

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	
	Dr. Papp László polgármester
Tárgy:	
	A Debrecen, Tócsóvölgyben található egyes ingatlanok versengő ajánlatkérés útján történő együttes értékesítése
Iktatószám:	
	VAGY-13968/2023
Ügyintéző:	
	Lócska Tamás
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester Szilágyi Ferenc a Vagyonkezelési Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság, Pénzügyi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2023.04.20
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Kovács Krisztina

Mellékletek:	
	Az előterjesztés 1. melléklete: Helyszínrajz
	Az előterjesztés 2. melléklete: Szabályozási Terv

Tisztelt Közgyűlés!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képezik a Debrecen, Tócsóvölgyben található

- 16477/90 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 8982 m² nagyságú,
- 16477/93 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 1 ha 3371 m² nagyságú,
- 16477/98 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 7676 m² nagyságú,
- 16477/100 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 1 ha 7297 m² nagyságú,
- 16477/108 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 1 ha 4582 m² nagyságú,
- 16477/109 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 2 ha 1223 m² nagyságú,
- 16477/110 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 1 ha 6853 m² nagyságú,
- 16477/115 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 1 ha 6931 m² nagyságú,
- 16477/122 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 1 ha 4101 m² nagyságú és a
- 16477/127 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 4539 m² nagyságú ingatlanok.

Az ingatlanokat a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet az alábbiak szerint szabályozza.

- A 16477/90 hrsz-ú és a 16477/93 hrsz-ú ingatlan építési övezeti besorolása **Vt-Hk-T/2**. A megengedett építménymagasság 16,5 m, a legnagyobb beépítettség 50%, a minimális teleknagyság pedig 5000 m² lehet azzal, hogy a terepszint felett megengedett bruttó szintterületet meghatározó szorzó értéke 1,50.
- A 16477/100 hrsz-ú, a 16477/109 hrsz-ú, a 16477/115 hrsz-ú és a 16477/122 hrsz-ú ingatlan építési övezeti besorolása **Vt-Hk-T/3**. A megengedett építménymagasság 25,5 m, a legnagyobb beépítettség 60%, a minimális teleknagyság pedig 10.000 m² lehet azzal, hogy a terepszint felett megengedett bruttó szintterületet meghatározó szorzó értéke 1,75.
- A 16477/110 hrsz-ú és a 16477/127 hrsz-ú ingatlan építési övezeti besorolása **Vt-Hk-T/4**. A megengedett építménymagasság 13 m, a legnagyobb beépítettség 60%, a minimális teleknagyság pedig 4000 m² lehet azzal, hogy a terepszint felett megengedett bruttó szintterületet meghatározó szorzó értéke 1,50.
- A 16477/98 hrsz-ú és a 16477/108 hrsz-ú ingatlan építési övezeti besorolása **Vt-Hk-T/5**. A megengedett építménymagasság 25,5 m, a legnagyobb beépítettség 60%, a minimális teleknagyság pedig 7000 m² lehet azzal, hogy a terepszint felett megengedett bruttó szintterületet meghatározó szorzó értéke 2,00.

A Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Vagyongkezelési Osztálya által felkért ingatlanforgalmi szakértők az **ingatlanok együttes forgalmi értékét 4.203.127.000,-Ft (31.007,-Ft/m²) összegben** állapították meg.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) és (2) bekezdése alapján – a Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény (a továbbiakban: Költségvetési törvény) 5. § (2) bekezdés b) pontjában megállapított – **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.

A Nvtv. 14. § (2) és (4) bekezdése alapján, a Költségvetési törvény 5. § (2) bekezdés b) pontjára figyelemmel, 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 **80 millió Ft forgalmi értéket meghaladó értékű ingatlan átruházása a Közgyűlés hatáskörébe tartozik**. A Rendelet 22. §-a és 23. § (1) bekezdés a) pontja 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.

A fentiek alapján javaslom a Tisztelt Közgyűlésnek a szóban forgó ingatlanok **versengő ajánlatkérés útján történő együttes értékesítését** azzal, hogy az Önkormányzat a versengő ajánlatkérésen történő részvételt ne kösse letéti díj fizetéséhez, valamint az **eljárásban a Cívis Ház Zrt. és a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. vegyenek részt**.

Az Európai Parlament és a Tanács a vasúti és közúti személyszállítási közszolgáltatásról, valamint az 1191/69/EGK és az 1107/70/EGK tanácsi rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló 1370/2007/EK rendelete, valamint a személyszállítási szolgáltatásokról szóló 2012. évi XLI. törvény értelmében a közlekedési szolgáltató a bevételekkel nem fedezett, indokolt költségeinek ellentételezésére jogosult.

Az autóbusszal végzett és a kötöttpályás (villamos, trolibusz) menetrend szerinti helyi személyszállítási közszolgáltatási feladatok ellátására létrejött közszolgáltatási szerződés alapján az ellátásért felelős Önkormányzat a szolgáltató DKV Debreceni Közlekedési Zrt. (székhelye: 4025 Debrecen, Salétrom utca 3., a továbbiakban: DKV Zrt.) felé a közszolgáltatás bevételekkel nem fedezett, indokolt költségei ellentételezésére vonatkozó igény megtérítésére köteles (kompenzáció).

A fentiek alapján a helyi személyszállítási közszolgáltatás ellátásával összefüggő, az Önkormányzattal szemben fennálló és a DKV Zrt.-t megillető, még pénzügyileg nem rendezett ellentételezés részbeni teljesítése érdekében **javaslom, hogy a versengő ajánlatkérés során a nyertes ajánlattevő a felajánlott nettó vételárat - az Önkormányzat és a DKV Zrt. között létrejövő engedményezési szerződés alapján - a DKV Zrt. részére fizesse meg**, így az ingatlanok vételárának összegével csökkenni fog az Önkormányzat veszteségkompenzáció címén fennálló kötelezettsége a DKV Zrt.-vel szemben.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:193. és 6:194. §-a értelmében a jogosult a kötelezettel szembeni követelését másra ruházhatja át. A követelés átruházással való megszerzéséhez az átruházásra irányuló szerződés vagy más jogcím és a követelés engedményezése szükséges. Az engedményezés az engedményező és az engedményes szerződése, amellyel az engedményes (DKV Zrt.) az alapjogviszonyban (adásvételi szerződés) az engedményező (Önkormányzat) helyébe lép.

A követelés akkor engedményezhető, ha az engedményezéskor már létezik az a jogviszony, amelyből a követelés fakad. Az engedményezett követelést a kötelezett, a jogcím, az összeg és

az esedékesség megjelölésével vagy egyéb olyan módon kell meghatározni, amely az engedményezés időpontjában, jövőbeli követelések esetén legkésőbb a követelés létrejöttékor az engedményezett követelést azonosíthatóvá teszi.

A Rendelet 13. § (1) bekezdése alapján az engedményezésről történő döntés meghozatala a Közgyűlés hatáskörébe tartozik.

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

Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
a polgármester előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, a 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) és (2) bekezdése, 14. § (2) bekezdése, a 2022. évi XXV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja, a 2013. évi V. törvény 6:193. § és 6:194. §-a, a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 13. § (1) bekezdése, 22. § c) pontja, 23. § (1) bekezdés a) pontja, valamint 28. §-a alapján, figyelemmel az 1370/2007/EK rendeletben és a 2012. évi XLI. törvényben foglaltakra

1./ együttesen történő értékesítésre kijelöli a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képező, a Debrecen, Tócsóvölgyben található

- 16477/90 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 8982 m² nagyságú,
- 16477/93 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 1 ha 3371 m² nagyságú,
- 16477/98 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 7676 m² nagyságú,
- 16477/100 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 1 ha 7297 m² nagyságú,
- 16477/108 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 1 ha 4582 m² nagyságú,
- 16477/109 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 2 ha 1223 m² nagyságú,
- 16477/110 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 1 ha 6853 m² nagyságú,
- 16477/115 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 1 ha 6931 m² nagyságú,
- 16477/122 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 1 ha 4101 m² nagyságú és a
- 16477/127 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 4539 m² nagyságú

ingatlanokat.

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

- a Debreceni Vagyonkezelő Zrt.-t (székhely: 4025 Debrecen, Piac u. 77. II. em. 5., képviseli: Kocsik-Marossy Virág vezérigazgató), valamint
- a Cívis Ház Zrt.-t (székhely: 4024 Debrecen, Iparkamara u. 2., képviseli: Erdei Edit vezérigazgató)

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

3./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlanok tekintetében

- a) az együttes induló (kikiáltási) árat 4.203.127.000,- Ft + áfa összegben határozza meg,
- b) a versengő ajánlatkérésen való részvételt nem köti letéti díj fizetéséhez, és
- c) a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

4./ Eredményes versengő ajánlatkérés esetén az Önkormányzat a nyertes ajánlattevővel megkötött adásvételi szerződés alapján nettó vételár jogcímén őt megillető követelését ingyenesen átruházza és a DKV Debreceni Közlekedési Zrt. (székhelye: 4025 Debrecen, Salétrom utca 3., képviseli: Tóth Szabolcs vezérigazgató, a továbbiakban: DKV Zrt.) engedményesre engedményezi az erről szóló szerződés hatályba lépésével, a helyi személyszállítási közszolgáltatási ellátásával összefüggő bevételekkel nem fedezett indokolt költségek ellentételezéseként az Önkormányzattal szemben fennálló és a DKV Zrt.-t megillető fizetési kötelezettség teljesítéseként.

5./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlanok tekintetében a vevő az általa felajánlott vételárat az Önkormányzat és a DKV Zrt. között létrejövő, 4./ pont szerinti engedményezési szerződés hatályba lépését követő 60 napon belül az alábbiak szerint köteles megfizetni:

- a) a vételár nettó részét a DKV Zrt., mint engedményes részére,
- b) a vételár áfáját az Önkormányzat, mint eladó részére.

6./ Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy

- a) a versengő ajánlatkérést bonyolítsa le és az adásvételi szerződést készítse elő,
- b) gondoskodjon az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozat beszerzéséről, valamint
- c) a döntésről a DKV Zrt.-t értesítse, és
- d) az engedményezési szerződést készítse elő.

Határidő: az a)-c) pont vonatkozásában: azonnal

a d) pont vonatkozásában: az adásvételi szerződés hatályba lépését követően azonnal

Felelős: a Vagyonkezelési Osztály vezetője

7./ Felhatalmazza a polgármestert az adásvételi és az engedményezési szerződések aláírására.

Határidő: az előkészítést követően azonnal

Felelős: a polgármester

A határozati javaslat elfogadása minősített többségű döntést igényel.

Debrecen, 2023. április 20.

Dr. Papp László
polgármester