

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	Racsmány Gyula, a Vagyonkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	A Debrecen-Józsa, Elek utcában lévő 26769/8 hrsz-ú ingatlan árverés útján történő értékesítése
Iktatószám:	VAGY--4967/2022
Ügyintéző:	Illés-Dési Orsolya
Feladatot jelent:	Dr. Papp László polgármester
	Racsmány Gyula, a Vagyonkezelési Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2022. február 14.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	dr. Havasi Bianka

Mellékletek:	
	Szabályozási terv-részlet (Az előterjesztés melléklete)

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

I.

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a 26769/8 hrsz-ú, 1758 m² nagyságú, „beépítetlen terület” megnevezésű, a valóságban Debrecen-Józsa, Elek utcában található ingatlan.

Az Önkormányzat az ingatlan tulajdonjogát 2007. évben végrehajtási eljárás során, az őt megillető elővásárlási jog gyakorlásával szerezte meg 9.000.000,-Ft vételár ellenében.

Az ingatlanon egy szerkezetkész állapotig felépített lakóépület található, melynek készültési foka kb. 30 %-os. Az épület rendelkezett jogerős és végrehajtható építés engedéllyel, azonban az építés során eltértek az engedélyhez tartozó záradékolt tervdokumentációtól – az Önkormányzat 2007-ben már ebben a formában szerezte meg az ingatlant.

Az eltérések az alábbiak:

- az előkert irányába a gépkocsitároló folytatásában a lakóépület 5,70 m-rel hosszabb,
- a hátsókert irányában a medencetér, szauna, wc helyiségeket magába foglaló épületrész nem épült meg,
- a tervezetthez képest az épület magasabb,
- a garázs feletti tetőtér beépítésre került.

Tájékoztatom a Tisztelt Bizottságot, hogy a szóban forgó ingatlant a hatályos szabályozási terv Lke-J/12 jelű, józsai kertvárosias lakóterületbe sorolja. A zónában lévő ingatlanok 900 m² minimális teleknagysággal, 25%-os beépíthetőséggel, max. 4,5 m épületmagassággal építhetők be.

A HBM-i KH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály tájékoztatása szerint az épületre jelenleg fennmaradási engedély nem adható, mivel az előkert irányában engedélytől eltérően megépített épületrész építési helyen kívülre esik, valamint az épület épületmagassága meghaladja a szabályozási tervben meghatározott 4,5 m-t.

Az ingatlan jelenleg kiépített közműbekötéssel nem rendelkezik.

Az épület az építési engedélyben foglaltaknak megfelelően történő visszaalakítást és befejezést követően az építésügyi hatóság használatbavétel tudomásulvételi eljárásával vehető használatba.

A Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Vagyonkezelési Osztálya által felkért **ingatlanforgalmi szakértők az ingatlan forgalmi értékét 33.800.000,-Ft+áfa (~19.226,-Ft/m²+áfa) 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 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. 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) 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 forint**os értékhatárt.

Az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 19. § (1) bekezdés a) pontja értelmében **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 és 23. § (1) bekezdés a) pontja alapján az önkormányzati ingatlan vagyon vevőkijelölés, árverés, versengő ajánlatkérés, vagy pályáztatás útján értékesíthető. Az árverés lebonyolítására vonatkozó szabályokat a Rendelet 3. melléklete tartalmazza.

A fentiek ismeretében javaslom a Tisztelt Bizottságnak az ingatlan árverés útján történő értékesítését 33.800.000,-Ft + áfa összegű induló licitár megjelölésével azzal, hogy a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

II.

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 Tulajdonosi Bizottságot, hogy a határozati javaslatot elfogadni 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 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdés a) pontja, 22. § b) pontja, a 23. § (1) bekezdés a) pontja, valamint 27. §-a alapján

1./ értékesítésre kijelöli a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 tulajdonát képező városrészben elhelyezkedő 26769/8 hrsz-ú, 1758 m² nagyságú, „beépítetlen terület” megnevezésű, a valóságban a Debrecen-Józsa, Elek utcában található ingatlant azzal, hogy

a) a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg, továbbá

b) a vevőnek nyilatkoznia szükséges, hogy tudomásul veszi, hogy

ba) az ingatlanon felépített épület kivitelezése során eltértek a jogerős és végrehajtható építési engedélytől,

bb) az épület az építési engedélyben foglaltaknak megfelelően történő visszaalakítást és befejezést követően az építésügyi hatóság használatbavétel tudomásulvételi eljárásával vehető használatba, valamint

bc) az épület elkészült szerkezetei, készültségi foka és a hiányzó munkák vonatkozásában Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatát kártérítési kötelezettség nem terheli, vele szemben ezért igény, követelés nem támasztható, kellék- jogszavatosságot nem vállal.

2./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlan tekintetében az értékesítés módjaként árverést határoz meg, és az ingatlan induló árát (kikiáltási árát) **33.800.000,-Ft+áfa** összegben határozza meg.

3./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlan tekintetében vevőnek kijelöli az árverésen legmagasabb vételi ajánlatot tevő árverési vevőt azzal, hogy

a) az árverési vevő köteles az adásvételi szerződést elkészíttetni, és Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Vagyonkezelési Osztályára véleményezésre megküldeni az árverés napját követő 15 napon belül,

b) az árverési vevő 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 – köteles 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 nyilatkozat beszerzéséről,

c) az adásvételi szerződést – a véleményezést követően – aláírásra készítse elő.

Határidő: azonnal

Felelős: a Vagyonkezelési Osztály vezetője

5./ Felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződések aláírására.

Határidő: a szerződés előkészítését követően azonnal

Felelős: a polgármester

A határozati javaslat elfogadása minősített többségű döntést igényel.

Debrecen, 2022. február 17.

Racsomány Gyula
osztályvezető