

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Racsmány Gyula, a Vagyonkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	
	A Debrecen, Bajcsy-Zsilinszky u. 65. szám alatti ingatlanrészek árverés útján történő értékesítése
Iktatószám:	
	VAGY-182198/2021
Ügyintéző:	
	Antalné Veréb Enikő
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester, Racsmány Gyula a Vagyonkezelési Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	
Törvényességi ellenőrzést végezte:	

Mellékletek:	
	Szabályozási Terv-részlet (az előterjesztés melléklete)

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

A **Debrecen, Bajcsy-Zsilinszky u. 65. szám** alatt található 8586 hrsz-ú, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, 486 m² területű **társasházi ingatlanból** Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a 8586/A/5 hrsz.-ú, „lakás” megnevezésű, 43 m² nagyságú albetét. Az ingatlan többi része (8586/A/1-8586/A/4 hrsz-ú albetétek) magánszemélyek tulajdonában van.

A 486 m² nagyságú telek 179/488-ad arányú tulajdonosa az Önkormányzat, mely tulajdoni hányad megfelel 178 m² nagyságú hátsó, beépítetlen telekrésznek, míg a Társasház tulajdona a telek 309/488-ad eszmei hányadrésze, mely megfelel 308 m² telekrésznek.

A 8586/A/5 hrsz-ú albetéthez az osztatlan közös tulajdonból tartozó 43/212-ed eszmei hányadrész 63 m² nagyságú földterületnek felel meg. Az 1930-as években épült épületben lévő 43 m² nagyságú, lakás teljes felújításra szorul, műszaki állagmutatója és használhatósága gyenge, 30%-os.

A hatályos Szabályozási Terv az ingatlan vonatkozásában Vt-Vk/5 területfelhasználást irányoz elő. Az ingatlan városközponti építési övezetben található, zártosuló keretes beépítési módban, 900 m² minimális teleknagysággal és 50%-os mértékben, 5,5 m építménymagassággal építhető be, terepszint felett megengedett szintterületet meghatározó szorzó 0,50.

A Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Vagyonkezelési Osztálya által felkért ingatlanforgalmi szakértők az alábbiak szerint határozták meg a lakás, a hozzá tartozó telehányad és a beépítetlen önkormányzati telekrész forgalmi értékét.

Hrsz.	Alapterület és megnevezés	TÉPÉKÁ Bt.	Kulcsár Bt.	Számtani középérték
8586/A/5	43 m ² -es lakás (63 m ² telekhányaddal)	9.137.000,-Ft	8.980.000,-Ft	9.058.500,-Ft
8586	178 m ² beépítetlen telekterület	8.257.000,-Ft	7.670.000,-Ft	7.963.500,- Ft (~44.739,-Ft/m ²)
Összesen		17.394.000,-Ft	16.650.000,-Ft	17.022.000,- Ft

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

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.

A Nvtv. 14. § (2) és (4) bekezdése, valamint a Magyarország 2021. évi központi költségvetéséről szóló 2020. évi XC. 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. **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, Bajcsy-Zsilinszky u. 65. szám alatti társasházi ingatlanban meglévő önkormányzati albetét és a hátsó, beépítetlen telekrész árverésen történő együttes értékesítését 17.063.500,-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 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), (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 8586 hrsz-ú, 486 m² nagyságú, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, a valóságban Debrecen, Bajcsy-Zsilinszky u. 65. szám alatti társasházi ingatlanból a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező 8586/A/5 hrsz-ú, „lakás” megnevezésű, 43 m² nagyságú albetétet a hozzá tartozó 63 m² telekhányaddal, és az Önkormányzat 179/488-ad tulajdoni hányadát képező telekrészt, mely a társasház telekterületének 178 m² területű hátsó, beépítetlen részének felel meg.

Az ingatlanrészek tekintetében a Magyar Államot, valamint a 178 m² telekrész vonatkozásában a Magyar Államot követően a Debrecen, Bajcsy-Zsilinszky u. 65. 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) 17.022.000,-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 Vagyonkezelési 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 Vagyonkezelési 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 Vagyonkezelési 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. szeptember 21.

Racsmány Gyula
osztályvezető