

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, Erzsébet utca 17. szám alatti ingatlan árverés útján történő értékesítése
<b>Iktatószám:</b>	
	VAGY-11944/2022
<b>Ügyintéző:</b>	
	Lócska Tamás
<b>Feladatot jelent:</b>	
	Dr. Papp László polgármester  Racsmány Gyula a Vagyonkezelési Osztály vezetője részére
<b>Véleményező bizottságok:</b>	
	Tulajdonosi Bizottság, Pénzügyi Bizottság
<b>Törvényességi véleményezés ideje:</b>	2022.02.17
<b>Törvényességi ellenőrzést végezte:</b>	Tóthné dr. Varga Marianna

Mellékletek:	
	<a href="#">1. melléklet: Szabályozási Terv-részlet</a>
	<a href="#">2. melléklet: Helyszínrajz</a>

## Tisztelt Közgyűlés!

DMJV Önkormányzata tulajdonát képezi a 9382 hrsz-ú, „lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, 737 m<sup>2</sup> nagyságú, a valóságban Debrecen, Erzsébet utca 17. szám alatti ingatlan.

Az ingatlanon található 2 db önkormányzati tulajdonú felépítmény, melyek nincsenek bérbe adva. Az ingatlanon található több nem önkormányzati tulajdonú felépítmény is, melyek tulajdonosa 2010. évben a „BÚZAVIRÁG-94” Kft. lett, melyet földhasználati jog illet meg.

A hatályos Szabályozási Terv szerint a fenti ingatlan Vt-Vk/8 építési övezetbe, vegyes, jellemzően szabadonálló beépítésű intézmény terület szabályozás alá tartozik. A megengedett építménymagasság 12,5 m, a legnagyobb beépítettség 30%, a minimális teleknagyság pedig 900 m<sup>2</sup> lehet azzal, hogy a terepszint felett megengedett bruttó szintterületet meghatározó szorzó értéke 2,00.

A Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Vagyonkezelési Osztálya által felkért ingatlanforgalmi szakértők az alábbiak szerint határozták meg az ingatlan forgalmi értékét. A szakértők az ingatlanon található épületeket rossz állapotúnak ítélték, ezért az épületek bontási költsége levonásra került a földterület forgalmi értékéből.

<b>Ingatlan</b>	<b>Varga László</b>	<b>Deczki Ingatlan Kft.</b>	<b>Számtani középérték</b>
9382 hrsz.	64.500.000,- Ft (87.517,-Ft/m <sup>2</sup> )	66.700.000,- Ft (90.502,-Ft/m <sup>2</sup> )	<b>65.600.000,- Ft</b> <b>(89.009,-Ft/m<sup>2</sup>)</b>
Bontási költség	1.500.000,-Ft	2.000.000,-Ft	<b>1.750.000,-Ft</b>
9382 hrsz. forgalmi értéke a bontási költség levonásával	63.000.000,-Ft (85.482,-Ft/m <sup>2</sup> )	64.700.000,-Ft (87.788,-Ft/m <sup>2</sup> )	<b>63.850.000,-Ft</b> <b>(86.635,-Ft/m<sup>2</sup>)</b>

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 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 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, valamint a Költségvetési törvény 5. § (3) bekezdés b) pontja szerint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén **az államot** minden más jogosultat megelőző **elővásárlási jog illeti meg, amennyiben az ingatlan egyedi bruttó forgalmi értéke eléri az 5 millió forintos értékhatárt.**

A nem önkormányzati tulajdonú felépítmény tulajdonosát a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:20. §-a alapján elővásárlási jog, az 5:145. § (1) bekezdése alapján földhasználati jog illeti meg.

Az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 13. § (1) bekezdése értelmében - a 19. § (1) bekezdés a) pontjának figyelembe vételével - **40 millió Ft forgalmi értéket meghaladó értékű ingatlan átruházása a Közgyűlés**

**hatáskörébe tartozik.** A Rendelet 22. §-a alapján az ingatlan versenyeztetés útján történő átruházásának formái a pályáztatás, árverés, vagy versengő ajánlatkérés. Az árverés lebonyolítására vonatkozó szabályokat a Rendelet 3. melléklete tartalmazza.

A fentiek alapján javaslom a Tisztelt Közgyűlésnek az ingatlan árverés útján történő értékesítését a szakértők által megállapított forgalmi értéknek megfelelő **63.850.000,-Ft (áfamentes)** összegű induló licitár megjelölésével azzal, hogy tekintettel az ingatlanon található idegen tulajdonú felépítményekre, az értékesítés során az Önkormányzat kellék- és jogszavatosságot nem vállal.

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.**

**A fentiek ismeretében kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a határozati javaslatról dönteni szíveskedjen.**

### **Határozati javaslat**

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 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, 14. § (2) bekezdése, a 2013. évi V. törvény 5:20 §-a és 5:145. § (1) bekezdése, a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 19. §-a, 22. § b) pontja, 23. § (1) bekezdés a) pontja, valamint 27. §-a alapján

**1./ értékesítésre kijelöli a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező**

**9382 hrsz-ú, „lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, 737 m<sup>2</sup> nagyságú, a valóságban Debrecen, Erzsébet utca 17. szám alatti ingatlant azzal, hogy**

**a) a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg, továbbá**

- b) a vevő tudomásul veszi, hogy az ingatlanon több nem önkormányzati tulajdonú felépítmény is található, melyek vonatkozásában a felépítmény tulajdonosát elővásárlási és földhasználati jog illeti meg.

**2./** Az 1./ pontban meghatározott ingatlan tekintetében az értékesítés módjaként árverést határoz meg és az ingatlan induló árát (kikiáltási árát) **63.850.000,- Ft (áfamentes)** összegben határozza meg.

**3./** Az 1./ pontban meghatározott ingatlan vevőjének kijelöli az árverésen legmagasabb vételárat megajánló árverési vevőt azzal, hogy az árverési vevő köteles

a) az adásvételi szerződést elkészíttetni és azt Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Vagyonkezelési Osztályára véleményezésre megküldeni az árverés napját követő 15 napon belül, valamint

b) 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.

**4./** Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy

a) az árverést bonyolítsa le,

b) gondoskodjon az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozat beszerzéséről, valamint

c) az adásvételi szerződést – a véleményezését követően – aláírásra készítse elő.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** a Vagyonkezelési Osztály vezetője

**5./** 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, 2022. február 17.

**Racsmány Gyula**  
osztályvezető