

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	
	Racsmány Gyula, a Vagyonkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	
	A Debrecen, Kossuth u. 63. szám alatti ingatlan árverés útján történő értékesítése
Iktatószám:	
	VAGY-97431/2021
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:	2021.11.18
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Kovács Krisztina

Mellékletek:	
	Az előterjesztés melléklete: Szabályozási Terv-részlet

Tisztelt Közgyűlés!

A **Debrecen, Kossuth u. 63. szám** alatt található 8816 hrsz-ú, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, 596 m² területű **ingatlan** Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1-ed arányú tulajdonát képezi.

A hagyományos téglafalazatú, poroszstüveg és dongaboltozatú, a földszint felett fagerendás, többszörösen toldott, részben alapincézett, kb. 100 éves ingatlanban 2 üres (101,4 m² és 68,6 m² alapterületű) lakás, valamint az ingatlan hátsó részében két 18 m² nagyságú garázs található. Az ingatlan évek óta üres, felújítása gazdaságosan nem végezhető el.

A hatályos Szabályozási Terv az ingatlan vonatkozásában Lk-B/11 területfelhasználást irányoz elő. Az ingatlan belvárosi kisvárosias építési övezetben található, zártosur beépítési módban, 1000 m² minimális teleknagysággal és 50%-os mértékben, 7,5 m építménymagassággal építhető be, terepszint felett megengedett szintterület meghatározó szorzó 1,00.

A Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Vagyonkezelési Osztálya által felkért ingatlanforgalmi szakértők az alábbiak szerint határozták meg ingatlan forgalmi értékét.

Ingatlan	Varga László	Deczki Ingatlan Kft.	Számtani középérték
8816 hrsz., 596 m ²	61.000.000,- Ft (~102.349,-Ft/m ²)	62.600.000,- Ft (~105.034,-Ft/m ²)	61.800.000,- Ft (~103.691,-Ft/m²)

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) 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 Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 13. § (1) bekezdése értelmében - a 19. § (1) bekezdés a) pontjának figyelembe vételével - **40 millió Ft forgalmi értéket meghaladó értékű ingatlan átruházása a Közgyűlés hatáskörébe tartozik.** A Rendelet 22. §-a alapján az ingatlan versenyeztetés útján történő átruházásának formái a pályáztatás, árverés, vagy versengő ajánlatkérés. Az árverés lebonyolítására vonatkozó szabályokat a Rendelet 3. melléklete tartalmazza.

Az ingatlan tulajdoni lapjának tanúsága szerint az ingatlan **műemléki környezetbe** tartozik. A műemléki környezet általában a védetté nyilvánított műemlékkel közvetlenül határos ingatlanokat, valamint a kapcsolódó közterületszakaszok és a közterületszakaszokkal határos ingatlanokat jelenti. A műemléki környezet területén minden változtatást a védett érték településképi, illetve tájképi megjelenésének és érvényesülésének kell alárendelni.

Műemléki környezetnek minősülő ingatlan esetében a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény szerinti - műemlék ingatlanokra vonatkozó - állami elővásárlási jog nem áll fenn, azonban az ingatlan forgalmi értékére tekintettel, az értékesítés során az Nvtv.-ben rögzített elővásárlási jog megilleti a Magyar Államot.

A fentiek alapján javaslom a Tisztelt Közgyűlésnek az ingatlan árverés útján történő értékesítését a szakértők által megállapított forgalmi értéknek megfelelő **61.800.000,-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 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 Közgyűlést, hogy a határozati javaslatról dönteni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 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 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 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 13. § (1) bekezdése, 22. § b) pontja, 23. § (1) bekezdés a) pontja, valamint 27. §-a alapján

1./ értékesítésre kijelöli a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező debreceni 8816 hrsz-ú, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, 596 m² területű, a valóságban Debrecen, Kossuth u. 63. szám alatt található műemléki környezetbe tartozó 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) **61.800.000,- 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 Vagyonkezelési Osztályára (4024 Debrecen, Piac u. 20.) véleményezésre megküldeni az árverés napját követő 15 napon belül, valamint

b) 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 – 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, 2021. november 15.

Racsmány Gyula
osztályvezető