

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	Szilágyi Ferenc, a Vagyongkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	A Debrecen, Rákóczi u. 57. szám alatt található ingatlan önkormányzati tulajdoni hányadának árverés útján történő értékesítése
Iktatószám:	VAGY-11554/2024.
Ügyintéző:	Katona Dániel
Feladatot jelent:	Dr. Papp László polgármester és Szilágyi Ferenc, a Vagyongkezelési Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2024. március 14.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Csapó Livia

Mellékletek:	
	Szabályozási terv-részlet

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

A **Debrecen, Rákóczi u. 57.** szám alatti 7387 hrsz-ú, 872 m² nagyságú, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület, garázs” megnevezésű osztatlan közös tulajdonú ingatlan **50400/302400**-ad tulajdoni hányadban Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képezi, és a Cívis Ház Zrt. vagyonkezelésében áll. A fennmaradó 252000/302400-ad tulajdoni hányad magánszemélyek tulajdonát képezi. Az önkormányzati tulajdoni hányad **egy üres 40 m²-es lakásnak, egy 10 m²-es udvari tárolónak és a hozzá tartozó 145 m² földterületnek felel meg.**

Az önkormányzati lakás üresen áll, rossz műszaki állapotú. A Cívis Ház Zrt. az ingatlan árverés útján történő értékesítését javasolja.

Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendeletben foglaltak alapján az ingatlan az Lk-B/19, „kisvárosias lakóterület” építési övezetbe tartozik. Az ingatlan beépítési módja zárt sorú, 1000 m² minimális teleknagysággal és 40%-os mértékben, max. 6,5 m építménymagassággal építhető be. A terepszint felett megengedett szintterületet meghatározó szorzó 1,00 és a zöldterület legkisebb mértéke 40%.

A Vagyonkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők az ingatlan önkormányzati tulajdoni hányadának forgalmi értékét **21.300.000,-Ft (áfamentes)** összegben határozták 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) bekezdése, valamint a Magyarország 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi LV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja alapján 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 forintos értékhatárt.**

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:81. § (1) és (4) bekezdése 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 bérlo 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: Vagyonrendelet) szabályozza a Rendeletben foglalt eltérésekkel.

Az árverés lebonyolítására vonatkozó szabályokat – a Vagyonszerzési és Elzárolási Törvény 27. § (1) bekezdése alapján – a Vagyonszerzési és Elzárolási Törvény 3. melléklete tartalmazza.

A fentiek ismeretében javaslom a Tisztelt Bizottságnak az **önkormányzati tulajdoni hányad árverés útján történő értékesítését** az ingatlanforgalmi szakértők által megállapított forgalmi értéknek megfelelő **21.300.000,-Ft (áfamentes) összegű induló licitár megjelölésével** azzal, hogy **első helyen a Magyar Államot, őt követően pedig a tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg.**

Kérem a Tisztelt Tulajdonosi Bizottságot, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatról dönteni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi Bizottsága
a Vagyonkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, a 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (2) bekezdése, 14. § (2) bekezdése, a 2013. évi V. törvény 5:81. §-a, a 2023. évi LV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja, a 3/2007. (II. 1.) rendelet 2. § (2) és (3) bekezdése, 5. §-a és a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 27. §-a, valamint 3. mellékletében foglalt rendelkezések alapján

1./ értékesítésre kijelöli a debreceni 7387 hrsz-ú, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület, garázs” megnevezésű, 872 m² nagyságú, a valóságban Debrecen, Rákóczi u. 57. szám alatti ingatlan Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező 50400/302400-ad tulajdoni hányadát (40 m²-es lakás, 10m²-es udvari tároló és a hozzá tartozó 145 m² nagyságú földterület) azzal, hogy a Magyar Államot, őt követően pedig az ingatlan tulajdonostársait elővásárlási jog illeti meg.

2./ Az 1./ pontban meghatározott tulajdoni hányad tekintetében

a) az értékesítés módjaként árverést határoz meg és az induló árat (kikiáltási ár) 21.300.000,-Ft (áfamentes) összegben határozza meg, valamint

b) vevőnek kijelöli az árverésen legmagasabb vételi ajánlatot tevő árverési vevőt azzal, hogy az árverési vevő 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 – köteles megfizetni Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata részére.

3./ Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy

a) az árverést bonyolítsa le,

b) az adásvételi szerződést készítse elő, és

c) gondoskodjon az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozatok beszerzéséről.

Határidő: azonnal

Felelős: a Vagyonkezelési Osztály vezetője

4./ Felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: a szerződés előkészítését követően azonnal

Felelős: a polgármester

A határozati javaslat elfogadása minősített többségű döntést igényel.

Debrecen, 2024. március 21.

Szilágyi Ferenc
osztályvezető