

ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő:	Dr. Papp László polgármester
Tárgy:	Az Észak-Nyugati Gazdasági Övezet területén található, kialakítás alatt álló 0237/393 hrsz-ú ingatlan, valamint a kialakítás alatt álló 0237/405 hrsz-ú ingatlan önkormányzati tulajdoni hányadának versengő ajánlatkérés útján történő együttes értékesítése
Iktatószám:	VAGY-/2022
Ügyintéző:	Fazekas-Tripsánszki Bernadett
Feladatot jelent:	Dr. Papp László polgármester
	Racsmány Gyula, a Vagyonkezelési Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság, Közgyűlés
Törvényességi véleményezés ideje:	2022.09.08
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Kovács Krisztina

Mellékletek:

	Változási vázrajzok (az előterjesztés melléklete)	
--	---	--

Tisztelt Közgyűlés!

I.

Magyarország Kormánya a Debrecen megyei jogú város külterületén található földrészletek beruházási célterületté nyilvánításáról szóló 1147/2018. (III. 26.) Korm. határozatával beruházási célterületté nyilvánította azon földrészleteket, amelyek területén az Észak-Nyugati Gazdasági Övezet kialakításra kerül.

A Kormány a Debrecen megyei jogú város külterületén, az Észak-Nyugati Gazdasági Övezetben ipari telephely kialakításával és a területen megvalósuló munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról szóló 58/2018. (III. 26.) Korm. rendeletben nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánított számos közigazgatási hatósági ügyet, melyek az Észak-Nyugati Gazdasági Övezethez kapcsolódó földrészleteken megvalósításra kerülő ipari telephely kialakításával, útépítési, vasútépítési, valamint egyéb infrastruktúra-fejlesztések megvalósítására irányuló beruházással függnek össze.

A BMW Manufacturing Hungary Kft. Debrecenben az Észak-Nyugati Gazdasági Övezetben egy gépjárműgyártó üzemet hoz létre. A megvalósítás helyszínéül szolgáló mintegy 400 ha nagyságú ingatlantól északra található területen a BMW gyár beszállítói számára kerülnek építési telkek kialakításra.

A fentiekre tekintettel a mellékelt 602551/2022. szám alatt záradékolt változási vázrajz szerint kerül kialakításra a **0237/393 hrsz-ú, „beruházási célterület” megnevezésű, 15 ha területű ingatlan**, valamint a 604085/2022. szám alatt záradékolt változási vázrajz szerint a **0237/405 hrsz-ú, „beruházási célterület” megnevezésű, 45 ha területű ingatlan**.

A 0237/393 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni arányban Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi.

A telekalakítás során a 0237/405 hrsz-ú ingatlanba beolvadásra kerül a 0260/26 hrsz-ú, „beruházási célterület” megnevezésű, 15 ha területű, a Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft. tulajdonát képező ingatlan, így a kialakuló **0237/405 hrsz-ú ingatlan 2/3-ad tulajdoni arányban az Önkormányzat, 1/3-ad tulajdoni arányban pedig a Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft. (székhelye: 4025 Debrecen, Széchenyi u. 31., képviseli: Kun Ferenc Csaba ügyvezető) tulajdonát képezi.**

A Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft. a fenti ingatlant az Önkormányzat gazdaságfejlesztési elképzeléseivel összhangban a közeljövőben a BMW beszállítói számára, újabb munkahelyteremtő beruházások megvalósítása érdekében kívánja értékesíteni.

Erre tekintettel a Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft. a 0237/393 hrsz-ú ingatlant és a 0237/405 hrsz-ú ingatlan önkormányzati tulajdoni hányadát – mely 30 ha földterületnek felel meg - meg kívánja vásárolni az Önkormányzattól.

A Vagyonkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők az ingatlan és az ingatlanrész forgalmi értékének megállapítása során figyelembe vették

- az önkormányzati tulajdonszerzéssel felmerült költséget,
- a mezőgazdasági művelésből kivonással kapcsolatosan felmerült költséget,

- a földvédelmi járulék összegét,
- a talajvédelmi terv elkészítésének a költségét,
- a szakértői díjak költségét,
- az egyéb eljárási díjak költségét is.

A fentiekre tekintettel a szakértők **a 0237/393 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékét 975.000.000,- Ft (6.500,- Ft/m²) összegben, a 0237/405 hrsz-ú ingatlan 2/3-ad önkormányzati tulajdoni hányadának forgalmi értékét 1.950.000.000,- Ft (6.500,- Ft/m²) összegben állapították meg.**

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) és (2) bekezdése és a Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. 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. (V. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 13. § (1) bekezdése és 19. § (1) bekezdés a) pontja értelmében a 80 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 pályáztatás, árverés, vagy versengő ajánlatkérés útján történhet.

A Rendelet 28. §-a értelmében versengő ajánlatkérésre az árverés szabályait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy azon csak a kiíró által meghívottak vehetnek részt és a versengő ajánlatkérésen való részvételt nem kötelező letéti díj megfizetéséhez kötni. A versengő ajánlatkérés alkalmazásához legalább két versengő jelenléte szükséges.

Javaslom, hogy az Önkormányzat a 0237/393 hrsz-ú ingatlant és a 0237/405 hrsz-ú ingatlan 2/3-ad önkormányzati tulajdoni hányadát az ingatlanforgalmi szakértők által megállapított forgalmi értéknek megfelelő induló licitár megjelölésével, versengő ajánlatkérés útján, együttesen értékesítse azzal, hogy az eljárásban a Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft. és a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. vegyen részt.

II.

Magyarország Kormánya az Ukrajna területén fennálló fegyveres konfliktusra, illetve humanitárius katasztrófára tekintettel, valamint ezek magyarországi következményeinek az elhárítása érdekében veszélyhelyzet kihirdetéséről és egyes veszélyhelyzeti szabályokról szóló 180/2022. (V. 24.) Korm. rendelettel (a továbbiakban: Korm. rendelet) Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki 2022. május 25. napjával.

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 Korm. rendelet 4. §-a értelmében a Kat. tv. 46. § (4) bekezdésétől eltérően a települési önkormányzat képviselő-testülete, illetve ezek bizottsága feladat- és hatáskörét maga gyakorolja.

A fentiek ismeretében kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a határozati javaslatról dönteni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése és a 180/2022. (V. 24.) Korm. rendelet 1. §-a és 4. §-a alapján

a polgármester előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. és 13. pontja, 107. §-a, a 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1)-(2) bekezdése, a 14. § (2) bekezdése, a 2021. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pontja, a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 13. § (1) bekezdése, a 22. § c) pontja, a 23. § (1) bekezdés a) pontja, valamint a 28. §-a alapján, figyelemmel az 58/2018. (III. 26.) Korm. rendeletben és az 1147/2018. (III. 26.) Korm. határozatban foglaltakra

1./ együttes értékesítésre kijelöli az Észak-Nyugati Gazdasági Övezet területén található

- a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal által 602551/2022. szám alatt záradékolt változási vázrajz szerinti telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetését követően kialakuló Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező debreceni 0237/393 hrsz-ú, „beruházási célterület” megnevezésű, 15 ha területű ingatlant, valamint
- a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal által 604085/2022. szám alatt záradékolt változási vázrajz szerinti telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetését követően kialakuló debreceni 0237/405 hrsz-ú, „beruházási célterület” megnevezésű, 45 ha területű ingatlan Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező 2/3-ad tulajdoni hányadát

azzal, hogy a Magyar Államot, a 0237/405 hrsz-ú ingatlan tekintetében a Magyar Államot követően az ingatlan társtulajdonosát elővásárlási jog illeti meg.

2./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlan és ingatlanrész tekintetében az értékesítés módjaként versengő ajánlatkérést határoz meg, melyre

- a Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft.-t (székhelye: 4025 Debrecen, Széchenyi u. 31., képviseli: Kun Ferenc Csaba ügyvezető) és
- a Debreceni Vagyonkezelő Zrt.-t (székhelye: 4025 Debrecen, Piac u. 77. II. em. 5., képviseli: Kocsik-Marossy Virág vezérigazgató)

hívja meg azzal, hogy vevőnek a versengő ajánlatkérés során legmagasabb vételárat adó ajánlattevőt jelöli ki.

3./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlan és ingatlanrész együttes induló árát 2.925.000.000,- Ft + Áfa összegben határozza meg azzal, hogy

- a) a versengő ajánlatkérésen való részvételt nem köti letéti díj fizetéséhez,
- b) a vevő a vételárat

- a 0237/393 hrsz-ú ingatlan tekintetében 975.000.000,- Ft + Áfa összeget az adásvételi szerződés hatályba lépését követő 1 éven belül,
- a 0237/405 hrsz-ú ingatlan 2/3-ad önkormányzati tulajdoni hányada tekintetében 1.950.000.000,- Ft + Áfa összeget legkésőbb 2022. december 31. napjáig köteles megfizetni Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata számára.

4./ Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata már a teljes vételár megfizetését megelőzően hozzájárul az ingatlan és az ingatlanrész tekintetében a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez, valamint az ingatlan és az ingatlanrész vevő részére történő birtokbaadásához azzal, hogy amennyiben a vevő a fizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, az Önkormányzatot, mint eladót megilleti az elállás joga.

5./ Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét a versengő ajánlatkérés lebonyolítására, az adásvételi szerződés előkészítésére és az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozatok beszerzésére, valamint felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: az előkészítésért: a Vagyonkezelési Osztály vezetője
az aláírásért: a polgármester

A határozati javaslat elfogadásához minősített többségű döntés szükséges.

Debrecen, 2022. szeptember 8.

Dr. Papp László
polgármester