

E L Ő T E R J E S Z T É S	
<b>Előterjesztő:</b>	Racsmány Gyula, a Vagyonkezelési Osztály vezetője
<b>Tárgy:</b>	A Debrecen, Mester u. 27. szám alatt található ingatlan nyilvános pályáztatás útján történő értékesítése
<b>Iktatószám:</b>	VAGY-147360/2021
<b>Ügyintéző:</b>	Illés-Dési Orsolya
<b>Feladatot jelent:</b>	Racsmány Gyula, a Vagyonkezelési Osztály vezetője
<b>Véleményező bizottságok:</b>	Tulajdonosi Bizottság
<b>Törvényességi véleményezés ideje:</b>	2021.07.15
<b>Törvényességi ellenőrzést végezte:</b>	Dr. Papp-Pálmai Éva

Mellékletek:	
	<a href="#">A határozati javaslat melléklete: Pályázati felhívás</a>

## Tisztelt Közgyűlés!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képezi a debreceni 7797 hrsz-ú, „lakóház, udvar” megnevezésű, 1416 m<sup>2</sup> területű, a valóságban 4026 Debrecen, Mester u. 27. szám alatti, helyi egyedi védelem alatt álló ingatlan. Az ingatlanon egy rossz műszaki állapotú, 160 m<sup>2</sup> beépített alapterületű, pince helyiségből, valamint földszinti két lakásból álló lakóépület található. A pince és a két lakás hasznos alapterülete 236 m<sup>2</sup>.

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 202/2013. (X. 3.) határozatával nyilvános pályáztatás útján történő értékesítésre jelölte ki az érintett ingatlant. A pályázati felhívás folyamatosan meghirdetésre került. A 2018. évben egy pályázat került benyújtásra, azonban a Közgyűlés a 92/2018. (V. 31.) határozatával a pályázatot eredménytelennek nyilvánította, tekintettel arra, hogy a pályázó által ajánlott vételár jelentősen az ingatlanforgalmi szakértők által meghatározott forgalmi érték alatt volt.

A hatályos szabályozási terv az ingatlant Lk-B/3 övezeti jelű, belvárosi kisvárosias lakóterületbe sorolja, mely zártosrú beépítési mód mellett, 1000 m<sup>2</sup> minimális teleknagysággal, 50%-os beépíthetőséggel, maximum 10 méter építménymagassággal építhető be.

Az ingatlan és az azon lévő lakóépület a településkép védelméről szóló 45/2017. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 2. melléklete alapján helyi egyedi védelem alá tartozik, ezért az ingatlant érintő bármilyen építési tevékenység megkezdése előtt értékvédelmi vizsgálatot kell készíttetni. A tervezett hasznosítás során az utcafronti épületet meg kell tartani, az nem bontható el.

A Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Vagyonkezelési Osztálya által felkért **ingatlanforgalmi szakértők az ingatlan forgalmi értékét nettó 112.350.000,-Ft (nettó 79.343,-Ft/m<sup>2</sup>) 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 - a Magyarország 2021. évi központi költségvetéséről szóló 2020. évi XC. törvény 5. § (3) 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) bekezdése szerint helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén **az államot** minden más jogosultat megelőző **elővásárlási jog illeti meg.**

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 **40 millió Ft forgalmi értéket meghaladó értékű ingatlan átruházása a Közgyűlés hatáskörébe tartozik.** A Rendelet 22. §-a alapján az érintett ingatlan versenyeztetés útján történő átruházása pályáztatás, árverés és versengő ajánlatkérés útján történhet.

Javaslom a Tisztelt Közgyűlésnek, hogy a Rendelet 22. § a) pontja, valamint a 23. § (1) bekezdés a) pontja alapján az érintett ingatlant **nyilvános pályáztatás útján** értékesítse a határozati javaslat mellékletét képező pályázati felhívásban foglaltak szerint. A Rendelet 24. §

(2) bekezdése szerint a pályázatok fő szabály szerint nyilvánosak. A pályázati felhívás tartalmi elemeit a Rendelet 25-26. §-ai és 2. melléklete határozzák meg.

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 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.**

Tekintettel az ingatlan forgalmi értékének aktualizálására, illetve a jelenleg fennálló veszélyhelyzetre, valamint a költségvetési egyensúly fenntarthatósága érdekében indokolt az ingatlant nyilvános pályáztatás útján értékesítésre kijelölni.

**Fentiekre figyelemmel kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.**

### **Határozati javaslat**

A Közgyűlés 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. § (1) és (2) bekezdése, a 14. § (2) bekezdése, valamint a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 13. § (1) bekezdése, 19. § (1) bekezdés a) pontja, a 22. § a) pontja és a 23. § (1) bekezdés a) pontja, valamint a 24-26. §-ai és 2. melléklete alapján

**1./** értékesíteni kívánja a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező debreceni 7797 hrsz-ú, 1416 m<sup>2</sup> nagyságú „lakóház, udvar” megnevezésű, a valóságban 4026 Debrecen, Mester u. 27. szám alatt található, helyi egyedi védelem alatt álló ingatlant azzal, hogy a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

**2./** A 1./ pontban meghatározott ingatlan tekintetében

**a)** az értékesítés módjaként nyilvános pályáztatást határoz meg a mellékelt pályázati felhívásban foglaltak szerint,

**b)** a vételár alsó határát nettó 112.350.000,-Ft összegben határozza meg azzal, hogy a pályázó köteles 20 millió forint összegű pályázati biztosítékot nyújtani, mely nyertes pályázat esetén óvadékká alakul át,

**c)** az óvadék a teljes vételár megfizetését követő 2 év leteltével a vevő részére visszafizetésre kerül, amennyiben a hasznosítás során az utcafronti épület megtartására vonatkozó kötelezettségének eleget tett azzal, hogy az óvadék összege után a vevő kamatra vagy egyéb hozadéokra nem jogosult,

**d)** a nyertes pályázó által felajánlott teljes vételárat az adásvételi szerződés hatályba lépését követő 60 napon belül kell megfizetni Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata számára.

**3./** Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy a pályázati eljárás lebonyolításával kapcsolatos intézkedéseket tegye meg, valamint a beérkezett ajánlatokat terjessze a Közgyűlés elé.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** a Vagyonkezelési Osztály vezetője

**4./** Felhatalmazza a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy amennyiben a pályázat eredménytelenül zárul, mert a pályázati felhívásra egyetlen ajánlat sem érkezik, az 1./ pontban meghatározott ingatlan tekintetében a pályázati eljárás lebonyolításával kapcsolatos intézkedések megtételéről ismételten gondoskodjon.

**Határidő:** folyamatos

**Felelős:** a Vagyonkezelési Osztály vezetője

A határozati javaslat elfogadása **minősített** többséget igényel.

Debrecen, 2021. július 15.

**Racsmány Gyula**  
osztályvezető