűlés!

Az **OMV Hungária Kft.** (Budapest, Andrásy út 100.) által megvásárolt, a Békessy Béla utca – Böszörményi út sarkán található, 21359/3 hrsz.-ú ingatlan ügyének előzményeiről az alábbiakban tájékoztatom T. Közgyűlést:

Az OMV Hungária Kft. (Budapest, Andrásy út 100.) 1991. évben megvásárolta az Önkormányzattól a Békessy Béla utca – Böszörményi út sarkán található 21359/3 hrsz.-ú, 5580 m² területű beépítetlen ingatlant 27.900.000,-Ft vételárért, majd 1992-ben a 21359/4 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanból hozzávásárolt további 2184 m² nagyságú ingatlanrészt 10.920.000,-Ft vételárért, azokat összevonva kialakult a 21359/3 hrsz. alatt felvett, 7764 m² területű ingatlan. Az ingatlan földhivatali bejegyzése a vevő nevére megtörtént.

Az adásvételi szerződésben rögzítésre került, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanon kereskedelmi, szolgáltató létesítmény, üzletház építésén túl benzinkút kialakítása is megvalósítható. A vevő kötelezettséget vállalt arra, hogy a fentiekben jelzett üzletház és benzinkút felépítményt az adásvételi szerződés aláírását követő 3 éven belül megépíti. Amennyiben a beépítési kötelezettség teljesítése az adásvételi szerződés aláírásától számított 3 éven belül nem történik meg, az Önkormányzat jogosult elállni az ügylettől.

Szerződő felek az adásvételi szerződésben rögzítették, hogy a telken kizárólag benzinkút építésére nincs lehetőség, azonban lehetséges a benzinkút és az üzletház építésének ütemezési eltérése, egységes tervezés és engedélyezési eljárás mellett.

Az OMV Hungária Kft. 1993. december 21-én az ingatlanra terület-felhasználási engedélyt kapott a Műszaki Irodától üzemanyagtöltő állomás és üzletház építése céljára. A terület-felhasználási engedélyt a Műszaki Iroda az OMV Hungária Kft. kérésére több alkalommal meghosszabbította.

Az OMV Hungária Kft. 1998. március 2-án benyújtott kérelmére a Műszaki Iroda építési engedélyt adott a területen üzletház, és üzemanyagtöltő állomás létesítésére. Az első fokú építésügyi hatósági határozat ellen a lakosság fellebbezést nyújtott be, amit a Közigazgatási Hivatal elutasított, amelyet a lakosság képviselői bíróság előtt támadtak meg.

A Közgyűlés 232/1998./IX.7./ Kh. határozatában felkérte a Polgármestert kezdeményezzen egyeztető tárgyalásokat a OMV Hungária Kft.-vel az ingatlan cseréje, illetve az Önkormányzat részére történő visszavásárlása tárgyában. Az OMV Hungária Kft. és az Önkormányzat közötti egyeztető tárgyalásra 1999. január 7-én került sor, ahol Pajna Zoltán alpolgármester felkérte az OMV Hungária Kft.-t az ingatlan csere vagy adás-vétel útján történő átadására. Zorányi Gábor projektmanager tájékoztatta Pajna Zoltán alpolgármestert, hogy a cégnek nem áll szándékában az ingatlan elidegenítése, továbbá komoly anyagi és üzletpolitikai érdeke fűződik ahhoz, hogy ezen az ingatlanon üzemanyagtöltő állomást létesítsen. Ezt követően az Alpolgármester Úr részletesen tájékoztatta az OMV Hungária Kft. képviselőit a lakossági tiltakozásról. Erre a projektmanager felajánlotta, hogy a környező lakosság méltányolható igényeit kezelni fogják.

Az eredeti építési engedélyt 2002. február 11-én a Legfelsőbb Bíróság helyben hagyta, amely így jogerőre emelkedett, végrehajthatóvá vált. Az OMV Hungária Kft. az építési munkát ténylegesen nem kezdte el, azonban 2004. január 16-án iktatott kérelmében az építési engedély érvényességének meghosszabbítására vonatkozó kérelmet nyújtott be, majd azt visszavonta. A Műszaki Osztály

13574/3/2004. számú határozatában rögzítette, hogy a 2002. február 11-én végrehajthatóvá vált építési engedély 2004. február 11-én érvénytelenné vált.

Az ingatlan tulajdonosa, az OMV Hungária Kft. kérelmet nyújtott be DMJV Önkormányzatához, melyben az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre került, az ingatlant terhelő beépítési kötelezettség, valamint annak biztosítására bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom törlését kéri, tekintettel arra, hogy az ingatlant el kívánják adni az IMMOBIL 2000 Kft. részére üzletház megvalósítása céljából.

Az IMMOBIL 2000 Kft. nyilatkozott, hogy Spar Szupermarket felépítését tervezi, melyet továbbértékesítené a Spar Magyarország Kereskedelmi Kft.-nek. Nyilatkozott továbbá, hogy az ingatlanra benzinkút építését nem tervezik.

Tájékoztatom a T. Közgyűlést, hogy az ingatlanra vonatkozó 3 éves beépítési kötelezettség már lejárt, beépítési kötelezettségét az OMV Hungária Kft. azóta sem teljesítette, az ingatlan visszavásárlására, cseréjére irányuló tárgyalások sem vezettek eredményre, ennek ellenére az Önkormányzat nem állt el az adásvételi szerződéstől.

Amennyiben az Önkormányzat eláll az adásvételi szerződéstől, a visszafizetendő teljes vételár, azaz 38.820.000,-Ft, mellett jelentkezik ÁFA fizetési kötelezettsége is, valamint a vételár összegére vonatkozóan kamatfizetési kötelezettség is terheli közel 90 millió Ft összegben. Az Önkormányzatnak összesen mintegy nettó 129 millió Ft-ot kellene megfizetni az OMV Hungária Kft.-nek. Ebben az esetben a telek tulajdonjoga visszaszállna az Önkormányzatra.

Tekintettel arra, hogy az OMV Hungária Kft. az adásvételtől számítva, 1992. óta hasznosíthatja az ingatlant, az ingatlanra vonatkozóan használati díj követelhető, amely összeg – szakértővel történt előzetes egyeztetés alapján – 10,-Ft/m²/hó, azaz 931.680,-Ft/év, 15 évre 13.975.200,-Ft+ÁFA. Ezzel az összeggel csökkenthető a fizetendő nettó 129 millió Ft, így a ténylegesen kifizetendő összeg kb. nettó 115 millió Ft + az eredeti vételárhoz kapcsolódó Áfa összege.

Javasoljuk, hogy az elidegenítési és terhelési tilalom törlése nélkül járuljon hozzá az ingatlan kétszeri értékesítéséhez, kössön négyoldalú megállapodást (DMJV Önkormányzata-OMV Hungária Kft.-IMMOBIL 2000 Kft.- Spar Magyarország Kereskedelmi Kft.), amelyben rögzítésre kerül, hogy az Önkormányzat abban az esetben járul hozzá az ingatlan kétszeri értékesítéséhez, amennyiben az ingatlanon üzemanyag-töltő állomás nem épül. A szerződésben bontó feltétel rögzítését javasoljuk üzemanyag-töltő állomásra vonatkozó építési engedély kiadása esetére.

Az ingatlan visszavásárlása nem áll az Önkormányzat érdekében, mert annak további értékesítése nehézségekbe ütközik a lakossági tiltakozás miatt. Szakértővel történt egyeztetés alapján az ingatlan forgalmi értéke a lakosság beépítésre vonatkozó ellenállása miatt a maga valóságában nem határozható meg. Az ingatlan fajlagos forgalmi értékét tekintve 25-30 ezer Ft/ m² vételár kalkulálható a környező ingatlanárakhoz viszonyítva.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatban foglaltakról dönteni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

A Közgyűlés

a Polgármester előterjesztésére az 1990. évi LXV. törvény 80. §. (1) bekezdése, valamint a 25/1997. /VI.20./ Kr. rendelet 13.§ (1) bekezdése alapján

1./ hozzájárul, hogy az **OMV Hungária Ásványolaj Kft.** (Budapest, Andrássy út 100., képviselében: Novák László asset manager) a tulajdonát képező Debrecen, Békessy Béla utca – Böszörményi út sarkán található **21359/3 hrsz.-ú, 7764 m2 területű ingatlant** a földhivatali ingatlan-nyilvántartásba DMJV Önkormányzata javára bejegyzett „beépítési kötelezettség, valamint elidegenítési és terhelési tilalom” törlése nélkül **értékesítse az IMMOBIL 2000 Kft.** (1149 Budapest, Angol u. 77. sz., képviselében: Dr. Ruszó Gyula ügyvezető) **részére**, majd az IMMOBIL 2000 Kft. a **SPAR Magyarország Kereskedelmi Kft.** (2060 Bicske, Spar út, képviselében: Feiner Péter és Csiba Gábor ügyvezetők) **részére**.

2./ DMJV Önkormányzata négyoldalú szerződést köt az 1./ pontban foglalt jogügylet végrehajthatósága érdekében a mellékelt Szerződés-tervezet szerint, azzal a bontó feltétellel, hogy amennyiben bármelyik szerződő fél üzemanyagtöltő állomás építése iránt hatósági engedély kiadására vonatkozó kérelmet terjeszt elő az illetékes hatóságnál, vagy üzemanyagtöltő állomás építése iránti hatósági engedély kiadására vonatkozó kérelem előterjesztéséhez tulajdonosi hozzájárulást ad, abban az esetben jelen megállapodás megkötésének időpontjára visszaható hatállyal érvényét veszti, és felek kötelesek az eredeti állapot helyreállítására a teljes elszámolás mellett.

3./ Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét a négyoldalú szerződés előkészítésére és felhatalmazza a Polgármestert a szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: a szerződés előkészítéséért:
a szerződés aláírásáért:

a Vagyonkezelési Osztály vezetője
a Polgármester

A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.

Debrecen, 2008. március 11.

Kósa Lajos
polgármester