

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	Dr. Papp László polgármester
Tárgy:	Az Észak-Nyugati Gazdasági Övezet területén található ingatlanok versengő ajánlatkérés útján történő értékesítése
Iktatószám:	VAGY-11594/2023
Ügyintéző:	Illés-Dési Orsolya
Feladatot jelent:	Dr. Papp László polgármester Szilágyi Ferenc, a Vagyonkezelési Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2023.04.20
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Kovács Krisztina

Mellékletek:	
	Szabályozási terv részlet (1. melléklet)
	Változási vázrajz (2. melléklet)

Tisztelt Közgyűlés!

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 függnék össze.

A Kormány a debreceni Észak-Nyugati Gazdasági Övezet kialakításával összefüggő infrastruktúra-fejlesztésekről szóló 1464/2018. (IX. 25.) Korm. határozattal döntött az Észak-Nyugati Gazdasági Övezet létrehozásával kapcsolatos, valamint a Debrecen és térsége, a környező települések fejlesztését szolgáló közlekedési infrastruktúra-, vasúti, és közműberuházások megvalósulásával összefüggésben.

A fenti nemzetgazdasági célok megvalósítása érdekében Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése az 206/2018. (XI. 15.) határozatával döntött a Magyar Állammal az Észak-Nyugati Gazdasági Övezet kialakításával összefüggő közúti, vasúti és közmű infrastruktúra fejlesztések megvalósítására vonatkozó együttműködési megállapodás megkötéséről.

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 építési telkek kerülnek kialakításra.

Ezen a területen találhatóak az alábbi ingatlanok:

Hrsz.	Megnevezés	Terület	Tulajdoni arány
0237/396	„beruházási célterület”	1 ha 509 m ²	1/1-ed Önkormányzat
0237/399	„beruházási célterület”	7 ha 7899 m ²	1/1-ed Önkormányzat
0237/401	„beruházási célterület”	11 ha 552 m ²	1/1-ed Önkormányzat
0237/405	„beruházási célterület”	45 ha	1/3-ad Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft. (15 ha) 2/3-ad Önkormányzat (30 ha)
0237/408	„beruházási célterület”	4 ha 4000 m ²	1/1-ed Önkormányzat
kialakítás alatt álló 0237/410	„beruházási célterület”	4 ha 6000 m ²	1/1-ed Önkormányzat
kialakítás alatt álló 0237/411	„beruházási célterület”	8 ha 5286 m ²	1/1-ed Önkormányzat

A 0237/410 hrsz-ú és a 0237/411 hrsz-ú ingatlanok az Önkormányzat 1/1-ed arányú tulajdonát képező 0237/409 hrsz-ú, „beruházási célterület” megnevezésű, 13 ha 1286 m² nagyságú ingatlan megosztásával alakulnak ki, a Deczki Geod Kft. által készített, 601784/2023. számon záradékolt - mellékelt - változási vázrajz szerint.

A 0237/405 hrsz-ú ingatlan 2/3-ad önkormányzati tulajdoni hányadát a Tisztelt Közgyűlés a 165/2022. (IX. 15.) határozatával versengő ajánlatkérés útján történő értékesítésre jelölte ki. A versengő ajánlatkérés során legmagasabb vételárat adó ajánlattevővel, a Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft.-vel (székhely: 4025 Debrecen, Széchenyi u. 31., képviseli: Kun Ferenc Csaba ügyvezető, a továbbiakban: DING Kft.) megkötött adásvételi szerződés a Kft. kezdeményezésére 2022. december 22-ével felbontásra került.

A DING Kft. és a Debreceni Vagyongkezelő Zrt. (székhely: 4025 Debrecen, Piac u. 77. II. em. 5., képviseli: Kocsik-Marossy Virág vezérigazgató, a továbbiakban: DV Zrt.) a fenti ingatlanokat az Önkormányzat gazdaságfejlesztési elképzeléseivel összhangban a közeljövőben elsősorban a BMW lehetséges beszállítói számára, újabb munkahelyteremtő beruházások megvalósítása érdekében kívánja értékesíteni. Erre tekintettel a DING Kft. és a DV Zrt. a fenti ingatlanokra és ingatlanrészre vonatkozóan vételi ajánlatokat tettek az Önkormányzat részére.

A Vagyongkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők az ingatlanok 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,
- a régészeti munkák költségét és
- a tervezett közlekedési infrastruktúra és közműberuházások költségét is.

A fentiekre tekintettel a szakértők az ingatlanok és az ingatlanrész forgalmi értékét az alábbiak szerint állapították meg:

Hrsz.	Megnevezés	Terület	Tulajdoni hányad	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m2)	Forgalmi érték (Ft)
0237/396	„beruházási célterület”	1 ha 509 m2	1/1-ed	6.820,-	71.671.380,-
0237/399	„beruházási célterület”	7 ha 7899 m2	1/1-ed	6.820,-	531.271.180,-
0237/401	„beruházási célterület”	11 ha 552 m2	1/1-ed	6.820,-	753.964.640,-
0237/405	„beruházási célterület”	45 ha	2/3-ad (30 ha)	6.820,-	2.046.000.000,-
0237/408	„beruházási célterület”	4 ha 4000 m2	1/1-ed	6.820,-	300.080.000,-
kialakítás alatt álló 0237/410	„beruházási célterület”	4 ha 6000 m2	1/1-ed	6.820,-	313.720.000,-
kialakítás alatt álló 0237/411	„beruházási célterület”	8 ha 5286 m2	1/1-ed	6.820,-	581.650.520,-

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) és (2) bekezdése és a Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. 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) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:81. § (1) és (4) bekezdése értelmében a tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási jog illeti meg. A külön jogszabályban biztosított elővásárlási jog megelőzi a tulajdonostársat e törvény alapján megillető elővásárlási jogot.

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 ingatlanvagyon 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 szóban forgó ingatlanokat és ingatlanrészt - az ingatlanforgalmi szakértők által megállapított forgalmi értéknek megfelelő induló licitár megjelölésével - versengő ajánlatkérés útján, külön-külön értékesítse azzal, hogy az eljárásban a DING Kft. és a DV Zrt. vegyenek részt.

A Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény 10/E. § (1) bekezdés a) pontja alapján a kormányzati szektorba sorolt egyéb szervezetnek nem minősülő, 100%-os önkormányzati tulajdonban álló gazdasági társaság és az ilyen gazdasági társaság 100%-os tulajdonában álló gazdasági társaság adósságot keletkeztető ügyletét - a naptári éven belül lejáró futamidejű adósságot keletkeztető ügylet és az 50 millió forintot el nem érő ügylet kivételével, figyelemmel a 10. § (4) bekezdés a) pontja szerinti egybeszámítási szabályra is - az önkormányzat olyan adósságot keletkeztető ügyletének kell tekinteni, amely a 10. § (1) bekezdése szerint, a Kormány előzetes hozzájárulásához kötött. Ennek alapján, ha az adásvételi szerződésben a vételár megfizetésének határideje egy naptári évnél hosszabb, úgy a szerződés hatályba lépésének feltétele az előzetes kormányzati engedély megléte.

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 13. § (1) bekezdés 1. és 13. pontja, 107. §-a, a 2013. évi V. törvény 5:81. § (1) és (4) bekezdése, a 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) és (2) bekezdése, 14. § (2) bekezdése, a 2022. évi XXV. 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, figyelemmel a 2011. évi CXCVI. törvény 8. § (2) bekezdés f) pontjában, 10. § (1) bekezdésében, 10/E. § (1) bekezdés a) pontjában, az 58/2018. (III. 26.) Korm. rendeletben, az 1147/2018. (III. 26.) Korm. határozatban és a 1464/2018. (IX. 25.) Korm. határozatban foglaltakra

1./ külön-külön értékesítésre kijelöli az Észak-Nyugati Gazdasági Övezet területén található alábbi ingatlanokat és ingatlanrészt

Hrsz.	Megnevezés	Terület	Tulajdoni hányad
0237/396	„beruházási célterület”	1 ha 509 m ²	1/1-ed Önkormányzat
0237/399	„beruházási célterület”	7 ha 7899 m ²	1/1-ed Önkormányzat
0237/401	„beruházási célterület”	11 ha 552 m ²	1/1-ed Önkormányzat
0237/405	„beruházási célterület”	45 ha	2/3-ad Önkormányzat (30 ha)
0237/408	„beruházási célterület”	4 ha 4000 m ²	1/1-ed Önkormányzat
a Deczki Geod Kft. által készített, 601784/2023. számon záradékolt változási vázrajz szerint kialakítás alatt álló 0237/410	„beruházási célterület”	4 ha 6000 m ²	1/1-ed Önkormányzat
a Deczki Geod Kft. által készített, 601784/2023. számon záradékolt változási vázrajz szerint kialakítás alatt álló 0237/411	„beruházási célterület”	8 ha 5286 m ²	1/1-ed Önkormányzat

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

- a Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft.-t (székhely: 4025 Debrecen, Széchenyi u. 31., képviseli: Kun Ferenc Csaba ügyvezető) és
- 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 ingatlanok és ingatlanrész tekintetében

a) az induló (kikiáltási) árat az alábbiak szerint határozza meg:

Hrsz.	Induló ár
0237/396	71.671.380,- Ft + áfa
0237/399	531.271.180,- Ft + áfa
0237/401	753.964.640,- Ft + áfa
0237/405 2/3-ad tulajdoni hányada	2.046.000.000,- Ft + áfa
0237/408	300.080.000,- Ft + áfa
kialakítás alatt álló 0237/410	313.720.000,- Ft + áfa
kialakítás alatt álló 0237/411	581.650.520,- Ft + áfa

- b) a versengő ajánlatkérésen való részvételt nem köti letéti díj fizetéséhez,
- c) a vevő a vételárat az ingatlan esetleges tovább értékesítése esetén annak a számlájára történő beérkezését követő 30 napon belül, de legkésőbb 2024. december 31. napjáig köteles megfizetni Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata számára, mely esetben a Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény 8. § (2) bekezdés f) pontja, 10. § (1) bekezdése és 10/E. § (1) bekezdés a) pontja alapján az adásvételi szerződések hatályba lépésének feltétele a Kormány előzetes hozzájárulása. A vevő a fenténél rövidebb fizetési határidőt is vállalhat, és amennyiben az egy naptári évnél rövidebb időtartamú, abban az esetben az adásvételi szerződés hatályba lépéséhez nincs szükség a Kormány hozzájárulására,
- d) Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata már a teljes vételár megfizetését megelőzően hozzájárul a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez, valamint az ingatlanok és 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,
- e) az értékesítés során a Magyar Államot, valamint a 0237/405 hrsz-ú ingatlanrész tekintetében a Magyar Államot követően az ingatlan társtulajdonosát elővásárlási jog illeti meg.

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

Határidő: azonnal

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

A határozati javaslat elfogadásához minősített többségű döntés szükséges.

Debrecen, 2023. április 20.

Dr. Papp László
polgármester