

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	
Tárgy:	A Debrecen, Bethlen u. 14. szám alatt található ingatlan nyilvános pályáztatás útján történő értékesítése
Iktatószám:	VAGY-235781/2023
Ügyintéző:	Illés-Dési Orsolya
Feladatot jelent:	Szilágyi Ferenc, a Vagyonkezelési Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2023.06.15
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Szabó Melitta

Mellékletek:	
	A határozati javaslat melléklete

Tisztelt Közgyűlés!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képezi a debreceni 8267 hrsz-ú, „lakóház, udvar” megnevezésű, 1423 m² területű, a valóságban Debrecen, Bethlen u. 14. szám alatti ingatlan. Az ingatlan utcafronti részén két épületszárnyból álló, részben alápincézett, földszintes közösségi épület (volt Pedagógus Művelődési Ház) található. A jobb oldali udvari épületrészben 5 db részben alápincézett, földszintes lakás található. Mindkét épületszárny üresen áll.

A Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet az érintett ingatlant Vt-Vk/17, településközpont, városközpont építési övezetbe sorolja, mely zárt sorú beépítési mód mellett, 1100 m² minimális teleknagysággal, 60%-os beépíthetőséggel, maximum 12,5 méter építménymagassággal építhető be.

Az ingatlan **helyi egyedi védelem** alatt áll, ezért a tervezett hasznosítás során az utcafronti épületet meg kell tartani, ennek garantálására a pályázati felhívás pályázati biztosíték nyújtását írja elő.

Védelem alá tartozik:

- az eklektikus utcai homlokzat és az épület tömegformálása;
- az alápincézés és a magasföldszint egymáshoz viszonyított homlokzati arányainak megtartása;
- az épület zárt sorú kialakítása;
- az utcai homlokzat fal-nyílás rendje és annak aránya;
- az eklektikus díszítésű nagykapu;
- a téglaboltozatos pincék kialakítása;
- a homlokzati vakolatdíszek;
- a kváderezett pilaszterek kialakítása;
- a hármassával összefogott, négyzetes kialakítású padlásszellőzők;
- az ablakok alatt lévő kanellúrázott pilaszterekkel szegélyezett faltükrök;
- a zárópárkány kialakítása és az azt alátámasztó kökonzolok.

A Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Vagyonkezelési Osztálya által felkért **ingatlanforgalmi szakértők az ingatlan forgalmi értékét nettó 231.720.000,-Ft (nettó ~162.839,-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 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. 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 szerint 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 – a **80 millió Ft forgalmi értéket meghaladó értékű ingatlan átruházása a Közgyűlés hatáskörébe tartozik.** A Rendelet 22. §-a alapján az érintett ingatlan

versenyeztetés útján történő átruházása **pályáztatás**, árverés és versengő ajánlatkérés útján történhet.

Javaslom a Tisztelt Közgyűlésnek, hogy a Rendelet 22. § a) pontja, valamint a 23. § (1) bekezdés a) pontja alapján az érintett ingatlant nyilvános pályáztatás útján értékesítse a határozati javaslat mellékletét képező pályázati felhívásban foglaltak szerint.

A Rendelet 24. § (2) bekezdése alapján a pályázatok fő szabály szerint nyilvánosak. A pályázati felhívás tartalmi elemeit a Rendelet 25-26. §-a és 2. melléklete határozzák meg.

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, a 14. § (2) és (4) bekezdése, valamint a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 13. § (1) bekezdése, 19. § (1) bekezdés a) pontja, a 22. § a) pontja és a 23. § (1) bekezdés a) pontja, valamint a 24-26. §-a és 2. melléklete alapján

1./ értékesítésre kijelöli a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező debreceni 8267 hrsz-ú, 1423 m² nagyságú „lakóház, udvar” megnevezésű, a valóságban 4026 Debrecen, Bethlen u. 14. szám alatt található ingatlant azzal, hogy a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

2./ A 1./ pontban meghatározott ingatlan tekintetében

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

b) a vételár alsó határát 231.720.000,-Ft (áfamentes) összegben határozza meg azzal, hogy a pályázó köteles további 25 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 pályázó által felajánlott teljes vételárat az adásvételi szerződés hatályba lépését követő 60 napon belül kell megfizetni Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata számára.

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, 2023. június 15.

Szilágyi Ferenc
osztályvezető