

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Szilágyi Ferenc, a Vagyongkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	
	A Debrecen, Hatvan utca 68. szám alatti ingatlan 488/1000-ed részének és a 8605/3 hrsz-ú ingatlan árverés útján történő együttes értékesítése
Iktatószám:	
	VAGY-196602/2023
Ügyintéző:	
	Presits Péter
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester Szilágyi Ferenc, a Vagyongkezelési Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi és Gazdaságfejlesztési Bizottság, Közyűlés
Törvényességi véleményezés ideje:	2025.01.16
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Tóthné dr. Varga Marianna

Mellékletek:	
	1. melléklet: 186/2023. (VIII. 31.) határozat 2. melléklet: Szabályozási Terv-részlet

Tisztelt Közgyűlés!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 186/2023. (VIII. 31.) határozatával – mely az előterjesztés 1. számú mellékletét képezi – együttes értékesítésre jelölte ki a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező

- a) debreceni 8607 hrsz-ú, 1602 m² területű, „lakóház, udvar, garázs, társasház” megnevezésű, a valóságban Debrecen, Hatvan utca 68. szám alatt található ingatlan 488/1000-ed tulajdoni hányadát az azt megtestesítő 782 m² nagyságú telekhányaddal – mely kerítéssel leválasztásra került, és azon egy üres, elbontásra váró felépítmény található – valamint az azzal szomszédos
- b) debreceni 8605/3 hrsz-ú, 94 m² területű, „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlant.

Az a) pontban megjelölt ingatlan 512/1000-ed tulajdoni arányban a Debrecen, Hatvan u. 68. szám alatti Társasház tulajdonát képezi.

Az érintett ingatlanok elhelyezkedését a jelen előterjesztés 2. mellékletét képező Szabályozási Terv-részlet mutatja be.

Az ingatlanok a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet szerint Vt-Vk/25, településközpont városközpont építési övezetbe tartoznak, zártosú beépítési mód mellett, 1500 m² minimális teleknagysággal, 50%-os mértékben, 9,50 méter építménymagassággal építhetők be. A terepszint felett megengedett bruttó szintterület meghatározó szorzó 1,75. A zöldterület legkisebb mértéke 30%.

A Vagyonkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők a 8607 hrsz-ú ingatlan 488/1000-ed tulajdoni illetőségének piaci forgalmi értékét nettó **105.162.205,-Ft** (123.061,-Ft/m²) összegben, míg a 8605/3 hrsz-ú ingatlan piaci forgalmi értékét nettó **11.818.976,-Ft** (134.479,-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 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, valamint a Költségvetési törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja szerint 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.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:81. § (1), (3) és (4) bekezdése értelmében a tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási jog illeti meg. A tulajdonostársak az elővásárlási jogot az érintett tulajdoni hányadra tulajdoni hányaduk arányában gyakorolhatják. Ha közöttük megegyezés nem jön létre, de van olyan tulajdonostárs, aki – akár másik tulajdonostárssal közösen – az érintett tulajdoni hányadra az ajánlatot magáévá teszi az elővásárlási jog egyedül őt vagy őket illeti meg. Ha több ilyen – egyedül fellépő – tulajdonostárs van, közülük a tulajdonos választ, az elővásárlási jog a választott tulajdonostársat illeti meg. A külön jogszabályban biztosított elővásárlási jog megelőzi a tulajdonostársat a Polgári Törvénykönyv alapján megillető elővásárlási jogot.

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 – a **80 millió Ft forgalmi értéket meghaladó értékű ingatlan átruházása a Közgyűlés hatáskörébe tartozik.**

A Rendelet 10. § (7) bekezdése alapján ha a szerződés tárgya több vagyontárgy, a tulajdonosi jog gyakorlójának meghatározásakor **a vagyontárgyak együttes értéke az irányadó.**

A Rendelet 22. §-a és 23. § (1) bekezdés a) pontja alapján az önkormányzati ingatlan – versenyeztetés keretében – árverés, versengő ajánlatkérés, vagy pályáztatás útján értékesíthető.

Az árverés lebonyolítására vonatkozó szabályokat a Rendelet 27. §-a alapján a Rendelet 3. melléklete tartalmazza.

A fentiekre tekintettel javaslom az ingatlanok árverés útján történő együttes értékesítését a szakértők által megállapított forgalmi értéknek megfelelő 105.162.205,-Ft (áfamentes) és 11.818.976,-Ft + áfa, mindösszesen 116.981.181,- Ft + 3.191.124,- Ft áfa (a 8605/3 hrsz-ú ingatlan vételárára eső áfa) induló licitár megjelölésével.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése

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, a 2013. évi V. törvény 5:81. § (1), (3) és (4) bekezdése, a 2024. évi XC. törvény 5. § (2) bekezdés b) pont, valamint a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 10. § (7) bekezdése, 13. § (1) bekezdése, 22. § b) pontja, 23. § (1) bekezdés a) pontja, valamint a 27. §-a és 3. melléklete alapján

1./ hatályon kívül helyezi „A Debrecen, Hatvan utca 68. szám alatti ingatlan 488/1000-ed részének és a 8605/3 hrsz-ú ingatlan árverés útján történő együttes értékesítése” tárgyú 186/2023. (VIII. 31.) határozatot.

2./ Együttes értékesítésre kijelöli a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező

- a) debreceni 8607 hrsz-ú, 1602 m² területű, „lakóház, udvar, garázs, társasház” megnevezésű, a valóságban Debrecen, Hatvan utca 68. szám alatt található ingatlan 488/1000-ed tulajdoni hányadát az azt megtestesítő 782 m² nagyságú telekhányaddal, valamint a
- b) debreceni 8605/3 hrsz-ú, 94 m² területű, „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlant.

3./ A 2./ pontban meghatározott ingatlanok tekintetében az együttes értékesítés módjaként árverést határoz meg, és az ingatlanok együttes induló árát (kikiáltási árát) 116.981.181,- Ft + 3.191.124,-Ft áfa (a 2./b) pontban meghatározott ingatlan vételárára eső áfa) összegben határozza meg.

4./ A 2./ pontban meghatározott ingatlanok vevőjének kijelöli az árverésen legmagasabb vételárat megajánló árverési vevőt azzal, hogy

- a) az árverési vevő köteles 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 – megfizetni Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata részére,
- b) a Magyar Államot, az 1./a) pontban meghatározott ingatlanrész esetében a Magyar Államot követően a Debrecen, Hatvan u. 68. szám alatti Társasház elölvásárlási jog illeti meg.

5./ Felkéri a Vagyongkezelési Osztály vezetőjét, hogy

- a) az árverést bonyolítsa le,
- b) az adásvételi szerződést készítse elő,
- c) gondoskodjon az elölvásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozatok beszerzéséről.

Határidő: azonnal

Felelős: a Vagyongkezelési Osztály vezetője

6./ 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, 2025. január 15.

Szilágyi Ferenc
osztályvezető