

39785/11



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
ALPOLGÁRMESTERE

ikt.: MH-IGI-9719-0/2020.
ügyintéző: dr. Tarsoly Tímea


Melléklet: 1 db tulajdoni lap
1 db térkép
1 db értékbecslés

Döntéskérő indítvány
Miskolc, III. kerület, 33327 hrsz. alatt található
ingatlan hasznosítására, elidegenítésére

Előkészítésért felelős:

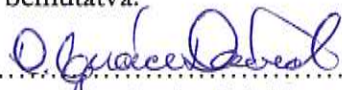

.....
dr Halmai Gyula
gazdaságfejlesztési és
ingatlangazdálkodási igazgató
Miskolc Holding Zrt.

Egyeztetve:


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


.....
Polgári Matyás
főosztályvezető
Gazdálkodási Főosztály

Törvényességi véleményezésre bemutatva:


.....
Dr. Ignác Dávid
jegyző



Tisztelt Polgármester Úr!

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képezi a Miskolc, III. kerület, 33327 hrsz. alatt található, 1 ha 5811 m² területű, „kivett, beépítetlen terület” ingatlan-nyilvántartási megjelölésű ingatlan, amelyet a tulajdoni lap III.RÉSZ. 1. sorszáma alatt az ÉMÁSZ Hálózati Kft. jogosult javára bejegyzett vezetékjog terhel az ingatlan területéből 5 m²-t érintően, továbbá 2. sorszám alatt Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata jogosult javára vízvezetési szolgálmi jog, az ingatlan területéből 1622 m²-t érintően, valamint 3. sorszám alatt az ÉMÁSZ Hálózati Kft. jogosult javára vezetékjog került bejegyzésre az ingatlan területéből 6 m²-t érintően.

Az ingatlan egy részére Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata és a La Crema Kft. (1012 Budapest, Kosciuszko Tádé utca 8. fszt. 2.; cégjegyzék száma: 01-09-277652; adószáma: 2418565-2-41, képviseli: Vaszil Gábor ügyvezető) között bérleti szerződés jött létre határozott időre.

Az ingatlan a Bükk lábánál, a Diósgyőr városrészben, a Diósgyőri Vár szomszédságában helyezkedik el.

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Építési Szabályzatáról szóló 21/2004.(VII.6.) önkormányzati rendelete (MÉSZ) az előterjesztés tárgyát képező ingatlant beépítésre nem szánt területen belüli (Z) zöldterület (közpark) zónába sorolja és nyílt vízterület (árok) céljára szabályozza, amelynek hasznosítására rendkívül szigorú előírásokat tartalmaz.

/Közpark zóna (Z): (1) Közparkok céljára kijelölt terület. A terület min. 75%-át zöldfelülettel (jellemzően fákkal és cserjékkel), ill. vízfelülettel (vízfolyás, dísztó, csónakázó tó) fedetten kell kialakítani. (2) A területen a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátsszótér stb.), vendéglátó épület, a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el. A területen belül parkoló, kiszolgáló út létesíthető akkor is, ha a szabályozási terv ezt külön nem jelöli. (3) A területnek közútról közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie. (4) Az újonnan elhelyezhető épületek építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet és az általa elfoglalt terület nem haladhatja meg a telekterület 2%-át. (5) A területen – védett közpark kivételével – terepszint alatti garázsok elhelyezhetők kertészeti szakvélemény alapján a közpark terület legfeljebb 20%-án. A terepszint alatti építmény felett legalább 50 cm vastag földtakarást kell biztosítani növénytelepítés céljára. Az építmények terepszint alatti része a közterület alá 0,5 m-en túl is benyúlhat./

Mivel a telek a karsztos vízbázis véd övezetéhez közel fekszik, ez további jelentős korlátozásokat jelent a mindenkori birtokos terhére.

Az önkormányzat ingatlan vagyonszármazékában az ingatlan a forgalomképes vagyoni kör részeként van nyilvántartásban.

A sík fekvésű, beépítetlen terület a vár csúfos szomszédjaként 2016 év közepéig lápos, mocsaras, szeméttel, hulladékkal és törmelékekkel telített hely volt.

Ekkor vette birtokba az ingatlan egy részét a La Crema Kft. bérlőként, aki azóta Tündérvár Szabadidő Park néven üzemelteti a példa értékű, egyben Miskolc országos hírű látványosságává emelt területet.

A társaság az elmúlt évek alatt jelentős magántőkével, előzetes környezetterhelési vizsgálat beszerzése után tájépítész, kertészmérnök szakemberek,- továbbá vízügyi, környezetvédelmi szaktanácsadók bevonásával gondoskodott a hulladékmentesítésről, a felszíni tereprendezési munkákról, a vízelvezető árkok takarításáról, a belvizes terület rendbe tételéről. Valamennyi szigorú szabály maradéktalan betartásával megoldotta a terület öntözését, vízjogi engedéllyel



vízvezető funkcióra panoráma patakot alakított ki, az ingatlan dísznövényekkel betelepítette, parkokat, sétányokat alakított ki, pihenő padokat, szabadtéri pavilonokat, szobrokat helyezett el és ezeket folyamatosan karban tartja, miközben újabb és újabb attrakciókkal színesíti a park adta kapcsolódási lehetőségeket. Eddigi beruházásai igazolhatóan megközelítik a 300 Millió forintot úgy, hogy azok döntő része nem mobilizálható.

Időközben a bérlő a bérlet tárgyát nem képező, teljes ingatlan területét rendbe tette, parlagfűtől mentesítette, füvesítette és folyamatosan gondozza, gondoskodik a locsolásról, szemétszállításról, világításról, őrzésről ezért kérelmezte azok bérbeadását is. Mivel a bérlői beavatkozás során, egységesen gondozott, rendezett, ezáltal lényegesen értékesebb terület alakult ki a vár környezetében, láthatóvá vált, hogy a terület egységes kezelése indokolt. Ezért a bérlői kérelem, támogatásra alkalmasnak minősül. Megjegyezzük, hogy bérleti szerződés szerint a bérlő magasabb bérleti díjfizetési kötelezettsége ellenére sem szedhet majd a látogatóktól belépő díjat, miközben a park látogatása egyébként is erősen időjárás függő.

A bérlői kérelem kiterjed az ingatlan megvásárlásának lehetőségére is, azzal az indokkal, hogy további több százmillió forint értékű beruházást tervez még, és a bérleti jogviszony megszűnése esetén beruházásainak jelentős része nem elvihető, az eredeti állapot helyreállítása pedig fogalmilag kizárt. Az értékesítés mellett szólna az is, hogy a teljes területre kiterjedő további fejlesztéssel, üzemeltetéssel még legalább 10 munkahely létesítésére kerülne sor, hiszen az aktív pihenést szolgáló, magasabb turisztikai igényeket is kielégítő szabadidőpark fenntartása, gondozása megnövekedett feladatot jelentene. Az ingatlan hasznosítása egyébként a fentebb írt szabályok miatt rendkívül korlátozott, a szennyvízelvezetés is csak a bérlő tulajdonában álló szomszédos lakóingatlanok igénybevételével megoldható, amely szabályok szerződéssel megerősítve, értékesítés esetén is könnyen számon kérhetőek.

Mivel erre az esetre a nemzeti vagyonról szóló tv., illetve az önkormányzati vagyonrendelet is csak a nyilvános, kétfordulós versenytárgyalás eredményeként kiválasztott vevővel teszi lehetővé a szerződéskötést, továbbá elismerve a bérlő önkormányzati tulajdonú ingatlanra fordított és vissza nem téríthető legalább 286 millió Ft-os investícióját, - figyelemmel a jövőben tervezett összességében fél milliárd forintot elérő beruházásaira is -, indokoltnak látszik elővásárlási jog biztosításával segíteni a projekt továbbfolytatásának lehetőségét. Ptk. 6:221. § (1) bekezdés értelmében: „Ha a tulajdonos meghatározott dologra nézve szerződéssel elővásárlási jogot alapít, és a dolgot harmadik személytől származó ajánlat elfogadásával el akarja adni, az elővásárlási jog jogosultja az ajánlatban rögzített feltételek mellett a harmadik személyt megelőzve jogosult a dolog megvételére.” Ez a jogosultság a tulajdonos rendelkezési jogát nem korlátozza, hiszen saját döntése alapján idegenítheti el ingatlanát. Mindössze annyiban korlát, hogy a nyilvános kétfordulós verseny eredményeként kialakult feltételek mellett lehetőséget teremt a jogosultnak is a szerződéskötésre. Ez azonban mindössze egy lehetőség, amely Ptk. 6:221. § (4) bekezdése szerint csak akkor érvényesül, ha a jogosult az ajánlati kötöttség ideje alatt elővásárlási jogával élni kíván. Mivel a fenti szabályok mentén az elővásárlási jog biztosítása önkormányzati érdeket nem sért, de segítheti az országos hírű projekt folytatását, indokolt annak szerződésben történő kikötése legfeljebb 5 év határozott időre.

Az értékesítéshez beszerzett ingatlanforgalmi szakvélemény az ingatlan értékét bruttó 64.800.000.-Ft összegben véleményezte.



A fenti előzményeket, így a bérlő 2016. óta eszközölt beruházásait és a tervezett további fejlesztési célokat figyelembe véve indokolt a további hasznosítás és üzemeltetés érdekében megfelelő, rendezett jogi háttérrel teremteni.

Az ingatlan értékesítését nyílt versenyeztetési eljárás alkalmazásával javaslom. Értékesítés esetén szükséges a terület védelmével összefüggő egyes garanciális szabályok beépítése és szankcionálása, amelyeket mind a pályázati kiírásban, mind az adásvételi szerződésben rögzíteni kell.

Az ingatlan forgalmi értékére tekintettel az Nvtv. 14. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a Magyar Államot az ingatlanokra minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII. 15.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: 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 forgalmi érték között a Városgazdálkodási és –üzemeltetési Bizottság, 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték felett a Közgyűlés jogosult dönteni.” Tekintettel az értékbecslésben megállapított forgalmi értékekre, a Vagyonrendelet 19. § (2) bekezdése értelmében Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése jogosult a szóban forgó ingatlan értékesítéséről dönteni.

Figyelemmel a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendeletre, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja.

A fentiek alapján kérem Tisztelt Polgármester Urat, hogy a határozati javaslatot jóváhagyni, a vonatkozó határozatot meghozni szíveskedjen.

Miskolc, 2020. november 25.

Varga Andrea Klára
alpolgármester





Határozati javaslat:

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Polgármestere 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 határozatot hozom:

Tárgy: A Miskolc, III. kerület, 33327 hrsz. alatt található ingatlan hasznosítása, elidegenítése

- 1./Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestereként akként döntök, hogy a Miskolc III. kerület, a 33327 hrsz. alatt elhelyezkedő ingatlant érintő bérleti szerződés kerüljön módosításra a bérbeadást követő változásokra figyelemmel a használt ingatlanrész és bérleti díj vonatkozásában, és felhatalmazom a Miskolc Holding Zrt.-t az e körben szükséges intézkedések megtételére.
- 2./ Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Polgármestereként döntök a Miskolc, III. kerület, 33327 hrsz. alatti ingatlanra a La Crema Kft. javára 5 év határozott időre szóló elővásárlási jog alapításáról, és felhatalmazom a Miskolc Holding Zrt. -t, hogy az Önkormányzat nevében kössön szerződést a La Crema Kft.-vel 5 év határozott időre szóló elővásárlási jog alapítására vonatkozóan, és az elővásárlási jogot jegyeztesse be az ingatlan-nyilvántartásba a jelen határozat 3./ pontjában foglaltak figyelembe vételével.
- 3./ Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Polgármestereként döntök arról, hogy a Miskolc, III. kerület, 33327 hrsz. alatti 1 ha 5811 m² alapterületű „kivett, beépítetlen terület” ingatlan-nyilvántartási megjelölésű ingatlan kerüljön elidegenítésre, nyílt versenyzetési eljárásban, azzal, hogy abból az értékesítést megelőzően a Tavi-forrás belső védőterületével érintett 131 m² területet telekalakítással a szomszédos 33340/1 helyrajzi számú ingatlanhoz szükséges csatolni, valamint azzal, hogy figyelemmel a vízbázis védelmi területek folyamatban lévő felülvizsgálatára a versenyzetési eljárás eredményeként az adásvételi szerződés csak a vízbázis védelmi területek kijelölését követően köthető meg.
- 4./ A Miskolc, III. kerület, 33327 hrsz. alatt felvett, „kivett, beépítetlen terület” ingatlan-nyilvántartási megjelölésű ingatlan minimális eladási árát bruttó 64.800.000,- Ft azaz bruttó Hatvannégymillió-nyolcszázezer forint összegben határozom meg, foglaló fizetési kötelezettség terhe mellett.
- 5./ Az ingatlan vételárát a vevő egy összegben, az adásvételi szerződés aláírását követően 15



napon belül, a megfizetett bánatpénz összegének az eladási árra történő kiegészítésével köteles megfizetni.

- 6./ A vevő vállaljon kötelezettséget arra, hogy az ingatlant a MÉSZ által előírt korlátozások figyelembevételével, turisztikai és kulturális események lebonyolítására is alkalmas, bárki által látogatható szabadidő parkként hasznosítja, mely kötelezettség biztosítására az eladót illesse 5 évre az eredeti vételáron a visszavásárlás joga. Ennek megszegése esetén a vevő 20.000.000,- Ft megghiúsulási kötbér fizetésére legyen köteles.
- 7./ Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése nevében felhatalmazom a Miskolc Holding Zrt.-t, mint az önkormányzati tulajdonú üzleti vagyon hasznosításával megbízott szervezetet az értékesítés teljes körű (a határozatban kikötött biztosítékok - foglaló, visszavásárlási jog, kötbér - részletszabályainak meghatározását, valamint az adásvételi szerződés aláírását is magába foglaló) - lebonyolítására azzal, hogy az értékesítés során az Nvtv. – különös tekintettel az Nvtv. 14. § (2) bekezdésében foglaltakra - az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet és egyéb jogszabályok előírásait köteles betartani.

Felelős:

Polgármester

Végrehajtásért felelős:

Miskolc Holding Zrt.

Gazdaságfejlesztési és Ingatlanguzgatási
Igazgatóság

Végrehajtást felügyelő osztály:

Vagyongazdálkodási Osztály

Határidő:

azonnal

a 3. pont vonatkozásában a telekalakítást követő
30 napon belül



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS

ÖNKORMÁNYZATA

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

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Polgármestere 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 határozatot hozom:

Tárgy: A Miskolc, III. kerület, 33327 hrsz. alatt található ingatlan hasznosítása, elidegenítése

- 1./Miskolc Megyei Jogú Város Polgármestereként akként döntök, hogy a Miskolc III. kerület, a 33327 hrsz. alatt elhelyezkedő ingatlant érintő bérleti szerződés kerüljön módosításra a bérbeadást követő változásokra figyelemmel, a használt ingatlanrész és bérleti díj vonatkozásában és felhatalmazom a Miskolc Holding Zrt.-t az e körben szükséges intézkedések megtételére.
- 2./ Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Polgármestereként döntök a Miskolc, III. kerület, 33327 hrsz. alatti ingatlanra a La Crema Kft. javára 5 év határozott időre szóló elővásárlási jog alapításáról, és felhatalmazom a Miskolc Holding Zrt. –t, hogy az Önkormányzat nevében kössön szerződést a La Crema Kft.-vel 5 év határozott időre szóló elővásárlási jog alapítására vonatkozóan, és az elővásárlási jogot jegyeztesse be az ingatlan-nyilvántartásba a jelen határozat 3./ pontjában foglaltak figyelembe vételével.
- 3./ Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Polgármestereként döntök arról, hogy a Miskolc, III. kerület, 33327 hrsz. alatti 1 ha 5811 m² alapterületű „kivett, beépítetlen terület” ingatlan-nyilvántartási megjelölésű ingatlan kerüljön elidegenítésre, nyílt versenyeztetési eljárásban, azzal, hogy abból az értékesítést megelőzően a Tavi-forrás belső védőterületével érintett 131 m² területet telekalakítással a szomszédos 33340/1 helyrajzi számú ingatlanhoz szükséges csatolni, valamint azzal, hogy figyelemmel a vízbázis védelmi területek folyamatban lévő felülvizsgálatára a versenyeztetési eljárás



eredményként az adásvételi szerződés csak a vízbázis védelmi területek kijelölését követően köthető meg.

- 4./ A Miskolc, III. kerület, 33327 hrsz. alatt felvett, „kivett, beépítetlen terület” ingatlan-nyilvántartási megjelölésű ingatlan minimális eladási árát bruttó 64.800.000,- Ft azaz bruttó Hatvannégymillió-nyolcszázezer forint összegben határozom meg, foglaló fizetési kötelezettség terhe mellett.
- 5./ Az ingatlan vételárát a vevő egy összegben, az adásvételi szerződés aláírását követően 15 napon belül, a megfizetett bányapénz összegének az eladási árra történő kiegészítésével köteles megfizetni.
- 6./ A vevő vállaljon kötelezettséget arra, hogy az ingatlant a MÉSZ által előírt korlátozások figyelembevételével, turisztikai és kulturális események lebonyolítására is alkalmas, bárki által látogatható szabadidő parkként hasznosítja, mely kötelezettség biztosítására az eladót illesse 5 évre az eredeti vételáron a visszavásárlás joga. Ennek megszegése esetén a vevő 20.000.000,- Ft meghiúsulási kötbér fizetésére legyen köteles.
- 7./ Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése nevében felhatalmazom a Miskolc Holding Zrt.-t, mint az önkormányzati tulajdonú üzleti vagyon hasznosításával megbízott szervezetet az értékesítés teljes körű (a határozatban kikötött biztosítékok - foglaló, visszavásárlási jog, kötbér - részletszabályainak meghatározását, valamint az adásvételi szerződés aláírását is magába foglaló) - lebonyolítására azzal, hogy az értékesítés során az Nvtv. – különös tekintettel az Nvtv. 14. § (2) bekezdésében foglaltakra - az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet és egyéb jogszabályok előírásait köteles betartani.

Felelős:

Polgármester

Végrehajtásért felelős:

Miskolc Holding Zrt.

Gazdaságfejlesztési és Ingatlanguzgatási
Igazgatóság

Végrehajtást felügyelő osztály:

Vagyongazdálkodási Osztály

Határidő:

azonnal

a 3. pont vonatkozásában a telekalakítást követő
30 napon belül

Miskolc, 2020.

Veres Pál
polgármester

Ellenjegyzem:

Dr. Ignácz Dávid
jegyző

Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/52300/2020

2020.07.01

Szektor : 53

MISKOLC III.KERÜLET

Belterület 33327 helyrajzi szám

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.Fill	alorészlet adatak ter. kat.jöv. ha m2 k.Fill
Kivett beépítetlen terület	0	1.5811	0.00	

2. bejegyző határozat: 50545/2008.04.23

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 39931/1991.05.27

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3525 MISKOLC Városház tér 8.

törzsszám: 15735605

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 52538/2012.06.27

Vezetékjog

A VM-404/2012. engedély számú (20655) Díósgyőr 0,4 kV-on 1.sz. vezetérendszer az ingatlan területéből 5 m²-t érint. (FM: 3/401/2011.).

jogosult:

név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 73915/2017.12.04

Vízvezetési szolgalmi jog

(Miskolc, Tavi forrás és Szent György Forrás között lévő 2db DN 300 és 1db DN 250 ivóvízvezeték) az ingatlan területéből 1622 m²-re. FM: 2053/2016.

jogosult:

név: MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15735605

cím : 3525 MISKOLC Városház tér 8.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 30189/2019.01.03

Vezetékjog

A VM-511/2018. engedély számú vezetékjog "Miskolc Díósgyőri vár és környezetének fejlesztése "D" jelű út KIF hálózat kiváltása" az ingatlan területéből 6 m²-t érint. FM: 2502/2017.

jogosult:

név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

TULAJDONI LAP VÉGE