

ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő:	
	Dr. Papp László
Tárgy:	
	A Debrecen, Egyetem sgt. 75. szám alatt található egykori Móricz Zsigmond Kollégium ingatlanának nyilvános pályáztatás útján történő értékesítése
Iktatószám:	
	VAGY-2432-/2014
Ügyintéző:	
	Tripsánszki Bernadett
Feladatot jelent:	
	Racsmány Gyula László Dr. Papp László
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság Pénzügyi Bizottság Közgyűlés
Törvényességi véleményezés ideje:	2014.11.17.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Kovács Krisztina

Mellékletek:	
	Szabályozási Terv - részlet (az előterj. mell.)
	Pályázati felhívás (a hat. jav. mell.)

Tisztelt Közgyűlés!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képezi a 20975 hrsz-ú, „kollégium” megnevezésű, 4866 m² területű, a valóságban Debrecen, Egyetem sgt. 75. szám alatt található, egykori Móricz Zsigmond Kollégium ingatlana.

Az ingatlanon egy 1963. évben épített, pince (796 m²) + földszint (809 m²) + III emelet (756 m²/emelet) szintszámú kollégiumi épület található.

Az épület földszintjén a közösségi helyiségek (aula, étkező), az első emeleten a tanári- és a tanulószobák, a második és a harmadik emeleten háló-és tanulószobák, valamint a vizesblokkok helyezkednek el.

Az épület műszaki állapota a korának megfelelő, statikailag stabil, az eredeti rendeltetésére alkalmas, azonban a korszerű energiatakarékossági követelményeknek már nem felel meg. Az épület nem akadálymentes. Az ingatlanon található egy 39 m² alapterületű, téglafalazatú lomtároló építmény is.

A szóban forgó ingatlan a hatályos Szabályozási Terv előírásai szerint központi vegyes zónába tartozik. A beépítési módot és a minimális teleknagyságot az építési hatóság állapítja meg. Az ingatlan 30 %-os beépíthetőséggel építhető be.

A Közgyűlés 2013. októberében az ingatlan értékesítésére vonatkozóan nyilvános pályázatot hirdetett. A pályázatot a Közgyűlés a 44/2014. (III.27.) határozatával eredménytelenné nyilvánította és ezzel egyidejűleg döntött arról, hogy az ingatlan értékesítésére vonatkozóan ismételen nyilvános pályázatot ír ki. A pályázati felhívásban az ingatlan vételárának alsó határa nem került meghatározásra. A felhívásban szerepelt a kiíró azon jogának fenntartása, hogy a pályázat során ajánlatot tett egyik ajánlattevővel se kössön szerződést, és ily módon az eljárást – akár indokolás nélkül is – eredménytelennek minősítse.

A pályázati felhívásra 364.280.000,- Ft vételár megjelölésével került egy ajánlat benyújtásra. A pályázó a megvásárolni kívánt ingatlanon a jelenlegi épület elbontását követően egy új, korszerű, a mai modern igényeket minden tekintetben kielégítő épület felépítését tervezte megvalósítani, mely alkalmas lenne arra, hogy a Debreceni Egyetemen tanuló magyar és külföldi diákok megfelelő elhelyezését, szinte négycsillagos szállodai minőségű apartmanokban biztosítsa a Debrecen Egyetem épületeinek közelében.

A Közgyűlés a pályázó ajánlatát nem fogadta el és a pályázati eljárást 2014. májusában meghozott döntésével eredménytelennek nyilvánította.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy az Önkormányzat által felkért ingatlanforgalmi szakértők az ingatlan forgalmi értékét 2014. áprilisában, jelenlegi állapotában 647.750.000,- Ft összegben állapították meg. A szakértők - figyelembe véve a bontás várható költségeit, a bontás során kinyerhető bontási anyagból realizálható bevételeket - az ingatlan, mint építési telek forgalmi értékét 373.450.000,- Ft összegben határozták meg. Az értékbecslések aktualizálása folyamatban van.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése 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 lehet. Ugyanezen törvény 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 pályáztatás, árverés, versengő ajánlatkérés útján.

Az Önkormányzat az első pályáztatás során jelenlegi állapotában kívánta értékesíteni az ingatlant, azonban felmerült, hogy a városképbe jobban illő új épület megvalósításával is történhetne az ingatlanfejlesztés. Ezért javaslom a Tisztelt Közgyűlésnek, hogy az Önkormányzat az ingatlan értékesítésére írjon ki nyilvános pályázatot a mellékelt pályázati felhívásban foglaltak szerint, oly módon, hogy lehetőség van az ingatlan jelenlegi állapotában, vagy akként történő értékesítésére, hogy a vevő az ingatlanon új épületet valósít meg, kötelezettséget vállalva a meglévő épület lebontására.

A pályázati felhívásban a minimális vételár nem kerül meghatározásra, azonban javaslom, hogy az ingatlanforgalmi szakértők által megállapított forgalmi értéket a beérkező pályázatok elbírálásánál a Közgyűlés vegye figyelembe.

A fentiek ismeretében kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a határozati javaslatról dönteni 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. §-ai alapján

1./ a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező, 20975 hrsz-ú, „kollégium” megnevezésű, 4866 m² területű, a valóságban Debrecen, Egyetem sgt. 75. szám alatt található, egykori Móricz Zsigmond Kollégium ingatlanát értékesítésre kijelöli 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 vételárának alsó határát nem határozza meg azzal, hogy a pályázó köteles 50 millió forint összegű pályázati biztosítékot nyújtani.

4./ A nyertes pályázó által felajánlott teljes vételárat az adásvételi szerződés hatályba lépését követő 45 napon belül kell megfizetni az Önkormányzat számára.

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

Határidő: folyamatos

Felelős: a Vagyonkezelési Osztály vezetője

6./ 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

A határozati javaslat elfogadása minősített többségű döntést igényel!

Debrecen, 2014. november 20.

Dr. Papp László
polgármester