

E L Ő T E R J E S Z T É S	
<b>Előterjesztő:</b>	
	Racsmány Gyula, a Vagyonkezelési Osztály vezetője
<b>Tárgy:</b>	
	A Debrecen, Szepességi u. 12. fszt. 3. szám alatti, 8617/A/3 hrsz-ú ingatlan árverés útján történő értékesítése
<b>Iktatószám:</b>	
	VAGY-240052/2021
<b>Ügyintéző:</b>	
	Zám Andrea
<b>Feladatot jelent:</b>	
	Dr. Papp László polgármester  Racsmány Gyula, a Vagyonkezelési Osztály vezetője részére
<b>Véleményező bizottságok:</b>	
	Tulajdonosi Bizottság
<b>Törvényességi véleményezés ideje:</b>	
<b>Törvényességi ellenőrzést végezte:</b>	

Mellékletek:	
	<a href="#">Szabályozási Terv-részlet (az előterjesztés 1. sz. melléklete)</a>
	<a href="#">Alaprajz (az előterjesztés 2. sz. melléklete)</a>

### Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

A debreceni 8617 hrsz-ú, a valóságban Debrecen, Szepességi u. 12. szám alatti, 684 m<sup>2</sup> területű, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű társasházban Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 41/282-ed tulajdoni aránnyal rendelkezik, ez egy lakásnak felel meg. A fennmaradó 241/282-ed magánszemélyek tulajdonát képezi. Az ingatlan beépítettsége megközelítőleg 63%-os.

A társasház 9 albetétet foglal magában, az egyetlen önkormányzati tulajdonban maradt albetét értékesítésre történő kijelölése eddig azért nem történhetett meg, mert a korábbi helyi építési

szabályzat rendelkezései érintették az ingatlant, a Hatvan utcát és a Szepességi utcát összekötő tömbfeltárási út vezetett volna rajta keresztül. A 2021. február 1-jén hatályba lépett új építési szabályzat szerint az ingatlant az adott övezetre vonatkozó építési előírások és fejlesztési elképzelések közvetlenül nem érintik, ezzel a kijelölés jogszabályi akadályát elhárult.

Agárdi Ferenc meg kívánja vásárolni a Debrecen, Szepességi u. 12. fszt. 3. szám alatti üres önkormányzati bérlakást. Agárdi Ferenc és családja tulajdonában áll a fszt. 2. szám alatti lakás, melynek közvetlen szomszédságában van az évek óta lakatlan önkormányzati tulajdonú lakás. Az üres bérlakás rendkívül elhanyagolt, a vakolat omladozik, a tető beázik, ezért - amennyiben rövid időn belül nem kerül sor felújítására vagy bontásra - azt szeretnék megvásárolni, elsősorban tulajdonuk állagának védelme érdekében.

A Debrecen, Szepességi u. 12. fszt. 3. szám alatti rossz műszaki állapotú lakás 2013. májusában üresedett meg, bérlőjét a Cívis Ház Zrt. cserelakásba helyezte át. Az üres lakás két magántulajdon közé beékelődve, a főépülethez a közös tető és tartófalak által is szervesen kapcsolódó toldaléképületben helyezkedik el, ami ennek az egységnek a lebontását eleve kizárja. A 41 m<sup>2</sup> nagyságú lakás két szoba, konyha, kamra helyiségekből áll. A falakon penész és salétrom jelent meg, a felújítás egyszerű karbantartási munkák végrehajtásával (sólektető és párologtató vakolat, penészgátló festés, fűtés, szellőzés, stb.) nem oldható meg. A padlóburkolat a talajvíz-szigetelés hiánya miatt több helyen elkorhadt.

A lakáshoz tartozik még egy 4,68 m<sup>2</sup> nagyságú lomkamra, valamint az osztatlan közös tulajdonból 41/282-ed eszmei hányadrész, mely 99 m<sup>2</sup> nagyságú földterületnek felel meg.

A Vagyonkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők a lakás jelenlegi forgalmi értékét **10.250.000,- Ft (áfamentes) 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 2021. évi központi költségvetéséről szóló 2020. évi XC. törvény (a továbbiakban: Költségvetési törvény) 5. § (3) 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.

A Nvtv. 14. § (2) és (4) bekezdése, valamint a Költségvetési törvény 5. § (3) bekezdés b) pontja szerint a 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 önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 3/2007. (II. 1.) rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (2) bekezdése szerint az önkormányzati tulajdonban álló lakások árverés, pályázat (nyilvános vagy zártkörű), vevőkijelölés útján, valamint a bérlő számára részletfizetési kedvezménygel idegeníthetők el. Ugyanezen szakasz (3) bekezdése alapján az **önkormányzati tulajdonban lévő lakások elidegenítéséről 40 millió Ft és az ez alatti forgalmi érték esetén a Tulajdonosi Bizottság, 40 millió Ft feletti forgalmi érték esetén a Közgyűlés jogosult dönteni.**

A Rendelet 5. § (5) bekezdése alapján az árverés rendjét az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) szabályozza az e

rendeletben foglalt eltérésekkel.

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

**A fentiek ismeretében javaslom a Tisztelt Bizottságnak a Debrecen, Szepességi u. 12. fszt. 3. szám alatti „lakás” megnevezésű ingatlan értékesítését 10.250.000,- Ft (áfamentes) összegű induló licitár megjelölésével.**

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 dönten 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 Vagyongkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, a 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (2) bekezdése, 14. § (2) és (4) bekezdése, a 3/2007. (II. 1.) rendelet 2.§ (2) és (3) bekezdései, 4.- 5.§- ai, a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 3. melléklete alapján

**1./** értékesítésre kijelöli a debreceni 8617/A/3 hrsz-ú, a valóságban Debrecen, Szepességi u. 12. fszt. 3. szám alatti Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező 41 m<sup>2</sup> nagyságú „lakás” megnevezésű ingatlant, a hozzá tartozó 4,68 m<sup>2</sup> nagyságú lomkamrát, valamint az osztatlan közös tulajdonból 41/282-ed eszmei hányadrészt, mely 99 m<sup>2</sup> nagyságú földterületnek felel meg azzal, hogy a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

**2./** Az 1./ pontban meghatározott ingatlan értékesítésének módjaként árverést határoz meg, az ingatlan induló árát (kikiáltási árát) 10.250.000,- Ft (áfamentes) összegben határozza meg.

**3./** Az 1./ pontban meghatározott ingatlan vevőjének kijelöli az árverésen legmagasabb vételárat megajánló árverési vevőt azzal, hogy az árverési vevő köteles

a) az adásvételi szerződést elkészíttetni és azt Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Vagyongkezelési Osztályára (4024 Debrecen, Piac u. 20.) véleményezésre megküldeni az árverés napját követő 8 napon belül, valamint

b) a teljes vételárat az árverés napját követő 60 napon belül egy összegben – legkésőbb az árverés megkezdéséig befizetett, az induló ár 1%-ának megfelelő összegű letéti díj beszámításával – megfizetni Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata részére.

**4./** Felkéri a Vagyongkezelési Osztály vezetőjét, hogy

a) az árverést bonyolítsa le,

b) gondoskodjon az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozat beszerzéséről, valamint

c) az adásvételi szerződést - a véleményezését követően - aláírásra készítse elő,

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** a Vagyongkezelési Osztály vezetője

**5./** Felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

**Határidő:** a szerződés elkészítését követően azonnal

**Felelős:** a polgármester

**A határozati javaslat elfogadása minősített többségű döntést igényel.**

Debrecen, 2021. december 9.

**Racsmány Gyula**  
osztályvezető