

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	Racsmány Gyula, a Vagyonkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	A Debrecen, Boldogfalva utca 2. szám alatt található ingatlan vevőkijelölés útján történő értékesítése
Iktatószám:	VAGY-1848/2021
Ügyintéző:	Simonné Horváth Szilvia
Feladatot jelent:	Dr. Papp László polgármester Racsmány Gyula, a Vagyonkezelési Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	
Törvényességi ellenőrzést végezte:	

Mellékletek:	
	előterjesztés 1. melléklete
	előterjesztés 2. melléklete

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

I.

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képezi a debreceni 9367 hrsz-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 59 m² nagyságú, valóságban a Debrecen, Boldogfalva utca 2. szám alatt található ingatlan (a továbbiakban: 9367 hrsz-ú ingatlan), amely önmagában – mérete miatt - nem beépíthető, azonban a hatályos Szabályozási terv beépítésre szánt területként határozza meg. A Szabályozási Terv kivonata a jelen előterjesztés 1. mellékletét képezi.

Az önkormányzati tulajdonú ingatlannal szomszédos, debreceni 9366 hrsz-ú, 449 m² nagyságú, „kivett lakóház, udvar, garázs” megnevezésű ingatlan tulajdonosai a 2020. évben Dr. Kiss Péterné és Szabó Gyula voltak, akik azzal a kéréssel fordultak az Önkormányzathoz, hogy

megvásárolnák a 9367 hrsz-ú ingatlant és azt telekalakítással a saját tulajdonukban lévő 9366 hrsz-ú ingatlanhoz csatolnák.

A kiskörút kialakításával a 9366 hrsz-ú ingatlan a régi kapubejárón keresztül gépjárművel megközelíthetetlené vált, jelenleg annak megközelítése csak az önkormányzati tulajdonú 9367 hrsz-ú ingatlanról lehetséges. A Főépítész állásfoglalása szerint a 9366 hrsz-ú ingatlan beépítése csak abban az esetben támogatható, ha azt az önkormányzati tulajdonú ingatlannal összevonják.

Ezt követően a Tulajdonosi Bizottság a jelen előterjesztés 2. mellékletét képező 123/2020. (X. 22.) TB. határozatában a 9367 hrsz-ú az ingatlan értékesítése mellett döntött, melynek módjaként vevőkijelölést határozott meg, és vevőknek kijelölte a szomszédos 9366 hrsz-ú ingatlan akkori tulajdonosait, Dr. Kiss Péternét és Szabó Gyulát. A Tulajdonosi Bizottság az ingatlan vételárát 5.337.500,-Ft + Áfa összegben határozta meg. A kérelmezők az ingatlan megvásárlásától a magas vételár miatt elálltak.

Időközben a 9366 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai eladták az ingatlanukat az XSPIRIT Ingatlanforgalmazó és Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 4025 Debrecen, Simonffy utca 4-6. 1. emelet 121., a továbbiakban: XSPIRIT Kft.) részére. 2021. év augusztusában a **XSPIRIT Kft.** által meghatalmazott jogi képviselő azzal a **kéréssel fordult az Önkormányzathoz**, hogy **megvásárolná a szomszédos, önkormányzati tulajdonú 9367 hrsz-ú ingatlant** és azt telekalakítással a tulajdonában lévő 9366 hrsz-ú ingatlanhoz csatolná.

A Vagyonkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértő az önkormányzati tulajdonú 9367 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékét **5.715.000,-Ft + Áfa** összegben állapította meg.

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

Az Nvtv. 14. § (2) és (4) bekezdése, valamint a Magyarország 2021. évi központi költségvetéséről szóló 2020. évi XC. törvény (a továbbiakban: Költségvetési 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.

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

A Rendelet 22. §-a és 23. § (1) bekezdés a) pontja alapján az önkormányzati ingatlan vagyon értékesítése történhet pályáztatás, árverés, versengő ajánlatkérés vagy **vevőkijelölés** útján.

A Rendelet 23. § (2) bekezdése alapján vevőkijelöléssel értékesíthető az önkormányzati vagyon, ha az egyedi, bruttó forgalmi értéke nem haladja meg a törvényben meghatározott értéket (a Költségvetési törvény 5. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott bruttó 25 millió forintot) és

a) az ajánlattevőt a dologgal kapcsolatos egyéb jogosultság illeti meg (elővásárlási jog, használati jog, stb.), vagy

b) egy ajánlat érkezése esetén, vagy ha

c) az önkormányzat érdekeinek figyelembevételével a tulajdonosi jogokat gyakorló szerv így dönt.

Fentiekre tekintettel **javasoljuk, hogy az Önkormányzat az érintett ingatlant vevőkijelölés útján értékesítse** a szomszédos 9366 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa, **az XSPIRIT Kft. részére.**

A fent leírtakra figyelemmel a 123/2020. (X. 22.) TB. határozat hatályon kívül helyezése szükséges.

II.

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.**

Kérem a Tisztelt Tulajdonosi Bizottságot, hogy az előterjesztést megtárgyalni és 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) bekezdése, a 2020. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pontja, a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdés a) pontja, 22. § f) pontja, 23. § (1) bekezdés a) pontja, valamint 23. § (2) bekezdés b) pontja alapján

1./ hatályon kívül helyezi „A Debrecen, Boldogfalva utca 2. sz. alatt található 9367 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlan vevőkijelöléssel történő értékesítése” tárgyú 123/2020. (X. 22.) TB. határozatot.

2./ Értékesíti a Debrecen Megyei jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező debreceni 9367 hrsz-ú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 59 m² nagyságú, a valóságban Debrecen, Boldogfalva utca 2. szám alatt lévő ingatlant azzal, hogy a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

3./ Az 2./ pontban megjelölt ingatlan értékesítésének módjaként vevőkijelölést határoz meg és vevőnek kijelöli a szomszédos, debreceni 9366 hrsz-ú, 449 m² nagyságú, „kivett lakóház, udvar, garázs” megnevezésű ingatlan tulajdonosát, az XSPIRIT Ingatlanforgalmazó és Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaságot.

4./ Az 2./ pontban meghatározott ingatlan vételárát **5.715.000,-Ft + Áfa** összegben határozza meg azzal, hogy vevő köteles

a) az adásvételi szerződést elkészíttetni és azt Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Vagyonkezelési Osztályára (4024 Debrecen, Piac u. 20.) véleményezésre megküldeni a döntésről szóló értesítést követő 15 napon belül,

b) a teljes vételárát az adásvételi szerződés hatálybalépését követő 30 napon belül egy összegben megfizetni Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata részére.

5./ Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy

a) a vevőt a döntésről értesítse,

b) gondoskodjon az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozat beszerzéséről, valamint

c) az adásvételi szerződést - a véleményezést követően - aláírásra készítse elő.

Határidő: azonnal

Felelős: a Vagyonkezelési Osztály vezetője

6./ Felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: a polgármester

A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges.

Debrecen, 2021. november 18.

Racsmány Gyula
osztályvezető