|  |  |
| --- | --- |
| ujmegye | Hajdú-Bihar Vármegye Önkormányzata  Közgyűlése |

|  |  |
| --- | --- |
| **KÖZGYŰLÉSI ELŐTERJESZTÉS** | **2.** |

|  |  |
| --- | --- |
| **Előterjesztő:** | Pajna Zoltán, a Közgyűlés elnöke |
| **Tárgy:** | Önkormányzati tulajdonú telek vásárlása a „Romanian-Hungarian Cross-Border Cultural Living Lab – Román-Magyar Határon Átnyúló Kulturális Központ” című projekt megvalósítása keretében |
| **Készítette:** | Dr. Dobi Csaba |
| **Melléklet:** | Záradékolt változási vázrajz  *(Előterjesztés melléklete)* |

**Tisztelt Közgyűlés!**

A közgyűlés 93/2024. (XI. 15.) határozatával döntött az Interreg VI-A Románia Magyarország Program keretében kiírt ún. stratégiai pályázati felhívásra a romániai Bihar Megyei Tanács, mint vezető partner által benyújtásra kerülő, „Romanian-Hungarian Cross-Border Cultural Living Lab – Román-Magyar Határon Átnyúló Kulturális Központ” című projekthez történő partneri csatlakozásról.

A pályázat benyújtásának határideje 2024. december 2. napja volt.

Tájékoztatom a közgyűlést, hogy a pályázat a román vezető partner által határidőben benyújtásra került, melyet a Program Monitoring Bizottsága a 2024. december 16. napján megtartott ülésén csökkentett összköltséggel támogatói döntésben részesített.

A nyertes projekt azonosítószáma: ROHU00618.

A költségcsökkentés indoka, hogy az előzetes várakozáshoz képest kettővel több stratégiai projektjavaslat került benyújtásra a kapcsolódó felhívásra, ezért a Program Monitoring Bizottsága valamennyi benyújtott pályázat támogathatósága érdekében akként döntött, hogy arányosan csökkenti valamennyi projektjavaslat esetében az elnyerhető támogatás összegét. Ezzel összhangban a Program Irányító Hatósága a támogatási szerződés megkötéséig nyitva álló időtartamban lehetőséget biztosított az eredetileg benyújtott projektjavaslatban szereplő tevékenységek esetében a költségek csökkentésére és ennek megfelelően az eredetileg tervezett tevékenységek műszaki tartalmának módosítására, mely Hajdú-Bihar Vármegye Önkormányzata esetében az alapvetően tervezett kulturális rendezvények, események darabszámának csökkentésében testesült meg.

A Monitoring Bizottság döntésének eredményeként a Hajdú-Bihar Vármegye Önkormányzatára eső összköltség 1.824.506,47 EUR (melyből a támogatás keretében kapott összeg hazai társfinanszírozással együtt 1.733.281,14 EUR, míg a fennmaradó rész az önerő) az eredetileg tervezett 2.187.500 EUR helyett.

Ugyanakkor nagyon fontos, hogy a projekt feltétellel került támogatásra. Feltételként előírásra került, hogy a projektben tervezett raktározási célú ipari csarnok vonatkozásában 2025. március 31. napjáig be kell mutatni az építési tevékenység tekintetében annak az építésügyi hatóság által jóváhagyott engedélyes tervét, továbbá ugyanezen időpontig igazolni szükséges a hatáskörrel rendelkező környezetvédelmi hatóság által kiadott nyilatkozattal, hogy a projektben tervezett építési tevékenység tekintetében nincs szükség a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet szerinti környezeti értékelésre vagy amennyiben igen, úgy a szükséges környezeti vizsgálati dokumentumot be kell nyújtani.

A benyújtott projektdokumentumokban Önkormányzatunk a raktározási célú ipari csarnok vonatkozásában azt az elképzelést vázolta fel, hogy az az Ebes belterületén, a 245/305. és 245/308. hrsz-ú, Ebes Községi Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanokból kialakuló 245/353. hrsz-ú ingatlanon kerül kialakításra.

A tervezett építési tevékenység kapcsán Önkormányzatunk a szükséges cselekményeket megkezdte.

A tervezési munka vonatkozásában a beszerzési eljárást megindítottuk, a tervező hamarosan megbízásra kerülhet.

A tervezési munka megkezdésének előfeltétele, hogy a hivatkozott ingatlan kialakításra kerüljön, mely folyamat jelenleg ott tart, hogy a hatáskörrel rendelkező ingatlanügyi hatóság (Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály) a telekalakításra vonatkozó engedélyt 2025. január 14. napján megadta és jelenleg a telekalakításnak az ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetése zajlik, mely előreláthatóan szintén megtörténik ezen a héten.

A tervezési munkának nem, azonban az építési tevékenység megkezdésének akadálya az, ha az építési tevékenységgel érintett ingatlan nincs Hajdú-Bihar Vármegye Önkormányzata tulajdonában vagy nem rendelkezik egyéb olyan jogosultsággal, amely az építési tevékenység elvégzésére az érintett ingatlanon feljogosítja.

Önkormányzatunk a hosszabb távú elképzeléseinek megvalósítása érdekében a projektbe az építési tevékenységgel érintett ingatlan megvásárlásának költségét tervezte be, vagyis annak fedezete a kapott támogatás keretében rendelkezésre áll.

Ebes Községi Önkormányzat tájékoztatása szerint Ebes Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a 2025. január 22-ei ülésén tárgyalja az Ebes, 245/305. és 245/308. hrsz-ú ingatlanokból kialakuló 245/353. hrsz-ú építési telek értékesítését, melyre a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.) és Ebes Községi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonának meghatározásáról, a tulajdonjog gyakorlásáról és a vagyon kezeléséről szóló 7/2013. (III. 25.) önkormányzati rendelet előírásainak figyelembevételével kerülhet sor.

A telekre vonatkozóan Ebes Községi Önkormányzat elkészíttette az értékesítésre történő meghirdetést megelőzően kötelező ingatlanszakértői véleményt, mely a szóban forgó terület értékét 16.198,- Ft/m2 + ÁFA összegben határozta meg.

A kialakuló telek adatai:

* helyrajzi száma: Ebes, belterület 245/353
* művelési ága: kivett, beépítetlen terület
* területe: 1500 m2
* tulajdoni viszonyai: kizárólagos önkormányzati tulajdonban áll
* az ingatlan tulajdoni lapján teher, vezetékjog vagy egyéb bejegyzés nem várható.

A kialakuló telekre vonatkozó főbb építésügyi előírások a szabályozási terv alapján:

* Övezeti jel: Ge-7 – Egyéb ipari gazdasági terület
* Régészeti terület érinti
* Beépítési mód: szabadonálló
* Legnagyobb beépítettség: 50 %
* Kialakítható legkisebb terület: 1500 m2
* Legkisebb zöldfelület: 25 %
* Megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,50 m
* Közművesítettség: a víz, villany, gáz és csatorna közmű az ingatlan előtt a 245/295 hrsz-ú útról (Szoboszlói utca) elérhető
* Az ingatlan aszfalt útról megközelíthető.

A kialakuló ingatlan közvetlenül a 4. számú főút mellett fekszik, a főútról könnyen és közvetlenül megközelíthető. A projektben Önkormányzatunk egy 300 m2 nagyságú raktározási célú csarnok építését tervezte.

Az ingatlan elhelyezkedését az előterjesztés mellékleteként csatolásra kerülő változási vázrajz mutatja be.

A telek tulajdonjogának megszerzése időigényes folyamat.

Amennyiben Ebes Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a 2025. január 22-ei ülésén az ingatlan értékesítéséről dönt, úgy a helyi vagyonrendelete és az Nvtv. 13. § (1) bekezdése alapján az kizárólag versenyeztetés útján történhet majd, figyelemmel a telek értékére. Az Nvtv. hivatkozott jogszabályi helye és ezzel összhangban a helyi vagyonrendelet ugyanis akként rendelkezik, hogy „Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.”

A Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja kimondja, hogy az Nvtv. 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatár 2025. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték.

Mivel az 1500 m2 területű kialakuló telek összértéke eléri a nettó 24.297.000,- Ft + ÁFA, azaz a bruttó 30.857.190,- Ft összeget, a telek értékesítésére csak versenyeztetés útján kerülhet sor.

Mivel a Hajdú-Bihar Vármegyei Közgyűlés soron következő rendes ülésére csak 2025. február 21. napján kerül sor, ezért indokolt, hogy arra az esetre, ha Ebes Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a január 22-ei ülésén az értékesítés mellett dönt és az alapján a kapcsolódó hirdetménye közzétételre kerül, megadja a szükséges felhatalmazást a versenyeztetési eljárás során az ajánlattételre a tervezett építésügyi tevékenységhez kapcsolódó tevékenységek és a projekt előrehaladásának biztosítása érdekében.

Az Nvtv. 14. § (2) bekezdése értelmében helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén – a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel – az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

Következésképpen, eredményes ajánlattétel esetén is objektív akadálya lehet a tulajdonszerzésnek, ha a Magyar Állam a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. útján gyakorolt elővásárlási jogával esetleg élni kíván, mely esetben alternatív megoldást kell majd találni a tervezett építési tevékenység megvalósításához. Ugyanez igaz abban az esetben is, ha más ajánlattevő Önkormányzatunknál előnyösebb ajánlatot tesz a versenyeztetés során.

Tájékoztatom továbbá a közgyűlést, hogy az Ebes Községi Önkormányzat Képviselő-testületének ülésére a telek értékesítése tárgyában készített előterjesztés szerint az értékesítés kapcsán Ebes Községi Önkormányzat előreláthatóan 5 év időtartamra szóló visszavásárlási jogot kíván kikötni arra az esetre, amennyiben a nyertes ajánlattevő a visszavásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidőben nem valósít meg legalább 300 m2 alapterületű – az építményadó alól nem mentes – építményt is magába foglaló beruházást az ingatlanon, illetve ha a nyertes ajánlattevő legkésőbb 2026. december 31. napjáig nem rendelkezik a megvalósítandó építmény vonatkozásában végleges építési engedéllyel.

Mindezek alapján indokolt mielőbb a szükséges döntéseket meghozni annak érdekében, hogy a projekt végrehajtására irányadó szoros határidők tarthatók legyenek.

Bár a Hajdú-Bihar Vármegye Önkormányzata Közgyűlése és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 4/2023. (IV. 3.) önkormányzati rendelet 3. melléklet II/3. pontjának 1. alpontja szerint a Pénzügyi Bizottság jogosult dönteni a 16.000.000.-Ft és 80.000.000.-Ft közötti nettó forgalmi értékű ingatlanok adásvételéről, cseréjéről, a projekt jelentőségére figyelemmel indokoltnak tartom, hogy a döntéseket a közgyűlés hozza meg.

Fentiek alapján, kérem a közgyűlést az alábbi határozati javaslat elfogadására, azzal, hogy az Ebes Községi Önkormányzat Képviselő-testületének január 22-ei ülésén hozott döntésről a közgyűlést előterjesztői kiegészítés keretében tájékoztatom.

**HATÁROZATI JAVASLAT**

Hajdú-Bihar Vármegye Önkormányzata Közgyűlése a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a alapján, figyelemmel a 93/2024. (XI. 15.) határozatra

1./ kinyilvánítja azon szándékát, hogy az ebesi 245/353 hrsz-ú, 1500 m2 területű, kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló ingatlant meg kívánja vásárolni.

2./ Az 1./ pontban foglalt döntésre tekintettel, felhatalmazza a közgyűlés elnökét, hogy Hajdú-Bihar Vármegye Önkormányzata képviseletében 16.198,- Ft/m2 + ÁFA mértékű vételi ajánlatot tegyen az 1./ pont szerinti ingatlan értékesítése érdekében Ebes Községi Önkormányzat által megindításra kerülő értékesítési eljárás során.

3./ Arra az esetre, amennyiben az értékesítési eljárás során több érvényes vételi ajánlat megtételére is sor kerül és ezért versenytárgyalási eljárás lefolytatására kerül sor, felhatalmazza a közgyűlés elnökét, hogy az esetleges versenytárgyalás során a 2./ pontban meghatározott összegnél magasabb vételi ajánlatot tegyen azzal, hogy az így megajánlásra kerülő vételár nem haladhatja meg a 2./ pont szerinti összeggel számított vételár 15 %-al növelt mértékét.

**Végrehajtásért felelős:** Pajna Zoltán, a vármegyei közgyűlés elnöke

**Határidő:** szükség szerint

**A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.**

Debrecen, 2025. január 20.

**Pajna Zoltán**

**elnök**

Az előterjesztés a törvényességi követelményeknek megfelel:

|  |
| --- |
| Kraszitsné dr. Czár Eszter |
| aljegyző |