

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Racsmány Gyula
Tárgy:	
	A Debrecen, Péterfia u. 53. sz. alatti ingatlan 422/1064-ed önkormányzati tulajdoni hányadának értékesítése
Iktatószám:	
	VAGY-43849-0/2017
Ügyintéző:	
	Antalné Veréb Enikő
Feladatot jelent:	
	Racsmány Gyula, Dr. Papp László
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság

Mellékletek:	
	74/2016. (IV. 27.) TB. határozat
	125/2016. (VI. 22.) TB. határozat
	Szabályozási Terv részlet

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

A Debrecen, Péterfia u. 53. szám alatt található a 7526 hrsz.-ú, „lakóház, udvar” megnevezésű, 1081 m² területű ingatlan. Az egykori társasház 4 albetétjének tulajdonjogát a Péterfia Invest Kft. adásvétel útján, 2016. január 13-án szerezte meg. DMJV Önkormányzata tulajdonát 422/1064-ed tulajdoni illetőség képezi, mely a korabeli társasházi Alapító Okirat szerint megfelel 422 m² alapterületű beépítetlen telekrésznek. A DAT-os adatváltozás következtében ez 429 m² nagyságra módosult.

A DÉSZ előírása a következő: Lk-215254 (B) szerint kisvárosias lakózóna, civil építési karakter, nem kialakult kategória, zárt sorú beépítési mód, min. 300 m² építési telek, max. 40%-os beépíthetőség, építménymagasság 7,0-9,5 m között.

A Tulajdonosi Bizottság a 74/2016.(IV. 27.) TB. határozatával a beépítetlen telekrészt értékesítésre kijelölte, az értékesítés módjaként árverést határozott meg, a földterület induló árát 21.450.000,- Ft + ÁFA (50.000,-Ft/m² + ÁFA) összegben határozta meg.

Az Önkormányzat által megbízott ingatlanforgalmi szakértők véleményei alapján a 429 m² beépítetlen földterület forgalmi értékének számtani középértéke 8.950.000,-Ft + 27% ÁFA.

Az árverési hirdetmény több alkalommal feltöltésre került a www.debrecen.hu internet címre, a földterületre vevő nem jelentkezett.

A Tulajdonosi Bizottság a 125/2016. (VI. 22.) TB. határozatával módosította a 74/2016. (IV.27.) TB. határozatban foglaltakat. Eszerint a beépítetlen telekrész induló árát 15.015.000,-Ft +Áfa (35.000,- Ft /m² + Áfa) összegben határozta meg azzal, hogy a vevő köteles a teljes vételárat az adásvételi szerződés hatálybalépését követő 60 napon belül – az induló licitár 10%-ának megfelelő összegű letéti díj beszámításával - az DMJV Önkormányzata részére egy összegben megfizetni.

A Péterfia Invest Kft. (4026 Debrecen, Bem tér 30.) építtető a fent jelzett ingatlanra DMJV Polgármesteri Hivatal Műszaki Osztálya által kiadott MŰSZ-51751-34/2016. számú határozatával építési engedélyt kapott 10 lakásos lakóépület megépítésére.

A Péterfia Invest Kft. kezdeményezésére a Társasház megszüntetésre került.

A Péterfia Invest Kft. a 7526 hrsz-ú ingatlan 422/1604-ed önkormányzati tulajdoni hányadot bruttó 12.700.000,- Ft vételáron (amennyiben a vételár 27% Áfát tartalmaz) megvásárolná (nettó 10.000.000,- + 27% ÁFA).

Tekintettel arra, hogy a 125/2016. (VI. 22.) TB. határozatban foglalt feltételek szerint az önkormányzati tulajdoni illetőség értékesítésére nem került sor, a Vagyonkezelési Osztály új értékbecslést készített.

A Vagyonkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők a 429 m² nagyságú ingatlanrész forgalmi értékét 2017. májusában 19.734.000,- Ft + Áfa (46.000,- Ft/m² + Áfa) összegben állapították meg.

Az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V. 30.) önkormányzati 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 23. § (1) bekezdés a.) pontja alapján az Önkormányzat vagyonát értékesítheti vevőkijelölés, árverés, versengő ajánlatkérés, pályázatás vagy zártkörű elhelyezés, tőzsdei értékesítésre adott megbízás útján.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI tv. 14 § (2) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illet meg.

Tekintettel arra, hogy az ingatlanrész önmagában nem építhető be, valamint arra, hogy a kérelmező az ingatlan társtulajdonosa, továbbá az ingatlanrészt többszöri árverés útján sem sikerült értékesíteni, javasoljuk az ingatlanrész vevőkijelölés útján történő értékesítését.

A fentiek ismeretében kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a határozati javaslatról dönteni szíveskedjen.

Határozati javaslat

A Tulajdonosi Bizottság

a Vagyongazdálkodási Osztály vezetőjének előterjesztésére

a 2011. évi CLXXXIX. törvény 107.§-a, a 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése, a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdés a) pontja, valamint a 23.§. (1) bekezdés a) pontja és a 23.§ (2) bekezdés a) és b) pontjai alapján

1./ hatályon kívül helyezi a Debrecen, Péterfia u. 53. szám alatti ingatlan 422/1064-ed önkormányzati tulajdoni hányadának értékesítéséről szóló 74/2016. (IV. 27.) és 125/2016. (VI. 22.) TB. határozatokat.

2./ Értékesítésre kijelöli a 7526 hrsz-ú, „lakóház, udvar” megnevezésű, 1081 m² területű, a valóságban Debrecen, Péterfia u. 53. szám alatti ingatlan Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező 422/1064-ed arányú tulajdoni hányadát (mely 429 m² területű beépítetlen telekrésznek felel meg) azzal, hogy a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

3./A 2./ pontban meghatározott ingatlanrész tekintetében az értékesítés módjaként vevőkijelölést határoz meg azzal, hogy vevőnek kijelöli az ingatlan társtulajdonosát, a Péterfia Invest Kft.-t (4026 Debrecen, Bem tér 30., képviseli: Csuka Zoltán ügyvezető).

4./ A 2./ pontban meghatározott ingatlanrész vételárát 19.734.000,- Ft +Áfa (46.000,- Ft /m² + Áfa) összegben határozza meg azzal, hogy a vevő köteles a teljes vételárát az adásvételi szerződés hatálybalépését követő 60 napon belül az Önkormányzat részére egyösszegben megfizetni.

5./ Felkéri a Jegyző útján a Vagyongazdálkodási Osztály vezetőjét, hogy a Tulajdonosi Bizottság döntéséről a kérelmezőt értesítse, az adásvételi szerződést készítse elő, az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozatot szerezz be, és felhatalmazza a Polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: az értesítésért, az adásvételi szerződés előkészítéséért és az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozat beszerzéséért: a Vagyongazdálkodási Osztály vezetője

az adásvételi szerződés aláírásáért: a Polgármester

A határozati javaslat elfogadása minősített többségű döntést igényel!

Debrecen, 2017. május 19.

Tisztelettel

Racsmány Gyula
osztályvezető