

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	Szilágyi Ferenc, a Vagyongkezelési Osztály vezetője
Tárgy:	A Debrecen, Arany János u. 39. szám alatti ingatlanrész árverés útján történő értékesítése
Iktatószám:	VAGY-270422/2023.
Ügyintéző:	Katona Dániel
Feladatot jelent:	Dr. Papp László polgármester, Szilágyi Ferenc, a Vagyongkezelési Osztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2023. október 10.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	dr. Szabó Sára Fanni

Mellékletek:	
	Szabályozási terv-részlet

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

A debreceni 9094 hrsz-ú, 692 m² területű, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, a valóságban **Debrecen, Arany János utca. 39.** szám alatti társasházi ingatlan 8 albetétet foglal magában, melyből a **9094/A/7** hrsz-ú, **40 m²** nagyságú „lakás” megnevezésű ingatlan Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi, amely a Cívis Ház Zrt. vagyonkezelésében áll. Az albetéthez 62 m² nagyságú telekhányad tartozik. Tekintettel arra, hogy a többi 7 albetét magánszemélyek tulajdonában áll, sikeres értékesítés esetén a társasházban megszűnik az önkormányzati tulajdon.

Az önkormányzati lakás évek óta üresen áll, rossz műszaki állapotú. A Cívis Ház Zrt. az ingatlan árverés útján történő értékesítését javasolja.

A Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet szerint az ingatlan Vt-Vk/19 (településközpont, városközpont) építési övezetbe tartozik. Az ingatlan zártosú beépítési módban, 1000 m² minimális teleknagysággal és 80%-os legnagyobb beépíthetőséggel, legfeljebb 15 m építménymagassággal építhető be, zöldfelület legkisebb mértéke 10%, a terepszint felett megengedett bruttó szintterület meghatározó szorzó 3,25.

A Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Vagyonkezelési Osztálya által felkért ingatlanforgalmi szakértők **az albetét és a hozzá tartozó telekhányad forgalmi értékét 21.575.000,-Ft (áfamentes) összegben állapították meg.**

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

Az Nvtv. 14. § (2) és (4) bekezdése, valamint a Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény 5. § (2) 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.

Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 3/2007. (II. 1.) rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (2) bekezdése szerint **az önkormányzati tulajdonban álló lakások árverés**, pályázat (nyilvános vagy zártkörű), vevőkijelölés **útján**, valamint a bérelő számára részletfizetési kedvezményrel **idegeníthetők el.**

Ugyanezen szakasz (3) bekezdése alapján az **önkormányzati tulajdonban lévő lakások elidegenítéséről 80 millió Ft és az ez alatti forgalmi érték esetén a Tulajdonosi Bizottság**, 80 millió Ft feletti forgalmi érték esetén a Közgyűlés **jogosult dönten.**

A Rendelet 5. § (5) bekezdése alapján az árverés rendjét az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) szabályozza a Rendeletben foglalt eltérésekkel.

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

A fentiek ismeretében javaslom a Tisztelt Bizottságnak a Debrecen, Arany János u. 39. szám alatti Társasházban meglévő **debreceni 9094/A/7 hrsz-ú, 40 m² nagyságú „lakás” megnevezésű ingatlan árverés útján történő értékesítését** az ingatlanforgalmi szakértők által megállapított forgalmi értékének megfelelő **21.575.000,- Ft (áfamentes) összegű induló licitár** megjelölésével azzal, hogy a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

A fentiek ismeretében kérem a Tisztelt Tulajdonosi Bizottságot, hogy a határozati javaslatról dönteni 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) és (4) bekezdése, és a 2022. évi XXV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja, a 3/2007. (II. 1.) rendelet 2. § (2) és (3) bekezdése, 4-5. §-ai, és a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 27. §-a, valamint 3. melléklete alapján

1./ értékesítésre kijelöli a debreceni 9094 hrsz-ú, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, 692 m² területű, a valóságban Debrecen, Arany János u. 39. szám alatti társasházi ingatlanból Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonát képező debreceni 9094/A/7 hrsz-ú, 40 m² nagyságú, „lakás” megnevezésű üres, társasházi albetétet, a hozzá tartozó 62 m² nagyságú telekhányaddal azzal, hogy a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.

2./ Az 1./ pontban meghatározott ingatlanrész tekintetében

- a) az értékesítés módjaként árverést határoz meg, és az ingatlan induló árát (kikiáltási árát) 21.575.000,-Ft (áfamentes) összegben határozza meg,
- 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 1 %-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. október 12.

Szilágyi Ferenc
osztályvezető