

| ELŐTERJESZTÉS | |
|---|--|
| Előterjesztő: | |
| | Racsmány Gyula, a Vagyonkezelési Osztály vezetője |
| Tárgy: | |
| | A Debrecen-Józsa, Deák Ferenc utca 84. szám alatti ingatlan árverés útján történő értékesítése |
| Iktatószám: | |
| | VAGY-194634/2022 |
| Ügyintéző: | |
| | Ozsvárt Veronika |
| Feladatot jelent: | |
| | Dr. Papp László polgármester Racsmány Gyula, a Vagyonkezelési Osztály vezetője |
| Véleményező bizottságok: | |
| | Tulajdonosi Bizottság |
| Törvényességi véleményezés ideje: | 2022. október 17. |
| Törvényességi ellenőrzést végezte: | Bákonyiné dr. Szabó Melitta |

| Mellékletek: | |
|--------------|---|
| | Szabályozási terv-részlet (Az előterjesztés melléklete) |
| | |

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

I.

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a 26263 hrsz-ú, 1016 m² nagyságú, „lakóház, udvar” megnevezésű, a valóságban **Debrecen-Józsa, Deák Ferenc u. 84. szám** alatt található ingatlan.

Az ingatlan teljes közművel ellátott, aszfaltos útburkolatról megközelíthető. Az utcafronton található egy 1980-as években épült fszt + I. emeletes 110 m² alapterületű, hagyományos építési technológiával épített lakóépület. Az épület műszaki állapota teljesen leromlott, a belső falak felülete a szellőztetés hiánya miatt penészes. A melléképület egy alapincézett földszintes, lapos tetős épület. A pince 82 m², a földszint 84 m² alapterületű, műszaki állapota közepes. Az ingatlan hátsó udvarán egy 26 m² nagyságú, földszintes, házugyári vasbeton elemekből álló tároló található.

Az ingatlan Szabályozási Terv szerinti övezeti besorolása **Lke-J/11**, józsai kertvárosias lakóterületbe sorolt, 900 m² minimális teleknagysággal, 30%-os beépíthetőséggel, 4,5 m építménymagassággal építhető be.

A terepszint felett megengedett bruttó szintterületet meghatározó szorzó 0,40. A zöldterület legkisebb mértéke 50%.

A Vagyonkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők az ingatlan forgalmi értékét 28.800.000,-Ft (28.346,-Ft/m²) összegben állapították meg.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) és (2) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni – a Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény (a továbbiakban: Költségvetési törvény) 5. § (3) bekezdés b) pontjában megállapított – 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték felett, ha törvény kivételt nem tesz, csak **versenyeztetés útján**, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával, **átlátható szervezet vagy természetes személy részére** lehet.

Az ingatlan forgalmi értékére tekintettel, versenyeztetés útján értékesíthető.

Az Nvtv. 14. § (2) és (4) bekezdése alapján, a Költségvetési törvény 5. § (3) bekezdés b) pontjára figyelemmel, 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.

Az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 19. § (1) bekezdés a) pontja értelmében **a Közgyűlés az üzleti vagyon tulajdona átruházásának jogát ingatlan esetében 80 millió Ft és ez alatti forgalmi értéknél a Tulajdonosi Bizottságra ruházza át.**

A Rendelet 22. §-a és 23. § (1) bekezdés a) pontja alapján az önkormányzati ingatlan vagyon vevőkijelölés, **árverés**, versengő ajánlatkérés, vagy pályázatás útján értékesíthető. Az árverés lebonyolítására vonatkozó szabályokat – a Rendelet 27. § (1) bekezdése alapján – a Rendelet 3. melléklete tartalmazza.

A fentiek ismeretében javaslom a Tisztelt Bizottságnak az **ingatlan árverés útján történő értékesítését** az ingatlanforgalmi szakértők által megállapított forgalmi értékének megfelelő **28.800.000,-Ft (áfamentes) összegű induló licitár** megjelölésével azzal, hogy a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

II.

Magyarország Kormánya az Ukrajna területén fennálló fegyveres konfliktusra, illetve humanitárius katasztrófára tekintettel, valamint ezek magyarországi következményeinek az elhárítása érdekében veszélyhelyzet kihirdetéséről és egyes veszélyhelyzeti szabályokról szóló 180/2022. (V. 24.) Korm. rendelettel (a továbbiakban: Korm. rendelet) Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki 2022. május 25. napjával.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: Kat. tv.) 46. § (4) bekezdése szerint „Veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.”

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 60. §-a szerint a bizottság ülésének összehívására, működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására, a bizottság tagjainak kizárására, a bizottság üléséről készített jegyzőkönyv tartalmára a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

A Korm. rendelet 4. §-a értelmében a Kat. tv. 46. § (4) bekezdésétől eltérően a települési önkormányzat képviselő-testületének bizottsága feladat- és hatáskörét maga gyakorolja.

Kérem a Tisztelt Tulajdonosi Bizottságot, hogy a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi Bizottsága a 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése és a 180/2022. (V. 24.) Korm. rendelet 1. §-a és 4. §-a alapján

a Vagyonkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, a 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (2) bekezdése, 14. § (2) bekezdése, a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdés a) pontja, 22. § b) pontja, 23. § (1) bekezdés a) pontja, 27. §-a és 3. melléklete alapján

1./ értékesítésre kijelöli a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező debreceni 26263 hrsz-ú, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, 1016 m² területű, a valóságban Debrecen-Józsa, Deák Ferenc u. 84. szám alatti ingatlant azzal, hogy a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

2./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlan tekintetében

- a) az értékesítés módjaként árverést határoz meg, és az ingatlan induló árát (kikiáltási árát) 28.800.000,-Ft (áfa mentes) 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 10%-ának megfelelő összegű letéti díj beszámításával – 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,
- 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, 2022. október 12.

Racsmány Gyula
osztályvezető