

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	
	Racsmány Gyula, a Vagyonkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	
	A Debrecen, Garai u. 18. szám alatti ingatlanban található helyiség árverés útján történő értékesítése
Iktatószám:	
	VAGY-23629/2021
Ügyintéző:	
	Antalné Veréb Enikő
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester, Racsmány Gyula osztályvezető
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	
Törvényességi ellenőrzést végezte:	

Mellékletek:	
	134/2020. (X. 22.) határozat (az előterjesztés 1. melléklete)
	1812/2020. (XI.23.) PM határozat (az előterjesztés 2. melléklete)

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

I.

A debreceni 8123 hrsz.-on nyilvántartott, **Debrecen, Garai u. 18. szám alatti társasházi ingatlanban** Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a debreceni **8123/A/7 hrsz.-ú, 52 m² területű „egyéb helyiség” megnevezésű albetét**, mely 52/421-ed tulajdoni hányadnak, a társasház 12,35%-ának felel meg. A fennmaradó 369/421-ed tulajdoni hányad magánszemélyek tulajdonában áll.

Az Önkormányzat Közgyűlése a 134/2020. (X. 22.) határozatával az ingatlanban található helyiséget értékesítésre kijelölte, és felkérte Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Vagyonkezelési Osztályának (a továbbiakban: Vagyonkezelési Osztály) vezetőjét, hogy az értékesítésről szóló előterjesztést készítse elő és terjessze a Tulajdonosi Bizottság elé.

A döntést követően Magyarország Kormánya a 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelettel 2020. november 4. napjától a koronavírus világjárvány következményeinek elhárítása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A veszélyhelyzetre tekintettel a Közgyűlés Tulajdonosi Bizottságának feladat- és hatáskörben eljáró polgármester az 1812/2020. (XI. 23.) PM határozatával döntött az üresen álló helyiség árverés útján történő értékesítéséről azzal, hogy a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg. Az ingatlan **induló ára** (kikiáltási ár) **11.165.000,-Ft (áfamentes)** összegben került meghatározásra.

A döntést követően a pandémiás helyzetre tekintettel az Önkormányzat árverést már nem tarthatott, ezért az ingatlan tényleges értékesítésére nem került sor.

A korábbi Szabályozási Terv előírásai alapján az ingatlan tekintetében az előírt legkisebb telekméret minimum 300 m², a megengedett építménymagasság 7,5 méter, a legnagyobb beépítettség 40% volt.

2021. február 1. napjával hatályba lépett a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet, mely szerint az érintett ingatlan övezeti besorolása Vt-Vk/19. Az ingatlan városközponti építési övezetben található, zártosrú beépítési módban, 1000 m² minimális teleknagysággal és 80%-os beépíthetőséggel, 12,5 méter építménymagassággal építhető be. Az ingatlanra vonatkozó terepszint felett megengedett bruttó szintterületet meghatározó szorzó 3,25.

Az új Szabályozási Terv ingatlanra vonatkozó eltérő rendelkezése, valamint a korábban készült, 6 hónapnál régebbi értékbecslések miatt az ingatlan forgalmi értékét aktualizálni kellett.

A Vagyonkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők a debreceni 8123/A/7 hrsz.-ú albetét forgalmi értékét a következők szerint állapították meg:

Ingatlan	INGATLAN-PONT Bt.	APSZIS Bt.	Számtani középérték
52 m ² -es helyiség (a hozzátartozó 70 m ² telekhányaddal)	11.000.000,-Ft	11.620.000,-Ft	11.310.000,-Ft

Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek értékesítését az Önkormányzat Közgyűlésének az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 3/2007. (II. 1.) rendelete (a továbbiakban: Rendelet) szabályozza.

A 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.**

Az önkormányzati helyiségek bérbeadására és értékesítésére vonatkozó koncepció, valamint az övezeti besorolás és korrekciós tényezők elfogadásáról szóló **134/2003. (VI. 26.) Kh. határozat alapján számított bérleti díj** a helyiségre vonatkozóan 53.539,- Ft/hó + áfa lenne, ami alapján annak **10 évre számított összege 6.424.680,- Ft + áfa, azaz bruttó 8.159.344,-Ft.**

A Rendelet 16. § (4) bekezdése szerint a helyiségek elidegenítése során a Rendeletnek a lakások árverésen való értékesítésére, valamint a nyilvános és zártkörű pályázat útján történő elidegenítésre vonatkozó 4. §, 5. § és 5/A. §-át kell megfelelően alkalmazni.

A Rendelet 4. és 5. §-a alapján az árverési alapár a forgalmi értékkel azonos. Az árverésre történő jelentkezés módját és feltételeit árverési hirdetményben kell meghatározni. Az árverésen csak olyan jelentkező vehet részt, aki az induló ár 1%-ának megfelelő összegű árverési biztosítékot letétbe helyezte a hirdetményben meghatározott módon.

Az eladó köteles az árverés nyertesével szerződést kötni. Ha a vevő az árveréstől számított 8 napon belül nem köt adásvételi szerződést, az árverési biztosítékot elveszíti. Az értékesítés megghiúsulása esetén új árverési hirdetményt kell közzétenni. Az árverés rendjére egyebekben az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendeletet kell alkalmazni.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (2) bekezdése értelmében nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.

A helyiség értékesítése esetén az Nvtv. 14. § (2) és (4) bekezdése, valamint a Magyarország 2021. évi központi költségvetéséről szóló 2020. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pontja értelmében a **Magyar Államot** minden más jogosultat megelőző **elővásárlási jog illeti meg**, tekintettel arra, hogy az ingatlan egyedi bruttó forgalmi értéke eléri az 5 millió forintos értékhatárt.

Tekintettel az érintett ingatlan forgalmi értékének aktualizálására, az új Szabályozási Terv elfogadására, valamint arra, hogy az Önkormányzat Közgyűlése a 134/2020. (X. 22.) határozatával az ingatlanban található helyiséget értékesítésre kijelölte, javasoljuk a Debrecen, Garai u. 18. szám alatt található helyiség **árverés útján**, - az ingatlanforgalmi szakértők által megállapított aktualizált forgalmi értéknek megfelelő **11.310.000,-Ft (áfamentes)** összegű **induló licitár** megjelölésével - történő értékesítését, melyre tekintettel az 1812/2020. (XI. 23.) PM határozatot hatályon kívül szükséges helyezni.

II.

Magyarország Kormánya a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelettel az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus-világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki 2021. február 8. napjától.

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 katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény egyes rendelkezéseinek eltérő alkalmazásáról szóló 307/2021. (VI. 5.) Korm. rendelet 1. §-a alapján a Kat. tv. 46. § (4) bekezdésétől eltérően **a települési önkormányzat képviselő-testülete, bizottsága 2021. június 15. napjától feladat- és hatáskörét maga gyakorolja.**

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

Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi Bizottsága a 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése, a 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet és a 307/2021. (VI. 5.) Korm. rendelet 1. §-a alapján

a Vagyonkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, a 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (2) bekezdése, 14. § (2) és (4) bekezdése, a 2020. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pontja, a 3/2007. (II. 1.) rendelet 4. §-a, 5. §-a és 16. §-a alapján, figyelemmel a 134/2003. (VI. 26.) Kh. határozatban, a 134/2020. (X. 22.) határozatban és az 1812/2020. (XI. 23.) PM határozatban foglaltakra

1./ hatályon kívül helyezi a „Debrecen, Garai u. 18. szám alatt található 52 m² nagyságú egyéb helyiség árverés útján történő értékesítése” tárgyú 1812/2020. (XI. 23.) PM határozatot.

2./ Árverés útján értékesíti a Debrecen, Garai u. 18. szám alatti társasházi ingatlan földszintjén található, Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képező debreceni 8123/A/7 hrsz.-ú, „egyéb helyiség” megnevezésű, 52 m² nagyságú, üres ingatlant azzal, hogy a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

3./ A 2./ pontban meghatározott ingatlan induló árát (kikiáltási ár) **11.310.000,-Ft (áfamentes)** összegben jelöli meg.

4./ A 2./ pontban meghatározott ingatlan tekintetében vevőnek kijelöli az árverésen legmagasabb vételi ajánlatot tevő árverési vevőt azzal, hogy köteles

- a) a részére megküldött adásvételi szerződést az árverés napját követő 8 napon belül megkötni, valamint
- b) a teljes vételárat az adásvételi szerződés hatályba lépését követő 60 napon belül - legkésőbb az árverés megkezdéséig befizetett, az induló ár 1%-ának megfelelő összegű árverési biztosíték beszámításával - egy összegben megfizetni az Önkormányzat részére.

5./ Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy

- a) az árverést a 2./-4./ pontban foglaltaknak megfelelően bonyolítsa le,
- b) gondoskodjon az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozat beszerzéséről, valamint
- c) az adásvételi szerződést készítse elő és a vevőt a – 4./ pont a) alpontjában foglalt határidőre figyelemmel - az adásvételi szerződés megkötésének lehetséges időpontjáról tájékoztassa,

továbbá felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: az a)-c) pontban foglaltakért: a Vagyonkezelési Osztály vezetője
a szerződés aláírásáért: a polgármester

A határozati javaslat elfogadása minősített többségű döntést igényel.

Debrecen, 2021. augusztus 26.

Racsmány Gyula
osztályvezető