

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	
	Szilágyi Ferenc, a Vagyonkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	
	Hozzájárulás a Debrecen, Rákóczi u. 17. szám alatti társasházi ingatlanban lévő közös tulajdonú ingatlanrész önkormányzati tulajdoni hányadának értékesítéséhez
Iktatószám:	
	VAGY-247730/2023.
Ügyintéző:	
	Antalné Veréb Enikő
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László Polgármester  Szilágyi Ferenc, a Vagyonkezelési Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2023. szeptember 14.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Kovács Krisztina

Mellékletek:	
	<a href="#">1. melléklet: Szabályozási Terv-részlet</a>
	<a href="#">2. melléklet: Alaprajz</a>

## Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

A **Debrecen, Rákóczi u. 17. szám** alatt található a 8447 hrsz-ú, 1513 m<sup>2</sup> területű, „lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű társasházi ingatlan.

A Debrecen, Rákóczi u. 17. szám alatt Társasház (a továbbiakban: Társasház) tulajdoni viszonyai az alábbiak:

Az ingatlan telekterületének (1513 m<sup>2</sup>) 388/1000-ed tulajdoni hányada, azaz 587 m<sup>2</sup> nagyságú hátsó beépítetlen telekrész Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi, míg 612/1000-ed tulajdoni hányadnak megfelelő utcafronti 926 m<sup>2</sup> nagyságú területrésze a Társasház tulajdona.

A Társasház 7 albetétből áll, melyből 3 lakás az Önkormányzat tulajdonát képezi.

A Társasház Alapító Okiratában a mellékelt alaprajzon kék színnel jelölt 11,30 m<sup>2</sup> nagyságú – a 8447/A/5 és a 8447/A/6 hrsz-ú albetétek (magántulajdonú lakások) megközelítését szolgáló – „előtér” a Társasház közös tulajdonú helyiségei között szerepel.

A fellelhető iratok alapján megállapítást nyert, hogy 1997-ben a 8447/A/6 hrsz-ú albetét bérlője a lakás átalakításához tulajdonosi hozzájárulást kért, azonban az akkori Vagyongazdálkodási Bizottság és a Cívis Ház Zrt. csak a leválasztáshoz járult hozzá, a közös tulajdon átruházásához nem. A 8447/A/5 hrsz-ú albetét megközelítése az udvarról, lépcsőfeljáró beépítésével került kialakításra, így az „előteret” már csak a 8447/A/6 hrsz-ú albetét tulajdonosa használja. 2022 márciusában elkészült az albetét műszaki felmérése, ahol az említett „előtér” már a lakáshoz került hozzárendelésre.

A 8447/A/6 hrsz-ú albetét tulajdonosa, Huszár-Domokos Apolka Hajnalka képviselében dr. Balogh Adrienn ügyvéd levelében arról tájékoztatott, hogy az Alapító Okiratot ügyfele kezdeményezése alapján módosítani kívánja a Társasház, annak érdekében, hogy ügyfele számára lehetővé váljon az „előtér” tulajdonjogának megszerzése.

A 11,30 m<sup>2</sup> nagyságú közös tulajdonú „előtér” vonatkozásában az Önkormányzat tulajdonrésze - a külön tulajdona arányában - 162/388-ad, 41,75% (~5 m<sup>2</sup> felépítményi rész + 8 m<sup>2</sup> telekhányad), melynek piaci forgalmi értékét a Vagyonkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők **1.440.000,-Ft (áfamentes)** összegben állapították meg.

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Társasházi tv.) 10. §-a alapján **a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát a közösség gyakorolja.** Ha a közösség így jár el, akkor az elidegenítésről (és ezzel egyidejűleg az alapító okirat módosításáról) a társasház közgyűlése dönt. A **közös tulajdon elidegenítésére** - egyebek mellett - akkor van lehetőség, **ha az ingatlanrész a meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető.**

Ha az alapító okirat felhatalmazást ad a közös tulajdon közösség általi elidegenítésére, akkor a társasház az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak szavazatával dönthet a közös tulajdon eladása mellett.

Amennyiben az alapító okirat nem tartalmaz ilyen felhatalmazást, - mint a jelen Társasház esetében is - akkor a társasházközösségnek lehetősége van arra, hogy az összes tulajdoni hányad legalább négyötödös többségével határozzon a közös tulajdonú ingatlanrész elidegenítéséről. A határozat négyötödös elfogadása után a közös képviselőnek fel kell hívnia a kisebbségben

maradt tulajdonosokat arra, hogy 60 napon belül nyilatkozzanak, meg kívánják-e támadni a határozatot a bíróságon.

A Társasházi tv. alapján tehát a közös tulajdonú „előtér” értékesítésére a Társasház közgyűlése jogosult, azonban a vételár a tulajdonostársakat (a külön tulajdonba tartozó albetétek tulajdonosát) illeti meg tulajdoni arányaiknak megfelelően.

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

Az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V. 30.) önkormányzati 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 ruházza át.**

A fentiek alapján Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá az „előtér” értékesítéséhez az Önkormányzat tulajdoni hányada tekintetében azzal, hogy annak ellenértékét 1.440.000,-Ft (áfamentes) összegben határozza meg.

**Fentiek ismeretében, kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a határozati javaslatról dönteni szíveskedjen.**

## **Határozati javaslat**

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi Bizottsága  
a Vagyonkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, a 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (2) bekezdése és a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 19. § (1) bekezdés a) pontja alapján, figyelemmel a 2003. évi CXXXIII. törvény 10. §-ában foglaltakra

1./ hozzájárul ahhoz, hogy a debreceni 8447 hrsz. alatt nyilvántartott Debrecen, Rákóczi u. 17. szám alatti Társasházban található 11,30 m<sup>2</sup> nagyságú közös tulajdonba tartozó „előtér” megnevezésű ingatlanrész Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában lévő 162/388-ad arányú tulajdoni hányadát (~5 m<sup>2</sup> felépítményi rész + 8 m<sup>2</sup> telekhányad) a Társasház Huszár-Domokos Apolka Hajnalka vevő részére értékesítse azzal, hogy annak ellenértékét 1.440.000,- Ft (áfamentes) összegben határozza meg.

2./ Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy a döntésről a Debrecen, Rákóczi u. 17. szám alatti Társasház közös képviselőjét értesítse.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** a Vagyonkezelési Osztály vezetője

**A határozati javaslat elfogadása minősített többségű döntést igényel.**

Debrecen, 2023. szeptember 21.

**Szilágyi Ferenc**  
osztályvezető