

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	
	Racsmány Gyula, a Vagyonkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	
	A Debrecen, Batthyány utca 22. szám alatti ingatlanrész árverés útján történő értékesítése
Iktatószám:	
	VAGY-32559/2022
Ügyintéző:	
	Ozsvárt Veronika
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester Racsmány Gyula, a Vagyonkezelési Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2022. augusztus 3.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Kovács Krisztina

Mellékletek:	
	Változási vázrajz (Az előterjesztés melléklete)

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

I.

A debreceni 8899/1 hrsz-ú, 434 m² nagyságú, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, a valóságban **Debrecen, Batthyány u. 22.** szám alatti ingatlan tulajdoni viszonyai az alábbiak:

- 180/1000-ed tulajdoni hányad Debrecen Megyei Jogú Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat),
- 318/1000-ed tulajdoni hányad a Jelenidő Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (székhelye: 4024 Debrecen, Batthyány u. 22.) és
- 502/1000-ed tulajdoni hányad Veresné Osvay Edit

tulajdonát képezi.

2011. szeptember 12. napjáig az ingatlan társasházként működött, mely 5 albetétből állt. A társasházi alapító okirat rögzítette azt, hogy a társasházi közösséget csak az épületek alatti telekterület illeti meg, míg az összesen 78 m² nagyságú beépítetlen területrészt az Önkormányzat tulajdona, mely az ingatlan 180/1000-ed tulajdoni hányadának felel meg.

Az előterjesztés mellékleteként csatolt használat szerinti megosztásról szóló változási vázrajz szerint az Önkormányzat tulajdonát képező összesen 78 m² nagyságú beépítetlen földterületet az I.-II.-III. jelű területrészek jelentik.

Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet az ingatlant Vt-Vk/7 övezeti jelű, városközpont területbe sorolja, mely 900 m² minimális teleknagysággal, zárt sorú beépítéssel, 80%-os mértékben, maximum 9,5 méter építménymagassággal építhető be. A terepszint felett megengedett bruttó szintterületet meghatározó szorzó 2,50 m. A zöldterület legkisebb mértéke 10%. A szóban forgó telek rész területe nem éri el a minimális teleknagyságot.

A Vagyonkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők az ingatlanrész forgalmi értékét 5.635.000,-Ft (~72.243,-Ft/m²) összegben állapították meg.

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

Az Nvtv. 14. § (2) és (4) bekezdése alapján, a Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. 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.

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 e törvény alapján illető elővásárlási jogot.**

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 pályáztatás 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 **ingatlanrész árverés útján történő értékesítését** az ingatlanforgalmi szakértők által megállapított forgalmi értékének megfelelő **5.635.000,-Ft (áfamentes) összegű induló licitár** megjelölésével azzal, hogy első helyen a Magyar Államot, majd azt követően a tulajdonostársakat 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, 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (2) bekezdése, 14. § (2) bekezdése, a 2013. évi V. törvény 5:81. § (1) és (4) 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 debreceni 8899/1 hrsz-ú, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, 434 m² területű, a valóságban Debrecen, Batthyány u. 22. szám alatti ingatlan Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező 180/1000-ed tulajdoni hányadát, mely 78 m² nagyságú földterületnek felel meg azzal, hogy első helyen a Magyar Államot, majd azt követően a tulajdonostársakat 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) 5.635.000,-Ft (áfamentes) összegben határozza meg,

b) 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. augusztus 11.

Racsmány Gyula
osztályvezető