

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Racsmány Gyula
Tárgy:	
	Debrecen, Parittya utcában található 4 db ingatlan árverés útján történő értékesítése
Iktatószám:	
	VAGY-2128/2021
Ügyintéző:	
	Presits Péter
Feladatot jelent:	
	Racsmány Gyula, Dr. Papp László
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	
Törvényességi ellenőrzést végezte:	

Mellékletek:	
	- 6/2020. (I. 23.) TB határozat (az előterjesztés 1. melléklete)
	- Szabályozási Terv részlet (az előterjesztés 2. melléklete)

**Törvényességi véleményezésre
benyújtás időpontja:**

2021. június 15.

**Törvényességi ellenőrzést
végezte:**

dr. Papp-Pálmai Éva

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képezi

- a 4530/181 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 744 m² nagyságú, a valóságban Debrecen, Parittyai utca 3. szám alatti,
- a 4530/182 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 600 m² nagyságú, a valóságban Debrecen, Parittyai utca 5. szám alatti,
- a 4530/183 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 600 m² nagyságú, a valóságban Debrecen, Parittyai utca 7. szám alatti,
- a 4530/184 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 600 m² nagyságú, a valóságban Debrecen, Parittyai utca 9. szám alatti

ingatlanok, melyeket a Tulajdonosi Bizottság – több más ingatlannal együtt - az 6/2020. (I. 23.) TB határozatával értékesítésre jelölt ki.

A hivatkozott TB határozat jelen előterjesztés 1. mellékletét képezi. A TB határozatban szereplő debreceni 4530/185 hrsz-ú, valamint a debreceni 4562/10 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 600 m² nagyságú ingatlanokra az Önkormányzat játszóteret épített, így ez a két ingatlan nem képezi jelen előterjesztés tárgyát.

Az érintett ingatlanokat – az elmúlt években több alkalommal - árverés útján történő értékesítés céljából meghirdettük, azonban az árverések eredménytelenül zárultak.

Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Vagyonkezelési Osztálya (a továbbiakban: Vagyonkezelési Osztály) az idő múlására tekintettel az ingatlanokra vonatkozó korábbi értébecsléseket aktualizáltatta.

A Vagyonkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők az ingatlanok forgalmi értékét az alábbiak szerint állapították meg:

- a 4530/181 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 744 m² nagyságú, a valóságban Debrecen, Parittyai utca 3. szám alatti ingatlan esetében 7.987.500,-Ft + áfa (10.736,-Ft/m² + áfa),
- a 4530/182 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 600 m² nagyságú, a valóságban Debrecen, Parittyai utca 5. szám alatti ingatlan esetében 6.971.000,-Ft + áfa (11.618,-Ft/m² + áfa),
- a 4530/183 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 600 m² nagyságú, a valóságban Debrecen, Parittyai utca 7. szám alatti ingatlan esetében 6.971.000,-Ft + áfa (11.618,-Ft/m² + áfa),
- a 4530/184 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 600 m² nagyságú, a valóságban Debrecen, Parittyai utca 9. szám alatti ingatlan esetében 6.971.000,-Ft + áfa (11.618,-Ft/m² + áfa).

Az ingatlanok hatályos Szabályozási Terv szerinti övezeti besorolása **Lke-L/23**. Az ingatlanok laza kertvárosias lakóterületen találhatóak szabadonálló beépítési mód mellett, melyek 600 m² minimális teleknagysággal, 30%-os beépíthetőséggel, maximum 4,5 méter építménymagassággal építhetők be. A Szabályozási Terv részletét az ingatlanok vonatkozásában az előterjesztés 2. melléklete tartalmazza.

Az ingatlanok közműbekötéssel nem rendelkeznek, azonban a Parittyai utca felől a csatlakozás lehetősége adott. Az ingatlanok földútról megközelíthetők.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (2) bekezdése értelmében nemzeti vagyon tulajdonjogát **átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.**

Az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 19. § (1) bekezdés a) pontja szerint a Közgyűlés az üzleti vagyon tulajdona **átruházásának jogát** ingatlan esetében **40 millió forint és ez alatti forgalmi értéknél a Tulajdonosi Bizottságra ruházza át.**

A Vagyonrendelet 23. § (1) bekezdés a) pontja alapján az Önkormányzat vagyonát értékesítheti vevőkijelölés, árverés, versengő ajánlatkérés, pályáztatás vagy zártkörű elhelyezés, tőzsdei értékesítésre adott megbízás útján.

Az Nvtv. 14. § (2) és (4) bekezdése, valamint a Magyarország 2021. évi központi költségvetéséről szóló 2020. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pontja értelmében 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 fentiekre tekintettel javaslom

- a 4530/181 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 744 m² nagyságú ingatlan árverés útján történő értékesítését 7.987.500,-Ft + áfa,
- a 4530/182 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 600 m² nagyságú ingatlan árverés útján történő értékesítését 6.971.000,-Ft + áfa,
- a 4530/183 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 600 m² nagyságú ingatlan árverés útján történő értékesítését 6.971.000,-Ft + áfa,
- a 4530/184 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 600 m² nagyságú ingatlan árverés útján történő értékesítését 6.971.000,-Ft + áfa

összegű induló licitár megjelölésével azzal, hogy a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg a fentiekben hivatkozott, jogszabályban meghatározott bruttó forgalmi érték alapján.

Az ismételt értékesítésre tekintettel javaslom az előterjesztésben hivatkozott TB határozat hatályaon kívül helyezését.

Az árverés lebonyolítására vonatkozó szabályokat a Vagyonrendelet 3. melléklete tartalmazza.

Magyarország Kormánya a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelettel az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki 2021. február 8. napjától.

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 Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 60. §-a szerint a bizottság ülésének összehívására, működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és

határozathozatalára, döntésének végrehajtására, a bizottság tagjainak kizárására, a bizottság üléséről készített jegyzőkönyv tartalmára a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény egyes rendelkezéseinek eltérő alkalmazásáról szóló 307/2021. (VI. 5.) Korm. rendelet 1. §-a alapján a Kat. tv. 46. § (4) bekezdésétől eltérően **a települési önkormányzat képviselő-testülete, bizottsága 2021. június 15. napjától feladat- és hatáskörét maga gyakorolja.**

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

Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi Bizottsága a 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése, a 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet és a 307/2021. (VI. 5.) Korm. rendelet 1. §-a alapján

a Vagyonkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, a 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (2) bekezdése, 14. § (2) és (4) bekezdése, a 2020. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pontja, a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdés a) pontja, a 22. § b) pontja, a 23. § (1) bekezdés a) pontja, valamint a 27. §-a alapján

1./ hatályon kívül helyezi a „Debrecen, Apafája utcában található ingatlanok értékesítése” tárgyú 6/2020. (I. 23.) TB határozatot.

2./ Külön-külön értékesíti a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező

- a) 4530/181 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 744 m² nagyságú, a valóságban Debrecen, Parittya utca 3. szám alatti,
- b) 4530/182 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 600 m² nagyságú, a valóságban Debrecen, Parittya utca 5. szám alatti,
- c) 4530/183 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 600 m² nagyságú, a valóságban Debrecen, Parittya utca 7. szám alatti,
- d) 4530/184 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 600 m² nagyságú, a valóságban Debrecen, Parittya utca 9. szám alatti

ingatlanokat azzal, hogy a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

3./ Az 2./ pontban meghatározott ingatlanok tekintetében az értékesítés módjaként árverést határoz meg azzal, hogy vevőknek kijelöli az árverésen legmagasabb vételi ajánlatot tevő árverési vevőket.

4./ A 2./ pontban meghatározott ingatlanok induló árát (kikiáltási árát)

- a) a 4530/181 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 744 m² nagyságú, a valóságban Debrecen, Parittya utca 3. szám alatti ingatlan esetében 7.987.500,-Ft + áfa,
- b) a 4530/182 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 600 m² nagyságú, a valóságban Debrecen, Parittya utca 5. szám alatti ingatlan esetében 6.971.000,-Ft + áfa,
- c) a 4530/183 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 600 m² nagyságú, a valóságban Debrecen, Parittya utca 7. szám alatti ingatlan esetében 6.971.000,-Ft + áfa,
- d) a 4530/184 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 600 m² nagyságú, a valóságban Debrecen, Parittya utca 9. szám alatti ingatlan esetében 6.971.000,-Ft + áfa

összegeben határozza meg azzal, hogy az árverési vevők kötelesek az adásvételi szerződés elkészítésére, és annak Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Vagyonkezelési Osztályára (4024 Debrecen, Piac u. 20.) véleményezésre történő megküldésére az árverés napját követő 15 napon belül, valamint a teljes vételárat az árverés napját követő 60 napon belül egyösszegben – legkésőbb az árverés megkezdéséig befizetett, az induló ár 10%-ának megfelelő összegű letéti díj beszámításával – kötelesek megfizetni Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata részére.

5./ A 2./ pontban meghatározott ingatlanok tekintetében a közművek bekötése a vevők feladata, melynek minden költségét a vevők kötelesek viselni.

6./ Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy

- a) az árverést bonyolítsa le,
- b) gondoskodjon az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozatok beszerzéséről,
- c) az adásvételi szerződéseket - a véleményezését követően - aláírásra készítse elő, továbbá felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződések aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: az a)-c) pontban foglaltakért: a Vagyonkezelési Osztály vezetője
a szerződések aláírásáért: a polgármester

A határozati javaslat elfogadása minősített többségű döntést igényel.

Debrecen, 2021. június 17.

Racsmány Gyula
osztályvezető