

**DEBRECEN MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÖZGYŰLÉSÉNEK**

5/2025. (I. 23.) határozata*

**a Debrecen, Lórántffy utca 42. szám alatt található ingatlan nyilvános pályáztatás útján
történő értékesítéséről**

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése
a Vagyongkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény
107. §-a, a 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) és (2) bekezdése, 14. § (2) bekezdése,
a 2024. évi XC. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja, a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet
13. § (1) bekezdése, 22. § a) pontja, 23. § (1) bekezdés a) pontja, 24-26. §-a és 2. melléklete
alapján, figyelemmel a 15/2002. (V. 14.) NKÖM rendeletben és a 19/2023. (VI. 22.)
önkormányzati rendeletben foglaltakra

1./ értékesítésre kijelöli a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát
képező debreceni 6768 hrsz-ú, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, 718 m² területű, a
valóságban Debrecen, Lórántffy utca 42. szám alatt található helyi egyedi védelem alatt álló,
valamint műemléki környezetnek minősülő ingatlant.

2./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlan tekintetében

- a)** az értékesítés módjaként nyilvános pályáztatást határoz meg a mellékelt pályázati
felhívásban foglaltak szerint,
- b)** a vételár alsó határát 92.975.000,-Ft (áfamentes) összegben határozza meg azzal, hogy a
pályázó köteles további 10 millió forint összegű pályázati biztosítékot nyújtani, mely nyertes
pályázat esetén óvadékká alakul át,
- c)** az óvadék a teljes vételár megfizetését követő 2 év leteltével a vevő részére visszafizetésre
kerül, amennyiben a hasznosítás során az utcafronti épület megtartására vonatkozó
kötelezettségének eleget tett azzal, hogy az óvadék összege után a vevő kamatra vagy egyéb
hozádekre nem jogosult,
- d)** a nyertes pályázónak az általa felajánlott teljes vételárat az adásvételi szerződés hatályba
lépését követő 60 napon belül kell megfizetnie Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata
részére, valamint
- e)** az értékesítés során a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

3./ Felkéri a Vagyongkezelési Osztály vezetőjét, hogy a pályázati eljárás lebonyolításával
kapcsolatos intézkedéseket tegye meg, valamint a beérkezett ajánlatokat terjessze a Közgyűlés
elő.

Határidő: azonnal

Felelős: a Vagyongkezelési Osztály vezetője

* A Közgyűlés a határozatot a 2025. január 23-ai ülésén fogadta el.

4./ Felhatalmazza a Vagyongkezelési Osztály vezetőjét, hogy amennyiben a pályázat eredménytelenül zárul, mert a pályázati felhívásra egyetlen ajánlat sem érkezik, az 1./ pontban meghatározott ingatlan tekintetében a pályázati eljárás lebonyolításával kapcsolatos intézkedések megtételéről ismételt gondoskodjon.

Határidő: folyamatos

Felelős: a Vagyongkezelési Osztály vezetője

Dr. Szekeres Antal sk.
címzetes főjegyző

Dr. Papp László sk.
polgármester

A kiadmány hitelességét tanúsítom:
Debrecen, 2025. január 23.



Lukácsné Dr. Kiss Viktória
Szervezési Osztály vezetője

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata nyilvános pályázatot hirdet

a Debrecen, Lórántffy utca 42. szám alatti 6768 hrsz-ú ingatlan értékesítésére

1. A pályázatot kiíró szerv neve, székhelye:

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 4024 Debrecen, Piac utca 20.

2. A pályázat célja:

A debreceni 6768 hrsz-ú, 718 m² nagyságú, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, a valóságban Debrecen, Lórántffy utca 42. szám alatt található ingatlan értékesítése.

3. A pályázat jellege:

A pályázat nyilvános, egyfordulós, név megjelölésével lehet pályázni.

4. A pályázat tárgya:

Az Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képező debreceni 6768 hrsz-ú, 718 m² nagyságú „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, a valóságban Debrecen, Lórántffy utca 42. szám alatt található helyi egyedi védelem alatt álló, valamint műemléki környezetnek minősülő ingatlan.

5. Pályázati biztosíték nyújtásának módja és értéke, az ingatlan vételára és a vételár megfizetésének feltételei:

5.1. A pályázat kiírója az ingatlan tekintetében a vételár alsó határát 92.975.000,-Ft (áfamentes) összegben határozza meg.

5.2. A pályázónak 10 millió Ft összeget pályázati biztosítékként be kell fizetnie az Önkormányzat OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11738008-15461009-06530000 számú letéti számlaszámára és a befizetést bizonylattal igazolnia kell az Önkormányzat felé a pályázati anyag részeként. A pályázó ajánlata csak akkor érvényes, ha a pályázati biztosíték megfizetését igazolja.

5.3. A nyertes pályázó által befizetett pályázati biztosíték óvadékká alakul át, mely összeg a teljes vételár megfizetését követő 2 év leteltével a vevő részére visszafizetésre kerül, amennyiben az utcafronti épület megtartására vonatkozó kötelezettségének eleget tett. Az óvadék összege után a vevő kamatra vagy egyéb hozadékra nem jogosult.

5.4. A pályázaton nem nyert pályázó részére a pályázati biztosíték összege az Önkormányzat Közgyűlésének (a továbbiakban: Közgyűlés) döntését követő 8 napon belül visszafizetésre kerül. A pályázati biztosítékot szintén vissza kell adni, ha a pályázati felhívás visszavonásra kerül, továbbá ha a pályázatok érvénytelenségét állapítják meg, vagy, ha a Közgyűlés a pályázatot eredménytelennek nyilvánítja.

5.5. Amennyiben a szerződés megkötését követően a nyertes ajánlattevő eláll a szerződéstől, a pályázati biztosítékként befizetett összeg nem jár vissza, azt az Önkormányzat, mint a szerződés meghiúsulása esetére járó kötbért köti ki. Akkor sem jár vissza a pályázati biztosíték, ha a pályázó az ajánlati kötöttség időtartama alatt pályázatát visszavonja, valamint ha a szerződés megkötése a pályázónak felróható, vagy az ő érdekkörében felmerült más okból hiúsul meg.

5.6. A nyertes pályázónak vállalnia kell, hogy a pályázat eredményéről szóló közgyűlési döntésről szóló értesítést követő 15 napon belül az adásvételi szerződést megkötöti és, hogy az általa felajánlott teljes vételárat az adásvételi szerződés hatályba lépését követő 60 napon belül megfizeti az Önkormányzat számára.

6. Egyéb információk, kikötések:

6.1. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (2) bekezdése értelmében nemzeti vagyon tulajdonjogát **átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére** lehet.

6.2. Az Nvtv. 14. § (2) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. A pályázat eredményeként megkötött adásvételi szerződés hatálybalépésének feltétele a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (MNV Zrt.), mint a Magyar Állam nevében az elővásárlási jog gyakorlására jogosult szerv nemleges nyilatkozata, vagy az elővásárlási jog gyakorlására meghatározott 35 napos nyilatkozattételi határidő eredménytelen letelte.

6.3. A Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet az érintett ingatlant Lk-B/9 övezeti jelű, kisvárosias lakóterület építési övezetbe sorolja. Az ingatlan nem kialakult cívis építészeti karakterű, mely zártosorú beépítési mód mellett, 600 m² minimális teleknagysággal, 40%-os beépíthetőséggel, maximum 6,5 méter építménymagassággal építhető be, és a terepszint felett megengedett szintterület meghatározó szorzó 1,0.

6.4. A településkép védelméről szóló 19/2023. (VI. 22.) önkormányzati rendelet értelmében az **ingatlan helyi egyedi védelem alatt áll, ezért a tervezett hasznosítás során az utcafronti épületet meg kell tartani.**

Védelem alá tartozik:

- az eklektikus utcai homlokzat kialakítása és tömegformálása,
- az alapincézés és a magassíkföldszint egymáshoz viszonyított arányainak megtartása,
- az épület falnyílás rendje és annak aránya,
- a síkfelületű lábazat kialakítása,
- az utcai homlokzaton végig húzódó mellvédrendszer kialakítása,
- a falfelület sárga téglaburkolata,
- a párkányzat húzott vakolatának frízében lévő négyzetes padlásszellőzők,
- az utcai homlokzat 3+1+2 tengelyű homlokzat aránya,
- az ablakok egyenes szemöldökházlata,
- az ablakok toszkán pilaszter keretezésű vonaldíszítése,
- az ablakkeretek teljes párkányzata és azok lunettás lezárása,
- a lunetták mezejében lévő gipsz reliefek,
- a körszegmens zárású kapu és annak kissé kiemelt kváderezett keretezése.

Az értékvizsgálat dokumentációja megtekinthető Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Főépítési Irodáján (4026 Debrecen, Kálvin tér 11.).

6.5. Az ingatlanon a „műemléki környezet” jogi jelleg bejegyzés szerepel, tekintettel arra, hogy az ingatlan az egyes ingatlanok műemlékké nyilvánításáról, illetőleg műemléki védetség megszüntetéséről szóló 15/2002. (V. 14.) NKÖM rendelet 8. §-a szerint a Debrecen, Méliusz téri 6465 hrsz. alatti ingatlanon álló műemlék templom műemléki környezetének minősül. A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 117. §-a és 120. §-a alapján a műemléki környezet a műemlék védőövezetét jelenti, és az ilyen ingatlanok esetében biztosítani kell az építészeti, településképi, valamint környezeti, természeti értékek fenntartható használatát és a hagyományos tájhasználat megőrzését.

7. A pályázaton való részvétel feltétele:

A pályázaton csak azok vehetnek részt, akik a pályázati biztosítékot a pályázat benyújtására vonatkozó határidő lejártáig megfizették az Önkormányzat letéti számlájára.

8. A pályázatnak tartalmaznia kell:

8.1. A pályázó részletes és jogilag kötelező erejű nyilatkozatát

- a pályázati felhívásban foglalt feltételek elfogadására,
- a vételár összegére és teljesítésére,
- az ajánlati kötöttségre

vonatkozóan.

8.2. A pályázó hasznosítási elképzeléseinek ismertetését.

8.3. A pályázati biztosíték befizetését igazoló bizonylatot.

8.4. Amennyiben a pályázó nem természetes személy, a nyilvántartásba vételét igazoló okirat, valamint aláírási címpéldány, illetve képviselési jogosultságot igazoló okirat egyszerű másolatait.

9. A pályázat benyújtásának helye, módja, határideje:

9.1. Helye: Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Vagyonkezelési Osztályán (4024 Debrecen, Piac u. 26/A. szám, I. emelet 10-es iroda) a Vagyonkezelési Osztály ügyintézője részére.

9.2. Módja: „A Debrecen, Lórántffy utca 42. szám alatti 6768 hrsz-ú ingatlan nyilvános pályázat útján történő értékesítése” feliratú zárt borítékban, személyesen vagy meghatalmazott útján a pályázó nevének megjelölésével.

9.3. Ideje: A pályázati felhívás elérhetőségéről szóló közlemény megjelenését követő 20. nap 10.00 óráig.

10. Borítékbontás kezdete, helye:

A pályázati felhívás elérhetőségéről szóló közlemény megjelenését követő 20. nap 10.00 órakor a Polgármesteri Hivatal Vagyonkezelési Osztályán (4024 Debrecen, Piac u. 26/A. szám, I. emelet 10-es iroda).

11. A pályázatra vonatkozó további kérdések feltevésének, valamint a válaszok megadásának helye és módja:

A pályázatra vonatkozó további kérdések benyújtása a pályázati felhívás elérhetőségéről szóló közlemény megjelenését követő 10. nap 9.00 óráig, a Polgármesteri Hivatal Vagyonkezelési Osztályán írásos formában személyesen történhet (4024 Debrecen, Piac u. 26/A. szám, I. emelet 10-es iroda), valamint a vagyonkezeles@ph.debrecen.hu e-mail címre a pályázó személyes adatainak, cég esetén a cégalapítás megadásával. A pályázók írásban feltett kérdéseire a válaszokat a kiíró minden érintettnek a kérdésfelvetésben igénye szerint megadott elektronikus, vagy postai címére küldi meg.

12. Ajánlati kötöttség időtartama: A pályázat benyújtását követő 150 nap.

13. Eredményhirdetés módja, helye és várható ideje:

A pályázat eredményéről az Önkormányzat Közgyűlése dönt, mely döntést követő 8 munkanapon belül a kiíró a pályázókat írásban értesíti.

Kiíró egyben fenntartja a jogát, hogy a pályázat során ajánlatot tett egyik pályázóval se kössön szerződést és ily módon – akár indoklás nélkül is – a pályázatot eredménytelennek minősítse.

Mellékletek:

- Nyilatkozat-minta
- Szabályozási terv-részlet
- Fénykép

NYILATKOZAT

Alulírott

.....(név)

.....(cím)

mint pályázó

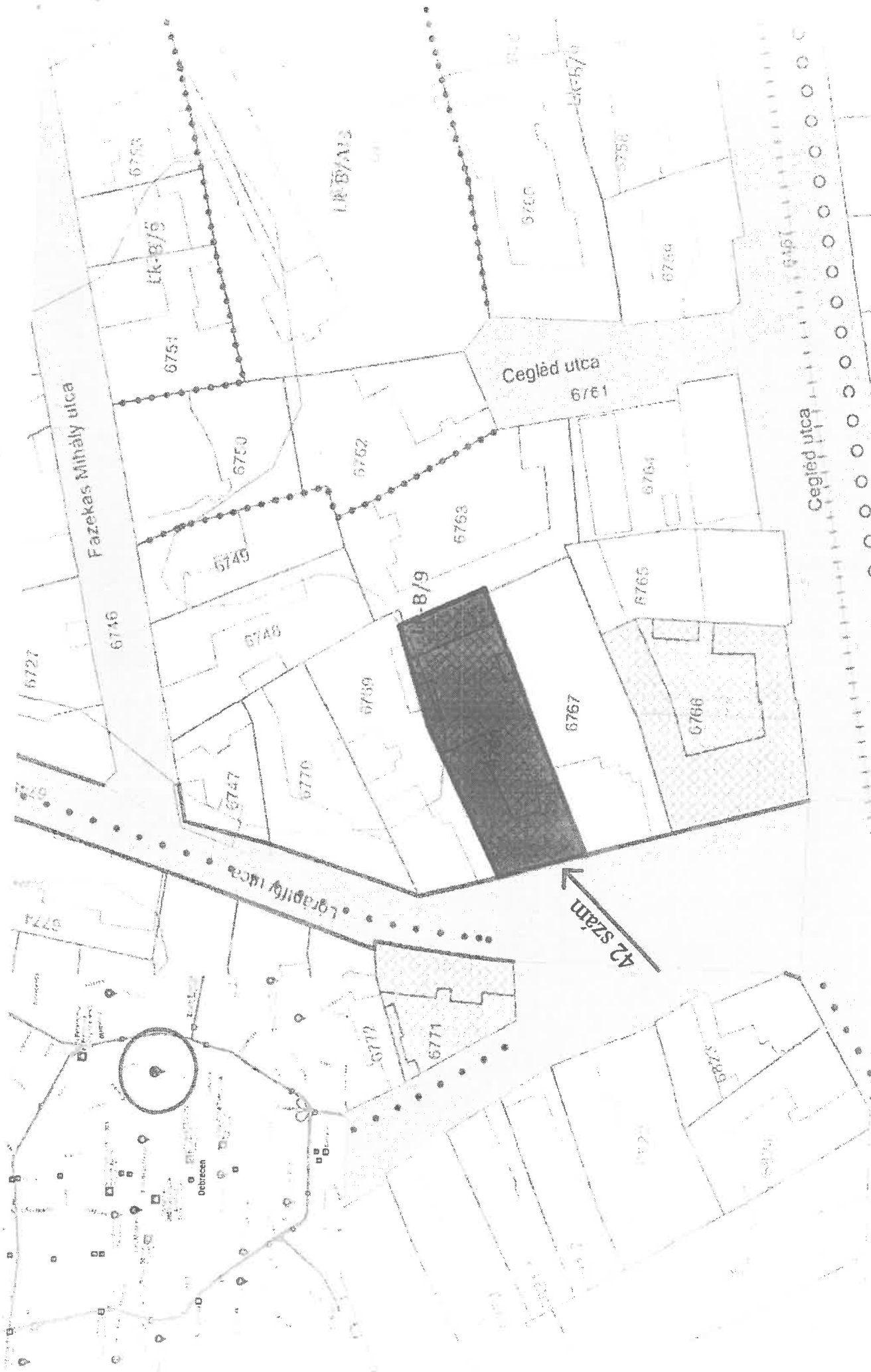
„A Debrecen, Lórántffy utca 42. szám alatti 6768 hrsz-ú ingatlan értékesítése”

tárgyú pályázat benyújtásával egyidejűleg nyilatkozom, hogy

- a) a pályázati felhívásban foglalt feltételeket elfogadom,
- b) az általam vállalt – ide értve az utcafronti épület megtartására vonatkozó – kötelezettségeket teljesítem,
- c) a felajánlott teljes vételárat az adásvételi szerződés hatályba lépését követő 60 napon belül megfizetem Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata részére,
- d) ajánlatomat a pályázat benyújtását követő 150 napig fenntartom.

Debrecen, 2025.

.....
pályázó



| Építési övezet Jele | A kiépítendő telep legkisebb területe (m ²) | Beépítéssűrűség | Beépítéssűrűség megengedett legnagyobb mértéke (%) | megengedett legnagyobb mértéke (m) | Építménymagasság | Zöldfelület legkisebb mértéke (%) | Terepszint felett megengedett bruttó szintterületi meghatározó szorzó |
|------------------------|---|-----------------|---|--|------------------|-----------------------------------|--|
| U-8/9 | 100 | 200/30/11 | 40 | 6,5 | 4 | 1,00 | |

