

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	
	Szilágyi Ferenc, a Vagyongazdálkodási Osztály vezetője
Tárgy:	
	A Debrecen, Egymalom utca 4. szám alatti zárványtelek árverés útján történő értékesítése
Iktatószám:	
	VAGY-134563-20/2024
Ügyintéző:	
	Dr. Csikós Judit
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester  Szilágyi Ferenc a Vagyongazdálkodási Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi és Gazdaságfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2024.11.21
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Kovács Krisztina

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

## Tisztelt Közgyűlés!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képezi a debreceni 7550 hrsz-ú, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, 543 m<sup>2</sup> területű, az ingatlan-nyilvántartás szerint 4026 Debrecen, Egymalom utca 4. szám alatti ingatlan.

A Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet az ingatlant Lk-B/3 (belvárosi kisvárosias lakóterületek) építési övezetbe sorolja, mely zárt sorú beépítési mód mellett, 1000 m<sup>2</sup> minimális teleknagysággal, maximum 50%-ban és legfeljebb 10 méter építménymagassággal építhető be. A terepszint felett megengedett bruttó szintterületet meghatározó szorzó 1,25, a zöldterület legkisebb mértéke 40%.

Az ingatlan közvetlen közúti kapcsolattal nem rendelkezik (ún. zárványtelek), a Péterfia u. 31. szám alatti 7551 hrsz-ú ingatlan belső udvarán keresztül közelíthető meg. Az ingatlanra való bejárást az ingatlan-nyilvántartásba 1967-ben bejegyzett, a 7550 hrsz-ú ingatlan mindenkorai tulajdonosait megillető átjárási szolgálmi jog biztosítja.

A szerkezetet és a gépészeti berendezéseket is figyelembe véve, az ingatlan közepes műszaki állapotú, felújítást igényel.

A Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Vagyonkezelési Osztálya által felkért ingatlanforgalmi szakértők az ingatlan forgalmi értékét **95.390.000,- Ft** 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 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi LV. 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 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.

Az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 13. § (1) bekezdése értelmében – a 19. § (1) bekezdés a) pontja figyelembe vételével – **80 millió Ft forgalmi értéket meghaladó értékű ingatlan átruházása a Közgyűlés hatáskörébe tartozik.**

A Rendelet 22. §-a és 23. § (1) bekezdés a) pontja alapján az önkormányzati ingatlan vagyon versenyeztetés útján történő átruházásának formái a pályázatás, az árverés és a versengő ajánlatkérés. Az árverés lebonyolítására vonatkozó szabályokat – a Rendelet 27. § (1) bekezdése alapján – a Rendelet 3. melléklete tartalmazza.

Tekintettel az ingatlan forgalmi értékére, az csak versenyeztetés útján értékesíthető.

A fentiek ismeretében javaslom a Tisztelt Közgyűlésnek, hogy az ingatlant **árverés útján történő értékesítésre** jelölje ki, - az ingatlanforgalmi szakértők által megállapított forgalmi értékének megfelelő – **95.390.000,-Ft (áfamentes) összegű induló (kikiáltási) ár** megjelölésével azzal, hogy az ingatlan értékesítése során a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

**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) bekezdése, a 2023. évi LV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja, a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 13. § (1) bekezdése, 22. § b) pontja, 23. § (1) bekezdés a) pontja, 27. §-a és 3. melléklete alapján

**1./** értékesítésre kijelöli a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező debreceni 7550 hrsz-ú, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, 543 m<sup>2</sup> területű, az ingatlan-nyilvántartás szerint 4026 Debrecen, Egymalom utca 4. szám alatt található, közvetlen közúti kapcsolattal nem rendelkező zárványtelek ingatlant, mely az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett átjárási szolgalmi jog alapján a Debrecen, Péterfia utca 31. szám alatti 7551 hrsz-ú ingatlanon keresztül közelíthető meg.

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

- a) az értékesítés módjaként árverést határoz meg, és az induló árat (kikiáltási árat) **95.390.000,- Ft** (áfamentes) összegben határozza meg,
- b) vevőnek kijelöli az árverésen legmagasabb vételi ajánlatot tevő árverési vevőt,
- c) az árverési vevő a teljes vételárat az árverés napját követő 60 napon belül – az árverés megkezdéséig befizetett, az induló ár 10 %-ának megfelelő összegű letéti díj beszámításával – egy összegben köteles megfizetni Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata részére, valamint
- d) az értékesítés során a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

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

- a) az árverést bonyolítsa le,
- b) az adásvételi szerződést készítse elő, és
- c) gondoskodjon az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozat beszerzéséről.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** a Vagyonkezelési Osztály vezetője

**4./** 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, 2024. november 21.

**Szilágyi Ferenc**  
osztályvezető