

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Racsmány Gyula, a Vagyonkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	
	A Debrecen, Rákóczi u. 23. szám alatti ingatlanban lévő tulajdoni hányad árverés útján történő értékesítése
Iktatószám:	
	VAGY-118120/2022
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:	2022.05.19
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Szabó Melitta

Mellékletek:	
	Szabályozási Terv részlet (az előterjesztés 1. sz. melléklete) 562/2021. (V. 17.) PM határozat (az előterjesztés 2. sz. melléklete)

Tisztelt Közgyűlés!

I. A **Debrecen, Rákóczi u. 23. szám** alatti 8444 hrsz-ú, 780 m² nagyságú, „lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan 1/2-ed (a tulajdoni lap szerint 4368/8736-od) tulajdoni hányada Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat), 1/2-ed (4368/8736-od) tulajdoni hányada magánszemélyek tulajdonát képezi.

Az ingatlan nem lett társasházzá alakítva, az a tulajdonosok osztatlan közös tulajdonát képezi. Az „L” alakban beépített ingatlanon 3 db lakás található. Az Önkormányzat tulajdonát 1 db üres 106 m² alapterületű lakás - a hozzá tartozó 39 m² nagyságú pincével - és 390 m² nagyságú telekhányad képezi.

Az utcafronti, korábban két lakásból álló lakóegység közművekről lekötött, gyenge műszaki állapotú. Az előnyös elhelyezkedésű ingatlan közvetlen környezetében több új építés történt, illetve van folyamatban, értékcsökkentő tényező azonban a két magántulajdonú lakás.

A Szabályozási terv a vizsgált ingatlan vonatkozásában Lk-B/3 kisvárosias lakózóna területfelhasználást irányoz elő. Az ingatlan cívus építészeti karakter mellett, nem kialakult építési övezetben, zártos beépítési módban, 1000 m² minimális teleknagysággal és 50%-os beépíthetőséggel, max. 10 m építménymagassággal építhető be, terepszint felett megengedett szintterületet meghatározó szorzó: 1,25.

2022-ben a Vagyonkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők az ingatlanrész aktualizált forgalmi értékét a következők szerint állapították meg:

Ingatlanrész	Ingatlan-Pont Bt.	Apszis Bt.	Számtani középérték
4368/8736-od tulajdoni hányad (106 m ² lakás + 390 m ² telekhányad)	44.500.000,- Ft	45.640.000,- Ft	45.070.000,- 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.**

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:81. § (1), (3) és (4) bekezdése értelmében a tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási jog illeti meg. A tulajdonostársak az elővásárlási jogot az érintett tulajdoni hányadra tulajdoni hányaduk arányában gyakorolhatják. Ha közöttük megegyezés nem jön létre, de van olyan tulajdonostárs, aki - akár másik tulajdonostárssal közösen - az érintett tulajdoni hányadra az ajánlatot magáévá teszi az elővásárlási jog egyedül őt vagy őket illeti

meg. Ha több ilyen - egyedül fellépő - tulajdonostárs van, közülük a tulajdonos választ; az elővásárlási jog a választott tulajdonostársat illeti meg. **A külön jogszabályban biztosított elővásárlási jog megelőzi a tulajdonostársat e törvény alapján megillető elővásárlási jogot.**

2021-ben - figyelemmel a veszélyhelyzetre - Polgármester Úr az 562/2021. (V. 17.) PM határozatával értékesítésre kijelölte az ingatlanrészt és az értékesítés módjaként nyilvános pályáztatást írt elő. A pályázati felhívás megjelentetésre került, azonban a felhívásra egyetlen pályázat sem került benyújtásra.

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.

A fentiek alapján javaslom a Tisztelt Közgyűlésnek az ingatlan árverés útján történő értékesítését a szakértők által megállapított forgalmi értéknek megfelelő **45.070.000,-Ft (áfamentes)** összegű induló licitár megjelölésével.

II. 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./ hatályon kívül helyezi az 562/2021. (V. 17.) PM határozatot.

2./ Értékesítésre kijelöli a debreceni 8444 hrsz-ú, „lakóház, udvar” megnevezésű, 780 m² területű, a valóságban Debrecen, Rákóczi u. 23. szám alatt található ingatlan Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező 4368/8736-od tulajdoni hányadát, mely megfelel 1 db 106 m² nagyságú lakásnak - a hozzá tartozó 39 m² nagyságú pincével - és 390 m² nagyságú telekhányadnak, azzal, hogy a Magyar Államot, valamint öt követően a tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg.

3./ A 2./ pontban meghatározott ingatlanrész tekintetében az értékesítés módjaként **árverést** határoz meg és az ingatlanrész induló árát (kikiáltási árát) **45.070.000,- Ft (áfamentes)** összegben határozza meg.

4./ A 2./ pontban meghatározott ingatlanrész 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 (4025 Debrecen, Barna u. 23.) 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.

5./ Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy

a) az árverést bonyolítsa le,

b) gondoskodjon az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozatok beszerzéséről, valamint

c) az adásvételi szerződést – a véleményezését követően – aláírásra készítse elő.

Határidő: azonnal

Felelős: a Vagyonkezelési Osztály vezetője

6./ 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. május 16.

Racsmány Gyula
osztályvezető