



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
ALPOLGÁRMESTERE

Ikt.: 853856-2/2018

Ügyintéző: Kurcsicsné dr. Zobolyák Ida

Mell.: szakértői vélemény


Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága

Előterjesztés a Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottság 2018. december 5. napján tartandó ülésére

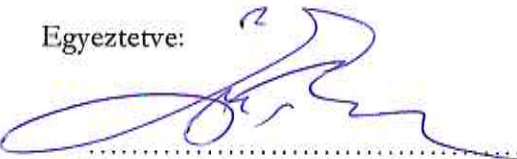
Javaslat

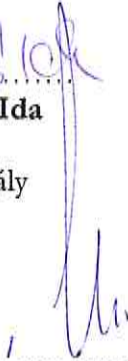
a Miskolc 2423 hrsz.-ú ingatlant terhelő 87 m² nagyságú ingatlanrészre fennálló
földhasználati jog megváltására


Előkészítésért felelős:



Kurcsicsné dr. Zobolyák Ida
osztályvezető
Vagyongazdálkodási Osztály

Egyeztetve:

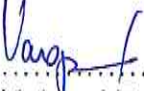

Dr. Gőz Péter
Szervezeti Szolgáltatásokért
Felelős Polgármesteri Biztos


Dr. Schweickhardt Gyula
Városüzemeltetésért és Közlekedésért Felelős
Polgármesteri Biztos


Kmetti Attila
Gazdálkodási Stratégiáért Felelős
Polgármesteri Biztos


Polgári Máttyás
főosztályvezető
Gazdálkodási Főosztály

Törvényességi véleményezésre bemutatva:


Dr. Alakszai Zoltán
jegyző

Tisztelt Bizottság!

I. Tartalmi összefoglaló

A TOP -6.3.2-16-M11-2017-00001 azonosító számú Zöld Város kialakítása Miskolc Belváros - Történelmi Ávas akcióterületen elnevezésű projekt keretében a következő fejlesztések tervezettek:

- Szinva patak melletti vízparti szabadidős-rekreációs „zöld” terület kialakítás;
- Történelmi Ávas aktív rekreációs zöldterület kialakítása;
- Szemere kert és a Városház téren álló platán fasor megújítása;
- Belvárosi épületek megújítása vendéglátó és kereskedelmi funkciókkal.

A Belvárosi területek megújítása keretében többek között a Miskolc Hunyadi János utca 3. és 5. szám alatti ingatlanokon található épületek felújítása tervezett. Az épületek földszintjén és pincészetjén szolgáltató, vendéglátó funkció, míg az ingatlanok udvarán a Szent István tér irányába vendéglátó terasz kerül kialakításra.

A Szent István tér átalakítását követően a Hunyadi János utca 3. szám alatti ingatlan udvara gépjárművel nem lesz megközelíthető.

A Miskolc 2423 hrsz.-ú, természetben Hunyadi János u. 3. szám alatti ingatlan az UniCredit Bank Hungary Zrt. (404/1195) és Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) (791/1195) osztatlan közös tulajdonában áll.

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. osztatlan közös tulajdoni illetősége természetben az önálló helyrajzi számon (2423/A) feltüntetett Bank épület alatti területet jelenti, míg az Önkormányzat tulajdoni illetősége a Miskolc 2423 hrsz.-ú ingatlanon található másik épületre, valamint az udvar területére terjed ki.

A Miskolc 2423 hrsz.-ú ingatlanban az Önkormányzatot illető tulajdoni hányadot terheli továbbá az UniCredit Bank Hungary Zrt. javára 87 m² nagyságú területre bejegyzett határozatlan időre szóló földhasználati jog, amely alapján az ingatlan udvarának 87 m² nagyságú területét az UniCredit Bank Hungary Zrt. a gépjárműveinek parkolására használja. A földhasználati jog biztosításának célja a jogelőd ingatlantulajdonosok között is az volt, hogy a Bank saját tulajdonú autóinak, a munkavállalók autóinak, valamint kiemelt ügyfelek autóinak parkolási lehetőségét biztosítsa. Az Önkormányzat a Miskolc 2423 hrsz.-ú ingatlan 791/1195 –öd osztatlan tulajdoni illetőségét a korábban ezen tulajdoni hányadban UniCredit Bank Hungary Zrt.-vel osztatlan közös tulajdonos tulajdonostársától ezen tény és fennálló jog ismeretében szerezte meg.

Annak érdekében, hogy a Miskolc 2423 hrsz.-ú ingatlanon az új vendéglátó funkció kialakításra kerülhessen, a projektcél megvalósulhasson, és ezzel egyidejűleg az UniCredit Bank Hungary Zrt. joga, valamint a földhasználati jog alapján a parkolási célú használat valamilyen módon fennmaradjon, szükséges az UniCredit Bank Hungary Zrt. javára, 87 m² nagyságú területre vonatkozóan fennálló, és az Önkormányzat tulajdoni illetőségét terhelő földhasználati jog megváltása.

Az UniCredit Bank Zrt. tekintettel arra, hogy a 87 m² nagyságú területrészt parkoló területként használja, a földhasználati jogának megváltását nem pénzbeli ellentételezéssel kéri, hanem a Bank épületéhez közeli parkolási lehetőség biztosításával.

Figyelembe véve, hogy az Önkormányzat tulajdonában nincs olyan, a Bank által is elfogadható terület a Bank épületének közelében, amely alkalmas lenne arra, hogy a parkolási célt szolgáló

földhasználati jog átjegyzésre kerülhessen, ezzel biztosítva az UniCredit Bank Hungary Zrt. számára a parkolási lehetőséget, szükségessé vált más megoldás kidolgozása.

Az Önkormányzat az UniCredit Bank Hungary Zrt. részére parkoló, azaz várakozási célú területet, a Bank épületéhez közel, csak közterületen, a Miskolc Megyei Jogú Város közigazgatási területén járművel történő díjköteles várakozás szabályairól szóló 37/2016.(XII.12.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) hatálya alá tartozó területen a rendelet előírásainak betartása mellett tud biztosítani.

A földhasználati jog parkolóbérlettel történő megváltásának fő elve az értékátányosság, melyet az Önkormányzatnak minden körülmények között be kell tartani.

Az Alaptörvény 38. cikk (3) bekezdése értelmében nemzeti vagyonnal rendelkezni az értékarányosság követelményének betartása mellett lehet, valamint az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 10. § (1) bekezdés c) pontja alapján a vagyon megszerzésére irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy forgalmi értékét vagyoneértékű jog esetében 3 hónapnál nem régebbi egyedi szakértői értékelés alapján kell meghatározni.

A vagyoneértékű jog értékelésére a Vagyonrendeletnek megfelelően szakértőt kértünk fel.

A 87 m² nagyságú területre fennálló földhasználati jog értékét az Önkormányzat által felkért H&H Homor és Társai Könyvvizsgáló, Gazdasági-és Adótanácsadó Kft. határozta meg – figyelemmel a terület parkolóként történő használatára - br. 22.385.000 Ft, azaz bruttó Huszonkettőmillió-háromszáznyolcvanötezer forint összegben.

Az Önkormányzat az értékarányosság elvét figyelembe véve és betartva, ezen összeg erejéig tudja a Miskolc 2423 hrsz.-ú ingatlanon az UniCredit Bank Hungary Zrt. javára 87 m² nagyságú területre fennálló földhasználati jogot megváltani oly módon, hogy a Rendeletben meghatározott díjtételek szerinti parkolóbérletet biztosít az UniCredit Bank Hungary Zrt.-nek.

A földhasználati jog megváltása oly módon történhet, hogy az Önkormányzat és az UniCredit Bank Hungary Zrt a földhasználati jog megváltása tárgyában megkötendő szerződésben rögzítik, hogy a földhasználati jog megváltásának ellenértékeként a szakértői véleményben meghatározott és a felek által kölcsönösen elfogadott érték erejéig az UniCredit Bank Hungary Zrt. a mindenkor hatályos Rendeletben meghatározott bérlettípusok közül, a rendeletben rögzített díjtétellel parkolóbérletet vásárol.

A földhasználati jog megváltása érdekében alkalmazott konstrukcióban az Önkormányzat részéről a vagyoneértékű jog megváltása halasztott fizetési konstrukcióban történik. Az UniCredit Bank Hungary Zrt. a földhasználati jog ellenértékéről egy összegű számlát állít ki, amelyet az Önkormányzat az UniCredit Bank Hungary Zrt. által évente vásárolt parkolóbértelekről kiállított számlák megküldésével részletekben egyenlít ki.

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. a fenti tartalommal elkészített megállapodás aláírásával egyidejűleg lemond a földhasználati jogáról.

Amennyiben az UniCredit Bank Hungary Zrt. a Hunyadi János utca 3. szám alatti bankfiókot az előtt szünteti meg, hogy a földhasználati jog ellenértéke teljes egészében kifizetésre kerülne, a megszüntetés előtt köteles ezen szándékát jelezni az Önkormányzatnak és egyeztetést kezdeményezni a még fennálló követelés megtérítésének módjáról és határidejéről.

A Vagyonrendelet 19. § (2) bekezdése alapján az Önkormányzat vagyonát érintően 10 és 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték között a Városgazdálkodási és-üzemeltetési Bizottság jogosult dönteni.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy döntsön arról, hogy a Miskolc 2423 hrsz.-ú ingatlanon az UniCredit Bank Hungary Zrt. javára 87 m² nagyságú területre fennálló földhasználati jog, a szakértői véleményben meghatározott bruttó 22.385.000 Ft, azaz bruttó Huszonkettőmillió-háromszáznolcvanötezer forint összeggel kerüljön megváltásra oly módon, hogy a földhasználati jog értéke az UniCredit Bank Hungary Zrt. által, a Miskolc, Hunyadi utca 3. szám alatti bankfiók működéséhez szükséges parkolóhely biztosítása érdekében vásárolt parkolóbérletek díjával kerüljön ellentételezésre, halasztott fizetéssel.

II. Előzmények

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a II-21/271.242/2015. számú határozatában döntött a Miskolc, Hunyadi János utca 3. szám alatti Miskolc, 2423 hrsz.-ú ingatlan 791/1195-öd arányú tulajdoni illetőségének megvásárlásáról.

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a TOP -6.3.2-16-MI1-2017-00001 azonosító számú Zöld Város kialakítása Miskolc Belváros - Történelmi Ávas akcióterületen elnevezésű projekt tárgyában benyújtott támogatási kérelmet a tájékoztatás elfogadása a Területfejlesztési Operatív Program (TOP) keretében 2016. május 31-ig benyújtott támogatási kérelmekről tárgyban hozott VII-103/314.489/2016. számú határozatával hagyta jóvá.

A Zöld város kialakítása Miskolc Belváros – Történelmi avas akcióterület elnevezésű projekt keretében a Miskolc, Hunyadi János utca 3. és 5. szám alatti ingatlanokon található épületek felújítása tervezett. A projekt megvalósításának előfeltétele a Miskolc, Hunyadi János utca 3. szám alatti ingatlanra az UniCredit Bank Hungary Zrt. javára 87 m² nagyságú területre fennálló földhasználati jog megváltása.

III. Várható szakmai hatások

A földhasználati jog megváltásával a Zöld város kialakítása Miskolc Belváros – Történelmi avas akcióterület elnevezésű projekt keretében megvalósulhat a Miskolc, Hunyadi János utca 3. és 5. szám alatti ingatlanokon található épületek felújítása, új funkcióval történő ellátása.

IV. Várható gazdasági hatások

A földhasználati jog megváltása értékarányosan, halasztott fizetési konstrukcióban történik, a földhasználati jog megszűnik, azonban az ellenérték nem egy összegben terheli az Önkormányzat költségvetését. A Miskolc, Hunyadi János utca 3. és 5. szám alatti ingatlanokon található épületek felújításával, új funkcióval történő ellátásával, új gazdaságélénkítő beruházás valósul meg.

V. Kapcsolódások

Az előterjesztés kapcsolódik a Zöld város kialakítása Miskolc Belváros – Történelmi avas akcióterület elnevezésű projekthez, valamint az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet és a Miskolc Megyei Jogú

Város közigazgatási területén járművel történő díjköteles várakozás szabályairól szóló 37/2016.(XII.12.) önkormányzati rendelet előírásaihoz.

VI. Javaslat a sajtó tájékoztatására

A sajtó tájékoztatása nem indokolt.

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

Miskolc, 2018. november 30 .


Dr. Kiss János
alpolgármester



Határozati javaslat

Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási, és -üzemeltetési Bizottsága megtárgyalta a „Javaslat a Miskolc 2423 hrsz.-ú ingatlant terhelő 87 m² nagyságú ingatlanrészre fennálló földhasználati jog megváltására” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

Tárgy: a Miskolc 2423 hrsz.-ú ingatlant terhelő 87 m² nagyságú ingatlanrészre fennálló földhasználati jog megváltása

1. Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásáról szóló 40/2012. (XII.15.) önkormányzati rendelet 19. § (2) bekezdése alapján dönt arról, hogy a Miskolc 2423 hrsz.-ú ingatlanon az UniCredit Bank Hungary Zrt. javára 87 m² nagyságú területre fennálló földhasználati jog, a szakértői véleményben meghatározott bruttó 22.385.000 Ft, azaz bruttó Huszonkettőmillió-háromszáznyolcvanötezer forint összeggel kerüljön megváltásra oly módon, hogy a földhasználati jog értéke az UniCredit Bank Hungary Zrt. által, a Miskolc, Hunyadi utca 3. szám alatti bankfiók működéséhez szükséges parkolóhely biztosítása érdekében vásárolt parkolóbérletek díjával kerüljön ellentételezésre, halasztott fizetéssel.
2. Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási és -üzemeltetési Bizottsága felhatalmazza a Polgármestert az 1. pont szerinti tartalommal a földhasználati jog megváltása tárgyában megállapodás előkészítésére és aláírására.

Felelős:

Végrehajtásért felelős:

Határidő:

Bizottság elnöke

Vagyongazdálkodási Osztály

azonnal



JELENTÉS A TÉNYMEGÁLLAPÍTÁSOKRÓL

Végrehajtottuk a Miskolc I. kerület 2423 hrsz. -ú, természetben a Miskolc, Hunyadi u. 3. szám alatti az UniCredit Bank Hungary Zrt. -vel osztatlan közös tulajdonban lévő, 87 m² 8 db személygépkocsi parkolására alkalmas, kizárólagos használatú parkoló területre vonatkozóan azokat a vizsgálati eljárásokat, amelyekben Önökkel megállapodtunk, és amelyeket az alábbiakban felsoroltunk.

Megbízásunkat a megállapodás szerinti vizsgálattal kapcsolatos megbízásra vonatkozó Nemzetközi Kapcsolódó Szolgáltatásokra Vonatkozó Standard és az érvényes nemzeti standardok alapján vállaltuk és végeztük el.

A vizsgálati eljárásokat kizárólag azért hajtottuk végre, hogy segítsünk Önöknek a Miskolc I. kerület 2423 hrsz. -ú, természetben a Miskolc, Hunyadi u. 3. szám alatti 87 m² parkoló terület csereértékek megítélésben, és erről könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki.

A vizsgálati eljárásokat az alábbiakban összegezzük:

1. Megkaptuk és ellenőriztük a Miskolc I. kerület 2423 hrsz. -ú, természetben a Miskolc, Hunyadi u. 3. szám alatti terület tulajdonlap teljes másolatát.
2. Megkaptuk Miskolc Holding Zrt. Beruházási és Műszaki ellenőrzési Igazgatóság Beruházási és Műszaki Főmérnökség részéről Kovács Péter ingatlan vagyoneértékelő (névjegyzék szám: 11/2013.) által készített, és 2017. november 29. napján kelt Miskolc, Hunyadi János utca 3. sz. alatti (2423 hrsz. -ú) ingatlanrész közelítő értékmeghatározása című ingatlanforgalmi szakvéleményt, valamint a 2018. október 03. napján kelt értékelői nyilatkozat.
3. Megkaptuk a Miskolc Megyei Jogú Város közigazgatási területén járművel történő díjköteles várakozás szabályairól szóló 37/2016. (XII.12) számú önkormányzati rendeletét.
4. Megkaptuk az UniCredit Bank Hungary Zrt. -vel folytatott levelezést.

Ténymegállapításainkról az alábbi módon teszünk jelentést:

Miskolc I. kerület 2423 hrsz. -ú, természetben a Miskolc, Hunyadi u. 3. szám alatti 87 m² osztatlan közös tulajdonban lévő, 87 m², kizárólag használati jogú – 7 db személygépkocsi parkoltatására alkalmas – parkoló terület nagymértékben érintett a „Zöld város kialakítása Miskolc belváros- történelmi Avas akcióterületen” megnevezésű projektben.

Magyarország Alaptörvénye Közpendék 38. cikke szerint „Az állam és a helyi önkormányzatok tulajdona nemzeti vagyon.Nemzeti vagyont csak törvényben meghatározott célból lehet átruházni, törvényben meghatározott kivételekkel az értékarányosság követelményének figyelembevételével.”

A földhasználat gazdasági értékének meghatározásához Magyarországon nem áll rendelkezésre egységes módszertani eljárás. Mind a polgári-, mind a büntetőügyi eljárások keretében a leggyakrabban használt kalkulációs módot az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 72. § -a szolgáltatja, a szakértői gyakorlatban ez a legelterjedtebb és egyben a legegyszerűbb megközelítési mód.



Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 72. § (1) bekezdése szerint a vagyoni értékű jogok egy évi értékűl az ezzel terhelt dolog – terhekkel nem csökkentett – forgalmi értékének egy huszad részét kell tekinteni. A (3) bekezdésben foglaltak alapján a bizonytalan időre terjedő vagyoni értékű jog esetében a jog értéke – azt az esetet kivéve, amikor a vagyoni értékű jog valamely személy életének, házasságának vagy özvegyiségének idejére terjed – az egy évi érték ötszöröse.

Miskolc Holding Zrt. Beruházási és Műszaki ellenőrzési Igazgatóság Beruházási és Műszaki Főmérnökség részéről Kovács Péter ingatlan vagyoneértékelő (névjegyzék szám: 11/2013.) 2017. november 29. napján kelt Miskolc, Hunyadi János utca 3. sz. alatti (2423 Hrsz. -ú) ingatlanrész közelítő értékét az óvatos becslés elvét követve 3. 800. 000,- Ft -ban (2. 992. 126,- Ft + 27 % Áfa) állapította meg.

Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 72. § -ában foglaltak alapján a Hunyadi János utca 3. sz. alatti (2423 Hrsz. -ú) kizárólagos használati jogú ingatlanrész használati jogának értéke 950. 000,- Ft (748. 031,- Ft + 27 % Áfa)
[(3 800 000/20 = 190 000; 190 000 x 5 = 950 000)]

Jelen esetben ez a módszer nem alkalmas arra, hogy tényleges, objektív érték meghatározást tegyen lehetővé. A földhasználat gazdasági értékelése keretében ez esetben olyan körülményeket kell mérlegelni, amelyről a kiindulópontot jelentő hagyományos szakértői forgalmi értékbecslés nem nyújt elegendő információt.

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. által a Miskolc, Hunyadi u. 3. szám alatti 87 m² osztatlan közös tulajdonban lévő, kizárólagos használati jogú – 7 db személygépkocsi parkoltatására alkalmas – parkoló terület érték arányosságának meghatározása során abból indultunk ki, hogy amennyiben a nevezett terület nem állna rendelkezésre, úgy az UniCredit Bank Hungary Zrt. -nek parkolási díjat kellene fizetni.

A Miskolc, Hunyadi u. 3. szám alatti 87 m² osztatlan közös tulajdonban lévő, kizárólagos használati jogú – 7 db személygépkocsi parkoltatására alkalmas – parkoló terület Miskolc Megyei Jogú Város közigazgatási területén járművel történő díjköteles várakozás szabályairól szóló a jelenleg hatályos 37/2016. (XII.12) számú önkormányzati rendelete szerint „Zöld zóna” -ba sorolt terület, ahol a gazdálkodószervezet kizárólagos (rendszámos) éves parkoló bérlet éves díja 313. 000,- Ft/gépjármű, azaz a 7 db gépjármű esetében 2. 191. 000,- Ft/év.

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. -t Miskolc Megyei Jogú Város közigazgatási területén járművel történő díjköteles várakozás szabályairól szóló 37/2016. (XII.12) számú önkormányzati rendelet alapján 2018. évben 7 személygépkocsi – fentiekben ismertetett módon történő – parkolása esetén 2. 191. 000,- Ft/év (1. 725 197,- Ft + 27 % Áfa) összegű parkolási díjfizetési kötelezettség terhelné, amely 20 évi parkolási lehetőség esetén 43. 820. 000,- Ft.

Tekintettel arra, hogy a 37/2016. (XII.12) számú önkormányzati rendelet szerinti díjtétel a közterületi parkoló terület használatára vonatkozik, ellenben az UniCredit Bank Hungary Zrt. által jelenleg használt terület ilyen szempontból magánparkolónak tekinthető, azonban speciális felhasználási cél valósul meg a területe az egyszerű földhasználaton túl, ezért a fentiekben meghatározott két érték számtani átlaga, azaz 22. 385. 000,- Ft (17. 625. 984,- Ft + 27 % Áfa) a Hunyadi János utca 3. sz. alatti (2423 Hrsz. -ú) kizárólagos használati jogú ingatlanrész használati jogának értéke.

Ha további eljárásokat végeztünk volna el, vagy ha a pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatát vagy átvilágítását hajtottuk volna végre a Nemzetközi Könyvvizsgálói Standardok vagy a Nemzetközi




H & H Homor és Társai Könyvvizsgáló, Gazdasági- és Adótanácsadó Kft.
HU-3530 Miskolc, Petőfi S. u. 2. sz. 2. em. 2. ajtó

Átvilágítási Megbízásokra Vonatkozó Standardok, az érvényes nemzeti standardok alapján, akkor más tények is tudomásunkra juthattak volna, amelyekről Önöknek jelentést tettünk volna.


Ez a jelentés csak a fentiekben pontosan meghatározott tételekre vonatkozik.

Jelentésünk kizárólag az e jelentés első szakaszában ismertetett célra és az Önök tájékoztatására szolgál, és nem szabad más célra felhasználni, vagy más felek között szétosztani.

Miskolc, 2018. október 05.



Homor József ügyvezető
H & H Homor és Társai Kft.
3530 Miskolc, Petőfi u. 2. 11/2.
MKVK nyilv. szám: 001399



Homor József
kamarai tag könyvvizsgáló
Nyilvántartási szám: 001742