

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Szilágyi Ferenc, a Vagyonkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	
	A Debrecen, Széchenyi u. 43-45. szám alatti ingatlanrészek nyilvános pályázat útján történő együttes értékesítése
Iktatószám:	
	VAGY-22534/2023
Ügyintéző:	
	Ozsvárt Veronika
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester Szilágyi Ferenc, a Vagyonkezelési Osztály vezetője
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2024.01.18
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Kovács Krisztina

Mellékletek:	
	193/2022. (X. 27.) határozat (Az előterjesztés melléklete)
	Pályázati felhívás (A határozati javaslat melléklete)

Tisztelt Közgyűlés!

A Debrecen, Széchenyi u. 43-45. szám alatti, 8789 hrsz-ú, 3564 m² nagyságú, „lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű **társasházi ingatlan** tulajdoni viszonyai az alábbiak:

Az **ingatlan telekterületének** 251/1000-ed tulajdoni hányada társasházi tulajdon, mely 895 m² nagyságú utcafronti telekrésznek felel meg, míg **749/1000-ed tulajdoni hányada Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata** (a továbbiakban: Önkormányzat) **tulajdonát képezi**, mely **2669 m² nagyságú hátsó telekrésznek** felel meg.

A Társasház 18 albetétből áll, melyből 7 albetét magánszemélyek tulajdonában áll és **11 albetét (8789/A/4 hrsz-tól a 8789/A/8 hrsz-ig, és a 8789/A/10 hrsz., valamint a 8789/A/14 hrsz-tól a 8789/A/18 hrsz-ig)** képezi az **Önkormányzat tulajdonát**, melyből a valóságban egy albetét (8789/A/7 hrsz.) már elbontásra került, de ez a tény az ingatlan-nyilvántartásban nem került átvezetésre, így ez esetben az Önkormányzat tulajdona ténylegesen az albetétéhez tartozó telekhányadnak felel meg.

A Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet szerint az ingatlan Vt-Vk/25 településközpont, városközpont építési övezet besorolású, zárt sorú beépítési mód mellett, 1500 m² minimális teleknagysággal, 50%-os beépíthetőséggel, 9,5 m építménymagassággal építhető be. Terepszint felett megengedett bruttó szintterület meghatározó szorzó 1,75. A zöldterület legkisebb mértéke 30%.

Az épületek többsége már évek óta üresen áll. Műszaki állapotuk elhanyagolt, nem felelnek meg a mai előírásoknak.

A Közgyűlés a 193/2022. (X. 27.) határozatával nyilvános pályázat útján történő együttes értékesítésre jelölte ki az önkormányzati ingatlanrészeket, melyek együttes vételárának alsó határát 306.170.000,-Ft (áfamentes) összegben határozta meg. Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Vagyongkezelési Osztálya (a továbbiakban: Vagyongkezelési Osztály) több alkalommal is meghirdette az ingatlanrészeket, azonban az értékesítésre érdeklődés hiányában nem került sor.

A Vagyongkezelési Osztály által felkért **ingatlanforgalmi szakértők aktualizálták az ingatlanrészek piaci forgalmi értékét** és a **2669 m² nagyságú hátsó telekrész forgalmi értékét 200.030.000,-Ft (74.946,-Ft/m²) összegben**, a 11 társasházi albetét piaci forgalmi értékét az alábbiak szerint állapították meg:

Ingatlan helyrajzi száma	Albetét megnevezése	Albetét nagysága (m²)	Albetétéhez tartozó eszmei hányadrész	Albetétéhez tartozó földterület nagysága (m²)	Albetét jellege	Piaci forgalmi érték (Ft)
8789/A/4	lakás	35	35/846-od	37	üres	4.835.000
8789/A/5	lakás	55	55/846-od	58	üres	7.640.000
8789/A/6	lakás	54	54/846-od	57	üres	7.169.500
8789/A/7	lakás	39	39/846-od	41	lebontott	3.052.000
8789/A/8	lakás	27	27/846-od	29	üres	4.173.500
8789/A/10	egyéb helyiség	124	16/846-od	17	3 db pincehelyiség	1.815.000
8789/A/14	lakás	32	32/846-od	34	üres	4.475.500
8789/A/15	lakás	41	41/846-od	43	üres	5.669.000
8789/A/16	lakás	38	38/846-od	40	üres	5.621.000
8789/A/17	lakás	67	67/846-od	71	üres	9.349.500
8789/A/18	egyéb helyiség	32	32/846-od	17	6 db tüzelőtároló	1.070.000
Összesen:						54.870.000

A Széchenyi u. 43-45. szám alatti ingatlanban található **önkormányzati tulajdonrészek (a hátsó telekrész és a 11 albetét) együttes forgalmi értéke 254.900.000,-Ft.**

Az ingatlanforgalmi szakértők által 2022. évben meghatározott piaci forgalmi értékek aktualizálása az eltelt időre, az épületek műszaki állapota romlásának figyelembevételével, illetve az ingatlanpiaci változásokra tekintettel történt.

A településképi védelméről szóló 19/2023. (VI. 22.) önkormányzati rendelet értelmében a Debrecen, Széchenyi u. 43-45. szám alatti ingatlan **helyi egyedi védelem** alatt áll. Erre tekintettel a főépület egybeépített szerkezetű részeit, azaz az utcafrontról induló L-alakú beépítés tartószerkezeti elemeit nem lehet visszabontani. Az utcai homlokzaton védettnek tekinthető minden homlokzatot alkotó elem, azaz a vakolás, tagozatok, a nyílászárók a kapuval, a héjazat, a bádogozás.

Debrecen Megyei Jogú Város Főépítésze a Széchenyi u 43-45. szám alatti ingatlanok beépítésénél az utcakép érdekében az alábbiak betartását írja elő:

- utcafronti beépítés során illeszkedni kell magassági és mélységi értelemben a meglévő védett épületekhez,
- az utcafronton a tervezett homlokzat magassága nem haladhatja meg a helyi védett épületek magasságát,
- indokolt a foghíjak beépítése során, hogy a zárópárkány a védett épületek zárópárkányához illeszkedjen,
- a védettséget képező nyílások (kapuk és ablakok) fal-nyílásrendjéhez illeszkedő arányú utcai homlokzat valósuljon meg,
- tömegképzésben a magastetős kialakítás (utcával párhuzamos gerinccel kialakított) nyeregtetővel történjen meg, amelynek gerincmagassága a Széchenyi u. 41. és az 53. szám alatti épület gerincmagasságát nem haladhatja meg,
- anyaghasználat és színezés tekintetében is illeszkedni kell a történetileg kialakult városképhez,
- az építészeti kialakításnál ügyelni kell, hogy a tömb térfalában lévő védett épületeket megjelenésében ne hozza hátrányos helyzetbe az új beépítés,
- tetősíkból kiálló ablak csak úgy jelenhet meg, hogy ne takarja ki az eredeti tetőidomot,
- figyelembe kell venni a Településképi Arculati Kézikönyv 5.4 részében a Cívis építészeti karakterre vonatkozó iránymutatást,
- az ingatlanok fejlesztője köteles a terület mélységi beépítését tartalmazó részletes beépítési, hasznosítási vizsgálatot településrendezési és településképi értékelésre benyújtani a Főépítészhez.

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 a Magyarország 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi LV. törvény (a továbbiakban: Költségvetési törvény) 5. § (2) bekezdés b) pontjában megállapított **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, **átlátható szervezet vagy természetes személy részére** lehet.

A Nvtv. 14. § (2) és (4) bekezdése, valamint a Költségvetési törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja szerint 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 5:81. § (1) és (4) bekezdése értelmében a **tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási jog illeti meg**. A külön jogszabályban biztosított elővásárlási jog megelőzi a tulajdonostársat a Polgári Törvénykönyv alapján megillető elővásárlási jogot.

Az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (IV. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 13. § (1) bekezdése értelmében – a 19. § (1) bekezdés a) pontja figyelembe vételével – a **80 millió Ft forgalmi értéket meghaladó értékű ingatlan átruházása a Közgyűlés hatáskörébe tartozik.**

A Rendelet 22. §-a és 23. § (1) bekezdés a) pontja alapján az önkormányzati ingatlan vagyon versenyeztetés útján történő értékesítésének formái az árverés, a versengő ajánlatkérés vagy pályáztatás.

A Rendelet 24. § (1) bekezdése szerint a pályázat során követendő eljárás rendjét a Rendelet 2. melléklete tartalmazza. A Rendelet 24. § (2) bekezdése szerint a pályázatok főszabály szerint nyilvánosak. A pályázati felhívás tartalmi elemeit a Rendelet 25-26. §-a és 2. melléklete határozzák meg.

Tekintettel az ingatlanrészek együttes forgalmi értékére, versenyeztetés útján értékesíthetők.

A fentiek alapján javaslom a 193/2022. (X. 27.) határozat hatályon kívül helyezését és az **ingatlanrészek együttes értékesítésére** – a mellékelt pályázati felhívásban foglaltak szerint – **nyilvános pályázat** kiírását azzal, hogy a pályázati felhívásban az ingatlanrészek **együttes vételárának alsó határa 254.900.000,-Ft összegben** kerüljön meghatározásra, és a pályázó köteles **25 millió forint összegű pályázati biztosítékot** nyújtani.

Az ingatlanrészek együttes értékesítése során elővásárlási jog illeti meg első helyen a Magyar Államot, öt követően a közös tulajdonú telek tulajdonosársát, a Debrecen, Széchenyi utca 43-45. szám alatti Társasházat.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése

a Vagyonkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, a 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) és (2) bekezdése, 14. § (2) bekezdése, valamint a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 13. § (1) bekezdése, 22. § a) pontja, 23. § (1) bekezdése a) pontja, 24-26. §-a és 2. melléklete alapján

1./ hatályon kívül helyezi a Debrecen, Széchenyi u. 43-45. szám alatti ingatlanrészek nyilvános pályázat útján történő együttes értékesítéséről szóló 193/2022. (X. 27.) határozatot.

2./ Együttes értékesítésre kijelöli a debreceni 8789 hrsz-ú, 3564 m² területű, „lakóház, udvar gazdasági épület” megnevezésű, a valóságban Debrecen, Széchenyi utca 43-45. szám alatti ingatlanból Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező

- a) 749/1000-ed tulajdoni hányadot képező telekrészt, mely az ingatlan telekterületének 2669 m² nagyságú hátsó részének felel meg,
- b) debreceni 8789/A/4 hrsz-ú, 35 m² nagyságú, „lakás” megnevezésű, üres társasházi albetétet a hozzá tartozó 37 m² telekhányaddal,
- c) debreceni 8789/A/5 hrsz-ú, 55 m² nagyságú, „lakás” megnevezésű, üres társasházi albetétet a hozzá tartozó 58 m² telekhányaddal,
- d) debreceni 8789/A/6 hrsz-ú, 54 m² nagyságú, „lakás” megnevezésű, üres társasházi albetétet a hozzá tartozó 57 m² telekhányaddal,
- e) debreceni 8789/A/7 hrsz-ú, 39 m² nagyságú, „lakás” megnevezésű, a valóságban elbontott társasházi albetétet (ténylegesen az albetétéhez tartozó 41 m² nagyságú telekhányaddal),
- f) debreceni 8789/A/8 hrsz-ú, 27 m² nagyságú, „lakás” megnevezésű, üres társasházi albetétet a hozzá tartozó 29 m² telekhányaddal,
- g) debreceni 8789/A/10 hrsz-ú, 124 m² nagyságú, „egyéb helyiség” megnevezésű társasházi albetétet (a valóságban 3 db pincetároló helyiség) a hozzá tartozó 17 m² telekhányaddal,
- h) debreceni 8789/A/14 hrsz-ú, 32 m² nagyságú, „lakás” megnevezésű, üres társasházi albetétet a hozzá tartozó 34 m² telekhányaddal,

- i) debreceni 8789/A/15 hrsz-ú, 41 m² nagyságú, „lakás” megnevezésű, üres társasházi albetétet a hozzá tartozó 43 m² telekhányaddal,
- j) debreceni 8789/A/16 hrsz-ú, 38 m² nagyságú, „lakás” megnevezésű, üres társasházi albetétet a hozzá tartozó 40 m² telekhányaddal,
- k) debreceni 8789/A/17 hrsz-ú, 67 m² nagyságú, „lakás” megnevezésű, üres társasházi albetétet a hozzá tartozó 71 m² telekhányaddal,
- l) debreceni 8789/A/18 hrsz-ú, 32 m² nagyságú, „egyéb helyiség” megnevezésű társasházi albetétet (a valóságban 6 db tüzelőtároló helyiség) a hozzá tartozó 17 m² telekhányaddal.

3./ A 2./ pontban meghatározott ingatlanrészek tekintetében

- a) az értékesítés módjaként nyilvános pályáztatást határoz meg a mellékelt pályázati felhívásban foglaltak szerint,
- b) az együttes vételár alsó határát 254.900.000,-Ft (áfamentes) összegben határozza meg azzal, hogy a pályázó köteles 25 millió forint összegű pályázati biztosítékot nyújtani, mely nyertes pályázat esetén vételár előleggé alakul át,
- c) első helyen a Magyar Államot, majd őt követően a Debrecen, Széchenyi utca 43-45. szám alatti Társasházat, mint tulajdonostársat elővásárlási jog illeti meg, továbbá
- d) a nyertes pályázó az általa felajánlott teljes vételár és a vételárba előlegként beszámított pályázati biztosíték összegének különbözetét az adásvételi szerződés hatályba lépését követő 60 napon belül köteles megfizetni Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata részére.

4./ Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét

- a) a pályázati eljárás lebonyolításával kapcsolatos intézkedések megtételére és
- b) a beérkezett ajánlatok Közgyűlés elé terjesztésére.

Határidő: azonnal

Felelős: a Vagyonkezelési Osztály vezetője

5./ Felhatalmazza a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy amennyiben a pályázat eredménytelenül zárul, mert a pályázati felhívásra egyetlen ajánlat sem érkezik, a pályázati eljárás lebonyolításával kapcsolatos intézkedések megtételéről ismételt gondoskodjon.

Határidő: folyamatos

Felelős: a Vagyonkezelési Osztály vezetője

A határozati javaslat elfogadása minősített többségű döntést igényel.

Debrecen, 2024. január 18.

Szilágyi Ferenc
osztályvezető