

Előterjesztő:	
	Racsmány Gyula László
Tárgy:	A Debrecen, Csapó u. 24. sz. alatti ingatlan 702/1302-ed tulajdoni hányadának értékesítésével kapcsolatos pályázat kiírása
Iktatószám:	//2008
Ügyintéző:	Cserős Attila Sándorné
Melléklet:	<u>Pályázati felhívás (határozati javaslat melléklete)</u> <u>Helyszínrajz (1. sz. melléklet)</u> <u>Szabályozási terv kivonat (2. sz. melléklet)</u>
Feladatot jelent:	Racsmány Gyula László
Véleményező bizottság:	Pénzügyi Bizottság Közygűlés Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2008. szeptember 22.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Szabó Melitta

Tisztelt Közgyűlés!

DMJV Önkormányzata tulajdonát képezi a Debrecen, Csapó u. 24. sz. alatti 8436 hrsz-ú, „irodaház” megnevezésű, 1302 m² nagyságú ingatlan. Az ingatlant 2007. június 19-én vásárolta meg az Önkormányzat a MÁV ZRt-től **191. 711.000,- Ft+ÁFA** összegért.

Az ingatlan abból a célból került megvásárlásra, hogy annak az új piaccsarnok felőli hátsó területrészen - a szükséges telekrészt a vele szomszédos 8429 hrsz-ú „középiskola” megnevezésű, azaz valóságban a Kodály Zoltán Zeneművészeti Szakközépiskola és Kollégium ingatlanához csatolva - tornacsarnok létesüljön a piactömb rehabilitációs munkálatai keretén belül. A MÁV ZRt. az ingatlant csak egészben volt hajlandó értékesíteni.

Az ingatlanon lévő épületek:

Főépület (3 szint: pince, Fsz, emelet) irodaépület:	866.72 m ²
Főépülettel egybe épített földszintes épületszárny (raktár)	63,00 m ²
Udvari fedett gépkocsi tároló szín:	71,3 m ²
Udvari lapos tetős raktárépület:	32,7 m ²

Az irodaépület földszintjén a MÁV ZRt által bérbe adott, és a bérlőkkel együtt megvásárolt (M&M Kft. és Black –Velvet Kft.) 2 db üzlethelyiség van, összesen 272, 7 m² nagyságú területen. A irodákat és a hozzá tartozó kiszolgáló helyiségeket a Dexium Kft. bérlő 15 napos felmondási határidővel.

Az Önkormányzat által kényszerűségből megvásárolt, az ingatlan Csapó utcai frontján lévő, 866,72 m² hasznos alapterületű, alápincézett, Fsz + 1 emeletes irodaépületet – a csatlakozó földszintes szárny nélkül -, valamint az épülethez kapcsolódó 702 m² nagyságú, az Önkormányzat számára nem szükséges földterületet célszerű lenne értékesíteni, mert a megmaradó ingatlanrészen is megvalósítható a tornacsarnok az eredeti elképzelések szerint.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy az ingatlan megosztható. A szabályozási terv **Vk(v)- 116489** előírásai szerint (minimum 600 m² nagyságú telekméret, 80 %-os maximális beépíthetőség) **a Csapó utcai főépülethez csatlakozó épületszárny, és nyitott szín elbontását követően** a szakközépiskolához 600 m² nagyságú területrészt csatolható, és a megmaradó 702 m² nagyságú, főépülettel beépített ingatlan külön helyrajzi számon leválasztásra kerülhet. Az iskola megnövelt területén így lehetőség nyílik a későbbiekben a tornacsarnok megépítésére.

A bontási engedély beszerzése folyamatban van, de a bontási munkálatok elvégzése, valamint a telekalakításban érintett szakközépiskolai ingatlan műemléki jellege miatt a telek megosztása már most látható, hogy hosszabb folyamatot igényel.

Az épület felújítására nincs fedezet, és ezért a további állagromlásból eredő értékcsökkenéssel kell számolnunk.

A beépített ingatlanrész azonban tulajdoni részarányként, jelenlegi állapotában az üzlethelyiségek bérlőivel együtt a telekalakítási engedély beszerzését megelőzően is értékesíthető.

Az értékesítéshez felértékelítettük az ingatlanrészt:

Szakértő	Épület (866,72 m2) (Toldalékrész nélkül)	telek (702 m2)	Összesen
Ingatlan-Pont Bt.:	132.634.000,-Ft	44.928.000,-Ft	177.562.000,-Ft
Apszis Bt.:	140.106.000,-Ft	46.332.000,- Ft	186.438.000,-Ft
Számtani átlag:	136.370.000,-Ft	45.630.000,-Ft	182.000.000,-Ft

A szakértői véleményben foglaltak szerint az épület műszaki állapota közepesen avult, feltétlenül szükséges a felújítása, mely a felületeket, burkolatokat, nyílászárókat, épületgépészetet egyaránt érinti.

Az ingatlan víz, csatorna, elektromos energia, gáz, telefon közmű bekötésekkel rendelkezik.

Az értékesíteni kívánt ingatlan rendkívül jól hasznosítható, tekintettel arra, hogy a történelmi belváros központjában helyezkedik el, jól megközelíthetően.

Az irodák bérleti szerződése a vevő igényének megfelelően a birtokbaadás időpontjáig felmondható, és a helyiségek kiüríthetők.

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

Határozati javaslat:

A Közgyűlés

a Vagyonkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére

a 25/1997. (VI.20.) Kr. rendelet 13. § (1) bekezdése, a 23.§ (1) bekezdésének a./ pontja, és a (2) bekezdésének a./ pontja, valamint a 24.§ (3) bekezdésének a./ és c./ pontjai alapján

1./ a DMJV Önkormányzata tulajdonát képező Debrecen, Csapó u. 24. sz. alatti 8436 hrsz-ú, „irodaház” megnevezésű, 1302 m2 nagyságú beépített ingatlan 702/1302-ed tulajdoni hányadát – mely használatát tekintve megfelel az ingatlan Csapó utcai frontján lévő, 866,72 m2 hasznos alapterületű, alappincézett, Fsz + 1 emeletes irodaépületnek, valamint 702 m2 nagyságú, az épülethez kapcsolódó földterületnek a földszintes épületszárny nélkül – jelenlegi állapotában értékesítésre kijelöli azzal, hogy a vevőnek az adásvételi szerződésben vállalnia kell a tulajdonostársi hozzájárulás megadását az ingatlan önkormányzati tulajdonhányadának

megfelelő területrészen történő tornacsarnok megvalósításához, és a szerződés szerint az Önkormányzat tulajdonhányadának részét képező épületek bontásához, valamint kötelezettséget kell vállalnia a tulajdonközösség megszüntetésével kapcsolatos jogerős telekalakítási engedély mielőbbi beszerzésével kapcsolatos teendők elvégzésére.

2./Az értékesítés módjaként zártkörű pályáztatást határoz meg a mellékelt pályázati felhívás szerint, melyre meghívja a :

- Cívis Ház ZRt.-t (4024 Debrecen Iparkamara u. 2. sz.)
- Dexium Ingatlanfejlesztő Kft.-t (Debrecen Bethlen u. 10-12/A 1/6.).

3./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlan vételárának alsó határaként 182.000.000,- Ft összeget határoz meg azzal, hogy a nyertes pályázó által felajánlott teljes vételárat az adásvételi szerződés aláírását követő 15 napon belül, de legkésőbb 2008. december 20-án kell a vevőnek megfizetni az Önkormányzat számára.

4./ Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy gondoskodjon a mellékelt pályázati felhívásnak a 2./ pontban meghatározott gazdasági társaságok részére történő megküldéséről.

Határidő: azonnal

Felelős: a Vagyonkezelési Osztály vezetője

5./ A pályázatra benyújtott ajánlatok véleményezésére bíráló bizottságként kijelöli a Tulajdonosi Bizottságot.

6./ Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy a pályázatok véleményezését követően az ajánlatokat a bíráló bizottság indoklásával ellátott javaslatával terjessze a Közgyűlés elé.

Határidő: véleményezést követően azonnal

Felelős: a Vagyonkezelési Osztály vezetője

A határozati javaslat elfogadása minősített többségű döntést igényel!

Debrecen, 2008. szeptember 15.

Racsmány Gyula
Vagyonkezelési Osztály vezetője

