

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	Szilágyi Ferenc, a Vagyonkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	A Debrecen, Szappanos u. 5. szám alatti ingatlan 36/182-ed tulajdoni hányadának árverés útján történő értékesítése
Iktatószám:	VAGY-14893/2024
Ügyintéző:	Zám Andrea
Feladatot jelent:	Dr. Papp László polgármester
	Szilágyi Ferenc, a Vagyonkezelési Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2024. március 19.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Kovács Krisztina

Mellékletek:	
	1. melléklet: Szabályozási-Terv részlet
	2. melléklet: Helyszínrajz

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

A debreceni 7129 hrsz-ú, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület, garázs” megnevezésű, 1185 m² területű, a valóságban Debrecen, Szappanos u. 5. szám alatti helyi egyedi védelem alatt álló ingatlan 36/182-ed arányban Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában áll, 146/182-ed tulajdoni hányada magánszemélyek (egy család) tulajdonát képezi.

Az Önkormányzat tulajdoni hányada a földszint 2. számú 50 m² nagyságú, komfort nélküli lakásnak, valamint a hozzá tartozó 234 m² területű telekhányadnak felel meg.

Az ingatlan tulajdonostársa kérelmet nyújtott be az Önkormányzathoz, melyben kezdeményezte az Önkormányzat tulajdoni hányadának megvásárlását.

A lakás évek óta üresen áll, felújítást, karbantartást nem végeztek rajta, ebből adódóan műszaki állapota leromlott, valamennyi épületszerkezeti elem felújításra szorul. Bérbeadás céljára már nem hasznosítható, felújítása nem gazdaságos, ezért értékesítése javasolt.

A Vagyonkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők az Önkormányzat tulajdonát képező 36/182-ed tulajdoni hányad forgalmi értékét **24.959.000,- 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 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi LV. 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 forintos értékhatárt.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:81. §-a értelmében **a tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási jog illeti meg.** A tulajdonostársak az elővásárlási jogot az érintett tulajdoni hányadra tulajdoni hányaduk arányában gyakorolhatják. Ha közöttük megegyezés nem jön létre, de van olyan tulajdonostárs, aki – akár másik tulajdonostással közösen – az érintett tulajdoni hányadra az ajánlatot magáévá teszi, az elővásárlási jog egyedül őt vagy őket 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 6. § (1) bekezdése alapján vevőkijelölés útján történő értékesítésre 20 millió Ft, és ez alatti forgalmi értékű üres lakás esetén kerülhet sor, ha az ajánlattevő ajánlatának elfogadása, az ingatlan tulajdoni, használati viszonyainak rendezését szolgálja, vagy az ajánlattevőt a dologgal kapcsolatos egyéb jogosultság illeti meg (közös tulajdon megszüntetése, elővásárlási jog, vételi jog, használati jog, stb.), valamint abban az esetben, ha az árverési, illetve a pályázati eljárás két alkalommal sikertelen volt.

Ugyan a kérelmezőt elővásárlási jog illeti meg a Ptk. fentebb hivatkozott rendelkezése alapján, a Rendeletben meghatározott értékhatárra tekintettel azonban nincs lehetőség a vevőkijelölésre, mivel a lakás forgalmi értéke meghaladja a 20 millió Ft-ot.

A Rendelet 4. §-a értelmében a lakások árverés útján is értékesíthetők. Az árverési alapár a forgalmi értékkel azonos. Az árverésen csak olyan jelentkező vehet részt, aki az induló ár 1 %-ának megfelelő összegű árverési biztosítékot letétbe helyezi az árverési hirdetményben meghatározott módon.

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 Vagyonrendelet 27. § (1) bekezdése alapján – a Vagyonrendelet 3. melléklete tartalmazza.

A fentiek alapján **javaslom** a Tisztelt Bizottságnak a **Debrecen, Szappanos u. 5. szám alatti ingatlan 36/182-ed tulajdoni hányadának megfelelő lakás árverés útján történő értékesítését** az ingatlanforgalmi szakértők által megállapított forgalmi értéknek megfelelő **24.959.000,- Ft (áfamentes) összegű induló licitár megjelölésével** azzal, hogy a Magyar Államot, majd őt követően az ingatlan tulajdonostársait elővásárlási jog illeti meg.

Kérem a Tisztelt Tulajdonosi Bizottságot, hogy az előterjesztés alapján a határozati javaslatról dönten 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. § (1) és (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. és 5. §-a, valamint a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 27. §-a és 3. melléklete alapján

1./ értékesítésre kijelöli a debreceni 7129 hrsz-ú, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület, garázs” megnevezésű, 1185 m² területű, a valóságban Debrecen, Szappanos u. 5. szám alatti ingatlan Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező 36/182-ed tulajdoni hányadát, mely a földszint 2. számú, 50 m² nagyságú, komfort nélküli lakásnak és a hozzá tartozó 234 m² telekhányadnak felel meg.

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

- a) az értékesítés módjaként árverést határoz meg, és az induló árat (kikiáltási árat) 24.959.000-
Ft (áfamentes) összegben határozza meg,
- b) vevőnek kijelöli az árverésen legmagasabb vételi ajánlatot tevő árverési vevőt,
- c) 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,
- d) első helyen a Magyar Államot, majd őt követően az ingatlan tulajdonostársait elővásárlási jog illeti meg.

3./ Felkéri a Vagyonkezelési 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 Vagyonkezelési Osztály vezetője

4./ 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, 2024. március 21.

Szilágyi Ferenc
osztályvezető