

ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő:	
	Racsmány Gyula László
Tárgy:	
	„A 20173 hrsz-ú, a valóságban Debrecen, Ibolya u. 21. szám alatti ingatlan árverésen történő értékesítése” tárgyú 80/2012. (IV.25.) TB. határozat módosítása
Iktatószám:	
	VAGY-904-/2014
Ügyintéző:	
	Ozsvárt Veronika
Feladatot jelent:	
	Racsmány Gyula László Kósa Lajos
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2014.04.18.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	

Mellékletek:

80/2012./IV.25./ TB. határozat (3.sz.melléklet)
17/2014./II.13./ TB.határozat (4.sz.melléklet)
Alaprajz (2.sz.melléklet)
Szabályozási Terv-részlet (1.sz.melléklet)

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képezi a 20173 hrsz-ú, „orvosi rendelő” megnevezésű, 291 m² területű, a valóságban Debrecen, Ibolya u. 21. szám alatt található ingatlan, mely ingatlan jelenleg üres.

Az 1973-ban épült 2 rendelő egységből álló orvosi rendelő épülete földszintes, lapos tetős, bitumenes lemezfedéssel. Az épület vasbeton pillérvázás szerkezetből épült vasbeton födémmel, homlokzati vasbeton falpanelekkal. A szerkezeti rendszer alkalmazott anyagai, mérete, hő- és hangszigetelése a jelenlegi korszerű energiatakarékos építés szabályainak már nem felel meg. Az épület műszaki állapota és szerkezete nem megfelelő, felújításra szorul.

Az ingatlan a Ln-600030 övezetre vonatkozó előírás alapján építhetők be. Az övezeti jel nagyvárosias lakózóna területi felhasználású, „egyéb” építészeti karakterű, kialakult építési övezetű. A beépítési módot az adottságoktól függően, az építési teleknagysággal együtt, az építési hatóság határozza meg, 20% -os beépíthetőséggel.

Miután a Közgyűlés a 42/2012. (III.29.) határozatával értékesítésre kijelölte az ingatlant, a Tulajdonosi Bizottság a 80/2012./IV.25./ TB. határozatával döntött annak árverésen történő értékesítéséről és 19.070.000,- Ft (Áfa mentes) induló licitár meghatározásáról. Az árverésen több alkalommal sikertelenül hirdettük az ingatlant.

2013. évben az ingatlanforgalmi értékbecslők aktualizálták az ingatlan forgalmi értékét és a szakértői vélemény alapján a Tisztelt Tulajdonosi Bizottság a 17/2014.(II.13.) TB. határozatával az ingatlan induló árát 17.550.000,-Ft (áfamentes) összegre módosította.

Az Önkormányzathoz vételi ajánlat érkezett, mely szerint kérelmező 15.000.000,-Ft vételáron megvásárolná az ingatlant.

Az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V.30.) önkormányzati rendelet 10.§ (1) bekezdése alapján az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy átruházására irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy forgalmi értékét két, hat hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján kell meghatározni.

Tekintettel arra, hogy a korábbi értékbecslések hat hónapnál régebbiek, az ingatlanforgalmi szakértők aktualizálták az ingatlan forgalmi értékét az alábbiak szerint:

	Ingatlan Pont Bt.	Apszis Bt.	Átlag
20173 hrsz-ú ingatlan	16.900.000,-Ft	15.100.000,-Ft	16.000.000,-Ft

Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 3/2007.(II.1.) rendelet 16.§ (1) bekezdése értelmében csak az a helyiség idegeníthető el, amelyet a Közgyűlés vagy felhatalmazása alapján a Tulajdonosi Bizottság értékesítésre kijelölt és a forgalmi érték meghaladja a 134/2003.(VI.26.) Kh. határozat alapján megállapított 10 éves bérleti díj mértékét.

A 134/2003.(VI.26.) Kh. számú, valamint az azt módosító 180/2003. (X.16.) Kh. határozat alapján az ingatlan övezeti besorolása alapján a bérleti díj havonta 128.106,-Ft+Áfa. A 10 évre megállapított bérleti díj mértéke 15.372.720,-Ft+Áfa.

A fentieket figyelembe véve az ingatlan forgalmi értéke meghaladja a 10 évre megállapított bérleti díj mértékét.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése értelmében nemzeti vagyon tulajdonjogát 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték felett átruházni – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet. Ugyanezen törvény 14. § (2) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

Tájékoztatom a Tisztelt Bizottságot, hogy a beépített ingatlanok értékesítése tekintetében az Önkormányzat az Áfa törvényben biztosított választási jogával nem élt, így az ingatlan értékesítése Áfa mentes.

A fentiek ismeretében kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a határozati javaslatról dönteni szíveskedjen.

Határozati javaslat

A Tulajdonosi Bizottság
a Vagyongazdálkodási Osztály vezetőjének előterjesztésére
a 3/2007.(II.1.) rendelet 2.§ (2) bekezdése és a 16.§ (1) bekezdése alapján, figyelemmel a 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdésére és DMJV Önkormányzata Közgyűlésének 42/2012. (III.29.) határozatában foglaltakra

1./ a 17/2014./II.13./ TB. határozatát hatályon kívül helyezi.

2./ a 20173 hrsz-ú, a valóságban Debrecen, Ibolya u. 21. szám alatti ingatlan árverésen történő értékesítéséről szóló 80/2012. (IV.25.) TB. határozat 3./ pontját az alábbiak szerint módosítja:

„3./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlan induló árát 16.000.000,- Ft (Áfa mentes) összegben határozza meg azzal, hogy a vevő a vételárat az árverés napját követő 60 napon belül egyösszegben – az árverési letéti díj beszámításával - köteles megfizetni az Önkormányzat részére.”

A határozati javaslat elfogadása minősített többségű döntést igényel.

Debrecen, 2014. április 16.

Tisztelettel:

/:Racsmány Gyula:/
osztályvezető