

ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő:	
	Dr. Papp László polgármester
Tárgy:	
	A Debrecen, Hatvani István utca 5. szám alatti ingatlan árverés útján történő értékesítése
Iktatószám:	
	VAGY-11476/2020
Ügyintéző:	
	Dr. László Katalin Ágnes
Feladatot jelent:	
	Dr. Papp László polgármester Racsmány Gyula a Vagyonkezelési Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság, Pénzügyi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2020.09.17
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Kovács Krisztina

Mellékletek:

--	--

Tisztelt Közgyűlés!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) 1/1 arányú tulajdonát képezi a 21785 hrsz.-ú, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, 1268 m² területű, a valóságban a Debrecen, Hatvani István utca 5. szám alatt található ingatlan, mely Debrecen frekventált területén, a Sestakert városrészben található.

Az Önkormányzat Közgyűlése az ingatlant érintően 2018. június 15-ig hatályban volt szabályozási tervi előírásokat módosította: a Debrecen, 19.vrk. Bólyai út - Komlóssy utca - Egyetem sgt. - Sestakert utca - Hatvani István utca által határolt terület vonatkozásában a kisvárosias rendeltetési zóna (Lk) településközponti vegyes zónára módosult (Vt), a megengedett legnagyobb beépítettség 30 %-ról, 40 %-ra nőtt, valamint az építménymagasság 7,0-9,5 m-ről 8,5-12,5 m-re módosult. E változás következtében az ingatlan felértékelődött.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a Szabályozási terv tervezett módosítása szerint az ingatlant érintően a településközponti vegyes zóna (Vt) kisvárosias rendeltetési zónára (Lk) módosulna, továbbá a terepszint felett megengedett bruttó szintterületet meghatározó szorzó 0,7-re változna, mely a jelenlegi beépítési intenzitás csökkentésével jár.

Jelenleg az 1268 m²-e területen létesíthető épület bruttó szintterülete legfeljebb 2028,8 m², mely a szabályozási terv tervezett módosítása következtében – figyelemmel a 0,7 értékű bruttó szintterületi mutatóra – 887,6 m²-re változna.

Az 1268 m² területű telken található 146,56 m² területű épületet, mint önkormányzati bérlakást egy 3 fős család bérleti jogviszony folytatás címén lakja. A nyugdíjas bérlőkkel együtt lakóként gyermekük van megjelölve. A bérlők, mint 2001. április 1. előtti szerződéssel rendelkező ún. régi bérlői körbe tartozók jelentős mértékben csökkentett mértékű régi típusú lakbért fizetnek.

A Vagyonkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők az ingatlan forgalmi értékét - a jelenleg hatályos és a jövőben várható szabályozási tervi előírásokra tekintettel - lakottan a következők szerint állapították meg:

	Varga László	INGATLAN-PONT Bt.
	67.300.000,- Ft	61.000.000,-Ft
A fenti összegek középértéke:	64.150.000,-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 átruházni - a Magyarország 2020. évi központi költségvetéséről szóló 2019. évi LXXI. törvény 5. § (3) bekezdés c) pontjában megállapított - 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték felett, 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 ingatlan értékesítése során a bérlőket, valamint hozzájárulásukkal azok egyenes ági rokonát, valamint örökbe fogadott gyermekét, majd őket követően a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg az alábbiak szerint.

Az Nvtv. 14. § (2) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - az Nvtv. 14. § (3)-(4) bekezdésében foglalt kivétellel - az **államot** minden más jogosultat megelőző **elővásárlási jog illeti meg.**

Az Nvtv. 14. § (3) bekezdése szerint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény szerinti volt állami (tanácsi) és **önkormányzati bérlakások esetében az állam elővásárlási joga a lakásban élő bérlő, bérlőtárs, társbérlő, továbbá az előbbieken felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenes ági rokona, valamint örökbe fogadott gyermeke elővásárlási jogát követi.**

Az Nvtv. 14. § (5) bekezdése alapján az elővásárlási jog gyakorlására külön törvényben meghatározott szerv - amennyiben törvény a nyilatkozattételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik - az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt az ajánlat vagy a szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 49. § (1) bekezdése szerint az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került **önkormányzati, illetőleg az állami lakásra, más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg a bérlőt, a bérlőtársakat egyenlő arányban, a társbérlőt az általa kizárólagosan használt lakóterület arányában, továbbá az előbbieken felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenes ági rokonát, valamint örökbe fogadott gyermekét.**

Az Ltv. 50. §-a értelmében **annak a bérlőnek a lakását, aki nyugdíjas vagy nyugdíjszerű ellátásban részesül, és az elővásárlási jogával nem él, a szerződésének fennállásaig harmadik személy részére csak a bérlő írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni.**

Az Önkormányzat Közgyűlésének az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 3/2007. (II. 1.) rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (3) bekezdése szerint az önkormányzati tulajdonban lévő lakások elidegenítéséről 40 millió Ft feletti forgalmi érték esetén a Közgyűlés jogosult dönteni.

A Rendelet 4. és 5. §-a értelmében az eladó az értékesítésre kijelölt, üres, beköltözhető, vagy **elővásárlási jogával élni nem kívánó és a Ltv. 50. §-a szerint az értékesítéshez hozzájáruló bérlő által lakott lakást árverezés útján is elidegenítheti.** Az árverési alapár a forgalmi értékkel azonos. Az árverésre történő jelentkezés módját és feltételeit árverési hirdetményben kell meghatározni. Az árverésen csak olyan jelentkező vehet részt, aki az induló ár 1%-ának megfelelő összegű árverési biztosítékot letétbe helyezte a hirdetményben meghatározott módon.

Az eladó köteles az árverés nyertesével szerződést kötni. Ha a vevő az árveréstől számított 8 napon belül nem köt adásvételi szerződést, az árverési biztosítékot elveszíti. Az értékesítés megghiúsulása esetén új árverési hirdetményt kell közzétenni. Az árverés rendjét az Önkormányzat vagyonáról szóló rendelet szabályozza az e rendeletben foglalt eltérésekkel.

A Rendelet 13. § (1) és (3) bekezdésében foglaltak szerint a Közgyűlés döntését követően az elidegenítéssel megbízott szerv a jogosult részére 60 napon belül köteles a vételi ajánlatot megküldeni. Az ajánlati kötöttség az ajánlat megküldésétől számított 60 napig tart. Ha a jogosult az eladási ajánlatban foglalt lehetőséggel nem él, úgy a lakás kívülálló személynek a rendelet rendelkezései alapján a forgalmi értékben az Ltv. 50. §-a alkalmazásával értékesíthető.

A fentiek alapján az árverés eredményeként megkötött adásvételi szerződés hatálybalépésének feltétele a bérlők, valamint az MNV Zrt., mint a Magyar Állam nevében az elővásárlási jog gyakorlására jogosult szerv nemleges nyilatkozata, továbbá amennyiben a nyugdíjas bérlők nem élnek elővásárlási jogukkal, az elidegenítéshez való írásbeli hozzájárulásuk, vagy az elővásárlási jog gyakorlására meghatározott 60, illetve 35 napos nyilatkozattételi határidő eredménytelen letelte.

A leírtak ismeretében javaslom a Tisztelt Közgyűlésnek a Debrecen, Hatvani István utca 5. alatt található önkormányzati bérlakás lakott állapotban árverés útján történő értékesítését a szakértők által megállapított forgalmi értéknek megfelelő 64.150.000,-Ft összegű induló licitár megjelölésével.

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

Határozati javaslat:

A Közgyűlés

a polgármester előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, a 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1)-(2) bekezdése, a 14. § (2)-(3) és (5) bekezdése, az 1993. évi LXXVIII. törvény 49. § (1) bekezdése és 50. §-a, a 3/2007. (II. 1.) rendelet 2. § (3) bekezdése, 4-5. §-a, 8. § (1) bekezdése, 11. §-a, és a 13. § (1)-(3) bekezdése alapján

1./ árverés útján történő értékesítésre jelöli ki a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányban tulajdonát képező 21785 hrsz.-ú, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, 1268 m² nagyságú, a valóságban Debrecen, Hatvani István utca 5. szám alatt található önkormányzati bérlakást lakott állapotában.

2./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlan tekintetében vevőnek kijelöli az árverésen legmagasabb vételárat megajánló árverési vevőt.

3./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlan induló árát 64.150.000,-Ft (áfamentes) összegben határozza meg azzal, hogy a vevő a teljes vételárat az adásvételi szerződés hatályba lépését követő 60 napon belül egy összegben – az induló ár 1 %-ának megfelelő összegű letéti díj beszámításával – köteles megfizetni Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata részére.

4./ Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét az árverés lebonyolítására, az adásvételi szerződés előkészítésére, az elővásárlásra jogosultak nyilatkozatainak, illetve a bérlők hozzájárulásának beszerzésére, valamint felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: az árverés lebonyolításáért, az adásvételi szerződés előkészítéséért és a nyilatkozatok beszerzéséért: a Vagyonkezelési Osztály vezetője
az adásvételi szerződés aláírásáért: a polgármester

A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.

Debrecen, 2020. szeptember 17.

Dr. Papp László
polgármester