

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	Dr. Papp László polgármester
Tárgy:	A kialakítás alatt álló debreceni 0493/91 hrsz-ú ingatlan árverés útján történő értékesítése
Iktatószám:	VAGY-44793/2019.
Ügyintéző:	Fazekas-Tripsánszki Bernadett
Feladatot jelent:	Dr. Papp László polgármester
	Racsmány Gyula a Vagyonkezelési Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	Tulajdonosi Bizottság Pénzügyi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2019.11.21
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Terdik Edda

Mellékletek:	
	Változási vázrajz (az előterjesztés melléklete)

Tisztelt Közgyűlés!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képezi a 0493/81 hrsz-ú, „telephely” megnevezésű, 4 ha 3661 m² területű, a valóságban a Debreceni Repülőtér üzemi területe mellett található ingatlan.

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata és az AIRPORT-DEBRECEN Repülőtér-üzemeltető Kft. (4030 Debrecen, Repülőtéri út 12., képviseli: Vajda János ügyvezető) között 2011. szeptember 23. napján a Debreceni Repülőtér üzemeltetési feladatainak ellátása érdekében 75 + 25 évre szólóan üzemeltetési szerződés jött létre.

A fenti üzemeltetési szerződésben foglaltak szerint a szóban forgó ingatlant az AIRPORT-DEBRECEN Repülőtér-üzemeltető Kft. a kizárólagos üzemi területekre vonatkozó szabályok szerint jogosult hasznosítani. Az üzemeltetési szerződés szerint az AIRPORT-DEBRECEN Kft. az ingatlan tekintetében bérleti díjat köteles fizetni az Önkormányzat részére.

Az üzemeltetési szerződés szerint a kizárólagos használat – az elidegenítést kivéve – a hasznosítás, a használat és a hasznok szedésének a jogát is magában foglalja, mely hasznosítás keretében azonban az AIRPORT-DEBRECEN Kft. nem ruházhat át több, vagy hosszabb időtartamú jogot, mint amellyel maga is rendelkezik. Az üzemeltetési szerződés értelmében amennyiben az AIRPORT-DEBRECEN Kft. beruházási, átalakítási munkálatokat kíván végezni az üzemi területen, illetve az Önkormányzat tulajdonát képező felépítmények tekintetében, úgy azt az Önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulása alapján teheti meg.

Az AIRPORT-DEBRECEN Kft. a szóban forgó 0493/81 hrsz-ú ingatlant a SAIGO PORT Vagyonkezelő Kft. részére bérbe adta ugyanazon feltételekkel és ugyanolyan mértékű bérleti díj ellenében, mint ahogyan azt az Önkormányzattól bérelte. A SAIGO PORT Kft. 2017. áprilisában az ingatlant az INNOTECH LOGISTIC SERVICE Kft. (4025 Debrecen, Simonffy u. 4-6., 1/121., képviseli: Herdon László ügyvezető) részére adta bérbe.

Az INNOTECH LOGISTIC SERVICE Kft. kérelmére az Önkormányzat tulajdonosi hozzájárulást adott a Kft. részére ahhoz, hogy a 0493/81 hrsz-ú ingatlanon logisztikai csarnok épület építésének engedélyezésére vonatkozóan az építésügyi hatósághoz építési engedély iránti kérelmet nyújtson be. A Kft. a Debreceni Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálya által kiadott építési engedélynek megfelelően az ingatlanon egy 57,50 m x 19,00 m befoglaló méretű, földszintes, összesen 909,6 m² hasznos alapterületű logisztikai csarnok épületet valósított meg.

Az ingatlanon áthaladó nagykapacitású csapadékvíz csatornarendszer kiépítésével a SAIGO PORT Kft. megoldotta az ingatlan és tágabb környezetének csapadékvíz elvezetését, mely által megszűnt a terület belvizes jellege. A SAIGO PORT Kft. útkapcsolattal rendelkező nagy teherbírású burkolt felületet is alakított ki. A terület elektromos energia ellátására a Kft. saját tulajdonú trafót telepített és helyezett üzembe. Ezzel párhuzamosan a Kft. a teljes ingatlan térvilágítását is megvalósította.

A megépült logisztikai csarnok hasznosítására vonatkozóan az INNOTECH LOGISTIC SERVICE Kft. a gyorspostai szolgáltatás európai piacán meghatározó szerepet betöltő DPD csoporttal kötött hosszú távú bérleti szerződést. A létesítmény jelenleg is a DPD regionális depójaként működik.

A fenti állapot rendezése és a csarnok által elfoglalt terület önálló ingatlanként történő kialakítása érdekében folyamatban van a mellékelt változási vázrajz szerinti telekalakítási eljárás.

A fentiekre tekintettel Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata a kialakuló 0493/91 hrsz-ú, 1 ha 8224 m² területű, „telephely” megnevezésű ingatlan értékesíthető azzal, hogy az ingatlanon található felépítmény tulajdonosát elővásárlási jog illeti meg.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a Vagyonkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők a kialakuló 0493/91 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékét 4.000,- Ft/m², azaz 72.896.000,- Ft összegben állapították meg.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) és (2) bekezdése és a Magyarország 2019. évi központi költségvetéséről szóló 2018. évi L. törvény 5. § (4) bekezdés c) 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.

Az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 13. § (1) bekezdése és 19. § (1) bekezdés a) pontja értelmében a 40 millió Ft forgalmi értéket meghaladó értékű ingatlan átruházása a Közgyűlés hatáskörébe tartozik. A Rendelet 22. §-a alapján a versenyeztetés történhet pályázatás, árverés, versengő ajánlatkérés, zártkörű elhelyezés útján.

Javaslom a Tisztelt Közgyűlésnek, hogy az Önkormányzat a szóban forgó ingatlant árverés útján, 72.896.000,- Ft + Áfa induló licitár megjelölésével értékesítse azzal, hogy az ingatlanon található csarnok felépítmény tulajdonosát elővásárlási jog illeti meg.

A fentiek ismeretében kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a határozati javaslatról dönten 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 2013. évi V. törvény 5:81. §-a, a 24/2013. (V.30.) önkormányzati rendelet 13. § (1) bekezdése, a 22. § b) pontja, a 23. § (1) bekezdés a) pontja, valamint a 27. §-a alapján

1./ értékesítésre kijelöli a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező, kialakítás alatt álló, 0493/91 hrsz-ú, „telephely” megnevezésű 1 ha 8224 m² terület ingatlant.

Az ingatlan értékesítése esetén a Magyar Államot, öt követő sorrendben az ingatlanon található felépítmény tulajdonosát elővásárlási jog illeti meg.

2./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlan tekintetében az értékesítés módjaként árverést határoz meg azzal, hogy vevőnek kijelöli az árverésen legmagasabb vételárat megajánló árverési vevőt.

3./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlan induló árát 72.896.000,- Ft + Áfa összegben határozza meg azzal, hogy a vevő köteles a teljes vételárat az árverést követő 60 napon belül – az induló licitár 10 %-ának megfelelő összegű letéti díj beszámításával – Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata részére egyösszegben megfizetni.

4./ Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét az árverés lebonyolítására, az adásvételi szerződés előkészítésére, az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozatok beszerzésére, valamint felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: az árverés lebonyolításáért, az adásvételi szerződés előkészítéséért és az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozatok beszerzéséért:

az adásvételi szerződés aláírásáért:	a Vagyonkezelési Osztály vezetője a Polgármester
--------------------------------------	---

A határozati javaslat elfogadásához minősített többségű döntés szükséges!

Debrecen, 2019. november 20.

Dr. Papp László
polgármester