

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	
	Szilágyi Ferenc, a Vagyonkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	
	A Debrecen, Harsona u. 80. szám alatti ingatlan árverés útján történő értékesítése
Iktatószám:	
	VAGY-753/2024
Ügyintéző:	
	Ozsvárt Veronika
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester Szilágyi Ferenc, a Vagyonkezelési Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2024.03.21
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Szabó Sára Fanni

Mellékletek:	
	Szabályozási terv-részlet (Az előterjesztés melléklete)

Tisztelt Közgyűlés!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képezi a 4031 Debrecen, **Harsona utca 80. szám** alatt lévő, 17189/129 hrsz-ú, „telephely és iroda” megnevezésű, 1781 m² nagyságú ingatlan (a továbbiakban: ingatlan), melyet a jelen előterjesztés mellékleteként csatolt Szabályozási terv-részlet szemléltet.

Az ingatlanon egy háromszintes irodaház épület található, mely az 1970-es évek közepén épült. Az épület hasznos alapterülete 1185 m² (földszint: 388 m², I. emelet: 396 m², II. emelet: 401 m²). Az épület előregyártott vasbeton pillérvázaz szerkezetű, monolit vasbeton födémmel, vázkitöltő téglá falazattal, homlokzati vasbeton falpanellel. Szerkezeti rendszere középfolysós, két irányba nyíló irodákkal, közepén a lépcsőházzal.

Az irodaépület műszaki állapota részben felel meg az irodai funkciónak. A gépészeti berendezések teljes felújítása szükséges.

Az Önkormányzat – a Közgyűlés 192/1993. (VI. 28.) Kgy.sz. határozata alapján – 1993. július 15. napjától kezdődően 30 év időtartamra, ingyenes használatba adta az ingatlant a Debreceni Regionális Gazdaságfejlesztési Alapítvány (székhely: 4031 Debrecen, Harsona utca 80., képviseli: Dr. Gellén József elnök, a továbbiakban: DRGA) részére. A határozott idő lejártát követően az Önkormányzat – a Közgyűlés 190/2023. (VIII. 31.) határozata alapján - ingyenes hasznosításba adja a DRGA részére az ingatlant, határozatlan időtartamra. A felek – a Közgyűlés 14/2024. (I. 25.) határozata alapján - közös megegyezéssel megszüntetették 2024. január 31. napjával az ingyenes hasznosításba adásról szóló szerződést. A használati jog ingatlan-nyilvántartásból való törlése folyamatban van.

Az ingatlan a Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet szerint GÁ-IP/19 ipari tevékenységhez köthető általános gazdasági terület övezetben található. Az ingatlan szabadonálló beépítési mód mellett, 1100 m² minimális teleknagysággal, 50%-os beépíthetőséggel, 9,5 méter építménymagassággal építhető be. A terepszint felett megengedett bruttó szintterület meghatározó szorzó 1,50, a zöldterület legkisebb mértéke 30%.

A Vagyonkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők **az ingatlan piaci forgalmi értékét 335.200.000,-Ft (~188.208,-Ft/m²) 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 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi LV. törvény (a továbbiakban: Költségvetési törvény) 5. § (2) 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.

Az Nvtv. 14. § (2) és (4) bekezdése alapján, a Költségvetési törvény 5. § (2) 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) 13. § (1) bekezdése értelmében – a 19. § (1) bekezdés a) pontja figyelembe vételével – **80 millió Ft forgalmi értéket meghaladó értékű ingatlan átruházása a Közgyűlés hatáskörébe tartozik.**

A Rendelet 22. §-a és 23. § (1) bekezdés a) pontja alapján az önkormányzati ingatlan vagyon versenyeztetés útján történő átruházásának formái a pályáztatás, az árverés és a versengő ajánlatkérés. Az árverés lebonyolítására vonatkozó szabályokat – a Rendelet 27. § (1) bekezdése alapján – a Rendelet 3. melléklete tartalmazza.

Tekintettel az ingatlan forgalmi értékére, az csak versenyeztetés útján értékesíthető.

A fentiek ismeretében javaslom a Közgyűlésnek, hogy az ingatlant **árverés útján történő értékesítésre** jelölje ki az ingatlanforgalmi szakértők által megállapított forgalmi értékének megfelelő **335.200.000,-Ft (áfamentes) összegű induló licitár** megjelölésével.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a Vagyongkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, a 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) és (2) bekezdése, 14. § (2) bekezdése, a 2023. évi LV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja, a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 13. § (1) bekezdése, 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 17189/129 hrsz-ú, 1781 m² nagyságú, „kivett telephely és iroda” megnevezésű, a valóságban Debrecen, Harsona utca 80. szám alatt található ingatlant azzal, hogy a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

2./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlan tekintetében

- a) az értékesítés módjaként árverést határoz meg, és az ingatlan induló árát (kikiáltási árát) 335.200.000,-Ft (áfamentes) összegben határozza meg, és
- b) vevőnek kijelöli az árverésen legmagasabb vételi ajánlatot tevő árverési vevőt azzal, hogy az árverési vevő köteles 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.

3./ Felkéri a Vagyongkezelési Osztály vezetőjét, hogy

- a) az árverést bonyolítsa le,
- b) az adásvételi szerződést készítse elő, és
- c) gondoskodjon az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozat beszerzéséről.

Határidő: azonnal

Felelős: a Vagyongkezelési Osztály vezetője

4./ Felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: a szerződés előkészítését követően azonnal

Felelős: a polgármester

A határozati javaslat elfogadásához minősített többségű döntés szükséges.

Debrecen, 2024. március 21.

Szilágyi Ferenc
osztályvezető