

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	Szilágyi Ferenc, a Vagyonkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	A Debrecen, Szoboszlói út 8. szám alatti ingatlanrész árverés útján történő értékesítése
Iktatószám:	VAGY-11456/2023
Ügyintéző:	Zám Andrea
Feladatot jelent:	Dr. Papp László polgármester
	Szilágyi Ferenc, a Vagyonkezelési Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2023. szeptember 18.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Hajduné Dr. Csomós Andrea

Mellékletek:	
	Szabályozási Terv-részlet

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a debreceni 15059 hrsz-ú, a valóságban Debrecen, Szoboszlói út 8. szám alatti, „kivett üzem és 2 lakás” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) 116/1964-ed tulajdoni illetősége, mely két lakást foglal magában. A fennmaradó 1848/1964-ed tulajdoni illetőség a LEHO-TRANS Kft. tulajdonát képezi. Az Ingatlan nincs társasházzá alakítva, osztatlan közös tulajdonban van.

Az Önkormányzat tulajdonát képező 2 lakás közül az egyik üres, a másik bérlő által lakott.

Az üres lakás 46/1964-ed tulajdoni arányt testesít meg, mely megfelel az I. emelet 1. számú, 44 m² nagyságú, komfortos lakásnak, valamint a hozzá tartozó 47 m² telehánynak.

A jelenleg is bérlő által lakott lakás 66 m² alapterületű, a bérleti jogviszony 1986-ban jött létre határozatlan időre. A bérlő a fizetési kötelezettségének mindig időben eleget tesz, jogviszonya rendezett.

A Tulajdonosi Bizottság a 92/2021. (X. 21.) TB határozatával értékesítésre kijelölte az üres lakást, az értékesítés azonban nem történt meg. A LEHO-TRANS Kft. jelezte, hogy amennyiben újra megtörténik az ingatlan értékesítésre történő kijelölése, szándékában áll azt megvásárolni.

Az Ingatlanon több funkcionálisan más jellegű épület helyezkedik el. Az üres lakást magában foglaló épület műszaki állapota a szerkezetet és a gépészeti berendezéseket is figyelembe véve a jelenlegi funkcionak még megfelel, azonban külső és belső részleges felújításra szükség van. Az Önkormányzat számára a felújítás nem gazdaságos, a lakás értékesítése indokolt.

A Vagyonkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők az Önkormányzat tulajdonát képező 46/1964-ed tulajdoni illetőség forgalmi értékét **15.400.000,- Ft (áfamentes) összegben** állapították meg.

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

Az Nvtv. 14. § (2) és (4) bekezdése alapján, figyelemmel a Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontjára, a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg, amennyiben az ingatlan egyedi bruttó forgalmi értéke eléri az 5 millió forintot értékhatárt.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:81. §-a értelmében **a tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási jog illeti meg.** A külön jogszabályban biztosított elővásárlási jog megelőzi a tulajdonostársat a Polgári Törvénykönyv alapján megillető elővásárlási jogot.

Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 3/2007. (II. 1.) rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (2) bekezdése szerint **az önkormányzati tulajdonban álló lakások árverés, pályázat (nyilvános vagy zártkörű), vevőkijelölés útján,** valamint a bérlő számára részletfizetési kedvezménnyel **idegeníthetők el.**

Ugyanezen szakasz (3) bekezdése alapján az **önkormányzati tulajdonban lévő lakások**

elidegenítéséről 80 millió Ft és az ez alatti forgalmi érték esetén a Tulajdonosi Bizottság, 80 millió Ft feletti forgalmi érték esetén a Közgyűlés jogosult dönteni.

A Rendelet 5. § (5) bekezdése alapján az árverés rendjét az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonsrendelet) szabályozza a Rendeletben foglalt eltérésekkel.

Az árverés lebonyolítására vonatkozó szabályokat – a Vagyonsrendelet 27. § (1) bekezdése alapján – a Vagyonsrendelet 3. melléklete tartalmazza.

A fentiek ismeretében javaslom a Tisztelt Bizottságnak a debreceni 15059 hrsz-ú, a valóságban Debrecen, Szoboszlói út 8. szám alatti „kivett üzem és 2 lakás” megnevezésű ingatlan 46/1964-ed tulajdoni illetőségének árverés útján történő értékesítését 15.400.000,- Ft (áfamentes) összegű induló licitár megjelölésével azzal, hogy a Magyar Államot, majd azt követően az ingatlan tulajdonostársát elővásárlási jog illeti meg.

Kérem a Tisztelt Tulajdonosi Bizottságot, hogy az előterjesztés alapján a határozati javaslatról dönteni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi Bizottsága a Vagyongkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, a 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (2) bekezdése, 14. § (2) és (4) bekezdése, a 2013. évi V. törvény 5:81. §-a, a 3/2007. (II. 1.) rendelet 2. § (2) és (3) bekezdése, 4-5. §-ai, és a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 27. §-a, valamint 3. melléklete alapján

1./ értékesítésre kijelöli a debreceni 15059 hrsz-ú, „kivett üzem és 2 lakás” megnevezésű, 1973 m² nagyságú, a valóságban Debrecen, Szoboszlói út 8. szám alatti ingatlanból Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező 46/1964-ed tulajdoni hányadnak megfelelő ingatlanrészt mely az ingatlan I. emelet 1. számú, 44 m² nagyságú, komfortos lakásának, valamint a hozzá tartozó 47 m² telekhányadnak felel meg azzal, hogy első helyen a Magyar Államot, majd azt követően az ingatlan tulajdonostársát elővásárlási jog illeti meg.

2./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlanrész tekintetében

- a) az értékesítés módjaként árverést határoz meg, az ingatlanrész induló árát (kikiáltási árát) 15.400.000,- Ft (áfamentes) összegben határozza meg, és
- b) vevőnek kijelöli az árverésen legmagasabb vételi ajánlatot tevő árverési vevőt azzal, hogy az árverési vevő köteles a teljes vételárat az árverés napját követő 60 napon belül egy összegben – legkésőbb az árverés megkezdéséig befizetett, az induló ár 1 %-ának megfelelő összegű letéti díj beszámításával – megfizetni Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata részére.

4./ Felkéri a Vagyongkezelési Osztály vezetőjét, hogy

- a) az árverést bonyolítsa le,
- b) az adásvételi szerződést készítse elő,
- c) gondoskodjon az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozatok beszerzéséről.

Határidő: azonnal

Felelős: a Vagyongkezelési Osztály vezetője

5./ Felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: a szerződés elkészítését követően azonnal

Felelős: a polgármester

A határozati javaslat elfogadása minősített többségű döntést igényel.

Debrecen, 2023. szeptember 21.

Szilágyi Ferenc
osztályvezető