

E L Ő T E R J E S Z T É S	
<b>Előterjesztő:</b>	
	Szilágyi Ferenc, a Vagyonkezelési Osztály vezetője
<b>Tárgy:</b>	
	A Debrecen, Miklós u. 43. szám alatti 99 m2 nagyságú földterület árverés útján történő értékesítése
<b>Iktatószám:</b>	
	VAGY-267617/2023
<b>Ügyintéző:</b>	
	Ozsvárt Veronika
<b>Feladatot jelent:</b>	
	Dr. Papp László polgármester Szilágyi Ferenc, a Vagyonkezelési Osztály vezetője
<b>Véleményező bizottságok:</b>	
	Tulajdonosi Bizottság
<b>Törvényességi véleményezés ideje:</b>	2023. augusztus 23.
<b>Törvényességi ellenőrzést végezte:</b>	Dr. Hajduné Dr. Csomós Andrea

Mellékletek:	
	<a href="#">Szabályozási terv-részlet (Az előterjesztés melléklete)</a>

## Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi 99/416-od tulajdoni illetőségben a debreceni 9215/2 hrsz-ú, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, 416 m<sup>2</sup> nagyságú, a valóságban Debrecen, Miklós u. 43. szám alatt található ingatlan. Az ingatlanban az Önkormányzat tulajdoni hányada 99 m<sup>2</sup> nagyságú hátsó, beépítetlen telekrésznek felel meg. Az érintett ingatlan elhelyezkedését a jelen előterjesztés mellékletét képező Szabályozási Terv-részlet mutatja be.

Az ingatlan 317/416-od tulajdoni hányada a Debrecen, Miklós u. 43. szám alatti Társasház tulajdonát képezi, mely 3 albetétből áll, amelyek egy magánszemély tulajdonában állnak. Az ingatlan-nyilvántartás alapján mindhárom albetét tulajdoni lapján széljegyként szerepel a Marrone Design Kft (székhelye: 4002 Debrecen, Madárbirs u. 30.) tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme. A Kft. kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, hogy szeretné megvásárolni az Önkormányzat tulajdonát képező 99 m<sup>2</sup> nagyságú földterületet a Debrecen, Miklós utca 43. szám alatti ingatlan fejlesztése érdekében.

A Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet az ingatlant Vt-Vk/2 (településközpont, városközpont) építési övezetbe sorolja, mely zárt sorú beépítési mód mellett, 1100 m<sup>2</sup> minimális teleknagysággal, maximum 50%-os beépíthetőséggel, maximum 7,5 méter építménymagassággal építhető be. A terepszint felett megengedett bruttó szintterületet meghatározó szorzó 0,75. A zöldterület legkisebb mértéke 40%.

A Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Vagyonkezelési Osztálya által felkért ingatlanforgalmi szakértők az ingatlan 99/416-od tulajdoni hányadának piaci forgalmi értékét nettó 9.484.252,-Ft (95.800,-Ft/m<sup>2</sup>) összegben állapították meg.

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 alapján, valamint a Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény 5. § (2) 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 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 a Polgári Törvénykönyv alapján megillető elővásárlási jogot.**

A fentebb ismertetett jogszabályhelyek alapján az önkormányzati ingatlanrész értékesítése során, első helyen a Magyar Államot, őt követően a közös tulajdonú telek tulajdonostársát, a Debrecen, Miklós u. 43. szám alatti Társasházat elővásárlási jog illeti meg.

Az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 19. § (1) bekezdés a) pontja értelmében **a Közgyűlés az üzleti vagyon tulajdona átruházásának jogát ingatlan esetében 80 millió Ft és ez alatti forgalmi értéknél a Tulajdonosi Bizottságra ruházta át.**

A Rendelet 22. §-a és 23. § (1) bekezdés a) pontja alapján az önkormányzati ingatlan vagyon vevőkijelölés, **árverés**, versengő ajánlatkérés, vagy pályáztatás útján értékesíthető.

Az árverés lebonyolítására vonatkozó szabályokat – a Rendelet 27. § (1) bekezdése alapján – a Rendelet 3. melléklete tartalmazza.

A fentiek ismeretében javaslom a Tisztelt Bizottságnak az **ingatlanrész árverés útján történő értékesítését** az ingatlanforgalmi szakértők által megállapított forgalmi értékének megfelelő **9.484.252,-Ft (áfamentes) összegű induló licitár** megjelölésével, azzal, hogy első helyen a Magyar Államot, majd őt követően a Debrecen, Miklós u. 43. szám alatti Társasházat elővásárlási jog illeti meg.

**Kérem a Tisztelt Tulajdonosi Bizottságot, hogy a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.**

## **Határozati javaslat**

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi Bizottsága a Vagyongkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, a 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (2) bekezdése, 14. § (2) 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, 27. §-a és 3. melléklete alapján

**1./** értékesítésre kijelöli a debreceni 9215/2 hrsz-ú, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, 416 m<sup>2</sup> nagyságú, a valóságban Debrecen, Miklós u. 43. szám alatti ingatlanból Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező 99/416-od tulajdoni hányadnak megfelelő ingatlanrészt, mely az ingatlan 99 m<sup>2</sup> nagyságú hátsó, beépítetlen részének felel meg azzal, hogy az első helyen a Magyar Államot, őt követően a Debrecen, Miklós u. 43. szám alatti Társasházat elővásárlási jog illeti meg.

**2./** Az 1./ pontban meghatározott ingatlanrész tekintetében

- a) az értékesítés módjaként árverést határoz meg, és az ingatlanrész induló árát (kikiáltási árát) 9.484.252,-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,
- c) gondoskodjon az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozatok 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 elfogadása minősített többségű döntést igényel.**

Debrecen, 2023. augusztus 24.

**Szilágyi Ferenc**  
osztályvezető