

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Szilágyi Ferenc, a Vagyongkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	
	Az Agrár Ipari Park területén, a Rugó utcában található ingatlan versengő ajánlatkérés útján történő értékesítése
Iktatószám:	
	VAGY-94978/2024
Ügyintéző:	
	Lócska Tamás
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester Szilágyi Ferenc, a Vagyongkezelési Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2024.06.13
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Kovács Krisztina

Mellékletek:	
	Szabályozási Terv-részlet (az előterjesztés melléklete)

Tisztelt Közgyűlés!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: az Önkormányzat) tulajdonát képezi a 0204/34 hrsz-ú, „telephely” megnevezésű, 5 ha 5945 m² nagyságú ingatlan, mely a valóságban az Agrár Ipari Parkban a Debrecen, Rugó utcában, a thyssenkrupp Components Technology Hungary Kft. (székhely: 1117 Budapest, Budafoki út 56., képviseli: De Bastos Eckstein Marc Andre ügyvezető, a továbbiakban: thyssenkrupp Kft.) telephelye szomszédságában található.

Az ingatlanon aszfalt útburkolat található, mely alatt csapadékvíz csatorna, víz-és szennyvíz vezeték is kiépítésre került.

A hatályos Szabályozási Terv a szóban forgó ingatlant általános gazdasági területként (Gá-É/6) szabályozza, 4000 m² minimális teleknagysággal, legfeljebb 50%-os beépítettséggel, 15 méter maximális építménymagassággal azzal, hogy a terepszint felett megengedett bruttó szintterületet meghatározó szorzó értéke 2,00.

Az Önkormányzat és a thyssenkrupp Kft. között 2016. december 9. napján megkötött együttműködési megállapodásban az Önkormányzat vállalta, hogy amennyiben az ingatlan értékesítésére akár nyílt, akár zártkörű, a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően kiírt versenyeztetési eljárás útján kerül sor, biztosítja a thyssenkrupp Kft. számára annak lehetőségét, hogy a kiírt versenyeztetési eljáráson indulhasson.

2024. évben a Debreceni Egyetem jelezte, hogy meg kívánja vásárolni az ingatlant.

A Vagyonkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők az ingatlan forgalmi értékét 962.675.000,-Ft-ban (17.207,-Ft/m²) állapították meg.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) és (2) bekezdése és a Magyarország 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi LV. törvény (a továbbiakban: Költségvetési törvény) 5. § (2) 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) és (4) bekezdése, valamint a Költségvetési törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén a Magyar 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. (V. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 13. § (1) bekezdése és 19. § (1) bekezdés a) pontja értelmében **a Közgyűlés az üzleti vagyon tulajdona átruházásának jogát ingatlan esetében 80 millió Ft és ez alatti forgalmi értéknél a Tulajdonosi Bizottságra ruházza át.**

A Rendelet 22. §-a alapján az önkormányzati ingatlan vagyon versenyeztetés útján történő átruházása pályázatás, 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.

A fentiekre tekintettel javaslom, hogy az Önkormányzat a debreceni **0204/34 hrsz-ú**, „telephely” megnevezésű, 5 ha 5945 m² nagyságú **ingatlant** - az ingatlanforgalmi szakértők által megállapított - **962.675.000,-Ft + áfa** forgalmi értéknek megfelelő **induló licitár megjelölésével**, a határozati javaslatban foglalt feltételek mellett **versengő ajánlatkérés útján értékesítse azzal, hogy az eljárásban a Debreceni Egyetem, a thyssenkrupp Kft. és a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. vegyen részt.**

A fentiek ismeretében kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalni és 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, 14. § (2) bekezdése, a 2023. évi LV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja, a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 13. § (1) bekezdése, 22. § c) pontja, 23. § (1) bekezdés a) pontja, valamint 28. §-a alapján

1./ értékesítésre kijelöli a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képező debreceni 0204/34 hrsz-ú, „telephely” megnevezésű, 5 ha 5945 m² nagyságú, a valóságban az Agrár Ipari Park területén, a Rugó utcában található ingatlant.

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

- a thyssenkrupp Components Technology Hungary Kft.-t (székhely: 1117 Budapest, Budafoki út 56., képviseli: De Bastos Eckstein Marc Andre ügyvezető),
- a Debreceni Egyetemet (székhely: 4032 Debrecen, Egyetem tér 1., képviseli: Prof. Dr. Bács Zoltán kancellár), valamint
- a Debreceni Vagyonkezelő Zrt.-t (székhely: 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 tekintetében

- a) az induló (kikiáltási) árat 962.675.000,-Ft + áfa összegben határozza meg,
- b) a versengő ajánlatkérésen való részvételt nem köti letéti díj fizetéséhez,
- c) az Önkormányzat fenntartja a jogát arra, hogy a versengő ajánlatkérés során ajánlatot tett egyik ajánlattevővel se kössön szerződést és ily módon – akár indoklás nélkül is – a versengő ajánlatkérést eredménytelennek minősítse,
- d) a vevő a teljes vételárat az adásvételi szerződés hatályba lépését követő 60 napon belül, egy összegben köteles megfizetni az Önkormányzat részére,
- e) a vevő az ingatlant az adásvételi szerződés hatálybalépésétől számított 2 naptári éven belül nem építheti be,
- f) az Önkormányzatot az adásvételi szerződés hatálybalépésétől számított 2 naptári év időtartamra visszavásárlási jog illeti meg a versengő ajánlatkérés során megállapított vételár 100%-ának megfelelő visszavásárlási ár ellenében, valamint
- g) az értékesítés során a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

4./ Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét a versengő ajánlatkérés lebonyolítására, az adásvételi szerződés előkészítésére és az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozat beszerzésére.

Határidő: azonnal

Felelős: a Vagyonkezelési Osztály vezetője

5./ Felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: az előkészítést követően azonnal

Felelős: a polgármester

A határozati javaslat elfogadásához minősített többségű döntés szükséges.

Debrecen, 2024. június 13.

Szilágyi Ferenc
osztályvezető