

| ELŐTERJESZTÉS                             |   |
|---|---|
| <b>Előterjesztő:</b>                      |   |
|   | Racsmány Gyula, a Vagyonkezelési Osztály vezetője   |
| <b>Tárgy:</b>                             |   |
|   | A Debrecen, Nádsíp utcában található ingatlanok árverés útján együttesen történő értékesítése         |
| <b>Iktatószám:</b>                        |   |
|   | VAGY-4962/2022  |
| <b>Ügyintéző:</b>                         |   |
|   | Lócska Tamás  |
| <b>Feladatot jelent:</b>                  |   |
|   | Dr. Papp László<br>polgármester<br><br>Racsmány Gyula<br>a Vagyonkezelési Osztály vezetője<br>részére |
| <b>Véleményező bizottságok:</b>           |   |
|   | Tulajdonosi Bizottság, Pénzügyi Bizottság   |
| <b>Törvényességi véleményezés ideje:</b>  | 2022.10.20  |
| <b>Törvényességi ellenőrzést végezte:</b> | Dr. Kovács Krisztina  |

| Mellékletek: |   |
|--------------|---|
|              | <a href="#">1. melléklet: Szabályozási Terv-részlet</a><br><a href="#">2. melléklet: Változási vázrajz</a><br><a href="#">3. melléklet: Fúrási dokumentáció</a> |

## Tisztelt Közgyűlés!

### I.

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képezik – a mellékelt változási vázrajz szerint kialakult – **Debrecenben, a Nádsíp utcában található**

- a) a 17072/7 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 1261 m<sup>2</sup> nagyságú,
- b) a 17072/9 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 1182 m<sup>2</sup> nagyságú,
- c) a 17072/10 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 1181 m<sup>2</sup> nagyságú,
- d) a 17072/11 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 1182 m<sup>2</sup> nagyságú,
- e) a 17072/12 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 1181 m<sup>2</sup> nagyságú,
- f) a 17072/13 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 1182 m<sup>2</sup> nagyságú,
- g) a 17072/14 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 1181 m<sup>2</sup> nagyságú,
- h) a 17072/15 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 1181 m<sup>2</sup> nagyságú,
- i) a 17072/16 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 1181 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanok.

A hatályos Szabályozási Terv szerint a fenti ingatlanok Lk-K/33 építési övezet szabályozás alá tartoznak. Az ingatlanok szabadonálló beépítési módban építhetők be, a megengedett építménymagasság 5,5 m, a legnagyobb beépítettség 40%, a minimális teleknagyság pedig 1100 m<sup>2</sup> lehet azzal, hogy a terepszint felett megengedett bruttó szintterületet meghatározó szorzó értéke 0,65.

Az ingatlanok többségén hulladék található a mellékelt fűrészi dokumentáció alapján, ezért az ingatlanokra történő építkezést megelőzően talajcsere elvégzése válik szükségessé.

A Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Vagyonkezelési Osztálya által felkért ingatlanforgalmi szakértők az ingatlanok együttes forgalmi értékét 210.900.000,-Ft (19.668,-Ft/m<sup>2</sup>) 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.

Tekintettel az ingatlanok együttes forgalmi értékére, versenyeztetés útján értékesíthetők.

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 forintos értékhatárt.**

Az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 13. § (1) bekezdése értelmében - a 19. § (1) bekezdés a) pontjának figyelembe vételével - **80 millió Ft forgalmi értéket meghaladó értékű ingatlan átruházása a Közgyűlés hatáskörébe tartozik.**

A Rendelet 22. §-a és 23. § (1) bekezdés a) pontja alapján az önkormányzati ingatlan vagyon versenyeztetés útján történő átruházásának formái az árverés, a versengő ajánlatkérés, vagy a pályáztatás.

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

A fentiek alapján javaslom a Tisztelt Közgyűlésnek a fenti ingatlanok **árverés útján együttesen** történő **értékesítését** az ingatlanforgalmi szakértők által megállapított forgalmi értéknek megfelelő **210.900.000,-Ft + áfa összegű induló licitár** megjelölésével azzal, hogy az ingatlanok altalajának cseréjét a vevő legyen köteles elvégezni.

Az ingatlanok értékesítése során a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

## II.

Magyarország Kormánya az Ukrajna területén fennálló fegyveres konfliktusra, illetve humanitárius katasztrófára tekintettel, valamint ezek magyarországi következményeinek az elhárítása érdekében veszélyhelyzet kihirdetéséről és egyes veszélyhelyzeti szabályokról szóló 180/2022. (V. 24.) Korm. rendelettel (a továbbiakban: Korm. rendelet) Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki 2022. május 25. napjával.

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 Korm. rendelet 4. §-a értelmében a Kat. tv. 46. § (4) bekezdésétől eltérően a települési önkormányzat képviselő-testülete, illetve ezek bizottsága feladat- és hatáskörét maga gyakorolja.

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

## **Határozati javaslat**

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése és a 180/2022. (V. 24.) Korm. rendelet 1. §-a és 4. §-a alapján

a Vagyongkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, a 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) és (2) bekezdése, 14. § (2) bekezdése, valamint a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 13. § (1) bekezdése, 22. § b) pontja, 23. § (1) bekezdés a) pontja, 27. §-a és 3. melléklete alapján

**1./** együttesen történő értékesítésre kijelöli a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező, Debrecenben, a Nádsíp utcában található

- a) 17072/7 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 1261 m<sup>2</sup> nagyságú,
- b) 17072/9 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 1182 m<sup>2</sup> nagyságú,
- c) 17072/10 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 1181 m<sup>2</sup> nagyságú,
- d) 17072/11 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 1182 m<sup>2</sup> nagyságú,
- e) 17072/12 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 1181 m<sup>2</sup> nagyságú,
- f) 17072/13 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 1182 m<sup>2</sup> nagyságú,
- g) 17072/14 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 1181 m<sup>2</sup> nagyságú,
- h) 17072/15 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 1181 m<sup>2</sup> nagyságú,
- i) 17072/16 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 1181 m<sup>2</sup> nagyságú

ingatlanokat.

**2./** Az 1./ pontban meghatározott ingatlanok tekintetében

- a) az értékesítés módjaként árverést határoz meg, és az ingatlanok együttes induló árát (kikiáltási árát) 210.900.000,- 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,
- c) a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg, valamint
- d) a vevő tudomásul veszi, hogy az ingatlanok többségén hulladék található, ezért az ingatlanokra történő építkezést megelőzően talajcsere szükséges, melynek elvégzése a vevő felelőssége és annak minden költségét a vevő köteles viselni. Ezzel kapcsolatosan Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata kellék- és jogszavatosságot nem vállal, kártérítési kötelezettség nem terheli, vele szemben semmilyen egyéb igény, követelés nem támasztható.

**3./** Felkéri a Vagyongkezelési Osztály vezetőjét, hogy

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

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** a Vagyongkezelési Osztály vezetője

**4./** 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, 2022. október 20.

**Racsmány Gyula**  
osztályvezető