

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Racsmány Gyula
Tárgy:	
	A Debrecen, Dessewffy u. 17-25. - Dembinszky u. 9. szám alatti társasházi ingatlanban lévő önkormányzati tulajdonú 5835/7/A/6 és az 5835/7/A/21 hrsz.-ú albetétekhez tartozó 22,57 m ² nagyságú telekhányad, illetve az osztatlan közös tulajdonú tetőtérből a rá eső önkormányzati tulajdonú 48,64 m ² nagyságú rész, továbbá az 5835/8 hrsz.-ú, 963 m ² nagyságú „udvar” megnevezésű önkormányzati tulajdonú ingatlan vevőkijelölés útján történő együttes értékesítése
Iktatószám:	
	VAGY-44808/2019
Ügyintéző:	
	Antalné Veréb Enikő
Feladatot jelent:	
	Racsmány Gyula, Dr. Papp László
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	
Törvényességi ellenőrzést végezte:	

Mellékletek:	
	Szabályozási Terv részlet (az előterjesztés 1. sz. melléklete)

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

I./

A debreceni **5835/7 hrsz-ú „lakóház”** megnevezésű, a valóságban **Debrecen, Dessewffy u. 17-25.- Dembinszky u. 9.** szám alatti társasházi ingatlan (továbbiakban: Társasház) telekterülete 777 m². A Társasházban jelenleg 24 lakás található, 2 lakás DMJV Önkormányzata tulajdonát képezi, míg 22 lakás magántulajdonban van.

Albetét	Tulajdonos	Megnevezés és	Alapterület m ²	Tulajdoni hányad	Telekhányad m ²
5835/7/A/6 Dessewffy u. 25.	DMJV Önkormányzata	Lakás	37	37/852	33,64
5835/7/A/21 Dembinszky u. 9.	DMJV Önkormányzata	Lakás	34	34/852	30,92

Dr. Marosi Lajos Ügyvéd Úr azzal a kéréssel fordult DMJV Önkormányzatához, mint a Társasház tulajdonostársához, hogy járuljon hozzá a Társasház lapostetős emeletráépítéséhez, melynek során 12 db új lakás kerül kialakításra, melyek összes alapterülete 456 m². Ezek eladásából kerülne finanszírozásra a Társasház felújítása, korszerűsítése.

A meglévő huszonnégy lakás vonatkozásában 15.537.500,-Ft + ÁFA értéken az alábbi munkákat elvégzését vállalja:

- a meglévő lakásokban és a pincszinten a jelenlegi faablakok cseréje hőszigetelt műanyagra,
- külső homlokzat javítása, Baumit Silikon Top rendszerű hőszigetelő vakolattal,
- lépcsőház belső falfelületének és korlátok javítása, festése, pihenők burkolása,
- bejárati faajtó cseréje korszerű műanyagra,
- lépcsőházi meglévő szakipari falának cseréje hőszigetelt műanyagra,
- az épület csatorna rendszerének bádigos munkái, ablakkönyöklők cseréje,
- épület körüli járda szükség szerinti javítása.

A fenti munkákon kívül a becsült teljes nettó 159.810.000,-Ft összegű költségvetés további tételei az emeletráépítés vonatkozásában:

- zsaluzás, állványozás,
- irtás, föld- és sziklamunka,
- síkalapozás,
- helyszíni beton és vasbeton munka,
- előregyártott épületszerkezeti elemek elhelyezése, szerelése,
- falazás és kőművesmunkák,
- fém-és könnyűszerkezet szerelése,
- vakolás, rabicolás,
- szárazépítés,
- hideg és meleg burkolatok készítése, aljzat előkészítés,
- bádigozás,
- fa- és műanyag szerkezetek elhelyezése,
- fém nyílászáró és épületlakatos szerkezet elhelyezése,
- felületképzés, szigetelés,
- szennyvízcsatorna bekötés felújítása épületen belül és kívül,
- lépcsőház födémébe füstmentesítő kupola beépítése.

Az emeletráépítés előtt az önkormányzati tulajdonú lakásokra eső telekhányad 64,56 m², az emeletráépítés után 42,19 m², mely **22,57 m²**-rel való csökkenést jelent. A bruttó 584 m² nagyságú osztatlan tetőrészből az önkormányzatra eső tulajdoni része **48,64 m²** ($584/100 \times 8,33\% = 48,64 \text{ m}^2$).

A Vagyonkezelési Osztály által felkért értékbecslők az építtető tulajdonába kerülő önkormányzati tulajdonú telekhányad és tetőtér forgalmi értékét a következőképpen állapították meg:

	22,57 m ² telek nettó piaci értéke	48,64 m ² tetőtér nettó piaci forgalmi értéke	Mindösszesen
Ingatlan Pont Bt.	572.672,- Ft	3.234.560,- Ft	3.807.232,-Ft
Apszis Bt.	643.000,- Ft	3.159.000,- Ft	3.802.000,-Ft
Számtani középérték	607.836,- Ft (26.931,- Ft/m²)	3.196.780,-Ft (65.723,- Ft/m²)	3.804.616,-Ft

Az építtető vállalja a tervezéssel kapcsolatos összes kiadást (köztük a tervek elkészítése, illetékek megfizetését). Az ingatlanon parkolóhelyet kialakítani nem lehet, így a gépjármű-várakozóhelyek biztosításáról szóló 10/2004. (IV. 5.) Kr. rendeletnek megfelelően az újonnan megépülő 12 lakáshoz szükséges 12 parkolóhely esetében az építtetőnek parkolóhely biztosítási hozzájárulást kell fizetnie az Önkormányzat részére (parkolónként 500.000,-Ft).

II./

Az 5835/7 hrsz-ú társasház mellett található az 5835/8 hrsz-ú „kivett udvar” megnevezésű, 963 m² nagyságú DMJV Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező ingatlan, melynek használói – elhelyezkedése miatt - a szomszédos 5835/7 hrsz-ú Társasház tulajdonosai.

Az ingatlant az emeletráépítéssel újonnan megépülő lakások tulajdonosai kívánják megvásárolni:

1. Hegedűs Mónika, 4030, Debrecen, Makó u. 7.,
2. Hódos György, 4030 Debrecen, Makó u. 7.,
3. Nagy Szabolcs, 4032 Debrecen, Egyetem sugárút 61. 2/10.,
4. Sánta Ilona, 4029 Debrecen, Csonka u. 6.,
5. Kerezsi János, 4029 Debrecen, Csonka u. 6.,
6. Szabolcsi Zoltánné, 4225 Debrecen, Csapszék u. 3.,
7. Asztalos László, 4225 Debrecen, Gönczy Pál u. 24.,
8. Vajóczki András, 4337 Jármi, Kossuth u. 37/A.,
9. Marosi Zoltán Botond, 4028 Debrecen, Vasvári Pál u. 9.,
10. Trékiné Kiss Krisztina, 4033 Debrecen, Buzogány u. 12.,
11. Kovács Zoltán, 4024 Debrecen, Vármegyeháza u. 2. 3/14.,
12. Kovács Hajnalka, 4225 Debrecen, Kastély u. 49/g.,
13. Bernáthné Orosz Éva, 4032 Debrecen, Gyimes u. 28/C.,
14. Marosi Nándor Lajos, 4024 Debrecen, Vár u. 2. 3/11. szám alatti lakosok.

A hatályos Szabályozási Terv a vizsgált ingatlant is magába foglaló belső tömbre **Lk-400050** kisvárosias lakózóna területi felhasználást irányoz elő. Az ingatlan belső kertségi építészeti karakterű, kialakult építési övezetű, adottságoktól függő beépítési módban építhető be. A maximális teleknagyságot az építési hatóság határozza meg, az ingatlan 40%-os beépíthetőséggel, legfeljebb a telken lévő legmagasabb épület, épületrész magassága mellett beépíthető, illetve jelen esetben bővíthető.

A Vagyonkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők az ingatlan nettó forgalmi értékét a következők szerint állapították meg:

	Ingatlan-Pont Bt.	Apszis Bt.	Számtani középérték
963 m ² telek	9.250.000,-Ft (9.605,-Ft/m ²)	10.000.000,-Ft (10.384,-Ft/m ²)	9.625.000,-Ft (9.995,-Ft/m²)

Tájékoztatom Tisztelt Bizottságot, hogy az építető mind az 5835/8 hrsz-ú ingatlan **9.625.000,-Ft + ÁFA** vételárát, mind az építési jogosultság ellenérték fejében történő átruházásához **DMJV Önkormányzata tulajdoni hányadára eső 3.804.616,-Ft (áfamentes)** hozzájárulást azonnal meg tudja fizetni DMJV Önkormányzatának, mivel az emeletráépítés kapcsán a leendő lakások vonatkozásában már előszerződéseket kötött, továbbá vállalja a gépjármű-várakozóhelyek biztosításáról szóló 10/2004. (IV. 5.) Kr. rendeletnek megfelelően az újonnan megépülő 12 lakáshoz szükséges 12 parkolóhely esetében a parkolóhely biztosítási hozzájárulást megfizetését (parkolónként 500.000,-Ft).

Az emeletráépítést követően egy megállapodáson alapuló földhasználati jog kerülne bejegyzésre a Társasház mindenkori lakásainak tulajdonosai javára.

A Járási Földhivatalnál tartott informális egyeztetés szerint a beépítésnek és a földhivatali bejegyzésnek nem akadálya, hogy DMJV Önkormányzata és a 14 új tulajdonos között létrejövő adásvételi szerződést követően a törzslap II. részében az új tulajdonosok bejegyzésre kerüljenek, majd egy külön megállapodás alapján a földhasználati jog is bejegyzésére kerüljön.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI tv. 14 § (2) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

Az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 19. § (1) bekezdés a) pontja szerint a Közgyűlés az üzleti vagyon tulajdona átruházásának jogát ingatlan esetében 40 millió Ft és ez alatti forgalmi értéknél a Tulajdonosi Bizottságra ruházza át. A Rendelet 23. § (1) bekezdés a) pontja alapján az Önkormányzat vagyonát értékesítheti vevőkijelölés, árverés, versengő ajánlatkérés, pályázatás vagy zártkörű elhelyezés, tőzsdei értékesítésre adott megbízás útján. A Rendelet 23. § (2) bekezdés b) pontja alapján vevőkijelöléssel értékesíthető az önkormányzati vagyon, ha az önkormányzati vagyon egyedi, bruttó forgalmi értéke nem haladja meg a törvényben meghatározott értéket és egy ajánlat érkezett.

A fentiek ismeretében javaslom a Tisztelt Bizottságnak, hogy vevőkijelöléssel történő együttes értékesítésre jelölje ki a Debrecen, Dessewffy u. 17-25. - Dembinszky u. 9. szám alatti társasházi ingatlanban lévő önkormányzati tulajdonú 5835/7/A/6 és az 5835/7/A/21 hrsz.-ú albetétekhez tartozó 22,57 m² nagyságú telekhányadot, illetve az osztatlan közös tulajdonú tetőtérből a rá eső önkormányzati tulajdonú 48,64 m² nagyságú részt, továbbá az 5835/8 hrsz-ú, 963 m² nagyságú „udvar” megnevezésű önkormányzati tulajdonú ingatlant.

Fentiek ismeretében kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a határozati javaslatról dönten szíveskedjen.

Határozati javaslat

A Tulajdonosi Bizottság,

a Vagyonkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére

a 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, a 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdésére, a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdés a) pontja, a 22. § f) pontja, a 23. § (1) bekezdés a) pontja, valamint a 23. § (2) bekezdés b) pontja alapján

1./együttes értékesítésre kijelöli a Debrecen, Dessewffy u. 17-25. - Dembinszky u. 9. szám alatti társasházi ingatlanban lévő önkormányzati tulajdonú Debrecen, Dessewffy u. 17-25. - Dembinszky u. 9. szám alatti társasházi ingatlanban lévő önkormányzati tulajdonú 5835/7/A/6 és az 5835/7/A/21 hrsz.-ú albetétekhez tartozó 22,57 m² nagyságú telekhányadot, illetve az osztatlan közös tulajdonú tetőtérből a rá eső önkormányzati tulajdonú 48,64 m² nagyságú részt, továbbá az 5835/8 hrsz-ú, 963 m² nagyságú „udvar” megnevezésű önkormányzati tulajdonú ingatlant, azzal, hogy a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

2./ Az 1. pont szerinti ingatlan és ingatlanrészek értékesítési módjaként vevőkijelölést határoz meg és vevőknek kijelöli:

1. Hegedűs Mónika, 4030, Debrecen, Makó u. 7.,
2. Hódos György, 4030 Debrecen, Makó u. 7.,
3. Nagy Szabolcs, 4032 Debrecen, Egyetem sugárút 61. 2/10.,
4. Sánta Ilona, 4029 Debrecen, Csonka u. 6.,
5. Kerezsi János, 4029 Debrecen, Csonka u. 6.,
6. Szabolcsi Zoltánné, 4225 Debrecen, Csapszék u. 3.,
7. Asztalos László, 4225 Debrecen, Gönczy Pál u. 24.,
8. Vajóczki András, 4337 Jármű, Kossuth u. 37/A.,
9. Marosi Zoltán Botond, 4028 Debrecen, Vasvári Pál u. 9.,
10. Trékiné Kiss Krisztina, 4033 Debrecen, Buzogány u. 12.,
11. Kovács Zoltán, 4024 Debrecen, Vármegyeháza u. 2. 3/14.,
12. Kovács Hajnalka, 4225 Debrecen, Kastély u. 49/g.,
13. Bernáthné Orosz Éva, 4032 Debrecen, Gyimes u. 28/C.,
14. Marosi Nándor Lajos, 4024 Debrecen, Vár u. 2. 3/11. szám alatti lakosokat.

3./ Az 1. pontban meghatározott:

- 5835/7/A/6 és az 5835/7/A/21 hrsz.-ú albetétekhez tartozó 22,57 m² nagyságú telekhányadot **607.836,-Ft (áfamentes)** vételáron határozza meg,
- az osztatlan közös tulajdonú tetőtérből a rá eső 48,64 m² nagyságú részt **3.196.780,-Ft (áfamentes)** vételáron határozza meg, és
- az 5835/8 hrsz-ú, 963 m² nagyságú „udvar” megnevezésű ingatlant **9.625.000,-Ft + ÁFA** vételáron határozza meg,

azzal, hogy a 2./ pontban kijelölt vevők kötelesek az adásvételi szerződés elkészítésére és annak Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Vagyonkezelési Osztály (4024 Debrecen, Piac u. 20.) véleményezésre történő megküldésére a döntésről szóló értesítést követő 15 napon belül.

A 2./ pontban kijelölt vevők kötelesek a felek által elfogadott szerződés megkötésére a döntésről szóló értesítést követő 6 hónapon belül.

A teljes vételárat az adásvételi szerződés hatálybalépését követő 30 napon belül egyösszegben köteles megfizetni Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata részére.

4./ Felkéri a Vagyongkezelési Osztály vezetőjét, hogy a vevőket a döntéséről értesítse, gondoskodjon az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozatok beszerzéséről, és az adásvételi szerződést a véleményezését követően aláírásra készítse elő, valamint felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: az értesítésért és a nyilatkozatok beszerzésért: azonnal
a szerződés előkészítésért és aláírásáért: a szerződés véleményezését követően azonnal

Felelős: az értesítésért, a nyilatkozatok beszerzéséért és a szerződés előkészítéséért:
a Vagyongkezelési Osztály vezetője
a szerződés aláírásáért: a Polgármester

A határozati javaslat elfogadása minősített többségű döntést igényel!

Debrecen, 2019. június 14.

Tisztelettel:

Racsmány Gyula
osztályvezető