



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
ALPOLGÁRMESTERE

Ikt.: MH - IGI - 5493 - 2/2020.
Ügyintéző: Simkó Imre

Melléklet: 1 db értékbecslés
4 db tulajdoni lap
1 db térképmásolat

Döntéskérő indítvány

Miskolc, Széchenyi utca 1. szám alatt elhelyezkedő egykori Avas Szálló
ingatlanának elidegenítésére

Előkészítésért felelős:

Beke Tibor
ingatlangazdálkodási vezető
Miskolc Holding Zrt.

Egyeztetve:

Kurcsicsné dr. Zobolyák Ida
osztályvezető
Vagyongazdálkodási Osztály

Polgári Mátyás
főosztályvezető
Gazdálkodási Főosztály

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

Dr. Ignác Dávid
jegyző

Tisztelt Polgármester Úr!

A Miskolc 2527/3 helyrajzi számú törzslapon a Miskolc, Széchenyi u. 1. szám alatt található ingatlan „szálloda” megnevezéssel, „társasház” jogi jelleggel van bejegyezve. Az ingatlan tulajdon társasházzá alakulása után 3 önálló albetét (2527/3/A/1; 2527/3/A/2; 2527/3/A/3 hrsz) került kialakításra.

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonában állnak a Miskolc, 2527/3/A/1, hrsz.-ú, 2030/10000 eszmei hányadú, 1297 m² nagyságú „egyéb helyiség” megnevezésű, továbbá a 2527/3/A/2 hrsz.-ú, 7736/10000 eszmei hányadú, 4940 m² nagyságú „szálloda” megnevezésű albetétek.

A Miskolc Holding Önkormányzati Vagyongazdálkodó Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a továbbiakban: Miskolc Holding Zrt.) 1/1 arányú tulajdonában áll a Miskolc, 2527/3/A/3 hrsz.-ú, 233/10000 eszmei hányadú, 149 m² nagyságú „egyéb helyiség” megnevezésű albetét.

A miskolci Adler Károly tervei alapján 1894-ben Korona szállóként átadott, s többször felújított, de a jelenlegi formájára az '50-es években alakított épület jelenleg városunk talán leginkább elhanyagolt, s méltatlan állapotban lévő épülete. A szálloda 1987-ben bezárt, 1998-ban pedig magánkézbe került azzal, hogy azt az új tulajdonos felújítja. 2006-ban az ingatlan műemléki védeltséget nyert, s a felújítási munkák kivitelezése 2007-től kezdődött, mely több ezer m² épület elbontásával, közel ennyi új felület megépítésével, s számos rész, szerkezet megerősítésével 2010 évig tartott, mely idő után az épületegyüttes szinte elhagyatottan áll. Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlése 2016. évben a VI-66/314.442/2016. számú határozatával döntött a Miskolc 2527/3/A/1 és Miskolc 2527/3/A/2 helyrajzi számú ingatlanok visszavásárlásáról, s egyben kijelölte azokat értékesítésre. A határozat alapján a visszavásárlás megtörtént, az ingatlan egészének elidegenítésére vonatkozóan a Miskolc Holding Zrt pályázat felhívást tett közzé nyomtatott sajtóban és online felületeken. A pályázati eljárás eredménytelenül zárult.

A műemlék minősítésű ingatlan rendezett tulajdoni viszonyokkal bír, az önkormányzati vagyongazdálkodás szerinti forgalomképes vagyonelem, de az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyongazdálkodási Rendelet) 6. § b) pontja szerint műemlék épületek, építmények korlátozottan forgalomképes vagyoni körbe tartoznak.

Ennek megfelelően a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (Kötv.) előírásait is figyelembe kell venni. A Kötv. 44. § a) nemzeti vagyon körébe tartozó műemlék tulajdonjogának átruházására irányuló jogügylet érvényességéhez az illetékes miniszter előzetes jóváhagyását írja elő, melyre a versenykiírásban hangsúlyozottan fel kell hívni a figyelmet. Ugyanezen jogszabály 86. § (1) bekezdés b) pontja szerint a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Építési Szabályzata (MÉSZ) az ingatlant településközpont vegyes zóna övezetbe sorolja, mely a Vt-105080(V) övezeti előírások betartásával építhető be.

Az ingatlanra vételi szándékát jelezte egy tehetséggondozással foglalkozó alapítvány. Kérelmükben jelezték, hogy Miskolcon szeretnének egy tehetséggondozó központot létrehozni, mely az alábbiakat tűzte ki célul:

- fiatalok és fiatal felnőttek oktatási rendszeren túli tehetséggondozása;
- 10-25 éves korosztály személyre szabott egyéni és kiscsoportos fejlesztése;
- tudáscentrum kialakítása;
- közösségi és oktatási tér biztosítása;
- kommunikációs és szociális képességek fejlesztése gyakorlat orientált tréningek biztosításával;
- roma fiatalok tehetséggondozása, segítése a megfelelő karrierút kialakításában;
- posztgraduális fejlesztés;
- fiatal kutatók támogatása, tér biztosítása a fiatal kutatói közösségek számára;
- tér biztosítása a társadalmi élet felé nyitott baráti közösségek számára

Számukra az ingatlan frekventált elhelyezkedése a céljaik megvalósításához rendkívül kedvező. Az épület jelenlegi állapota pedig lehetővé teszi, hogy az oktatási céloknak, a tehetséggondozás feltételeinek a leginkább megfelelő módon alakítsák ki. Tekintettel az alapítvány által meghatározott célokra, azokat az Önkormányzat a nevezett ingatlan vonatkozásában hasznosnak és célszerűnek találta, így ezen funkciók megvalósítása a jövőben vevő részéről cél lehet, és az Önkormányzat érdekeit is szolgálhatja. Az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok értékesítése esetén a Miskolc Holding Zrt szintén elidegenítené a 149 m² nagyságú ingatlanát az új tulajdonos részére.

A Miskolc Holding Zrt. Gazdaságfejlesztési és Ingatlangezdeményezési Igazgatósága a teljes (3 db önálló albetétet tartalmazó) ingatlan forgalmi értékét bruttó 457.200.000,- Ft (360.000.000,- Ft + 97.200.000,- Ft áfa) összegben határozta meg, melyből az önkormányzat tulajdonában lévő 2527/3/A/1 hrsz-ú és a 2527/3/A/2 hrsz-ú ingatlanok bruttó 454.660.000,- Ft (358.000.000,- Ft + 96.660.000,- Ft áfa) összeget képviselnek.

A Vagyonszerzési és Vagyongazdálkodási Igazgatóság 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 forgalmi érték között a Városgazdálkodási és –üzemeltetési Bizottság, 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték felett a Közgyűlés jogosult dönteni.”

Magyarország Kormánya 2020. november 4. napjától a 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelettel veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: Kat.) 46. § (4) bekezdése értelmében veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének hatáskörét a polgármester gyakorolja, tehát Polgármester Úr jogosult döntést hozni.

Az ingatlan forgalmi értékére tekintettel a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.) 14. § (2) bekezdésében foglaltak szerint is a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

A Miskolc Holding Zrt. által elkészített ingatlanforgalmi értékbecslés alapján javaslom a Tisztelt

Polgármester Úr felé, hogy a Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonában álló a Miskolc, 2527/3/A/1, Széchenyi István u. 1. szám alatti, 2030/10000 eszmei hányadú, 1297 m² nagyságú „egyéb helyiség” megnevezésű, továbbá a 2527/3/A/2 hrsz.-ú, természetben 3530 Miskolc, Széchenyi István u. 1. szám alatti 7736/10000 eszmei hányadú, valamint 4940 m² nagyságú „szálloda” megnevezésű társasházias ingatlanok értékesítéséről döntsön kétfordulós versenyeztetési eljárás alkalmazásával a fentebb hivatkozott forgalmi értéket, mint minimális eladási árat megjelölve.

Miskolc, 2020. november 24.




Varga Andrea Klára
alpolgármester

Határozati javaslat:

Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestereként a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a Közgyűlés feladat-és hatáskörét gyakorolva az alábbi döntést hozom:

Tárgy: Miskolc, Széchenyi utca 1. sz. alatt elhelyezkedő ingatlanok elidegenítése

- 1./ Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestereként – összhangban a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) rendelkezéseivel – döntök a Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonában álló a Miskolc, 2527/3/A/1, Széchenyi István u. 1. szám alatti, 2030/10000 eszmei hányadú, 1297 m² nagyságú „egyéb helyiség” megnevezésű, továbbá a 2527/3/A/2 hrsz.-ú, természetben 3530 Miskolc, Széchenyi István u. 1. szám alatti 7736/10000 eszmei hányadú, valamint 4940 m² nagyságú „szálloda” megnevezésű társasházias ingatlanok elidegenítéséről, nyílt versenyztetési eljárás útján.
- 2./ A Miskolc 2527/3/A/1 hrsz-ú és a Miskolc 2527/3/A/2 hrsz-ú ingatlanok együttes minimális eladási árát bruttó 454.660.000,- Ft (358.000.000,- Ft + 96.660.000,- Ft áfa) összegben határozom meg, foglaló fizetési kötelezettség terhe mellett.
- 3./ Az ingatlanok megvásárlására csak együttesen tehető ajánlat, melynek összege nem lehet alacsonyabb, mint a 2. pontban megjelölt bruttó minimálár.
- 4./ Az ingatlan vételárát a vevő egyösszegben, az adásvételi szerződés aláírását követő 30 napon belül köteles megfizetni.
- 5./ A Miskolc Holding Zrt. az értékesítési eljárás lefolytatása során alkalmazza az alábbi kikötéseket is:
 - a) a pályázó az ingatlan felújítása során alakítson ki közösségi és oktatási célok megvalósítására alkalmas tereket, mely elősegítheti a tehetséggondozást, valamint biztosítson lehetőséget közösségek számára rendezvények szervezéséhez,
 - b) a pályázat elbírálása során kialakítandó szempontrendszerben a használatba vételi engedéllyel dokumentált felújítási határidő súlyozottan jelenjen meg,
 - c) az adásvételi szerződésben kerüljön kialakításra megfelelő szankciórendszer (kötbér) a felújítás elmaradásának, valamint a vevő által vállalt határidő késedelmének vagy a szerződés kötelmeiktől eltérő módon történő megvalósítása esetére.
- 6./ Jelen határozattal egyidejűleg a Közgyűlés a VI-66/314.442/2016. számú határozatának 3. pontját visszavonja.

7./ Felhatalmazom a Miskolc Holding Zrt. Gazdaságfejlesztési és Ingatlangazdálkodási Igazgatóságát az elidegenítés teljes körű (az ajánlattételi felhívás határozat szerinti elkészítését, a versenyeztetési eljárás lefolytatását és az adásvételi szerződés aláírását is magába foglaló) lebonyolítására azzal, hogy az értékesítés során az Nvtv., Kötv. és egyéb jogszabályok előírásait köteles betartani.

Felelős:

Végrehajtásért felelős:

Végrehajtást felügyelő osztály:

Határidő:

Polgármester

Miskolc Holding Zrt. Gazdaságfejlesztési és

Ingatlangazdálkodási Igazgatósága

Vagyongazdálkodási Osztály

1. - 6. pontra vonatkozóan azonnal

7. pontra a határozat kézhezvételét követő 30 nap



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
ÖNKORMÁNYZATA

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
...../2020. (.....) határozata

Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestereként a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a Közgyűlés feladat-és hatáskörét gyakorolva az alábbi döntést hozom:

Tárgy: Miskolc, Széchenyi utca 1. sz. alatt elhelyezkedő ingatlanok elidegenítése

- 1./ Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestereként – összhangban a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) rendelkezéseivel – döntök a Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonában álló a Miskolc, 2527/3/A/1, Széchenyi István u. 1. szám alatti, 2030/10000 eszmei hányadú, 1297 m² nagyságú „egyéb helyiség” megnevezésű, továbbá a 2527/3/A/2 hrsz.-ú, természetben 3530 Miskolc, Széchenyi István u. 1. szám alatti 7736/10000 eszmei hányadú, valamint 4940 m² nagyságú „szálloda” megnevezésű társasházias ingatlanok elidegenítéséről, nyílt versenyeztetési eljárás útján.
- 2./ A Miskolc 2527/3/A/1 hrsz.-ú és a Miskolc 2527/3/A/2 hrsz.-ú ingatlanok együttes minimális eladási árát bruttó 454.660.000,- Ft (358.000.000,- Ft + 96.660.000,- Ft áfa) összegben határozom meg, foglaló fizetési kötelezettség terhe mellett.
- 3./ Az ingatlanok megvásárlására csak együttesen tehető ajánlat, melynek összege nem lehet alacsonyabb, mint a 2. pontban megjelölt bruttó minimálár.
- 4./ Az ingatlan vételárát a vevő egyösszegben, az adásvételi szerződés aláírását követő 30 napon belül köteles megfizetni.
- 5./ A Miskolc Holding Zrt. az értékesítési eljárás lefolytatása során alkalmazza az alábbi kikötéseket is:
 - a) a pályázó az ingatlan felújítása során alakítson ki közösségi és oktatási célok megvalósítására alkalmas tereket, mely elősegítheti a tehetséggondozást, valamint biztosítson lehetőséget közösségek számára rendezvények szervezéséhez,

- b) a pályázat elbírálása során kialakítandó szempontrendszerben a használatba vételi engedéllyel dokumentált felújítási határidő súlyozottan jelenjen meg,
- c) az adásvételi szerződésben kerüljön kialakításra megfelelő szankciórendszer (kötbér) a felújítás elmaradásának, valamint a vevő által vállalt határidő késedelmének vagy a szerződés kötelemtől eltérő módon történő megvalósítása esetére.

6./ Jelen határozattal egyidejűleg a Közgyűlés a VI-66/314.442/2016. számú határozatának 3. pontját visszavonja.

7./ Felhatalmazom a Miskolc Holding Zrt. Gazdaságfejlesztési és Ingatlangazdálkodási Igazgatóságát az elidegenítés teljes körű (az ajánlattételi felhívás határozat szerinti elkészítését, a versenyztetési eljárás lefolytatását és az adásvételi szerződés aláírását is magába foglaló) lebonyolítására azzal, hogy az értékesítés során az Nvtv., Kötv. és egyéb jogszabályok előírásait köteles betartani.

Felelős:

Végrehajtásért felelős:

Végrehajtást felügyelő osztály:

Határidő:

Polgármester

Miskolc Holding Zrt. Gazdaságfejlesztési és
Ingatlangazdálkodási Igazgatósága

Vagyongazdálkodási Osztály

1. - 6. pontra vonatkozóan azonnal

7. pontra a határozat kézhezvételét követő 30 nap

Miskolc, 2020. november

Veres Pál
polgármester

Ellenjegyzem:

Dr. Ignác Dávid
jegyző