

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	
	Racsmány Gyula, a Vagyonkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	
	A Debrecen, Bem tér 26. szám alatti ingatlanrészek árverés útján történő értékesítése
Iktatószám:	
	VAGY-17951/2021
Ügyintéző:	
	Antalné Veréb Enikő
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester, Racsmány Gyula osztályvezető
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	
Törvényességi ellenőrzést végezte:	

Mellékletek:	
	Szabályozási Terv-részlet(az előterjesztés melléklete)

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

A **Debrecen, Bem tér 26. szám** alatt található 20561 hrsz-ú, „lakóház, udvar” megnevezésű, 1065 m² területű **társasházi ingatlanból** Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezik az alábbi albetétek:

- 20561/A/6 hrsz., „lakás”, 19 m² (üres, lakhatásra alkalmatlan),
- 20561/A/7 hrsz., „lakás”, 85 m² (elbontva, az ingatlan-nyilvántartásból nem lett törölve, csak telekterület),
- 20561/A/8 hrsz., „lakás”, 25 m² (üres, lakhatásra alkalmatlan),
- 20561/A/9 hrsz., „egyéb helyiség”, 7 m² (elbontva, az ingatlan-nyilvántartásból nem lett törölve).

Az ingatlan többi része (20561/A/1-20561/A/5 hrsz-ú albetétek) magánszemélyek tulajdonában van.

A 20561/A/7 és a 20561/A/9 hrsz-ú önkormányzati albetéteket a Cívis Ház Zrt. évekkel ezelőtt lebontatta, de ezek vonatkozásában földhivatali intézkedés nem történt, így a nyilvántartási térképen még fel vannak tüntetve.

A 1065 m² nagyságú telek 497/1064-ed arányú tulajdonosa az Önkormányzat, mely tulajdoni hányad megfelel 497 m² nagyságú hátsó beépítetlen telekrésznek, míg a Társasház tulajdona a telek 567/1064-ed eszmei hányadrésze, mely megfelel 568 m² telekrésznek.

A 20561/A/6 hrsz-ú albetéthez az osztatlan közös tulajdonból tartozó 19/429-ed eszmei hányadrész 25 m² nagyságú földterületnek, a 20561/A/8 hrsz-ú albetét 25/429-ed eszmei hányadrésze pedig 31 m² nagyságú földterületnek felel meg. A 20561/A/7 hrsz-ú albetéthez 113 m² telekhányad tartozik, míg a 20561/A/9 hrsz-ú 7 m² nagyságú lebontott, egyéb helyiséghez nem tartozik a társasházi közös tulajdonból földterület.

A hatályos Szabályozási Terv az ingatlan vonatkozásában Lk-B/19 területfelhasználást irányoz elő. Az ingatlan belvárosi kisvárosias építési övezetben található, zártosított keretes beépítési módban, 1000 m² minimális teleknagysággal és 40%-os beépíthetőséggel, 5,5 m építménymagassággal építhető be.

Az ingatlan és az azon lévő lakóépület a településképi védelméről szóló 45/2017. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 2. melléklete alapján helyi egyedi védelem alá tartozik, ezért az ingatlant érintő bármilyen építési tevékenység megkezdése előtt értékvédelmi vizsgálatot kell készíttetni. A tervezett hasznosítás során az utcafronti épületet meg kell tartani, az nem bontható el.

A Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Vagyonkezelési Osztálya által felkért ingatlanforgalmi szakértők az alábbiak szerint határozták meg az ingatlanok forgalmi értékét.

Hrsz.	Alapterület és megnevezés	Ingatlan-Pont Bt.	Apszis Bt.	Számtani középérték
20561/A/6	19 m ² lakás 25 m ² telekhányaddal	2.800.000,-	2.780.000,-	2.790.000,- Ft (111.600,- Ft/m ²)
20561/A/7	85 m ² lebontott lakás 113 m ² telekhányaddal	4.930.000,-	5.060.000,-	4.995.000,- Ft (44.203,- Ft/m ²)
20561/A/8	25 m ² lakás 31 m ² telekhányaddal	4.730.000,-	4.510.000,-	4.620.000,- Ft (149.032,- Ft/m ²)
20561/A/9	7 m ² lebontott egyéb helyiség, telekhányad nélkül	0,-	0,-	0,-
20561	497 m ² beépítetlen telekterület	21.670.000,-	22.240.000,-	21.955.000,- Ft (44.175,- Ft/m ²)
Összesen		34.130.000,-	34.590.000,-	34.360.000,- Ft

Az önkormányzati hátsó telekrész önállóan nem beépíthető, emiatt korlátozott a piaci értéke és az értékesíthetősége is.

Az önkormányzati lakások műszaki állapota (salétromosak, lakhatásra alkalmatlanok) miatt azok gazdaságos felújítása nem valósítható meg. A padlóburkolatok több helyen korhadtak, a tetőszerkezet felújításra szorul, teljes héjazatot kellene cserélni. A lakások elbontása műszakilag nem lehetséges, az állagromlás folyamatos.

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 2021. évi központi költségvetéséről szóló 2020. 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) és (4) 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 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. (V. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 19. § (1) bekezdés a) pontja szerint **a Közgyűlés az üzleti vagyon tulajdona átruházásának jogát ingatlan esetében 40 millió Ft és ez alatti forgalmi értéknél a Tulajdonosi Bizottságra ruházza át.** A Rendelet 22. §-a alapján az önkormányzati ingatlan vagyon versenyeztetés útján történő átruházásának formái a pályázatás, az árverés vagy a versengő ajánlatkérés.

Az árverés lebonyolítására vonatkozó szabályokat a Rendelet 3. melléklete tartalmazza.

A fentiek ismeretében javaslom a Tisztelt Bizottságnak a Debrecen, Bem tér 26. szám alatti társasházi ingatlanban meglévő önkormányzati albetétek és a hátsó beépítetlen telekrész árverésen történő együttes értékesítését 34.360.000,-Ft (áfamentes) összegű induló licitár megjelölésével.

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 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 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.**

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztés alapján a határozati javaslatról dönteni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi Bizottsága 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 Vagyongazdálkodási 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 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdés a) pontja, 22. § b) pontja, 23. § (1) bekezdés a) pontja, valamint 27. §-a alapján

1./ együttes értékesítésre kijelöli a debreceni 20561 hrsz-ú, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, a valóságban Debrecen, Bem tér 26. szám alatti társasházi ingatlanból

- a) a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező alábbi albetéteket:
- 20561/A/6 hrsz-ú, 19 m² területű, „lakás” megnevezésű üres ingatlan a hozzá tartozó 25 m² telekhányaddal,
 - 20561/A/7 hrsz-ú, 85 m² területű, „lakás” megnevezésű, a valóságban elbontott ingatlan (ténylegesen az albetétéhez tartozó 113 m² telekhányad),
 - a 20561/A/8 hrsz-ú, 25 m² területű, „lakás” megnevezésű üres ingatlan a hozzá tartozó 31 m² telekhányaddal,
 - 20561/A/9 hrsz-ú, 7 m² területű, „egyéb helyiség” megnevezésű, a valóságban elbontott ingatlan;
- b) a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 497/1064-ed tulajdoni hányadát képező telekrész, mely a társasház telekterületének 497 m² területű hátsó, beépítetlen részének felel meg.

Az ingatlanrészek tekintetében a Magyar Államot, valamint a 497 m² területű telekrész vonatkozásában a Magyar Államot követően a Debrecen, Bem tér 26. szám alatti Társasházat elővásárlási jog illeti meg.

2./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlanrészek értékesítésének módjaként árverést határoz meg és az ingatlanrészek együttes induló árát (kikiáltási árát) 34.360.000,-Ft (áfamentes) összegben határozza meg.

3./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlanrészek 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 Vagyongazdálkodási Osztályára (4024 Debrecen, Piac u. 20.) 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 Vagyongkezelési Osztály vezetőjét, hogy

- a) az árverést bonyolítsa le,
- b) gondoskodjon az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozatok beszerzéséről, valamint
- c) az adásvételi szerződést - a véleményezését követően - aláírásra készítse elő,

Határidő: azonnal

Felelős: a Vagyongkezelési 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, 2021. augusztus 18.

Racsmány Gyula
osztályvezető