

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	
	Racsmány Gyula
Tárgy:	
	Debrecen-Ondód területén található 3 db ingatlan árverés útján történő értékesítése
Iktatószám:	
	VAGY-2121/2021
Ügyintéző:	
	Presits Péter
Feladatot jelent:	
	Racsmány Gyula, Dr. Papp László
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	
Törvényességi ellenőrzést végezte:	

Mellékletek:	
	58/2016. (III. 30.) TB határozat (az előterjesztés 1. melléklete)
	141/2018 (IX. 27.) TB. határozat (az előterjesztés 2. melléklete)
	Szabályozási Terv részlet (az előterjesztés 3. melléklete)

Törvényességi véleményezésre
benyújtás időpontja:

2021. június 8.

Törvényességi ellenőrzést
végezte:

dr. Papp-Pálmai Éva

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képezi

- a 64220/3 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 2027 m² nagyságú,
- a 64220/4 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 1928 m² nagyságú,
- a 64226/1 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 2427 m² nagyságú ingatlanok, melyeket a Tulajdonosi Bizottság – több más ingatlannal együtt - az 58/2016. (III. 30.) TB határozatával és az azt módosító 141/2018 (IX. 27.) TB határozatával értékesítésre jelölt ki. A hivatkozott TB határozatok a jelen előterjesztés 1. és 2. mellékletét képezik.

Az érintett ingatlanokat az elmúlt években árverés útján történő értékesítés céljából több alkalommal meghirdettük, azonban az árverések eredménytelenül zárultak.

Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Vagyongazdálkodási Osztálya (a továbbiakban: Vagyongazdálkodási Osztály) az idő múlására tekintettel az ingatlanokra vonatkozó korábbi értébecsléseket aktualizáltatta.

A Vagyongazdálkodási Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők az ingatlanok forgalmi értékét az alábbiak szerint állapították meg:

- a **64220/3 hrsz-ú**, „beépítetlen terület” megnevezésű, 2027 m² nagyságú ingatlan esetében **6.227.500,-Ft + áfa** (3.072,-Ft/m² + áfa),
- a **64220/4 hrsz-ú**, „beépítetlen terület” megnevezésű, 1928 m² nagyságú ingatlan esetében **5.868.500,-Ft + áfa** (3.072,-Ft/m² + áfa),
- a **64226/1 hrsz-ú**, „beépítetlen terület” megnevezésű, 2427 m² nagyságú ingatlan esetében **7.756.000,-Ft + áfa** (3.195,-Ft/m² + áfa).

Az ingatlanok hatályos Szabályozási Terv szerinti övezeti besorolása LF/8. Az ingatlanok laza falusias lakóterületen találhatóak, melyek szabadonálló beépítési mód mellett, 1100 m² minimális teleknagysággal, 20%-os beépíthetőséggel, maximum 7,5 méter építménymagassággal építhetők be. A Szabályozási Terv részletét az ingatlanok vonatkozásában az előterjesztés 3. melléklete tartalmazza.

Az érintett ingatlanok közműbekötéssel nem rendelkeznek, azonban a környező utcákban kiépült közműhálózatra rácsatlakozás lehetősége adott. Az ingatlanok burkolatlan útról megközelíthetők.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (2) bekezdése értelmében nemzeti vagyon tulajdonjogát **átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.**

Az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyongazdálkodási Rendelet) 19. § (1) bekezdés a) pontja szerint a Közgyűlés az üzleti vagyon tulajdona **átruházásának jogát** ingatlan esetében **40 millió forint és ez alatti forgalmi értéknél a Tulajdonosi Bizottságra ruházza át.**

A Vagyongazdálkodási Rendelet 23. § (1) bekezdés a) pontja alapján az Önkormányzat vagyonát értékesítheti vevőkijelölés, árverés, versengő ajánlatkérés, pályázatás vagy zártkörű elhelyezés, tőzsdei értékesítésre adott megbízás útján.

Az Nvtv. 14. § (2) és (4) bekezdése, valamint a Magyarország 2021. évi központi költségvetéséről szóló 2020. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pontja értelmében 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.

A fentiekre tekintettel javaslom

- a 64220/3 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 2027 m² nagyságú ingatlan árverés útján történő értékesítését 6.227.500,-Ft + áfa,
- a 64220/4 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 1928 m² nagyságú ingatlan árverés útján történő értékesítését 5.868.500,-Ft + áfa,
- a 64226/1 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 2427 m² nagyságú ingatlan árverés útján történő értékesítését 7.756.000,-Ft + áfa

összegű induló licitár megjelölésével azzal, hogy a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg a fentiekben hivatkozott, jogszabályban meghatározott bruttó forgalmi érték alapján.

Az ismételten értékesítésre tekintettel javaslom az előterjesztésben hivatkozott TB határozatok hatályon kívül helyezését.

Tájékoztatom a Tisztelt Bizottságot, hogy a 64220/3 hrsz-ú és 64220/4 hrsz-ú ingatlanokon távközlési légkábel halad át, erre tekintettel javasoljuk, hogy az árverési vevő költsége és feladata legyen annak kiváltása.

Az árverés lebonyolítására vonatkozó szabályokat a Vagyonszerzési és Vagyongazdálkodási Törvény 3. melléklete tartalmazza.

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 dönteni 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 Vagyonkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, a 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (2) bekezdése, 14. § (2) és (4) bekezdése, a 2020. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pontja, a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdés a) pontja, a 22. § b) pontja, a 23. § (1) bekezdés a) pontja, valamint a 27. §-a alapján

1./ hatályon kívül helyezi a „Debrecen-Ondód településen található 64221/1-7 hrsz-ú és a 64220/1-5 hrsz-ú ingatlanok értékesítése” tárgyú 58/2016. (III. 30.) TB határozatot és az azt módosító 141/2018. (IX. 27.) TB határozatot.

2./ Értékesíti a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező, Debrecen-Ondód térségében található

- a) 64220/3 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 2027 m² nagyságú,
- b) 64220/4 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 1928 m² nagyságú,
- c) 64226/1 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 2427 m² nagyságú ingatlanokat azzal, hogy a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

3./ Az 2./ pontban meghatározott ingatlanok tekintetében az értékesítés módjaként árverést határoz meg azzal, hogy vevőknek kijelöli az árverésen legmagasabb vételi ajánlatot tevő árverési vevőket.

4./ A 2./ pontban meghatározott ingatlanok induló árát (kikiáltási árát)

- a) a 64220/3 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 2027 m² nagyságú ingatlan esetében 6.227.500,-Ft + áfa,
- b) a 64220/4 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 1928 m² nagyságú ingatlan esetében 5.868.500,-Ft + áfa,
- c) a 64226/1 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 2427 m² nagyságú ingatlan esetében 7.756.000,-Ft + áfa

összegben határozza meg azzal, hogy az árverési vevők kötelesek az adásvételi szerződések elkészítésére, és annak Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Vagyonkezelési Osztályára (4024 Debrecen, Piac u. 20.) véleményezésre történő megküldésére az árverés napját követő 15 napon belül, valamint a teljes vételárat az árverés napját követő 60 napon belül egyösszegben – legkésőbb az árverés megkezdéséig befizetett, az induló ár 10%-ának megfelelő összegű letéti díj beszámításával – kötelesek megfizetni Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata részére.

5./ A 2./ pontban meghatározott ingatlanok tekintetében a közművek bekötése, valamint a 64220/3 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 2027 m² nagyságú és a 64220/4 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 1928 m² nagyságú ingatlanokon áthaladó távközlési

légkabel kiváltása a vevők feladata, melynek minden költségét a vevők kötelesek viselni.

6./ Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy

- a) az árverést bonyolítsa le,
- b) gondoskodjon az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozatok beszerzéséről,
- c) az adásvételi szerződéseket - a véleményezésüket követően - aláírásra készítse elő, továbbá felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződések aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: az a)-c) pontban foglaltakért: a Vagyonkezelési Osztály vezetője
a szerződések aláírásáért: a polgármester

A határozati javaslat elfogadása minősített többségű döntést igényel.

Debrecen, 2021. június 17.

Racsmány Gyula
osztályvezető