

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Racsmány Gyula, a Vagyongkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	
	A Debrecen, Kard utca 75. szám alatt található 33355/23 hrsz-ú ingatlan árverés útján történő értékesítése
Iktatószám:	
	VAGY-134845/2022
Ügyintéző:	
	Lipcsi Katalin
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester Racsmány Gyula, a Vagyongkezelési Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	
Törvényességi ellenőrzést végezte:	

Mellékletek:	
	Szabályozási terv-részlet (Az előterjesztés melléklete)

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képezi a debreceni 33355/23 hrsz-ú „kivett gazdasági épület udvar” megnevezésű 551 m² területű a valóságban a Debrecen, Kard utca 75. szám található ingatlan (továbbiakban: ingatlan).

Az ingatlan 406 m² nagyságú területére vezetékjog van bejegyezve az Opus Titász Áramhálózati Zrt. részére.

Az ingatlan megszerzésére a Júlia-telepi útépitések kapcsán 2018. évben került sor. A teljes ingatlan kisajátítása azért vált szükségessé, mert a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény 6. § (3) bekezdése úgy rendelkezik, hogy a „beépítésre szánt területen nincs helye részleges kisajátításnak, ha az ingatlan visszamaradó része a megengedett legkisebb teleknagyságot nem éri el, kivéve, ha az ingatlan e teleknagyságot már eredetileg sem érte el”.

Az ingatlan Debrecen ÉK-i részén, a Júlia telep Sámsoni úttól távolabb részén fekszik, családiházak övezetben, a Kard utca és a Vályi Nagy Tibor utca kereszteződésében, melynek keleti harmadában 132 kV-os magasfeszültségű elektromos vezeték húzódik. Ennek védőterülete lefedi az ingatlan 80%-át, mely nem teszi lehetővé a telek beépítését, de jelentős értékcsökkentő tényező.

Az ingatlan gyümölcsfákkal, szőlővel és növényekkel benőtt, melyen egy 20 m² alapterületű lelakott faház található.

Az ingatlant Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelete Lke-L/23 (laza kertvárosias lakóterület) övezetként szabályozza, amelyben a kialakítható telek legkisebb területe 600 m². Ebben az építési övezetben lévő ingatlanok szabadonálló beépítési mód mellett, maximum 30 %-os beépíthetőséggel építhetők be, ahol az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke max. 4,5 méter.

Az ingatlanra vételi szándékbejelentés érkezett.

A Vagyongazdálkodási Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők az ingatlan forgalmi értékét 10.000.000,-Ft (~18.148,-Ft/m²) összegben határozták meg.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (2) bekezdése értelmében 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 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 Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 19. § (1) bekezdés a) pontja értelmében a **Községi Önkormányzat 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 értékesítése történhet pályáztatás, árverés, versengő ajánlatkérés vagy vevőkijelölés útján.

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

A fentiek ismeretében javaslom a Tisztelt Bizottságnak az ingatlan árverés útján történő értékesítését az ingatlanforgalmi szakértők által megállapított forgalmi értékének megfelelő 10.000.000,-Ft (áfamentes) összegű induló licitár megjelölésével azzal, hogy a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

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 Vagyongkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (2) bekezdése, 14. § (2) bekezdése, a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdés a) pontja, 22. § b) pontja, 23. § (1) bekezdés a) pontja, 27. §-a és 3. melléklete alapján

1./ értékesítésre kijelöli a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező debreceni 33355/23 hrsz-ú, „kivett gazdasági épület udvar” megnevezésű, 551 m² területű, a valóságban a Debrecen, Kard utca 75. szám alatt található ingatlant azzal, hogy a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

2./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlan tekintetében az értékesítés módjaként árverést határoz meg, és az ingatlan induló árát (kikiáltási árát) 10.000.000,-Ft (áfamentes) összegben határozza meg.

3./ Az 1./ 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.

4./ Felkéri a Vagyongkezelési 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 Vagyongkezelési Osztály vezetője

5./ 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. július 13.

Racsmány Gyula
osztályvezető