

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	
	Szilágyi Ferenc, a Vagyonkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	
	A Debrecen, Vásáry István u. 4. 4. em. 2/3. szám alatt található ingatlan önkormányzati tulajdoni hányadának árverés útján történő értékesítése
Iktatószám:	
	VAGY-333368/2023
Ügyintéző:	
	Antalné Veréb Enikő
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester Szilágyi Ferenc, a Vagyonkezelési Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2023. december 8.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Kovács Krisztina

Mellékletek:	
	Az előterjesztés melléklete: Szabályozási terv-részlet

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

A Debrecen, Vásáry István u. 4. 4. emelet 2/3. szám alatti 9288/A/16 hrsz-ú, 120 m² nagyságú, „lakás” megnevezésű ingatlan 75/120-ad tulajdoni arányban Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában áll, 45/120-ad tulajdoni hányada pedig magánszemélyek tulajdonát képezi.

Az önkormányzati tulajdoni hányad egy üres 65,21 m²-es lakásnak és a hozzá tartozó 10,50 m² közös használatú közlekedőnek felel meg.

Az ingatlan kedvezőtlen kialakítása miatt a két másik tulajdonostárs által használt ingatlanrész csak az Önkormányzat által használt ingatlanrészen keresztül közelíthető meg. Ezen okból kifolyólag a tulajdonostársak kérelemmel fordultak az Önkormányzathoz, melyben előadták, hogy szeretnék megvásárolni az Önkormányzat tulajdoni hányadát.

A Vagyongkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők az ingatlan önkormányzati tulajdoni hányadának forgalmi értékét **33.650.000,-Ft (áfamentes)** összegben határozták meg.

A hatályos Szabályozási terv szerint az ingatlan Vt-Vk/61 településközpont, városközpont lakózóna építési övezetbe tartozik. Az ingatlan beépítési módja zárt sorú általános, 720 m² minimális teleknagysággal és 80%-os mértékben, max. 12,5 m építménymagassággal építhető be. A terepszint felett megengedett szintterületet meghatározó szorzó 2,50, és a zöldterület legkisebb mértéke KÉ (kialakult érték) szerinti.

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 átruházni – a Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény (a továbbiakban: Költségvetési törvény) 5. § (2) bekezdés b) pontjában megállapított 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték felett – 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.

Az Nvtv. 14. § (2) és (4) bekezdése alapján - a Költségvetési törvény 5. § (2) 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 a Polgári Törvénykönyv alapján megillető elővásárlási jogot.

Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 3/2007. (II. 1.) rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (2) bekezdése szerint **az önkormányzati tulajdonban álló lakások árverés**, pályázat (nyilvános vagy zártkörű), vevőkijelölés **útján**, valamint a bérló számára részletfizetési kedvezményrel **idegeníthetők el**.

Ugyanezen szakasz (3) bekezdése alapján **az önkormányzati tulajdonban lévő lakások elidegenítéséről 80 millió Ft és az ez alatti forgalmi érték esetén a Tulajdonosi Bizottság, 80 millió Ft feletti forgalmi érték esetén a Közgyűlés jogosult dönteni**.

A Rendelet 5. § (5) bekezdése alapján az árverés rendjét az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) szabályozza a Rendeletben foglalt eltérésekkel.

Az árverés lebonyolítására vonatkozó szabályokat – a Vagyonrendelet 27. § (1) bekezdése alapján – a Vagyonrendelet 3. melléklete tartalmazza.

A fentiek ismeretében javaslom a Tisztelt Bizottságnak az **önkormányzati tulajdoni hányad árverés útján történő értékesítését** az ingatlanforgalmi szakértők által megállapított forgalmi értéknek megfelelő **33.650.000,-Ft (áfamentes) összegű induló licitár megjelölésével** azzal, hogy **első helyen a Magyar Államot, őt követően pedig a tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg**.

Kérem a Tisztelt Tulajdonosi Bizottságot, hogy a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi Bizottsága a Vagyongkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, a 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) és (2) bekezdése, 14. § (2) és (4) bekezdése, a 2013. évi V. törvény 5:81. §-a, a 2022. évi XXV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja, a 3/2007. (II. 1.) rendelet 2. § (2) és (3) bekezdése, 4. és 5. §-a és a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 27. §-a, valamint 3. melléklete alapján

1./ értékesítésre kijelöli a debreceni 9288/A/16 hrsz-ú, „lakás” megnevezésű, 120 m² nagyságú, a valóságban Debrecen, Vásáry István u. 4. 4. emelet 2/3. szám alatti ingatlan Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező 75/120-ad tulajdoni hányadát (65,21 m²-es lakás és a hozzá tartozó 10,50 m² közös használatú közlekedő) azzal, hogy a Magyar Államot, őt követően pedig az ingatlan tulajdonostársait elővásárlási jog illeti meg.

2./ Az 1./ pontban meghatározott tulajdoni hányad tekintetében

a) az értékesítés módjaként árverést határoz meg és az induló árat (kikiáltási ár) 33.650.000,- Ft (áfamentes) összegben határozza meg, valamint

b) vevőnek kijelöli az árverésen legmagasabb vételi ajánlatot tevő árverési vevőt azzal, hogy az árverési vevő a teljes vételárat az árverés napját követő 60 napon belül egy összegben – legkésőbb az árverés megkezdéséig befizetett, az induló ár 1%-ának megfelelő összegű letéti díj beszámításával – köteles megfizetni Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata részére.

3./ Felkéri a Vagyongkezelési Osztály vezetőjét, hogy

a) az árverést bonyolítsa le,

b) az adásvételi szerződést készítse elő, és

c) gondoskodjon az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozatok beszerzéséről.

Határidő: azonnal

Felelős: a Vagyongkezelési 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, 2023. december 14.

Szilágyi Ferenc
osztályvezető