

Tárgy: Sürgősségi indítvány az „Előzetes kötelezettségvállalás a 22336 hrsz-ú ügynevezett „Új Vigadó” ingatlanának megvásárlásához szükséges fedezet biztosítására” tárgyú előterjesztéshez

Tisztelt Közgyűlés!

A 22336 hrsz-ú „vendéglő” megnevezésű, 2159 m² területű, a valóságban Debrecen, Nagyerdei krt. – Pallagi út által határolt területen található, ügynevezett „Új Vigadó” ingatlanának 6/10-ed tulajdoni hányada a METIB Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (4026 Debrecen, Hatvan u. 1/c. képviseli: Balla Zoltán ügyvezető), 4/10-ed tulajdoni hányada pedig a MENAGER CONZULTING Befektetési Tanácsadó és Kereskedelmi Kft. (4400 Nyíregyháza, Szabadság tér 10/A., I/1., képviseli: Igaz Géza ügyvezető) tulajdonát képezi.

A Nagyerdei Stadion rekonstrukciója mellett folyamatban van a Csónakázó tó területén a „Komplex gyógyhelyfejlesztés a debreceni Nagyerdő parkerdejében” elnevezésű projekt keretében egy 200 férőhelyes mélygarázs és felette ködszínház megvalósítása.

Az ügynevezett „Új Vigadó” ingatlana a fenti két nagyberuházás fejlesztési területe között található. A már említett fejlesztési projektekkel kapcsolatos lakossági fórumon igen erőteljes lakossági igényként fogalmazódott meg a környezet fejlesztése és a szóban forgó, a városképet romboló épület eltávolítása, ezért szükséges a 22336 hrsz-ú ingatlan tulajdonjogának megszerzése.

Tekintettel arra, hogy a tulajdonosokkal az előzetes egyezség csak a közgyűlési anyagok postázását követően jött létre és a Nagyerdei Stadion rekonstrukciójával összefüggő közműkiváltási munkákhoz szükséges a tulajdonosok hozzájárulása, kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az „Előzetes kötelezettségvállalás a 22336 hrsz-ú ügynevezett „Új Vigadó” ingatlanának megvásárlásához szükséges fedezet biztosítására” tárgyú közgyűlési előterjesztést sürgősséggel tárgyalja.

Határozati javaslat

A Közgyűlés

a Polgármester előterjesztésére az 1/2013. (I.24.) önkormányzati rendelet 20. § (1) bekezdés a.) pontja alapján

az „Előzetes kötelezettségvállalás a 22336 hrsz-ú ügynevezett „Új Vigadó” ingatlanának megvásárlásához szükséges fedezet biztosítására” tárgyú közgyűlési előterjesztést sürgősséggel tárgyalja.

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többségű döntés szükséges.

Debrecen, 2013. március 26.

Kósa Lajos
polgármester

ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő:	
	Kósa Lajos
Tárgy:	
	Előzetes kötelezettségvállalás a 22336 hrsz-ú úgynevezett „Új Vigadó” ingatlanának megvásárlásához szükséges fedezet biztosítására
Iktatószám:	
	112-/2013
Ügyintéző:	
	Tripsánszki Bernadett
Feladatot jelent:	
	Racsmány Gyula László Kovács Lászlóné Kósa Lajos
Véleményező bizottságok:	
	Közygűlés
Törvényességi véleményezés ideje:	2013.03.27.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Kovács Krisztina

Mellékletek:

- | |
|---|
| <u>Tulajdoni lap (az előterjesztés 2. sz. melléklete)</u> |
| <u>Szabályozási terv - részlet (az előterjesztés 1. sz. melléklete)</u> |

Tisztelt Közgyűlés!

A 22336 hrsz-ú „vendéglő” megnevezésű, 2159 m² területű, a valóságban Debrecen, Nagyerdei krt. – Pallagi út által határolt területen található, úgynevezett „Új Vigadó” ingatlanának 6/10-ed tulajdoni hányada a METIB Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (4026 Debrecen, Hatvan u. 1/c. képviseli: Balla Zoltán ügyvezető), 4/10-ed tulajdoni hányada pedig a MENAGER CONZULTING Befektetési Tanácsadó és Kereskedelmi Kft. (4400 Nyíregyháza, Szabadság tér 10/A., I/1., képviseli: Igaz Géza ügyvezető) tulajdonát képezi.

A Nagyerdei Stadion rekonstrukciója mellett folyamatban van a Csónakázó tó területén a „Komplex gyógyhelyfejlesztés a debreceni Nagyerdő parkerdejében” elnevezésű projekt keretében egy 200 férőhelyes mélygarázs és felette ködszínház megvalósítása.

Az úgynevezett „Új Vigadó” ingatlana a fenti két nagyberuházás fejlesztési területe között található. A már említett fejlesztési projektekkel kapcsolatos lakossági fórumon igen erőteljes lakossági igényként fogalmazódott meg a környezet fejlesztése és a szóban forgó, a városképet romboló épület eltávolítása, ezért szükséges a 22336 hrsz-ú ingatlan tulajdonjogának megszerzése. Az Önkormányzat már hosszú évek óta tervezi az ingatlan megvásárlását, azonban az ingatlan rendezetlen tulajdoni viszonyai miatt eddig nem volt lehetséges.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy az ingatlan MENAGER CONZULTING Kft. 4/10-ed tulajdoni hányadára 8.000.000,- Ft és járulécai erejéig a METIB Kft. jelzálogjoga van bejegyezve. Továbbá a földszinti vendégtér kizárólagos használatára a METIB Kft. javára használati jog került bejegyzésre.

A fentiekre tekintettel szükséges a 22336 hrsz-ú ingatlan tulajdonjogának megszerzése.

A Vagyonkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők az ingatlan forgalmi értékét 380.000.000,- Ft összegben állapították meg.

Az értébecslések fajlagos értékei az alábbiak szerint alakulnak:

Telek: 69.538,- Ft/m²

Épület:

- Pincszint: 91.500,- Ft/m²
- Földszint: 142.500,- Ft/m²
- Emelet: 130.875,- Ft/m²

Tekintettel a fentiekre, valamint az eladókkal folytatott egyeztetésekre javasoljuk az ingatlan vételárát 375.000.000,- Ft + 60.750.000,- Ft Áfa összegben meghatározni a következők szerint:

- A METIB Kft. tulajdonát képező 6/10-ed tulajdoni hányad vételára 225.000.000,- Ft + 60.750.000,- Ft Áfa (fordítottan adózik).
- A MENAGER CONZULTING Kft. tulajdonát képező 4/10-ed tulajdoni hányad vételára 150.000.000,- Ft (Áfa mentes).

Javasolom, hogy az Önkormányzat a nettó vételárból 100.000.000,- Ft összeget vételárelőlegként az ingatlan kiürítését követő 5 napon belül fizessen meg az eladók részére. A fennmaradó 275.000.000,- Ft vételárrészletet, valamint a 60.750.000,- Ft Áfa teljes összege, azaz összesen 335.750.000,- Ft megfizetése pedig az Önkormányzat 2014. évi költségvetése terhére, legkésőbb 2014. február 28. napjáig történne meg.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy DMJV Önkormányzata 2013. évi költségvetése beruházási kiadásainak 4.2.1.12. Gyógyhelyfejlesztés a debreceni Nagyerdő parkerdejében (támogatott rész) elnevezésű sora biztosít fedezetet az ingatlan 100.000.000,- Ft összegű vételárelőlegének megfizetésére.

Javaslom, hogy a Tisztelt Közgyűlés vállaljon előzetesen kötelezettséget a nettó vételárból fennmaradó 275.000.000,- Ft, valamint a 60.750.000,- Ft Áfa teljes összege, azaz összesen 335.750.000,- Ft fedezetének DMJV Önkormányzata 2014. évi költségvetésében történő biztosítására vonatkozóan.

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény jelen ügylet tekintetében irányadó szabályai értelmében az Áfát az Önkormányzatnak közvetlenül az adóhatóság részére kell megfizetnie. Az Áfa teljes összege, azaz 60.750.000,- Ft a teljesítéskor esedékes, mely ingatlanok esetében a birtokbaadás időpontját jelenti.

Az eladók az ingatlant a kiürítést követően az Önkormányzat felelős őrzésébe adnák, a birtokbaadásra 2013. december 31. napján kerülne sor. Az Önkormányzat tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése a teljes vételár megfizetését követően (melynek határideje 2014. február 28.) történne meg.

Az eladók tájékoztatták az Önkormányzatot arról, hogy az ingatlanban egy bérlő található. Az eladók vállalják, hogy a bérleti jogviszony megszüntetéséről gondoskodnak és az ingatlant kiürítve adják át az Önkormányzatnak.

A METIB Kft.-nek az adásvételi szerződésben hozzá kell járulnia az ingatlanra bejegyzett jelzálogjog és a használati jog törléséhez.

Tájékoztatásul közlöm, hogy a Nagyerdei Stadion közműellátásának biztosítása érdekében az eladók már az adásvételi szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy az ingatlan valamennyi közműbekötése megszüntetésre kerüljön, valamint ahhoz, hogy az ingatlanon található felépítményre vonatkozó bontási engedélyezési eljárás lefolytatásra kerüljön az Önkormányzat által. Az eladók ezen hozzájárulásaikra vonatkozóan - az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg - külön nyilatkozatokat is kiadnak.

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, valamint a 2011. évi CXCV. törvény 36. § (1) bekezdése alapján

1./ a Nagyerdei Stadion környezetének fejlesztése céljából, a 22336 hrsz-ú „vendéglő” megnevezésű, 2159 m² területű, a valóságban Debrecen, Nagyerdei krt. – Pallagi út által határolt területen található, úgynevezett „Új Vigadó” ingatlanának 375.000.000,- Ft + 60.750.000,- Ft Áfa, összesen 435.750.000,- Ft összegben történő megvásárlása érdekében a 100.000.000,- Ft összegű nettó vételárelőleget a 2013. évi költségvetés beruházási kiadásainak 4.2.1.12. Gyógyhelyfejlesztés a debreceni Nagyerdő parkerdejében (támogatott rész) elnevezésű sora terhére biztosítja.

2./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlan második vételárrésztetének a fedezetére 275.000.000,- Ft, valamint a 60.750.000,- Ft Áfa teljes összege, azaz összesen 335.750.000,- Ft biztosítására előzetes kötelezettséget vállal DMJV Önkormányzata 2014. évi költségvetése terhére.

3./ Javasolja a polgármesternek, hogy az 1./ és 2./ pontokban foglaltaknak megfelelően az ingatlan tehermentes állapotban történő megvásárlására vonatkozóan a METIB Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (4026 Debrecen, Hatvan u. 1/c. képviseli: Balla Zoltán ügyvezető) és a MENAGER CONZULTING Befektetési Tanácsadó és Kereskedelmi Kft. (4400 Nyíregyháza, Szabadság tér 10/A., I/1., képviseli: Igaz Géza ügyvezető) részére tegyen vételi ajánlatot.

Határidő: azonnal

Felelős: a polgármester

4./ Felkéri a Gazdálkodási Főosztály vezetőjét, hogy gondoskodjon a 2./ pontban meghatározott fedezet DMJV Önkormányzata 2014. évi költségvetésébe történő betervezéséről.

Határidő: a 2014. évi költségvetés tervezése

Felelős: a Gazdálkodási Főosztály vezetője

A határozati javaslat elfogadása minősített többségű döntést igényel.

Debrecen, 2013. március 26.

/:Kósa Lajos:/
polgármester