

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	
	Szilágyi Ferenc, a Vagyongkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	
	A Debrecen, Csokonai u. 35/A. szám alatti ingatlanrész árverés útján történő értékesítése
Iktatószám:	
	VAGY-7041/2023
Ügyintéző:	
	Antalné Veréb Enikő
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester Szilágyi Ferenc, a Vagyongkezelési Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2023. január 27.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	dr. Havasi Bianka

Mellékletek:	
	1. melléklet: Szabályozási terv-részlet
	2. melléklet: Fényképek

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

A **Debrecen, Csokonai u. 35/A.** szám alatti 8192 hrsz-ú, 368 m² nagyságú, „kivett üzem” megnevezésű ingatlan 136/365-öd tulajdoni hányadban Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában áll, míg a fennmaradó 229/365-öd tulajdoni hányad magánszemély tulajdonát képezi. Az önkormányzati tulajdonrész az Önkormányzat és a magánszemély között létrejött használati megállapodás értelmében a Zsák utca és a Csokonai utca találkozásánál lévő 137,12 m² nagyságú terület, melyen egy önálló bejárattal rendelkező, különálló, 116 m² alapterületű épület található (a továbbiakban: Ingatlanrész).

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi Bizottsága a 83/2021. (IX. 30.) TB határozatával bérbeadás útján történő hasznosításra jelölte ki az Ingatlanrészt. A hasznosítás módjaként árverést határozott meg és az Ingatlanrész induló havi bérleti díját 134.710,-Ft/hó + ÁFA összegben határozta meg. Az Ingatlanrész 2021. november - 2022. szeptember között 6 alkalommal hirdettük, eredménytelenül.

A Szabályozási terv szerint a vizsgált ingatlan Lk-B/7 belvárosi, kisvárosias lakózóna építési övezetbe tartozik. Az ingatlan cívis építészeti karakter mellett, nem kialakult építési övezetben, zártosorú beépítési módban, 1100 m² minimális teleknagysággal és 50%-os beépíthetőséggel, max. 6,5 m építménymagassággal építhető be, terepszint felett megengedett szintterületet meghatározó szorzó: 1,00, a zöldterület legkisebb mértéke 40%.

Az Ingatlanrészen található közel 100 éves épület műszaki állapota rendkívül rossz, felújítva évek óta nem volt, az épületszerkezetek elavultak, a falak repedezettek, a födém szerkezet hajlott, a tetőszerkezet helyenként beázik. A belső burkolatok kopottak, a nyílászárók vetemedettek, a falak salétromosak. A még meglévő berendezési tárgyak erősen elhasználódtak, funkciójukat nem képesek már ellátni. A fűtés központi gázkazánnal történt, mely leszerelésre került, így jelenleg nem fűthető. Az Ingatlanrész gazdaságosan nem újítható fel.

Értéknövelő tényező a belvárosi elhelyezkedés, jó megközelíthetőség, sarok telek, értékcsökkentő tényező az osztatlan közös tulajdon, a gyenge műszaki állapot, a telek előnytelen alakja.

Figyelemmel a többszöri sikertelen bérbeadásra, célravezetőbb lehet az Ingatlanrész árverés útján történő értékesítése, melyre tekintettel a Vagyonkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők az Ingatlanrész forgalmi értékét **14.351.000,-Ft** értékben 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 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény (a továbbiakban: Költségvetési törvény) 5. § (2) 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.

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

szóló 2013. évi V. törvény 5:81. § (3) bekezdése értelmében – a Magyar Államot követően – a tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási jog illeti meg, melyet tulajdoni hányada arányában gyakorolhat.

Az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 19. § (1) bekezdés a) pontja értelmében **a Közgyűlés 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 alapján az ingatlan vagyon versenyeztetés útján történő átruházásának formái a pályáztatás, az árverés és a versengő ajánlatkérés. Az árverés lebonyolítására vonatkozó szabályokat a Rendelet 3. melléklete tartalmazza.

A fentiek ismeretében javaslom a Tisztelt Bizottságnak az Ingatlanrész árverés útján történő értékesítését az ingatlanforgalmi szakértők által megállapított forgalmi értékének megfelelő 14.351.000,-Ft (áfamentes) összegű induló licitár megjelölésével azzal, hogy első helyen a Magyar Államot, őt követően pedig a tulajdonostársat elővásárlási jog illeti meg.

Kérem a Tisztelt Tulajdonosi Bizottságot, hogy a határozati javaslatot elfogadni 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, a 23. § (1) bekezdés a) pontja, 27. §-a és 3. melléklete alapján

1./ hatályon kívül helyezi a 83/2021. (IX. 30.) TB. határozatot.

2./ Értékesítésre kijelöli a debreceni 8192 hrsz-ú, a valóságban Debrecen, Csokonai u. 35/A. szám alatti, „kivett üzem” megnevezésű, 368 m² nagyságú ingatlan Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 136/365-öd tulajdoni hányadának megfelelő ingatlanrészét, mely a Zsák utca és a Csokonai utca találkozásánál található 137,12 m² nagyságú területnek felel meg, azzal, hogy első helyen a Magyar Államot, őt követően a tulajdonostársat elővásárlási jog illeti meg.

3./ A 2./ pontban meghatározott ingatlan tekintetében az értékesítés módjaként árverést határoz meg, és az ingatlan induló árát (kikiáltási árát) **14.351.000,-Ft** (áfamentes) összegben határozza meg.

4./ A 2./ pontban meghatározott ingatlan tekintetében 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.

5./ Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy

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

Határidő: azonnal

Felelős: a Vagyonkezelési 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, 2023. február 16.

Szilágyi Ferenc
osztályvezető