

| ELŐTERJESZTÉS                      |   |
|------------------------------------|---|
| Előterjesztő:                      |   |
|                                    | Szilágyi Ferenc   |
| Tárgy:                             |   |
|                                    | A Debrecen, Hatvan utca 68. szám alatti ingatlan 488/1000-ed részének és a 8605/3 hrsz-ú ingatlan árverés útján történő együttes értékesítése |
| Iktatószám:                        |   |
|                                    | VAGY-196602/2023  |
| Ügyintéző:                         |   |
|                                    | Presits Péter   |
| Feladatot jelent:                  |   |
|                                    | Dr. Papp László , Szilágyi Ferenc   |
| Véleményező bizottságok:           |   |
|                                    | Tulajdonosi Bizottság, Közgyűlés  |
| Törvényességi véleményezés ideje:  | 2023.08.24  |
| Törvényességi ellenőrzést végezte: | Dr. Papp-Pálmai Éva   |

| Mellékletek: |   |
|--------------|---|
|              | <a href="#">Szabályozási Terv részlet (Az előterjesztés melléklete)</a> |

## Tisztelt Közgyűlés!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képezi 488/1000-ed tulajdoni illetőségben a debreceni 8607 hrsz-ú, 1602 m<sup>2</sup> területű, „lakóház, udvar, garázs, társasház” megnevezésű, a valóságban Debrecen, Hatvan utca 68. szám alatt található ingatlan, valamint kizárólagos tulajdonában áll a debreceni 8605/3 hrsz-ú, 94 m<sup>2</sup> területű, „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan. Az érintett ingatlanok elhelyezkedését a jelen előterjesztés mellékletét képező Szabályozási Terv részlet mutatja be.

A 8607 hrsz-ú ingatlan 512/1000-ed tulajdoni arányban a Debrecen, Hatvan u. 68. szám alatti Társasház

tulajdonát képezi. A 8607 hrsz-ú ingatlan 782 m<sup>2</sup> területű önkormányzati tulajdoni illetősége korábban egy kerítéssel leválasztásra került, a telekrész területén egy üres, elbontásra váró felépítmény található.

A 8605/3 hrsz-ú ingatlan területe beépítetlen.

Az ingatlanok hatályos Szabályozási Terv szerinti építési övezeti besorolása Vt-Vk/25, azaz az ingatlanok településközpont városközpont besorolásúak, zárt sorú beépítési mód mellett, 1500 m<sup>2</sup> minimális teleknagysággal, 50%-os mértékben, 9,50 méter építménymagassággal építhetők be. Terepszint felett megengedett bruttó szintterület meghatározó szorzó 1,75. A zöldterület legkisebb mértéke 30%.

A Vagyongkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők a 8607 hrsz-ú ingatlan 488/1000-ed tulajdoni illetőségének piaci forgalmi értékét nettó **96.233.702,-Ft** (123.061,-Ft/m<sup>2</sup>) összegben, míg a 8605/3 hrsz-ú ingatlan piaci forgalmi értékét nettó **11.325.214,-Ft** (120.481,-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 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 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.

Az 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), (3) és (4) bekezdése értelmében a tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási jog illeti meg. A tulajdonostársak az elővásárlási jogot az érintett tulajdoni hányadra tulajdoni hányaduk arányában gyakorolhatják. Ha közöttük megegyezés nem jön létre, de van olyan tulajdonostárs, aki - akár másik tulajdonostárssal közösen - az érintett tulajdoni hányadra az ajánlatot magáévá teszi az elővásárlási jog egyedül őt vagy őket illeti meg. Ha több ilyen - egyedül fellépő - tulajdonostárs van, közülük a tulajdonos választ, az

elővásárlási jog a választott tulajdonostársat 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 10. § (7) bekezdése alapján ha a szerződés tárgya több vagyontárgy, a tulajdonosi jog gyakorlójának meghatározásakor **a vagyontárgyak együttes értéke az irányadó.**

A Rendelet 22. §-a és 23. § (1) bekezdés a) pontja alapján az önkormányzati ingatlan – versenyeztetés keretében - árverés, versengő ajánlatkérés, vagy pályáztatás útján értékesíthető.

Az árverés lebonyolítására vonatkozó szabályokat a Rendelet 27. §-a alapján a Rendelet 3. melléklete tartalmazza.

**A fentiekre tekintettel javaslom az ingatlanok árverés útján történő együttes értékesítését a szakértők által megállapított forgalmi értéknek megfelelő 96.233.702,-Ft (áfamentes) és 11.325.214,-Ft + áfa, mindösszesen 107.558.916 Ft + 3.057.808 Ft áfa (a 8605/3 hrsz-ú ingatlan vételárára eső áfa) induló licitár megjelölésével.**

**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) és (4) bekezdése, a 2013. évi V. törvény 5:81. § (1), (3) és (4) bekezdése, a 2022. évi XXV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pont, valamint a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 10. § (7) bekezdése, 13. § (1) bekezdése, 22. § b) pontja, 23. § (1) bekezdés a) pontja, valamint a 27. §-a és 3. melléklete alapján

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

a) debreceni 8607 hrsz-ú, 1602 m<sup>2</sup> területű, „lakóház, udvar, garázs, társasház” megnevezésű, a valóságban Debrecen, Hatvan utca 68. szám alatt található ingatlan 488/1000-ed tulajdoni hányadát az azt megtestesítő 782 m<sup>2</sup> nagyságú telekhányaddal, valamint

b) debreceni 8605/3 hrsz-ú, 94 m<sup>2</sup> területű, „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlant.

**2./** Az 1./ pontban meghatározott ingatlanok tekintetében az együttes értékesítés módjaként árverést határoz meg, és az ingatlanok együttes induló árát (kikiáltási árát) 107.558.916 Ft +

3.057.808 Ft áfa (az 1./b) pontban meghatározott ingatlan vételárára eső áfa) összegben határozza meg.

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

- a) 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,
- b) a Magyar Államot, az 1./a) pontban meghatározott ingatlanrész esetében a Magyar Államot követően a Debrecen, Hatvan u. 68. szám alatti Társasházat elővásárlási jog illeti meg.

**4./** 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

**5./** 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. augusztus 24.

**Szilágyi Ferenc**  
osztályvezető