



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERE

MIK: 1018-33/100/2006.

Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlése

Melléklet: (2 db)

- térképmásolat
- közgyűlési határozat

Zárt ülés

Javaslat
a Miskolc, Aulich utcai „beépítetlen terület” megnevezésű
ingatlanok eladási árának módosítására

Összeállította:

Dr. Halmai Gyula
MIK ZRt. igazgató

Egyeztetve:

Nyilas Ferencné
főosztályvezető
Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Főosztály

Vargha Tibor
főosztályvezető
Építési, Környezetvédelmi és Településfejlesztési Főosztály

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

Dr. Mészáros Miklós

jegyző

Tisztelt Közgyűlés!

I. Tartalmi összefoglaló

Közgyűlésünk az elmúlt év június 02-i ülésén a mellékletként csatolt V-145/70.983/2005. számú határozatával döntött az Aulich utcában fekvő 10 db telekingatlan értékesítése felől. A MIK ZRt. az eltelt idő alatt 4 ingatlant értékesített magánszemélyek, illetve társaságok felé. Az ingatlangazdálkodó törekedett arra, hogy a megmaradt ingatlanok még lehetőséget biztosítsanak egy egységes tömb kínálatára, egy várható befektető felé. Ezt céloztuk meg korábbi döntésünkben is, mikor a telekegyüttes egyben történő értékesítésének konstrukciójára is adtunk felhatalmazást.

Számos érdeklődőt követően jelenleg egy olyan leendő vásárlót tart számon a MIK ZRt., kik hajlandók a mellékelt térképmásolaton is jelölt 6 db telekből álló, de egy egységként hasznosítható 10.267 m²-es területet megvásárolni. A leendő vevő két kérést fogalmazott meg az eladó felé. Csökkentsük az árat 20 %-kal, s a két éven belül teljesítendő beépítési kötelezettség határidejét négy évre emeljük fel. Ezzel együtt az ajánlattevő a vállalt határidőn belül egy kifejezetten elegáns lakónegyed felépítésére vállal kötelezettséget önkormányzatunk felé azzal, hogy nem szabja feltételül a felé történő közvetlen értékesítést a csökkentett összegű induló áron, nyílt pályázat keretében hajlandó versenybe szállni. Szándékának komolyságát a megvásárlandó ingatlanok bruttó vételárának 5 %-át kitevő bántópenz megfizetésével támasztotta alá.

A fentiek alapján javaslom Tisztelt Közgyűlés felé, hogy Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének V-145/70.983/2005. számú határozatának 1. pontját módosítsa az alábbiak szerint:

A Közgyűlés hozzájárul a felsorolt ingatlanok korábbi döntésével meghatározott vételárainak 20 %-os csökkentéséhez, az új összegeket az alábbiakban meghatározva.

8315/100 hrsz.	1.039 m ²	14.960.000 Ft	+	2.992.000 Ft	AFA
8315/90 hrsz.	1.534 m ²	20.880.000 Ft	+	4.176.000 Ft	ÁFA
8315/91 hrsz.	1.759 m ²	23.920.000 Ft	+	4.784.000 Ft	ÁFA
8315/92 hrsz.	2.471 m ²	33.600.000 Ft	+	6.720.000 Ft	ÁFA
8315/93 hrsz.	2.740 m ²	37.280.000 Ft	+	7.456.000 Ft	ÁFA
8315/99 hrsz.	724 m ²	7.520.000 Ft	+	1.504.000 Ft	ÁFA

A 6 db ingatlan értékesítése egyben, egy egységként ún. kétfordulós, ajánlattételi eljárással (nyílt pályázat, majd meghívásos versenytárgyalás) történjen 138.160.000.- + 27.632.000.- Ft ÁFA összegű induló vételáron.

Az adásvételi szerződésben az értékesítés változatlan feltételeként kerüljön rögzítésre, a vevőket terhelő s az ingatlanokra vonatkozó négy éven belül teljesítendő beépítési kötelezettség, amit biztosítson az eladó javára, az eredeti eladási árra, s öt év időtartamra szóló visszavásárlási jog, továbbá az elállás joga.

A vevő köteles az adásvételi szerződést, a versenytárgyalást követő 8 napon belül megkötni, s a teljes vételárat egyösszegben – szintén a versenytárgyalást követő - 30 napon belül teljesíteni.

A vásárlási lehetőségek meghirdetésekor, s a versenytárgyalásokon az értékesítést lebonyolító MIK ZRt. – a vevők figyelmét erre felhívva – adjon egyértelmű tájékoztatást az érintett leendő vevők részére arról, hogy a 8315/90, /91, /92, /93, /99 és /100 helyrajzi számú ingatlanok esetében a szükséges infrastruktúra (út-közmű) kiépítésének költsége kizárólag a vevőket terheli, melyeket az induló vételárak kialakítása is tükröz.

II. Az Önkormányzat stratégiájához való viszony

Az ingatlanok vételárának módosítása illeszkedik önkormányzatunk azon stratégiai szándékához, hogy a bevételt egyáltalán nem termelő ingatlanok jövőbeni hasznosításának egyik lehetősége az értékesítés legyen. Leginkább igaz ez a városunkban található, üresen álló telkeinkre.

III. Előzmények

Közgyűlésünk egy korábbi, az V-145/70.983/2005. számú határozatával már döntött az Aulich utcai telekegyüttes értékesítéséről. A részben eredményes elidegenítés teljes sikerét hozhatja az a MIK ZRt. felé tolmácsoltt befektetői ajánlat, mely a még önkormányzati tulajdonban lévő telkek vételárának 20 %-os csökkentése esetén az egész rész megvételére, s azon lakópark építésére tett ajánlatot, illetve vállalt kötelezettséget.

IV. Várható szakmai hatások

Az értékesítés kapcsán megvalósulásra kerülő beruházásnak több pozitív hatása lehet. Egyrészt munkalehetőséget teremthet a városban működő építőipari vállalkozások számára, másrészt a városkép kedvező irányba fejlődhet. A környezetbe illő impozáns épületek tovább növelhetik ennek a területnek a kedvező megítélését.

V. Várható gazdasági hatások

Az ingatlanok várható vételárbevétele városunk költségvetésében számottevő tételt jelent.

VI. Kapcsolódások

A telkek beépítését lehetővé tevő ingatlanértékesítés kapcsolódik a Miskolci Építési Szabályzat előírásainak végrehajtásához.

VII. Fennmaradt vitás kérdések

Nincsenek.

VIII. Javaslat a sajtó tájékoztatására

Az eladó képviselője és a versenytárgyalás nyertese tartson a beruházást bemutató közös tájékoztatót a helyi sajtó útján.

Miskolc, 2006. október 13.

Káli Sándor

Határozati javaslat:

Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta a "Javaslat a Miskolc, Aulich utcai „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanok eladási árának módosítására” című előterjesztést, s az alábbi határozatot hozza:

A Közgyűlés - a V-145/70.983/2005. számú határozatának 1. pontját módosítva - hozzájárul a felsorolt ingatlanok korábbi döntésével meghatározott vételárainak 20 %-os csökkentéséhez, az új összegeket az alábbiakban meghatározva.

8315/100 hrsz.	1.039 m ²	14.960.000 Ft	+	2.992.000 Ft	AFA
8315/90 hrsz.	1.534 m ²	20.880.000 Ft	+	4.176.000 Ft	ÁFA
8315/91 hrsz.	1.759 m ²	23.920.000 Ft	+	4.784.000 Ft	ÁFA
8315/92 hrsz.	2.471 m ²	33.600.000 Ft	+	6.720.000 Ft	ÁFA
8315/93 hrsz.	2.740 m ²	37.280.000 Ft	+	7.456.000 Ft	ÁFA
8315/99 hrsz.	724 m ²	7.520.000 Ft	+	1.504.000 Ft	ÁFA

A 6 db ingatlan értékesítése egyben, egy egységként ún. kétfordulós, ajánlattételi eljárással (nyílt pályázat, majd meghívásos versenytárgyalás) történjen 138.160.000.- + 27.632.000.- Ft ÁFA összegű induló vételáron.

Az adásvételi szerződésben az értékesítés feltételeként kerüljön rögzítésre, a vevőket terhelő, s az ingatlanokra vonatkozó négy éven belül teljesítendő – jogerős használatbavételi engedéllyel dokumentált – beépítési kötelezettség, amit biztosítson az eladó javára, az eredeti eladási árra, s öt év időtartamra szóló visszavásárlási jog, továbbá az elállás joga.

A vevő köteles az adásvételi szerződést a versenytárgyalást követő 8 napon belül megkötni, s a teljes vételárat egyösszegben – szintén a versenytárgyalást követő - 30 napon belül teljesíteni.

A vásárlási lehetőségek meghirdetésekor, s a versenytárgyalásokon az értékesítést lebonyolító MIK ZRt. – a vevők figyelmét erre felhívva – adjon egyértelmű tájékoztatást az érintett leendő vevők részére arról, hogy a 8315/90, /91, /92, /93, /99 és /100 helyrajzi számú ingatlanok esetében a szükséges infrastruktúra (út-közmű) kiépítésének költsége kizárólag a vevőket terheli, melyeket az induló vételárak kialakítása is tükröz.

Felelős: Polgármester
Közreműködik: MIK ZRt.
Határidő: azonnal

V-145/70.983/2005. sz. H A T Á R O Z A T:

Tárgy: Miskolc, Aulich utcai „beépítetlen terület”, valamint „garázs” megnevezésű ingatlanok értékesítése

Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta a „Javaslat a Miskolc, Aulich utcai „beépítetlen terület”, valamint „garázs” megnevezésű ingatlanok értékesítésére” című előterjesztést, s az alábbi határozatot hozza:

- 1 A Közgyűlés hozzájárul a Miskolc, Aulich utca 8315/85, /86, /90, /91, /92, /93, /95, /97, /99, /100 helyrajzi számú „beépítetlen terület” megnevezésű, önkormányzati tulajdonú ingatlanok – a telekalakítási eljárás jogerős befejezését követő - ún. kétfordulós, nyílt versenytárgyalás útján történő értékesítéséhez, mely során az első fordulóban alkalmazandó induló árakat az alábbi összegekben határozza meg:

8315/85	hrs.	1.677 m ²	35.200.000 Ft	+	8.800.000 Ft	ÁFA	=	44.000.000
8315/86	hrs.	1.542 m ²	32.400.000 Ft	+	8.100.000 Ft	ÁFA	=	40.500.000
8315/97	hrs.	941 m ²	19.800.000 Ft	+	4.950.000 Ft	AFA	=	24.750.000
8315/100	hrs.	1.039 m ²	18.700.000 Ft	+	4.675.000 Ft	AFA	=	23.375.000
8315/95	hrs.	1.101 m ²	19.800.000 Ft	+	4.950.000 Ft	ÁFA	=	24.750.000
8315/90	hrs.	1.534 m ²	26.100.000 Ft	+	6.525.000 Ft	ÁFA	=	32.625.000
8315/91	hrs.	1.759 m ²	29.900.000 Ft	+	7.475.000 Ft	ÁFA	=	37.375.000
8315/92	hrs.	2.471 m ²	42.000.000 Ft	+	10.500.000 Ft	ÁFA	=	52.500.000
8315/93	hrs.	2.740 m ²	46.600.000 Ft	+	11.650.000 Ft	ÁFA	=	58.250.000
8315/99	hrs.	724 m ²	9.400.000 Ft	+	2.350.000 Ft	ÁFA	=	11.750.000

Az ingatlanok értékesítése ún. kétfordulós, nyílt versenytárgyaláson történjen, ahol az első fordulóban alkalmazandó nettó induló vételár a MIK Rt. által megállapított forgalmi érték legyen.

A második fordulóban a 10 db önálló - "beépítetlen terület" megnevezésű - ingatlanok az egyben történő elidegenítése felől dönt a Közgyűlés, az ingatlancsoport „második forduló” induló árát az ezt megelőző versenytárgyalásokon elért nyertes ajánlati árak összegeként meghatározva.

Az adásvételi szerződésben az értékesítés további feltételeként kerüljön rögzítésre, a vevőket terhelő s az ingatlanokra vonatkozó két éven belül teljesítendő beépítési kötelezettség, amit biztosítson az eladó javára, az eredeti eladási árra, s öt év időtartamra szóló visszavásárlási jog, továbbá az elállás joga.

A vevő köteles az adásvételi szerződést, a versenytárgyalást követő 8 napon belül megkötni, s a teljes vételárat egyösszegben – szintén a versenytárgyalást követő - 30 napon belül teljesíteni.

A vásárlási lehetőségek meghirdetésekor, s a versenytárgyalásokon az értékesítést lebonyolító MIK Rt – a vevők figyelmét erre felhívva- adjon egyértelmű tájékoztatást az érintett leendő vevők részére arról, hogy a 8315/90, /91, /92, /93, /95, /99 és /100 helyrajzi számú ingatlanok esetében a szükséges infrastruktúra (út-közmű) kiépítésének költsége kizárólag a vevőket terheli, melyeket az induló vételárak kialakítása is tükröz.

2. Az alábbi „garázs” megnevezésű ingatlanokat az Önkormányzat az ingatlanokon fennálló felépítmény tulajdonosai részére ajánlja fel megvásárlásra. A Közgyűlés az ingatlanok ellenértékét az alábbiak szerint határozza meg.

8315/54	hrs.	18 m ²	220.000 Ft	+	55.000 Ft	ÁFA	=	275.000
8315/53	hrs.	18 m ²	220.000 Ft	+	55.000 Ft	ÁFA	=	275.000
8315/52	hrs.	18 m ²	220.000 Ft	+	55.000 Ft	ÁFA	=	275.000
8315/48	hrs.	19 m ²	230.000 Ft	+	57.500 Ft	ÁFA	=	288.000
8315/46	hrs.	19 m ²	230.000 Ft	+	57.000 Ft	ÁFA	=	288.000
8315/44	hrs.	19 m ²	230.000 Ft	+	57.500 Ft	ÁFA	=	288.000

- 3 A Közgyűlés utasítja a MIK Rt-t az értékesítés teljes körű - az adásvételi szerződések aláírását is magába foglaló – lebonyolítására.

Felelős: Polgármester
Közreműködik: MIK Rt
Határidő: folyamatos