

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Dr. Papp László polgármester
Tárgy:	
	A Debrecen, Erzsébet u. 36. szám alatti ingatlan nyilvános pályázat útján történő értékesítése
Iktatószám:	
	VAGY-/2017
Ügyintéző:	
	Ozsvárt Veronika
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester Racsmány Gyula, a Vagyongazdálkodási Osztály vezetője Dr. Bene Edit , a Humán Főosztály vezetője Hajnal János, a Debreceni Intézményműködtető Központ igazgatója
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság, Közgyűlés, Pénzügyi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2017.10.12
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Varga Andrea

Mellékletek:	
	34/2015. (II. 26.) határozat (előterjesztés melléklete)
	Pályázati felhívás (határozati javaslat melléklete)

Tisztelt Közgyűlés!

I.

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képezi a debreceni 9520/1 hrsz-ú, **Debrecen, Erzsébet utca 36. szám** alatti, 1819 m² területű „bölcsőde” megnevezésű ingatlan.

A Közgyűlés a 7/2014. (I. 30.) határozat 2./ pontjával határozatlan időre, közfeladat – köznevelési közfeladat-ellátását szolgáló önkormányzati vagyon működtetése – ellátása céljából ingyenesen hasznosításba adta az ingatlant a **Debreceni Intézményműködtető Központ** (a továbbiakban: DIM) részére.

A Közgyűlés az önkormányzati intézmények feladatellátását szolgáló ingatlan és ingó vagyon vagyonkezelésbe adásáról szóló 34/2015. (II. 26.) határozat 2./ pontjával az önkormányzati intézmények ingyenes használatában, hasznosításában lévő vagyont vagyonkezelési szerződéssel az intézmények vagyonkezelésébe adta.

Tekintettel arra, hogy az ingatlan a köznevelési közfeladat-ellátáshoz és így a DIM feladatellátásához már nem szükséges, a vagyonkezelői jogviszonyt közös megegyezéssel meg kell szüntetni az érintett telephelyre vonatkozóan és a DIM alapító okiratát is módosítani szükséges.

II.

A hatályos szabályozási terv szerint az ingatlanra vonatkozó építési előírások: Vt-615265. Az ingatlan településközpont vegyes zóna, egyéb építészeti karakter, nem kialakult építési övezet, zártosrú általános beépítési mód mellett, 300 m² nagyságú minimális teleknagysággal, 50%-os beépíthetőséggel, maximum 8,5 - 12,5 m építménymagassággal építhető be.

Az ingatlanon lévő főépület korábban bölcsődeként funkcionált. Hagyományos építéstechnológiával, hagyományos építőanyag felhasználásával készült. A főépület a szerkezet alapján kb. az 1950-as években épült. A földszint alapterülete 325 m², részben alapincézett. Az ingatlan közművesített, víz-, csatorna-, gáz-, elektromos vezetékek található. Az ingatlan előtt burkolt út van.

Az Egységes Magyarországi Izraelita Hitközség vezető rabbija, Köves Slomó kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, melyben jelezte, hogy az Észak-Magyarországi régió zsidó profilú fejlesztését célzó cselekvési program következő állomása a zsidó életvezetést biztosító infrastruktúra bővítése. A kitűzött céljuk egy olyan közösségi ház megvalósítása, mely teret biztosítana a vallás gyakorlására, illetve helyet adna oktatási, tanulási és szabadidős tevékenységeknek is. Mindezek megvalósításához szeretnének megvásárolni egy belvároshoz közeli, tömegközlekedéssel és gépjárművel egyaránt könnyen megközelíthető ingatlant. Kérelmében jelezte, hogy elképzeléseiknek megfelelő lehetne az Erzsébet u. 36. szám alatti ingatlan.

A Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatalának Vagyongkezelési Osztálya által felkért ingatlanforgalmi szakértők az ingatlan forgalmi értékét az alábbiak szerint állapították meg:

Értékbecslők:	Nettó forgalmi érték:
Ingatlan-Pont Bt.	78.300.000,-Ft
Apszis Bt.	82.200.000,-Ft
Számtani középérték:	80.250.000,-Ft

Javaslom a szóban forgó ingatlan nyilvános pályázat útján történő értékesítését a határozati javaslatához mellékelt pályázati felhívás szerint.

A pályázatnak tartalmaznia kell a pályázónak az ingatlanra vonatkozó fejlesztési elképzeléseit. A pályázónak továbbá biztosítania kell, hogy az ingatlant kulturális, oktatási, nevelési és turisztikai célra hasznosítja. Javaslom, hogy ennek biztosítására az ingatlan tulajdonszerzését követő 5 év időtartamra visszavásárlási jog kerüljön bejegyzésre és a visszavásárlási ár egyezzen meg az eladási árral.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) 13. § (1) és (2) bekezdése értelmében – a Magyarország 2017. évi központi költségvetéséről szóló 2016. évi XC. törvény 5. § (5) bekezdés c) 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.

Az Nvt. 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 értelmében a 40 millió Ft forgalmi értéket meghaladó értékű ingatlan átruházása a Közgyűlés hatáskörébe tartozik. A Rendelet 22. §-a alapján az önkormányzati vagyon átruházása történhet pályáztatás, árverés, versengő ajánlatkérés, zártkörű elhelyezés, tőzsdei értékesítésre adott megbízás, útján.

A Rendelet 24. § (2) bekezdése szerint a pályázatok fő szabály szerint nyilvánosak. A pályázati felhívás tartalmi elemeit a Rendelet 25-26. §-a és 2. melléklete határozza meg. Javaslom, hogy a pályázati felhívásban a minimális vételár az ingatlanforgalmi szakértők által megállapított forgalmi értéken kerüljön meghatározásra.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

A Közgyűlés

a polgármester előterjesztésére

a 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, a 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése, a 14. § (2) bekezdése, a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 13. § (1) bekezdése, a 22. § a) pontja, a 23. § (1) bekezdés a) pontja, valamint a 24-26. §-a alapján, figyelemmel a 34/2015. (II. 26.) határozatban foglaltakra

1./ értékesítésre kijelöli a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező 9520/1 hrsz-ú, „bölcsőde” megnevezésű, 1819 m² nagyságú, a valóságban Debrecen, Erzsébet u. 36. szám alatti ingatlant azzal, hogy a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

2./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlan tekintetében az értékesítés módjaként nyilvános pályáztatást határoz meg a mellékelt pályázati felhívás szerint.

3./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlan minimális vételárát 80.250.000,-Ft (áfa mentes) összegben határozza meg azzal, hogy a pályázó köteles 8 millió forint összegű pályázati biztosítékot nyújtani. A nyertes pályázó az adásvételi szerződés hatályba lépését követő 30 napon belül a vételár első részleteként 12 millió forintot köteles megfizetni az Önkormányzat számára. A vételár fennmaradó részét a szerződés hatálybalépésétől kezdődően 3 év alatt 3 egyenlő részletben kell teljesíteni. Az ingatlan kulturális, oktatási, nevelési és turisztikai célra történő hasznosításának biztosítására az ingatlan tulajdonszerzését követő 5 év időtartamra visszavásárlási jog kerül bejegyzésre és a visszavásárlási ár megegyezik az eladási árral.

4./ Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy a pályázati eljárás lebonyolításával kapcsolatos intézkedéseket tegye meg.

Határidő: azonnal

Felelős: a Vagyonkezelési Osztály vezetője

5./ Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy a beérkezett ajánlatokat terjessze a Közgyűlés elé.

Határidő: a pályázat benyújtási határidejét követően azonnal

Felelős: a Vagyonkezelési Osztály vezetője

6./ A 2./ pontban meghatározott pályázat eredményessége esetén elvonja az ingatlan adásvételi szerződés megkötésének napjával a Debreceni Intézményműködtető Központtól (4026 Debrecen, Kálvin tér 2/A.) a vagyonkezelésébe adott 1./ pont szerinti ingatlant, tekintettel arra, hogy az ingatlan az intézmény feladatellátásához a továbbiakban nem szükséges.

7./ A 6./ pontban foglalt döntésre tekintettel kezdeményezi a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata és a Debreceni Intézményműködtető Központ között határozatlan időtartamra létrejött, az 1./ pont szerinti ingatlanra vonatkozó ingyenes vagyonkezelői jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetését.

8./ A 6./ pontban foglalt döntésre tekintettel hatályon kívül helyezi „Az önkormányzati intézmények feladatellátását szolgáló ingatlan és ingó vagyon vagyonkezelésbe adásáról” szülő 34/2015. (II. 26.) határozat „Szerződéssel nem rendelkező önkormányzati intézmények vagyonkezelésébe kerülő ingatlanok” címet viselő 2. melléklet 10. „Debreceni Intézményműködtető Központ” pontját.

9./ A 6. és 7./ pontban foglalt döntésre tekintettel felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy a Közgyűlés döntéséről a Debreceni Intézményműködtető Központ igazgatóját értesítse, és a vagyonkezelői jogviszonyt megszüntető okiratot készítse elő, valamint az ingatlan birtokba vételével és átadásával kapcsolatos feladatokat végezze el.

10./ Felhatalmazza a polgármestert a 9./ pont szerinti vagyonkezelői jogviszonyt megszüntető okirat aláírására.

Határidő: Debreceni Intézményműködtető Központ igazgatójának értesítésére: azonnal
a vagyonkezelői jogviszonyt megszüntető okirat előkészítésére és az átadás-
átvétel lebonyolítására: az adásvételi szerződés megkötését követően azonnal
Felelős: az átadás-átvétel lebonyolításáért: a Vagyonkezelési Osztály vezetője és a
Debreceni Intézményműködtető Központ igazgatója
a vagyonkezelői jogviszonyt megszüntető okirat előkészítéséért: a
Vagyonkezelési Osztály vezetője
a vagyonkezelői jogviszonyt megszüntető okirat aláírásáért: a polgármester

11./ Felkéri a Humán Főosztály vezetőjét, hogy a Debreceni Intézményműködtető Központ alapító okirat módosításával kapcsolatos intézkedéseket tegye meg.

Határidő: az adásvételi szerződés megkötésének napját követően azonnal
Felelős: az előkészítésért: a Humán Főosztály vezetője

A határozati javaslat elfogadása minősített többségű döntést igényel.

Debrecen, 2017. október 9.

Dr. Papp László
polgármester