

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	
	Szilágyi Ferenc, a Vagyonkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	
	A Debrecen, Péterfia u. 36. szám alatti ingatlanrész vevőkijelölés útján történő értékesítése
Iktatószám:	
	VAGY-3751/2024
Ügyintéző:	
	Ozsvárt Veronika
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester Szilágyi Ferenc, a Vagyonkezelési Osztály vezetője
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2024. január 11.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Kovács Krisztina

Mellékletek:	
	Szabályozási Terv-részlet (előterjesztés melléklete)

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

A Debrecen, **Péterfia u. 36. szám** alatt található 7620 hrsz-ú, 775 m² területű, „lakóház udvar” megnevezésű társasházi ingatlan telekterületének 615/1000-ed tulajdoni hányada Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi, mely 477 m² területű szabad, beépítetlen ingatlanrésznek felel meg.

Az ingatlan 385/1000-ed tulajdoni hányada a Debrecen, Péterfia u. 36. szám alatti Társasház tulajdona. Ezen az ingatlanrészen 4 db lakás található. A 7620/A/1 hrsz-ú és a 7620/A/3 hrsz-ú albetétek a „PÉTERFIA PANZIÓ” Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (székhely: 4026 Debrecen, Péterfia u. 37. B. ép., képviseli: Szendrei István és Szendrei Istvánné ügyvezetők, a továbbiakban: Kft.) tulajdonában vannak, a 7620/A/2 hrsz-ú és a 7620/A/4 hrsz-ú albetétek Szendrei Istvánné tulajdonát képezik.

A Tulajdonosi Bizottság a 154/2008. (VI. 10.) TB határozatával 2008-ban már árverésen történő értékesítésre kijelölte az ingatlanrészt, azonban ezidáig értékesítése sikertelen volt.

A Kft. ügyvezetői, Szendrei István és Szendrei Istvánné tulajdontársak kérelmet nyújtottak be a 477 m² területű beépítetlen telekrész megvásárlása iránt.

A Kft. a Péterfia u. 36. és 38. szám alatti ingatlanok összevonásával a szálláshely fejlesztését szeretné megvalósítani. Vállalják, hogy a beruházás során az Önkormányzattal egyeztetve visszaépítik a Péterfia u. 38. szám alatti ingatlanon lebontott épület homlokzatát az utcaképnek megfelelően, ezzel megszüntetve a jelenlegi helyzetet. A hatályos Szabályozási Terv előírásait elfogadják, annak módosítását nem kérik.

A Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet szerint az ingatlan építési övezeti besorolása Lk-B/5. Az ingatlan belvárosi kisvárosias lakóterület besorolása, zárt sorú beépítési mód mellett, 1000 m² minimális teleknagysággal, 40%-os mértékben, 7,5 m építménymagassággal építhető be. Terepszint felett megengedett bruttó szintterület meghatározó szorzó 0,75. A zöldterület legkisebb mértéke 40%. A Szabályozási terv az ingatlanra Kt-Kk besorolást is előír, mely jelentős gyalogos kapcsolatot jelent a Péterfia utca és a belső tömbfeltárási út között.

A 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendeletben foglaltak alapján „jelentős gyalogos kapcsolat: a közlekedési rendszer és a beépítés sajátosságaiból adódó, a gyalogos és kerékpáros forgalom folyamatos biztosítására szolgáló, közterület és építési telek terepszintjén a forgalmi igényeknek megfelelően kiépített szilárd burkolat.

Jelentős gyalogos kapcsolat kialakításához szükséges terület nem keríthető le és az előkert mérete 0 méter.”

A Vagyonkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők a fenti önkormányzati ingatlanrész piaci forgalmi értékét **24.100.000,-Ft** (50.524,-Ft/m²) összegben állapították meg.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 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 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi LV. törvény (a továbbiakban: 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 Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 19. § (1) bekezdés a) pontja értelmében a **Község 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 értékesítése történhet pályázatás, árverés, versengő ajánlatkérés vagy vevőkijelölés útján.

A Rendelet 23. § (2) bekezdése alapján vevőkijelöléssel értékesíthető az önkormányzati vagyon, ha az egyedi, bruttó forgalmi értéke nem haladja meg a törvényben meghatározott értéket (a Költségvetési törvény 5. § (2) bekezdés b) pontjában meghatározott bruttó 25 millió forintot) és a) az ajánlattevőt a dologgal kapcsolatos egyéb jogosultság illeti meg (elővásárlási jog, használati jog, stb.), vagy

b) egy ajánlat érkezése esetén, vagy ha

c) az önkormányzat érdekeinek figyelembevételével a tulajdonosi jogokat gyakorló szerv így dönt.

A fentiek alapján javaslom a Tisztelt Bizottságnak a Debrecen, **Péterfia u. 36. szám** alatt található ingatlanból az Önkormányzat tulajdonát képező **477 m² területű beépítetlen ingatlanrésznek** az ingatlanforgalmi szakértők által meghatározott forgalmi értéknek megfelelő **24.100.000,-Ft (áfamentes) összegű vételáron, vevőkijelöléssel történő értékesítését a Kft. részére**. Az ingatlanrész értékesítése során első helyen a Magyar Államot, majd őt követően a Debrecen, Péterfia u. 36. szám alatti Társasház, mint tulajdonostársat elővásárlási jog illeti meg.

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

Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi Bizottsága a Vagyonkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, 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. § f) pontja, 23. § (1) bekezdés a) pontja, valamint 23. § (2) bekezdés b) pontja alapján

1./ hatályon kívül helyezi a Debrecen, Péterfia u. 36. szám alatti ingatlan 615/1000-ed tulajdoni hányadának értékesítéséről szóló 154/2008. (VI. 10.) TB határozatot.

2./ Értékesítésre kijelöli a debreceni 7620 hrsz-ú, 775 m² területű, „lakóház udvar” megnevezésű, a valóságban Debrecen, Péterfia u. 36. szám alatt található ingatlanból Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező 615/1000-ed tulajdoni hányadot képező telekrészt, mely 477 m² területű beépítetlen ingatlanrésznek felel meg.

3./ A 2./ pontban meghatározott ingatlanrész tekintetében

- a) az értékesítés módjaként vevőkijelölést határoz meg és vevőnek kijelöli a „PÉTERFIA PANZIÓ” Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.-t (székhely: 4026 Debrecen, Péterfia u. 37. B. ép., képviseli: Szendrei István és Szendrei Istvánné ügyvezetők),
- b) a vételárat 24.100.000,-Ft (árfamentes) összegben határozza meg,
- c) a vevő a teljes vételárat az adásvételi szerződés hatálybalépését követő 30 napon belül egy összegben köteles megfizetni Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata részére,
- d) első helyen a Magyar Államot, majd öt követően a Debrecen, Péterfia u. 36. szám alatti Társasházat, mint tulajdonostársat elővásárlási jog illeti meg.

4./ Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy

- a) a vevőt a döntésről értesítse,
- b) az adásvételi szerződést készítse elő, és
- 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, 2024. január 18.

Szilágyi Ferenc
osztályvezető