



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
ALPOLGÁRMESTERE

Ügyiratszám: MH-IGI-3622-1/2019.
Ügyintéző: Beke Tibor

Melléklet: 30519/98 hrsz értékbecslés
30519/5 hrsz tulajdoni lapja
182/2019. (05.16.) sz. feljegyzés

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
Városgazdálkodási és –üzemeltetési Bizottsága

Előterjesztés a Városgazdálkodási és –üzemeltetési Bizottság
2019. május 29. napján tartandó ülésére

Javaslat

a Miskolc, Bánki Donát utcában elhelyezkedő ingatlan elidegenítésére

Előkészítésért felelős:

.....
Széles Domokos
gazdaságfejlesztési, ingatlangazdálkodási,
beruházási és műszaki vezérigazgató
Miskolc Holding Zrt.

Egyeztetve:

.....
Kurcsicsné dr. Zobolyák Ida
osztályvezető
Vagyongazdálkodási Osztály

.....
Erdeiné Gadó Helga
főosztályvezető
Városépítészeti Főosztály

.....
Polgári Máttyás
főosztályvezető
Gazdálkodási Főosztály

.....
Dr. Menyhárt Szabolcs
kabinetvezető
Alpolgármesteri Kabinet

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

.....
Dr. Alakszai Zoltán
jegyző

Tisztelt Bizottság!

I. Tartalmi összefoglaló

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képezi a Miskolc, Bánki Donát utcában elhelyezkedő 30519/98 helyrajzi számú „beépítetlen terület” megnevezésű 1862 m² nagyságú ingatlan.

Az ingatlan a 30519/2 hrsz-ú ingatlan megosztása során alakult ki. Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése a kialakított telket az Önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) – 22/2017. (IX.25.) önkormányzati rendelettel történt módosítását követően – 3. mellékletében az üzleti vagyon körébe sorolta. Az önállóan beépíthető telek Diósgyőrben, a Bánki Donát és a Kuruc utcák között található. Az ingatlant a MÉSZ szerint az Lk-611056 jelű övezeti előírások betartásával lehet beépíteni.

Az Önkormányzat tulajdonában álló Miskolc 30519/98 hrsz-ú ingatlan mellett, attól északnyugatra fekszik egy magántársaság tulajdonában lévő 30519/5 hrsz-ú (egykor varrodaként működő) felépítményes ingatlan. Az ingatlanon a társaság a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 68. § (1)-(5) bekezdése szerinti szakosított ellátást, ápolást, gondozást nyújtó idősek otthona intézményt kíván működtetni, ahol demens időseket is gondoznának. Idősek otthonán belül külön gondozási egységben vagy csoportban kell ellátni a középsúlyosan vagy súlyosan demens időszerű személyeket. A megvalósítani kívánt szolgáltatáshoz elengedhetetlen lenne az idősek és betegek részére megfelelő színvonalú szabadterei, parkos terület kialakítása, amely a cég saját tulajdonú telkén belül helyhiány miatt nem valósítható meg. A Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról – (MÉSZ) szóló 21/2004. (VII.6.) sz. rendelet a telekmegosztással kialakított 30519/98 hrsz-ú ingatlant beépíthető terület kategóriába sorolta át, így alkalmas lehet a szomszéd területen kialakítani tervezett idősek és demens betegek bentlakását biztosító intézmény számára park terület megvalósítására. Az idősellátás – eddig a térségben hiányzó láncszemének – létrehozása céljából javaslom az ingatlan értékesítését, annak későbbi funkcióját kifejezetten a szolgáltató intézmény igényeihez kötni.

A leendő vevővel – Gero Projekt Kft. – azonban csak akkor kerülhet sor a 30519/98 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés megkötésére, amennyiben a Magyar Állam nem kívánja gyakorolni a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerinti elővásárlási jogát, és a társaság rendezte valamennyi fennálló köztartozását.

A Miskolc Holding Zrt. által elkészített forgalmi értékbecslés a forgalomképes üzleti vagyonná átminősített ingatlan forgalmi értékét bruttó 12.700.000,- Ft összegben állapította meg. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2)-(5) bekezdései értelmében az adott ingatlan tekintetében a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Jelen előterjesztés szerinti határozati javaslat elfogadása esetén a jogügylet lebonyolítója a határozat végrehajtása során ezen rendelkezések figyelembevételével köteles eljárni.

Az ingatlan értékesítését az Előkészítő munkaértekezlet a 182/2019. (05.16.) számú feljegyzésével támogatta.

A Vagyonrendelet 19. § (2) bekezdése szerint „A képviselő-testület hatásköréből az Ötv. szerint átruházható tárgykörökben az Önkormányzat vagyonát érintően – a jelen rendeletben foglalt eltérésekkel – 10 millió forint egyedi bruttó forgalmi értékig a Polgármester, 10 és 25 millió forint egyedi bruttó érték között a Városgazdálkodási és –üzemeltetési Bizottság, 25 millió forint egyedi érték felett a Közgyűlés jogosult dönteni.”

Tekintettel az értébecslésben megállapított bruttó 12,7 millió forintos forgalmi értékre, a Vagyondirektum 19. § (2) bekezdése értelmében a Városgazdálkodási és –üzemeltetési Bizottság jogosult a szóban forgó ingatlan értékesítéséről dönteni.

II. Előzmények

Az ingatlanra vételi szándékát jelezte a szomszédos ingatlan tulajdonosa, a fejlesztési ötlet pedig nem ellentétes az Önkormányzat terveivel, fejlesztési szándékaival.

Fentiek alapján javaslom az ingatlan értékesítését a szomszédos ingatlan tulajdonosa – GERO PROJEKT Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (3534 Miskolc, Irinyi J. u. 17. B. lh. I/2.) – részére a szolgáltató intézmény igényeihez kapcsolódó funkció megvalósításának kötöttségével. Adásvételi szerződés megkötésének feltétele, hogy vevő a köztartozás mentességét igazolja.

III. Várható szakmai hatások

Az értékesítéssel lehetővé válik a Bánki Donát utcában egy egyre inkább fokozottan megjelenő igény magántőkéből történő megvalósítása, továbbá a terület rendezetté válhat.

IV. Várható gazdasági hatások

Az értékesítéssel egy jelenleg nem hasznosított ingatlanból bevételként valós piaci árbevétellel számolhat az önkormányzat.

V. Kapcsolódások

Jelen előterjesztés kapcsolódik:

- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény;
- Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet, és
- Miskolc megyei Jogú Város Önkormányzatának Miskolc Megyei Jogú Város Építési Szabályzatáról – (MÉSZ) szóló 21/2004. (VII.6.) sz. rendelet rendelkezéseire.

VI. Javaslat a sajtó tájékoztatására

A sajtó tájékoztatása nem indokolt.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztést megvitatni és a határozatot meghozni szíveskedjen.

Miskolc, 2019. május „22”



Határozati javaslat

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és –üzemeltetési Bizottsága megtárgyalta a „**Javaslat a Miskolc, Bánki Donát utcában elhelyezkedő ingatlan elidegenítésére**” című előterjesztést és a következő határozatot hozza:

Tárgya: a Miskolc, Bánki Donát utcában elhelyezkedő, 30519/98 hrsz-ú ingatlan elidegenítése

1. Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és –üzemeltetési Bizottsága – az Önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet 19. § (2) bekezdése alapján eljárva értékesítésre kijelöli a természetben a Miskolc, Bánki Donát utcában elhelyezkedő 30519/98 helyrajzi számú, „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlant.
2. Az ingatlan eladási árat bruttó 12.700.000,- Ft (10.000.000,- Ft + 2.700.000,- Ft áfa), azaz bruttó Tizenkettőmillió-hétszázezer forint összegben határozza meg.
3. Az ingatlant a Gero Projekt Kereskedelmi és Szolgáltató Kft (3534 Miskolc, Irinyi J. u. 17. B. lh. I/2.) jogosult megvásárolni.
4. Az értékesítés az alábbi feltételekkel történhet:
 - az adásvételi szerződés jelen határozat 3. pontja szerinti Vevővel történő megkötésének feltétele a Vevő köztartozásmentes adózái minőségének igazolása a jogügylet lebonyolítója felé legkésőbb a jelen határozat elfogadásától számított 30 napon belül,
 - a Vevő az adásvételi szerződés hatálybalépésétől számított 2 éven belül köteles kialakítani a szakosított ellátást, ápolást, gondozást nyújtó idősothont és megszerezni a létesítményre vonatkozó jogerős használatbavételi engedélyt, valamint az idősothon működtetéséhez szükséges hatósági engedélyeket;
 - Vevő az 1. pont szerinti ingatlant kizárólag a létrehozandó idősothonhoz tartozó szabadterei, parkos területeként használhatja, azt nem hasznosíthatja, így különösen (de nem kizárólagosan) nem folytathat az ingatlanon parkoltatási tevékenységet, illetve egyéb célú bérbeadás keretében sem hasznosíthatja;
 - az adásvételi szerződésben kerüljön kialakításra az Önkormányzat érdekeinek megfelelő biztosíték- és szankciórendszer a beruházás elmaradásának, késedelmének vagy szerződéses kötelemtől eltérő módon történő megvalósításának esetére,
 - a jelen határozat szerinti ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződést a köztartozásmentesség Vevő általi igazolását követő 15 napon belül meg kell kötni,
 - Vevő az adásvételi szerződés hatálybalépését követő 15 napon belül köteles egy összegben megfizetni az ingatlan vételárát.
5. Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és –üzemeltetési Bizottsága utasítja a Miskolc Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaságot az értékesítés teljes körű (az adásvételi szerződés aláírását is magába foglaló), jogszabályokban és jelen határozatban foglaltaknak megfelelő lebonyolítására.

Felelős:

Végrehajtásért felelős:

Végrehajtást felügyelő osztály:

Közreműködik:

Határidő:

Polgármester

Miskolc Holding Zrt.

Vagyongazdálkodási Osztály

Gazdálkodási Főosztály

azonnal