

E L Ő T E R J E S Z T É S	
<b>Előterjesztő:</b>	
	Racsmány Gyula
<b>Tárgy:</b>	
	A Debrecen, Endre utca 51. szám alatt található, magántulajdonú felülépítménnyel beépített ingatlan vevőkijelöléssel történő értékesítése
<b>Iktatószám:</b>	
	VAGY-124966/2022
<b>Ügyintéző:</b>	
	Presits Péter
<b>Feladatot jelent:</b>	
	Racsmány Gyula, Dr. Papp László
<b>Véleményező bizottságok:</b>	
	Tulajdonosi Bizottság
<b>Törvényességi véleményezés ideje:</b>	
<b>Törvényességi ellenőrzést végezte:</b>	

Mellékletek:	
	<a href="#">Szabályozási Terv-részlet (1. melléklet)</a>
	<a href="#">662/2021. (V. 31.) PM határozat (2. melléklet)</a>

**Törvényességi véleményezésre benyújtás időpontja:**

2022. szeptember 7.

**Törvényességi ellenőrzést végezte:**

Dr. Kovács Krisztina

## Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

### I.

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a debreceni 3686 hrsz-ú, 449 m<sup>2</sup> területű „beépített terület” megnevezésű, természetben a Debrecen, Endre utca 51. szám alatti belterületi ingatlan, mely a valóságban önálló helyrajzi számon nyilvántartott magántulajdonú felülepítménnyel (3686/A hrsz.) beépített földterületnek felel meg. Az ingatlan-nyilvántartásban a 3686 hrsz-ú ingatlanra földhasználati jog van bejegyezve a 3686/A hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdonosa javára.

A felülepítmény tulajdonosai a földterület megvásárlása iránti kérelmet nyújtottak be Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Vagyonkezelési Osztályára. Az Önkormányzat Közgyűlésének feladat- és hatáskörében eljáró polgármester a 662/2021. (V. 31.) PM határozatával nyilvános pályázat útján történő értékesítésre kijelölte az önkormányzati földterületet oly módon, hogy a vételár alsó határát nem határozta meg, és a nyertes pályázó által felajánlott vételár megfizetésére részletfizetést biztosított.

A pályázati felhívásra pályázat nem került benyújtásra, azonban a felülepítmény tulajdonosai jelezték, hogy továbbra is szeretnék megvásárolni a földterületet részletfizetési kedvezmény igénybevételével. Ajánlatuk szerint a teljes vételárból 3.000.000,-Ft vételár részletet tudnak kifizetni az adásvételi szerződés hatályba lépését követően, a fennmaradó vételárat pedig egyenlő összegű részletekben, 3 év alatt fizetnék meg az Önkormányzat részére.

A fentiek ismeretében szükségessé vált az ingatlan forgalmi értékének aktualizálása. A Vagyonkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők a földterület forgalmi értékét **5.031.182,-Ft** összegben állapították 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 alapján, a Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény (a továbbiakban: Költségvetési törvény) 5. § (3) 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.

**Az elővásárlási jogosultság az államot osztott tulajdon esetén az épület tulajdonosának a földre, illetve a föld tulajdonosának az épületre fennálló elővásárlási jogát megelőzően illeti meg.**

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:20. §-a értelmében, ha a föld és a rajta lévő épület tulajdonjoga elválik, a földtulajdonost az épületre, **az épület tulajdonosát a földre elővásárlási jog illeti meg.**

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 és 23. § (1) bekezdés a) pontja alapján az önkormányzati ingatlan vagyon vevőkijelölés, árverés, versengő ajánlatkérés vagy pályázatás útján értékesíthető.

A Rendelet 23. § (2) bekezdése alapján **vevőkijelöléssel értékesíthető az önkormányzati vagyon**, ha az önkormányzati vagyon 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.

A fentiek alapján javaslom a 3686 hrsz-ú, magántulajdonú felülepítménnyel beépített ingatlan vevőkijelölés útján történő értékesítését a felülepítmény tulajdonosai, Nagy Zsolt és Berkes Ágnes részére.

## II.

Magyarország Kormánya az Ukrajna területén fennálló fegyveres konfliktusra, illetve humanitárius katasztrófára tekintettel, valamint ezek magyarországi következményeinek az elhárítása érdekében veszélyhelyzet kihirdetéséről és egyes veszélyhelyzeti szabályokról szóló 180/2022. (V. 24.) Korm. rendelettel (a továbbiakban: Korm. rendelet) Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki 2022. május 25. napjával.

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 Korm. rendelet 4. §-a értelmében a Kat. tv. 46. § (4) bekezdésétől eltérően a települési önkormányzat képviselő-testületének bizottsága feladat- és hatáskörét maga gyakorolja.

**Kérem a Tisztelt Tulajdonosi Bizottságot, hogy a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.**

### **Határozati javaslat:**

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi Bizottsága a 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése és a 180/2022. (V. 24.) Korm. rendelet 1. §-a és 4. §-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 2013. évi V. törvény 5:20. §-a, a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdés a) pontja, 22. § f) pontja, 23. § (1) bekezdés a) pontja, valamint 23. § (2) bekezdés a) pontja alapján

**1./** hatályon kívül helyezi a Debrecen, Endre utca 51. szám alatti 3686 hrsz-ú ingatlan nyilvános pályázat útján történő értékesítéséről szóló – a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi Bizottságának feladat- és hatáskörében eljáró polgármester által meghozott – 662/2021. (V. 31.) PM határozatot.

**2./** Értékesítésre kijelöli a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező debreceni 3686 hrsz-ú, 449 m<sup>2</sup> területű, „beépített terület” megnevezésű, természetben a Debrecen, Endre utca 51. szám alatti ingatlant, mely a valóságban önálló helyrajzi számon nyilvántartott magántulajdonú felülepítménnyel (3686/A hrsz.) beépített földterület. Az ingatlan értékesítése esetén a Magyar Államot, és azt követően a 3686/A hrsz-ú ingatlan tulajdonosait elővásárlási jog illeti meg.

**3./** A 2./ pontban meghatározott ingatlan értékesítésének módjaként vevőkijelölést határoz meg és vevőknek kijelöli – 1/2-1/2 -ed tulajdoni arányban – Nagy Zsoltot és Berkes Ágnes, a 3686/A hrsz-ú ingatlan tulajdonosait.

**4./** A 2./ pontban meghatározott ingatlan vételárát 5.031.182,-Ft (áfamentes) összegben határozza meg azzal, hogy a vevők a vételárat átutalással kötelesek megfizetni Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata részére az alábbiak szerint:

a) 3.000.000,-Ft összegű vételárrészletet – Nagy Zsolt 1.500.000,-Ft-ot, Berkes Ágnes 1.500.000,-Ft-ot – az adásvételi szerződés hatályba lépését követő 30 napon belül egy összegben,

b) a vételárból fennmaradó 2.031.182,-Ft összeget 2022. évtől kezdődően 3 év alatt, évente egyenlő részletekben a következő ütemezéssel:

- 2022. december 31. napjáig 677.060,-Ft összeget (Nagy Zsolt 338.530,-Ft, Berkes Ágnes 338.530,-Ft-ot),
- 2023. december 31. napjáig 677.060,-Ft összeget (Nagy Zsolt 338.530,-Ft, Berkes Ágnes 338.530,-Ft-ot),
- 2024. december 31. napjáig 677.062,-Ft összeget (Nagy Zsolt 338.531,-Ft-ot, Berkes Ágnes 338.531,-Ft-ot).

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata a teljes vételár kiegyenlítéséig a tulajdonjogát fenntartja.

**5./** Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy

a) a vevőket a döntésről értesítse, és az adásvételi szerződést készítse elő,

b) gondoskodjon az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozat beszerzéséről.

**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, 2022. szeptember 8.

**Racsmány Gyula**  
osztályvezető