

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	Racsmány Gyula, a Vagyongkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	A Debrecen, Péterfia u. 50. szám alatti ingatlanrészek árverés útján történő értékesítése
Iktatószám:	VAGY-33852/2022
Ügyintéző:	Illés-Dési Orsolya
Feladatot jelent:	Dr. Papp László polgármester Racsmány Gyula, a Vagyongkezelési Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2022. június 8.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	dr. Papp-Pálmai Éva

Mellékletek:	
	Szabályozási Terv-részlet (az előterjesztés melléklete)

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

I.

A **Debrecen, Péterfia u. 50. szám** alatt található 7649 hrsz.-ú, „lakóház, udvar” megnevezésű, 1189 m² területű **társasházi ingatlanból** Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezik az alábbi albetétek:

- 7649/A/11 hrsz.-ú, „egyéb helyiség” megnevezésű, 13 m² területű ingatlan (elbontásra került, de az ingatlan-nyilvántartásból nem lett törölve),
- 7649/A/12 hrsz.-ú, „egyéb helyiség” megnevezésű, 13 m² területű ingatlan (elbontásra került, de az ingatlan-nyilvántartásból nem lett törölve),
- 7649/A/13 hrsz.-ú, „egyéb helyiség” megnevezésű, 13 m² területű ingatlan (elbontásra került, de az ingatlan-nyilvántartásból nem lett törölve).

A 7649/A/11, 7649/A/12 és 7649/A/13 hrsz.-ú **önkormányzati tulajdonban lévő albetéteket a Cívus Ház Zrt. a 2017. évben lebontatta**, de ezek vonatkozásában földhivatali intézkedés nem történt, így a nyilvántartási térképen még szerepelnek. Az albetétek vonatkozásában eszmei telekhányad külön nem került feltüntetésre a tulajdoni lapon.

Az ingatlan többi albetéte (7649/A/1-7649/A/10 hrsz.-ú albetétek) magánszemélyek (Németi János Sándor, Németi Zoltán és Németi János Levente) tulajdonában van és több mint 10 éve szabályszerűen, működési engedély alapján Németi Panzió megnevezésű rendeltetési egységként üzemel.

Az 1189 m² nagyságú **telek 225/1000-ed arányú tulajdonosa az Önkormányzat**, mely tulajdoni hányad megfelel a 267,52 m² nagyságú hátsó beépítetlen telekrésznek, míg a telek

- 393/1000-ed hányadrésze a Társasház tulajdona (467,28 m² nagyságú telekrésznek felel meg),
- 136/1000-ed hányadrésze Németi János Sándorné tulajdona (161,7 m² nagyságú telekrésznek felel meg),
- 246/1000-ed hányadrésze Németi Zoltán tulajdona (292,5 m² nagyságú telekrésznek felel meg).

A hatályos Szabályozási Terv az ingatlan vonatkozásában Lk-B/3 területfelhasználást irányoz elő. Az ingatlan belvárosi kisvárosias építési övezetben található, amely zártos beépítési módban, 1000 m² minimális teleknagysággal, 50%-os beépíthetőséggel és 10 méter megengedett legnagyobb épületmagassággal építhető be. A Szabályozási Terv kivonata jelen előterjesztés mellékletét képezi.

Az ingatlan és az azon lévő lakóépület a településkép védelméről szóló 45/2017. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 2. melléklete alapján helyi egyedi védelem alá tartozik, ezért az ingatlant érintő bármilyen építési tevékenység megkezdése előtt értékvédelmi vizsgálatot kell készíttetni. A tervezett hasznosítás során az utcafronti épületet meg kell tartani, az nem bontható el.

A Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Vagyonkezelési Osztálya által felkért ingatlanforgalmi szakértők az alábbiak szerint határozták meg az albetétek és az önkormányzati telekrész forgalmi értékét:

Hrsz.	Alapterület és megnevezés	INGATLAN-PONT Bt.	APSZIS Bt.	Számtani középérték
7649/A/11	13 m ² lebontott egyéb helyiség, telekhányad nélkül	0,-	0,-	0,-
7649/A/12	13 m ² lebontott egyéb helyiség, telekhányad nélkül	0,-	0,-	0,-

7649/A/13	13 m ² lebontott egyéb helyiség, telekhányad nélkül	0,-	0,-	0,-
7649	267,52 m ² beépítetlen telekterület	16.600.000,-	17.400.000,-	17.000.000,- Ft (63.547,-Ft/m ²)
Összesen		16.600.000,-	17.400.000,-	17.000.000,- Ft

Az önkormányzati tulajdonban lévő hátsó **telekrész önállóan nem beépíthető**, emiatt korlátozott a piaci értéke és az értékesíthetősége is.

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

Az Nvtv. 14. § (2) és (4) bekezdése, valamint a Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pontja szerint 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 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 tulajdonostárral 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 a Polgári Törvénykönyv alapján megillető elővásárlási jogot.**

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

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

Az árverés lebonyolítására vonatkozó szabályokat a Rendelet 3. melléklete tartalmazza.

A fentiek ismeretében **javaslom** a Tisztelt Bizottságnak a Debrecen, Péterfia u. 50. szám alatti **társasházi ingatlanban meglévő önkormányzati albetétek és a hátsó beépítetlen telekrész árverésen történő együttes értékesítését 17.000.000,-Ft (áfamentes) összegű induló licitár megjelölésével.**

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

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 és a 180/2022. (V. 24.) Korm. rendelet 1. §-a és 4. §-a alapján

a Vagyongkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, a 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (2) bekezdése, a 14. § (2) és (4) bekezdése, a 2013. évi V. törvény 5:81. § (1), (3) és (4) bekezdése, a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdés a) pontja, 22. § b) pontja, 23. § (1) bekezdés a) pontja, valamint 27. §-a alapján

1./ együttes értékesítésre kijelöli a debreceni 7649 hrsz-ú, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, a valóságban Debrecen, Péterfia u. 50. szám alatti társasházi ingatlanból

a) a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képező alábbi albetéteket:

- a 7649/A/11 hrsz.-ú, 13 m² területű, „egyéb helyiség” megnevezésű, a valóságban elbontott ingatlant,
 - a 7649/A/12 hrsz.-ú, 13 m² területű, „egyéb helyiség” megnevezésű, a valóságban elbontott ingatlant,
 - a 7649/A/13 hrsz.-ú, 13 m² területű, „egyéb helyiség” megnevezésű, a valóságban elbontott ingatlant,
- és

b) a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 225/1000-ed tulajdoni hányadát képező telekrészt, mely a társasház telekterületének 267,52 m² területű hátsó, beépítetlen részének felel meg,

azzal, hogy a 267,52 m² területű telekrész vonatkozásában a Magyar Államot, majd azt követően a Debrecen, Péterfia u. 50. szám alatti Társasházat, valamint Németi János Sándornét és Németi Zoltánt elővásárlási jog illeti meg.

2./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlanrészek értékesítésének módjaként árverést határoz meg és az ingatlanrészek együttes induló árát (kikiáltási árát) 17.000.000,-Ft (áfamentes) összegben határozza meg.

3./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlanrészek 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 Vagyongkezelési 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.

4./ Felkéri a Vagyongkezelési Osztály vezetőjét, hogy

- a) az árverést bonyolítsa le,
- b) gondoskodjon az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozatok beszerzéséről, valamint
- c) az adásvételi szerződést - a véleményezést követően - aláírásra készítse elő,

Határidő: azonnal

Felelős: a Vagyongkezelési Osztály vezetője

5./ Felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: a szerződés előkészítését követően azonnal

Felelős: a polgármester

A határozati javaslat elfogadása minősített többségű döntést igényel.

Debrecen, 2022. június 16.

Racsmány Gyula
osztályvezető