

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	
	Szilágyi Ferenc, a Vagyongazdálkodási Osztály vezetője
Tárgy:	
	A Debrecen, Lőrántffy utca 42. szám alatt található ingatlan nyilvános pályáztatás útján történő értékesítése
Iktatószám:	
	VAGY-229562/2024
Ügyintéző:	
	Antalné Veréb Enikő
Feladatot jelent:	
	Szilágyi Ferenc, a Vagyongazdálkodási Osztály vezetője  részére
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi és Gazdaságfejlesztési Bizottság, Környezetvédelmi és Városfejlesztési Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2025.01.16
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Kovács Krisztina

Mellékletek:	
	<a href="#">A határozati javaslat mellékletet: Pályázati felhívás</a>

## Tisztelt Közgyűlés!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képezi a debreceni 6768 hrsz-ú, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, 718 m<sup>2</sup> területű, a valóságban Debrecen, Lórántffy utca 42. szám alatti ingatlan.

Az ingatlanon található lakóépület hagyományos téglafalazatú, poroszsüveg és dongaboltozatú, a földszint felett fagerendás, alápincézett, 110,50 m<sup>2</sup> nagyságú, melyben 2 üres lakásegység található. Az ingatlan víz- és csatorna bekötéssel rendelkezik, de az épületbe nem lettek bevezetve. Áram egy lakásban van, a gázóra le van szerelve.

A Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet az érintett ingatlant Lk-B/9 övezeti jelű, kisvárosias lakóterület építési övezetbe sorolja. Az ingatlan nem kialakult cívis építészeti karakterű, mely zárt sorú beépítési mód mellett, 600 m<sup>2</sup> minimális teleknagysággal, 40%-os mértékben, maximum 6,5 méter építménymagassággal építhető be, és a terepszint felett megengedett szintterület meghatározó szorzó 1,0.

A településképi védelméről szóló 19/2023. (VI. 22.) önkormányzati rendelet értelmében az ingatlan **helyi egyedi védelem** alatt áll, ezért a tervezett hasznosítás során az utcafronti épületet meg kell tartani.

### **Védelem alá tartozik:**

- az eklektikus utcai homlokzat kialakítása és tömegformálása,
- az alápincézés és a magasföldszint egymáshoz viszonyított arányainak megtartása,
- az épület falnyílás rendje és annak aránya,
- a síkfelületű lábazat kialakítása,
- az utcai homlokzaton végig húzódó mellvédrendszer kialakítása,
- a falfelület sárga téglaburkolata,
- a párkányzat húzott vakolatának frízében lévő négyzetes padlásszellőzők,
- az utcai homlokzat 3+1+2 tengelyű homlokzat aránya,
- az ablakok egyenes szemöldökzárása,
- az ablakok toszkán pilaszter keretezésű vonaldíszítése,
- az ablakkeretek teljes párkányzata és azok lunettás lezárása,
- a lunetták mezejében lévő gipsz reliefek,
- a körszegmens zárású kapu és annak kissé kiemelt kváderezett keretezése.

Az értékvizsgálat dokumentációja megtekinthető Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Főépítési Irodáján.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy az ingatlanon a „**műemléki környezet**” **jogi jelleg bejegyzés szerepel**, tekintettel arra, hogy az ingatlan az egyes ingatlanok műemlékké nyilvánításáról, illetőleg műemléki védettség megszüntetéséről szóló 15/2002. (V. 14.) NKÖM rendelet szerint a Debrecen, Méliusz téri 6465 hrsz. alatti ingatlanon álló műemlék templom műemléki környezetének minősül. A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) alapján a műemléki környezet a műemlék védőövezetét jelenti, és az ilyen ingatlanok esetében biztosítani kell az építészeti, településképi, valamint környezeti, természeti értékek fenntartható használatát és a hagyományos tájhasználat megőrzését.

A műemléki környezet az ingatlanhoz kapcsolódó jogi ténynek minősül, **mely nem akadályozza az ingatlan értékesítésének**, továbbá **nem áll fenn a műemlékekre vonatkozó** – a Méptv.-en alapuló – **állami elővásárlási jog**, azonban az ingatlan forgalmi értékére tekintettel az értékesítés

során a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben (a továbbiakban: Nvtv.) szabályozott elővásárlási jog megilleti az államot a későbbiekben ismertetettek szerint.

A Vagyonkezelési Osztály által felkért **ingatlanforgalmi szakértők az ingatlan forgalmi értékét 92.975.000,-Ft (~129.492,-Ft/m<sup>2</sup>) összegben állapították meg.**

Az Nvtv. 13. § (1) és (2) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tulajdonjogát a Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény (a továbbiakban: Költségvetési törvény) 5. § (2) 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.**

Az Nvtv. 14. § (2) és (4) bekezdése alapján, a Költségvetési törvény 5. § (2) bekezdés b) pontjára figyelemmel, 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. (IV. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 13. § (1) bekezdése értelmében – a 19. § (1) bekezdés a) pontja figyelembe vételével – **80 millió Ft forgalmi értéket meghaladó értékű ingatlan átruházása a Közgyűlés hatáskörébe tartozik.**

Tekintettel az ingatlan forgalmi értékére, az csak versenyeztetés útján értékesíthető.

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

A Rendelet 24. § (1) bekezdése szerint a pályázat során követendő eljárás rendjét a Rendelet 2. melléklete tartalmazza. A Rendelet 24. § (2) bekezdése szerint a pályázatok főszabály szerint nyilvánosak. A pályázati felhívás tartalmi elemeit a Rendelet 25-26. §-a és 2. melléklete határozzák meg.

A fentiek ismeretében javaslom a Tisztelt Közgyűlésnek az **ingatlan értékesítésére nyilvános pályázat kiírását a határozati javaslat mellékletét képező pályázati felhívásban foglaltak szerint, mely az utcafronti épület megtartásának garantálására pályázati biztosíték nyújtását írja elő.**

**Fentiekre figyelemmel kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.**

## **Határozati javaslat**

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése  
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 2024. évi XC. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja, a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 13. § (1) bekezdése, 22. § a) pontja, 23. § (1) bekezdés a) pontja, 24-26. §-a és 2. melléklete alapján, figyelemmel a 15/2002. (V. 14.) NKÖM rendeletben és a 19/2023. (VI. 22.) önkormányzati rendeletben foglaltakra

**1./** értékesítésre kijelöli a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező debreceni 6768 hrsz-ú, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, 718 m<sup>2</sup> területű, a valóságban Debrecen, Lórántffy utca 42. szám alatt található helyi egyedi védelem alatt álló, valamint műemléki környezetnek minősülő ingatlant.

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

**a)** az értékesítés módjaként nyilvános pályáztatást határoz meg a mellékelt pályázati felhívásban foglaltak szerint,

**b)** a vételár alsó határát 92.975.000,-Ft (áfamentes) összegben határozza meg azzal, hogy a pályázó köteles további 10 millió forint összegű pályázati biztosítékot nyújtani, mely nyertes pályázat esetén óvadékká alakul át,

**c)** az óvadék a teljes vételár megfizetését követő 2 év leteltével a vevő részére visszafizetésre kerül, amennyiben a hasznosítás során az utcafronti épület megtartására vonatkozó kötelezettségének eleget tett azzal, hogy az óvadék összege után a vevő kamatra vagy egyéb hozadékra nem jogosult,

**d)** a nyertes pályázónak az általa felajánlott teljes vételárat az adásvételi szerződés hatályba lépését követő 60 napon belül kell megfizetnie Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata részére, valamint

**e)** az értékesítés során a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

**3./** Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy a pályázati eljárás lebonyolításával kapcsolatos intézkedéseket tegye meg, valamint a beérkezett ajánlatokat terjessze a Közgyűlés elé.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** a Vagyonkezelési Osztály vezetője

**4./** Felhatalmazza a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy amennyiben a pályázat eredménytelenül zárul, mert a pályázati felhívásra egyetlen ajánlat sem érkezik, az 1./ pontban meghatározott ingatlan tekintetében a pályázati eljárás lebonyolításával kapcsolatos intézkedések megtételéről ismételten gondoskodjon.

**Határidő:** folyamatos

**Felelős:** a Vagyonkezelési Osztály vezetője

**A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.**

Debrecen, 2025. január 16.

**Szilágyi Ferenc**  
osztályvezető