

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Racsmány Gyula, a Vagyonkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	
	A Debrecen, Hatvan u. 37. szám alatti helyiség árverés útján történő értékesítése
Iktatószám:	
	VAGY-36186/2022
Ügyintéző:	
	Antalné Veréb Enikő
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester Racsmány Gyula, a Vagyonkezelési Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság, Pénzügyi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2022.06.16
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Kovács Krisztina

Mellékletek:	
	Alaprajz (Az előterjesztés melléklete)

Tisztelt Közgyűlés!

I.

A Debrecen, Hatvan u. 37. szám alatti 8239/2 hrsz-ú, 1575 m² nagyságú, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű Társasházban Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát a **8239/2/A/9 hrsz-ú**, 413 m² nagyságú, „egyéb helyiség” megnevezésű ingatlan képezi, mely a valóságban a Társasház pincszintjén lévő rossz műszaki állapotú 15 db tárolórekesznek felel meg. A Társasházban lévő többi albetét magánszemélyek tulajdonában áll.

Az Önkormányzat tulajdonát képezte az ingatlan hátsó részén lévő 684 m² nagyságú telekrész is, mely már korábban értékesítésre került.

Az elmúlt években az Önkormányzat több alkalommal meghirdette az ingatlant árverésen történő értékesítés céljából. Legutoljára a Tulajdonosi Bizottság 67/2017. (IV. 25.) TB határozata alapján 27.850.000,-Ft (áfamentes) összegű induló licitáron, azonban az ingatlan értékesítésére érdeklődés hiányában ezidáig nem került sor.

A hatályos Szabályozási Terv az ingatlan vonatkozásában Vt-Vk/56 területfelhasználást irányoz elő. Az ingatlan belvárosi építési övezetben található, zártosított beépítési módban, 80 %-os mértékben építhető be és a telek legkisebb területe a kialakult érték szerinti. Az épületmagasság legnagyobb mértéke 15,0 m, a terepszint felett megengedett szintterületet meghatározó szorzó 4,00.

A Vagyonkezelési Osztály felértékelte az ingatlant és a felkért értékbecslők az alábbiak szerint határozták meg az ingatlan forgalmi értékét.

Hrsz.	Alapterület és megnevezés	APSZIS Bt.	Ingatlan-Pont Bt.	Számtani középérték
8239/2/A/9	413 m ² „egyéb helyiség”	11.480.000,- Ft (~27.797,- Ft/m ²)	11.300.000,- Ft (27.360,- Ft/m ²)	11.390.000,- Ft (~27.579,- Ft/m²)
	albetéthez tartozó 625 m ² földterület	32.940.000,- Ft (52.704,- Ft/m ²)	29.300.000,-Ft/m ² (46.880,- Ft/m ²)	31.120.000,- Ft (49.792,- Ft/m²)
Összesen		44.420.000,- Ft	40.600.000,- Ft	42.510.000,- Ft

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 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. 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) 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 helyiségek értékesítését az Önkormányzat Közgyűlésének az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 3/2007. (II. 1.) rendelete (a továbbiakban: Rendelet) szabályozza.

A Rendelet 16. § (1) bekezdése értelmében csak az a helyiség idegeníthető el, amelyet a Közgyűlés vagy felhatalmazása alapján a Tulajdonosi Bizottság értékesítésre kijelölt, és a forgalmi érték meghaladja a 134/2003. (VI. 26.) Kh. határozat alapján megállapított 10 éves bérleti díj mértékét.

Az ingatlan forgalmi értéke alapján az értékesítésről a Közgyűlés jogosult dönteni.

Az önkormányzati helyiségek bérbeadására és értékesítésére vonatkozó koncepció, valamint az övezeti besorolás és korrekciós tényezők elfogadásáról szóló 134/2003. (VI. 26.) Kh. határozat alapján számított bérleti díj a helyiségre vonatkozóan 266.287,-Ft/hó + áfa lenne, ami alapján annak 10 évre számított összege 31.954.440,- Ft + áfa, azaz bruttó 40.582.138,-Ft.

Tájékoztatom Tisztelt Közgyűlést, hogy a helyiség a közepestől rosszabb műszaki állapotban van, csak villany van bevezetve, és jelen állapotában kizárólag tárolási funkcióra alkalmas, bármilyen más funkció kialakításához jelentős ráfordítás szükséges.

A Rendelet 16. § (3) és (4) bekezdése szerint a helyiségek elidegenítése során a Rendelet 4., 5. és 5/A. §-át - azaz a lakások árverés útján és a pályázaton történő értékesítésére megállapított szabályokat - kell megfelelően alkalmazni.

Az ingatlan vételára a forgalmi érték, melyet a szerződés hatályba lépését követő 60 napon belül kell megfizetni.

A Rendelet 4. és 5. §-a alapján az árverési alapár a forgalmi értékkel azonos. Az árverésre történő jelentkezés módját és feltételeit árverési hirdetményben kell meghatározni. Az árverésen csak olyan jelentkező vehet részt, aki az induló ár 1%-ának megfelelő összegű árverési biztosítékot letétbe helyezte a hirdetményben meghatározott módon.

Az eladó köteles az árverés nyertesével szerződést kötni. Ha a vevő az árveréstől számított 8 napon belül nem köt adásvételi szerződést, az árverési biztosítékot elveszíti. Az értékesítés megghiúsulása esetén új árverési hirdetményt kell közzétenni. Az árverés rendjére egyebekben az Önkormányzat vagyonáról szóló rendeletet kell alkalmazni.

A fentiek alapján javasoljuk a Tisztelt Közgyűlésnek a helyiség árverés útján történő értékesítését az ingatlanforgalmi szakértők által megállapított forgalmi értéknek megfelelő **42.510.000,-Ft** (áfamentes) összegű induló licitár megjelölésével azzal, hogy a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

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

A fentiek ismeretében kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a határozati javaslatról dönteni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 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. § (1) és (2) bekezdése, 14. § (2) bekezdése, a 3/2007. (II. 1.) rendelet 4., 5. és 16. §-a alapján, figyelemmel a 134/2003. (VI. 26.) Kh. határozatra

1./ értékesítésre kijelöli a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező, debreceni 8239/2/A/9 hrsz-ú, 413 m² nagyságú „egyéb helyiség” megnevezésű, a valóságban Debrecen, Hatvan u. 37. szám alatt található üres ingatlant - mely a társasházi alapító okirat szerint 15 db pincerekesznek felel meg - a hozzá tartozó 625 m² nagyságú telekhányaddal 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) 42.510.000,- 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 szerződés elkészíttetésére és annak Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Vagyonkezelési Osztályára (4025 Debrecen, Barna u. 23.) véleményezésre történő megküldésére az árverés napját követő 5 napon belül, valamint

b) a teljes vételárat az adásvételi szerződés hatályba lépését követő 60 napon belül - legkésőbb az árverés megkezdéséig befizetett, az induló ár 1%-ának megfelelő összegű árverési biztosíték beszámításával - egy összegben megfizetni Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata részére.

4./ Felkéri a Vagyonkezelési 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 Vagyonkezelési 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, 2022. június 16.

Racsmány Gyula
osztályvezető