

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	Racsmány Gyula, a Vagyongazdálkodási Osztály vezetője
Tárgy:	A Debrecen, Zsák utcában kialakítás alatt álló 8159/2 hrsz-ú ingatlan árverés útján történő értékesítése
Iktatószám:	VAGY-178915/2022
Ügyintéző:	Katona Dániel
Feladatot jelent:	Dr. Papp László polgármester, Racsmány Gyula, a Vagyongazdálkodási Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Csomós Andrea

Mellékletek:	
	Szabályozási Terv-részlet Változási vázrajz

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képezik a debreceni **8159/1 hrsz-ú**, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, **484 m² nagyságú** és a **8159/2 hrsz-ú**, „kivett közút” megnevezésű, **108 m² nagyságú**, a valóságban Debrecen, **Zsák utcában található ingatlanok**.

A szabályozási terv a 8159/1 hrsz-ú ingatlannak a 8159/2 hrsz-ú ingatlannal közös telekhatárát - annak teljes szakaszát - javasolt megszüntethető telekhatárként jelöli.

A szóban forgó ingatlanok jobb hasznosíthatósága érdekében elkészítésre került a határozati javaslat mellékletét képező változási vázrajz, mely alapján a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályánál a telekalakítás engedélyezése folyamatban van. A telekalakítást engedélyező határozat véglegessé válását követően nyílik lehetőség a telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetésére.

A **telekalakítás során** összevonásra kerülnek a 8159/1 hrsz-ú és a 8159/2 hrsz-ú ingatlanok, melynek eredményeképpen a **8159/2 hrsz-ú ingatlan 484 m²-ről 592 m² nagyságú területre változik**.

A hatályos Szabályozási Terv a szóban forgó ingatlant településközpont, városközpont lakóterületként (Vt-Vk/2) szabályozza, mely 1100 m² minimális teleknagysággal, zárt sorú beépítési módban, legfeljebb 50 %-ban, 7,5 méter maximális építménymagassággal, a belváros területére érvényes sajátos előírások betartása mellett építhető be. A terepszint felett megengedett bruttó szintterületet meghatározó szorzó 0,75. Az ingatlanon legfeljebb 5 önálló rendeltetési egység helyezhető el.

A kialakuló ingatlan közműbekötéssel nem rendelkezik, azonban az ingatlan előtt **a** teljes közműhálózat megtalálható, azokra való rácsatlakozás biztosítható.

A Vagyonkezelési Osztály által felkért **ingatlanforgalmi szakértők az ingatlan forgalmi értékét 65.350.000,-Ft (110.389,-Ft/m²) 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 átruházni – 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, 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.

Az ingatlan forgalmi értékére tekintettel, versenyeztetés útján értékesíthető.

A Nvtv. 14. § (2) és (4) bekezdése alapján, a Költségvetési törvény 5. § (3) 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.

Az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 19. § (1) bekezdés a) pontja értelmében a **Közügyülés 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 ingatlan vagyon versenyeztetés útján történő átruházásának formái a pályáztatás, az árverés és a versengő ajánlatkérés.

Az árverés lebonyolítására vonatkozó szabályokat – a Rendelet 27. § (1) bekezdése alapján – a Rendelet 3. melléklete tartalmazza.

A fentiek ismeretében javaslom a Tisztelt Bizottságnak az ingatlan **árverés útján történő értékesítését** az ingatlanforgalmi szakértők által megállapított forgalmi értékének megfelelő **65.350.000,-Ft + áfa összegű induló licitár** megjelölésével azzal, hogy az ingatlan értékesítése során a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

Kérem a Tisztelt Tulajdonosi Bizottságot, hogy a határozati javaslatról dönteni 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. § (1) és (2) bekezdése, 14. § (2) bekezdése, a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdés a) pontja, 22. § b) pontja, 23. § (1) bekezdés a) pontja, 27. §-a és 3. melléklete alapján

1./ értékesítésre kijelöli – a mellékelt, Deczki Geod Kft. által készített, 604612/2022. számon záradékolt változási vázrajz szerinti telekalakítás átvezetését követően – a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező debreceni 8159/2 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 592 m² nagyságú, a valóságban Debrecen, Zsák utcában található ingatlant azzal, hogy a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

2./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlan tekintetében

- a) az értékesítés módjaként árverést határoz meg és az ingatlan induló árát (kikiáltási árát) 65.350.000,-Ft + áfa, összegben határozza meg, valamint
- b) vevőnek kijelöli az árverésen legmagasabb vételi ajánlatot tevő árverési vevőt azzal, hogy 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.

3./ Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy

- a) az árverést bonyolítsa le,
- b) az adásvételi szerződést készítse elő, és
- c) gondoskodjon az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozat beszerzéséről.

Határidő: azonnal

Felelős: a Vagyonkezelési Osztály vezetője

4./ 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, 2022. december 8.

Racsmány Gyula
osztályvezető